

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 3

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 08.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

xible Finanzierung auf Liborbasis anzubieten, dann einfach in Form eines festen Vorschusses.»

Variable Hypothek prüfenswert

Deutlich an Bedeutung verloren hat in diesem Umfeld die klassische variable Hypothek. In besonderen Fällen hat dieses Produkt aber immer noch seine Berechtigung, zumal es im Zusammenhang mit der Liquidität nützlich sein kann: Bei variablen Hypotheken sind praktisch jederzeit oder nur mit kurzer Kündigungsfrist Rückzahlungen möglich, was bei Festhypotheken normalerweise vertraglich ausgeschlossen ist. Ansonsten ist die jetzige Konstellation dadurch geprägt, dass sich Festhypotheken immer noch auf einem moderaten Zinsniveau bewegen. Für gemeinnützige Wohnbauträger, die ihren Bestand sehr langfristig bewirtschaften, liegt also der Gedanke nahe, sich mit längerfristigen Kreditverträgen das günstige Zinsniveau noch für viele Jahre zu sichern.

Balz Christen meint dazu: «Wenn eine Genossenschaft heute die Möglichkeit hat, längerfristige Festhypotheken für unter zwei Prozent abzuschliessen, sollte sie diese Gelegenheit nutzen.» Nach allem Ermessen

sei es ja unwahrscheinlich, dass in den nächsten Jahren entweder der variable Zins oder der Referenzzins für die Mieten länger unter die magische Schwelle von zwei Prozent zu liegen komme. Auch Guido Gervasoni von der EGW (siehe Kasten) argumentiert in diese Richtung: «Gute Konjunkturdaten lassen steigende Zinssätze erwarten.»

Kreditbewirtschaftung auslagern?

Weil es im Grunde genommen nicht die Kernkompetenz einer Genossenschaft darstellt, alltäglich News über Geldpolitik und Zinsen zu verfolgen, haben sich in letzter Zeit einige Genossenschaften entschlossen, die Bewirtschaftung der Kredite einem externen Broker anzuvertrauen. Ähnlich wie ein Vermögensverwalter betreut dieser Broker das Portfolio, verhandelt mit den Banken und disponiert vor allem die Laufzeitstruktur beziehungsweise Fälligkeit der Kredite. Nach Auskunft von Giampiero Brundia von der Hypothekenbörse AG liegen die Kosten in einer Grössenordnung von 0,05 bis 0,1 Prozent der verwalteten Hypotheken. Ob diese unabhängigen Verwalter bei den Zinsen immer ins Schwarze treffen, wird erst die Zukunft zeigen. ☞

EGW: Finanzierung für gemeinnützige Bauträger

Eine attraktive Alternative für Wohnbaugenossenschaften stellen die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) dar: Im Juni und Oktober 2010 konnten sich Genossenschaften auf diesem Weg Gelder für weniger als 2 Prozent Zins beschaffen (All-in-Costs bei 9,5 beziehungsweise 10 Jahren Laufzeit). Diese Konditionen liegen laut EGW-Geschäftsleiter Guido Gervasoni unter den vergleichbaren Festhypotheken von Banken – selbst unter Berücksichtigung des «Bonitätsrabatts», den grössere Genossenschaften teils erhalten. Vor allem für kleinere und junge Genossenschaften sind zudem die Finanzierungshilfen des SVW nach wie vor wichtig, zumal die Belehnungshöhe der Bankkredite bei jungen Bauträgern nach wie vor knapp ist (meist höchstens 80 Prozent des Ertragswertes).

www.egw-ccl.ch

Anzeige

Sind die Schweizer die besseren Küchenliebhaber?

Piatti
Die Schweizer Küchenmacher

