

**[s.n.]**

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 9: **Luftige Laube statt muffigem Korridor**

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106774>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Wie sehen die neuen Finanzinstrumente in der Praxis aus?

Die Baugenossenschaft X hat Liegenschaften im Wert von 30 Millionen Franken. 20 Mio. sind in Hypotheken gebunden: Eine mehrjährige Festhypothek über 10 Millionen läuft am 31.8.99 aus. Die variable Hypothek deckt die übrigen 10 Millionen.

Der Aufwand für die Bewirtschaftung dieses Schuldenportefolios ist gering. Wegen des grossen Gewichtes der variablen Hypothek wird die Genossenschaft allerdings jede Schwankung des Hypozinses an die Mieterschaft weitergeben müssen.

Im März 99 entwickelte der Vorstand ein Zinsszenario. Er geht für die nächsten eineinhalb Jahre von stabilen Kapitalmarktzinsen aus. Die Geldmarktsätze (massgebend für Libor-Hypotheken) steigen nach Ansicht des Vorstandes in dieser Zeit um maximal ein halbes Prozent. Später muss mit leicht steigenden Zinssätzen gerechnet werden. Die Zinskurve soll in den nächsten Monaten etwas steiler werden, weshalb die langen Laufzeiten eher teurer werden.

Auf dieser Basis entwickelt der Vorstand folgende Anlagestrategie:

6 Mio. (der variablen Hypothek) werden auf den nächsten Termin (19.4.99) in eine Eurotrend-Hypothek umgewandelt. Damit will man von den günstigen Geldmarktsätzen profitieren und das Risiko durch einen CAP (bei 5%) begrenzen.

2 Mio. aus der Variablen fliessen per sofort in eine Festhypothek auf 7 Jahre. Die lange Laufzeit wählte der Schuldner wegen der angenommenen Entwicklung der Zinskurve.

Die auslaufende Festhypothek teilt der Vorstand in zwei Tranchen auf: 5 Mio. fliessen in eine 4jährige Festhypothek, die anderen 5 werden dagegen auf 6 Jahre angelegt. Obwohl der Vorstand mit einer zunehmend steileren Zinskurve rechnet, verzichtet er auf eine Zinsswaption, die ihn vor steigenden Zinsen absichert.

Ein Experte der ZKB hat die finanzielle Belastung mit und ohne Umschuldung mit Stichtag 1. September 1999 durchgerechnet. Ausgenommen wurde ein gutes Rating.

Finanzierungsart bisher	Darlehensbetrag in Fr.	Zinssatz in %	CAP-Kosten in Fr.	Finanzierungskosten in Fr.
Variable Hypothek	10 000 000.00	4,0000		400 000.00
Festhypothek 31.8.1994-31.8.1999	10 000 000.00	6,2500		625 000.00
	<b>20 000 000.00</b>	<b>Ø 5,1250</b>		<b>1 025 000.00</b>
Finanzierungsart nach Umschuldung				
LIBOR-Hypothek 3 Jahre (19.4.1999-19.4.2002)*	6 000 000.00	2,2733	10 000.00	146 398.00
Variable Hypothek	2 000 000.00	3,7500		75 000.00
Festhypothek 4 Jahre (31.8.1999-31.8.2003)	5 000 000.00	4,2000		210 000.00
Festhypothek 6 Jahre (31.8.1999-31.8.2005)	5 000 000.00	4,4000		220 000.00
Festhypothek 7 Jahre (31.3.1999-31.3.2006)	2 000 000.00	4,1000		82 000.00
	<b>20 000 000.00</b>	<b>Ø 3,6670</b>		<b>733 398.00</b>

\* Die LIBOR-Hypothek basiert auf einem Zinssatz, welcher sich aus dem 6-monatigen Fr.-LIBOR zuzüglich einer Marge von 1,25% im Jahr zusammensetzt. Als Absicherung gegen steigende Zinsen wurde ein CAP von 5% gewählt. Die einmaligen Absicherungskosten betragen 0,5% des Darlehensbetrags (d. h. Fr. 30 000.-), welche bei Vertragsabschluss zahlbar waren. Das Berechnungsbeispiel basiert auf dem LIBOR vom 15.4.1999 von 1,0233% zuzüglich der vertraglich vereinbarten Menge von 1,25% und ergibt somit ein Zinssatz von 2,2733% für die ersten sechs Monate (d. h. 19.4.1999-19.10.1999). Die Absicherungskosten werden auf die Laufzeit von 3 Jahren umgelegt und ergeben somit jährlich Kosten von Fr. 10 000.-, die im vorliegenden Berechnungsbeispiel berücksichtigt wurden.

Ja, wir sind der Meinung, dass der Kunde diese unternehmerische Verantwortung selber wahrnehmen muss. Selbstverständlich unterstützen wir ihn dabei.

*Auf einer derart spekulativen Basis wie Zinsvorhersagen?*

Prognosen kann man immer als Spekulation bezeichnen. Die Aufgabe des Vorstandes besteht darin, Experten zu befragen und daraus eine eigene Meinung zu bilden. Wenn sich ein Szenario in der Rückschau nicht bewährt hat, kann der Vorