

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 11

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: 26.07.2025

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



«Viel Optimierungspotenzial»: Stefan Mühleemann von pro ressource.

tieren. Nach dem Ansatz von Mühleemann und Mülke geht es bei der Absicherung im Kern darum, die Laufzeiten bei den Kredittranchen klug zu staffeln beziehungsweise zu diversifizieren und sich dann auch wirklich für sehr lange Absicherungen zu entscheiden. Für Genossenschaften liegt dies ohnehin auf der Hand, da sie ihre Wohnhäuser immer mit langfristiger Perspektive bauen und bewirtschaften. Als vierter und letzter Punkt in der Optimierungsstrategie gilt die Erhöhung der Flexibilität. Wie bereits angetönt sind die weit verbreiteten Festhypotheken mit dem Nachteil verbunden, dass man während der fix vereinbarten Laufzeit nicht von allenfalls sinkenden Zinsen profitieren kann. Pro ressource verhandelt deshalb Varianten, die gewissermassen den «Fünfer und das Weggli» versprechen, nämlich eine Kombination von längerer Absicherung und Ausstiegsmöglichkeit.

Mühleemann und Mülke werben aus diesem Grund für ein bei Immobiliengesellschaften weit verbreitetes, in Genossenschaftskreisen aber bisher noch wenig bekanntes Finanzierungsmodell, das Laien zunächst komplex vorkommt: Im Kern geht es darum, dass der eigentliche Kredit von der Zinsabsicherung separat abgewickelt wird. Eine Genossenschaft bekommt von der Bank A zum Beispiel wie bisher eine Million Franken und zahlt dafür einen variablen Zins, zum Beispiel den Geldmarktzins Libor als Referenzzins. Zusätzlich schliesst sie ein Zinsaustauschgeschäft, einen so genannten Zinsswap, ab. Einerseits erhält die Genossenschaft in diesem Zinsswap den oben genannten variablen Zins wieder zurück, womit sich das Zinsrisiko ausschaltet. Andererseits zahlt die Genossenschaft im Zinsswap einen fixen Zins,



Günstige Finanzierung bis 2049 gesichert: Chris Reusser, Präsident Wohngenossenschaft Distelhof.

und zwar garantiert während der ganzen Vertragsdauer. Laut Mühleemann läuft dies dann auf eine festverzinsliche Hypothek hinaus, nur mit dem Unterschied, dass eine solche Variante günstiger kommt und flexibler ist als die über die üblichen Vertriebswege erhältlichen Festhypotheken. In der Praxis kommt es auch vor, dass Zinsswap und Kredit nicht von der gleichen Bank angeboten werden.

Fixer Zins bis 2049

Im Raum Basel haben inzwischen einige Genossenschaften eine solche Strategie umgesetzt, zum Beispiel die Genossenschaft Distelhof mit 24 Wohnungen: «Wir wollten unsere Finanzierung auf die regelmässigen Renovationszyklen und das Ende des Baurechtsvertrags abstimmen», sagt deren Präsident Chris Reusser. Die Lösung sieht so aus, dass ein Teil des benötigten Fremdkapitals vorerst über den günstigen Libormarkt beschafft wird und dann ab 2013 abgesichert ist. Die Zinskosten (all inclusive) liegen damit im Moment deutlich unter einem Prozent, ab 2013 dann bei – man höre und staune – rund 2,5 Prozent. Dieser Zinssatz bleibt danach bis im Jahr 2049 fix. Sowohl der Kredit als auch der entsprechende Zinsswap werden über die gleiche Bank abgewickelt.

Sehr zufrieden äussert sich auch Nicole Leuenberger, Kassierin der Wohngenossenschaft Metzgersmatten in Allschwil (BL): «Uns ist es darum gegangen, die Möglichkeit sehr tiefer Zinsen mit einer längerfristigen Absicherung zu kombinieren.» Die Genossenschaft mit 200 Wohnungen entschied sich ebenfalls für eine Variante mit einer Liborfinanzierung, die danach für eine lange Frist von dreissig Jahren abgesichert wird

(um die drei Prozent). Laut der Kassierin ist vorgesehen, die bestehenden Finanzierungen bei einer anderen Bank aus dem Raum Basel sukzessive abzulösen und nach dem neuen Modell zu regeln. Nicole Leuenberger räumt ein, dass es im Vorstand und an der GV sehr wohl Fragen und Einwände gegeben habe, weil die Sache mit einem Zinsswap höchst ungewöhnlich erscheint und für Nicht-Banker nur schwer nachvollziehbar ist. Nach eingehender Beschäftigung mit dem Thema und Fragerunden mit ihrem Berater Stefan Mühleemann konnten die Bedenken aber ausgeräumt werden. Auch ein unabhängiges Gutachten, das die Genossenschaft bei einer anderen Bank in Auftrag gegeben hatte, bestärkte die Verantwortlichen in diesem Schritt: «Das Gutachten hat die Vorteile einer solch neuen Finanzierung ebenfalls aufgezeigt», so Nicole Leuenberger, «einzig wurde noch darauf hingewiesen, dass die langen Laufzeiten mit Vorteil gestaffelt werden könnten.» Die Genossenschaft Metzgersmatten plant nun, den ganzen Kreditbedarf in dieses neue Finanzierungsinstrument überzuführen.

Die beträchtlichen Einsparungen ergeben sich laut Stefan Mühleemann zum einen dadurch, dass mit einem Zinsswap Vorteile und Risiken auf dem Finanzmarkt eben optimal verteilt werden. Weiter habe es auch viel damit zu tun, dass man über eine solche Vermittlung über eine spezialisierte Firma direkt Zugang zu Entscheidungsträgern und Zinshändlern in verschiedenen Schweizer Finanzinstituten habe sowie von deren Volumenrabatten profitiere. Damit entfallen komplizierte Prozesse über mehrere Abteilungen und allfällige versteckte Margen von Banken. ☺

Anzeige

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

MIT UNS SIND AUS
59 ALTEN REIHEN-
EINFAMILIEN-
HÄUSERN
118 MODERNE
WOHNUNGEN
ENTSTANDEN.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Clevere Systembauten

velopa

swiss parking solutions

Funktional und optisch überzeugende Konstruktionen und lichtdurchlässige Dachmaterialien liegen bei Überdachungssystemen im Trend.

Die Produktlinien von Velopa repräsentieren herausragende Qualität, Zukunftsoffenheit und damit besten Investitionsschutz. Die modulare Bauweise erlaubt es, fast alle beliebigen Kundenwünsche präzise zu erfüllen.

Ihr servicestarker Partner:

parken ■ überdachen ■ absperren

Velopa AG, CH-8957 Spreitenbach
+ 41 (0)56 417 94 00, marketing@velopa.ch
www.velopa.ch



Qualität und
Innovation aus
der Schweiz.

257 gemeinnützige Wohnbauträger setzen auf langfristig tiefe Zinsen: Sie finanzieren einen Teil ihrer Liegenschaften über die EGW

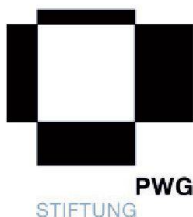
- All-in-costs regelmässig bis zu 1% unter den Kosten für vergleichbare Festhypotheken
- Jährlich 3 bis 6 Anleihen mit Laufzeiten von 5 bis 15 Jahren
- Finanzierungen in der ganzen Schweiz

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch:

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tel. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements



Als gemeinnützige Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich unterhält und bewirtschaftet die Stiftung PWG derzeit 163 eigene Liegenschaften mit über 1500 Mietobjekten (Wohnungen, Ladenlokale, Gewerberäume, Restaurants). Wir suchen

Leiter/in Immobilienbewirtschaftung

Sie leiten ein Team von sechs Mitarbeitenden und betreuen auch einige Liegenschaften.

Wir erwarten von Ihnen eine solide Grundausbildung mit Weiterbildung im Bereich Immobilien und Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung. Sie sind mit der Mitarbeiterführung vertraut, können Projekte leiten – und überzeugen mit Kompetenz und natürlicher Persönlichkeit.

Wir bieten Ihnen ein interessantes Tätigkeitsfeld in einer unternehmerisch geführten, gemeinnützigen Institution mit Wachstumsperspektive, gute Anstellungsbedingungen und einen Arbeitsplatz an zentraler Lage in Zürich. Sie können zudem auf ein gut ausgebildetes Team zählen.

Für Fragen steht Ihnen Frau Bea Schnüriger, Personelles, 043 322 14 11, gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung per E-Mail an: bewerbung@pwg.ch

WWW.PWG.CH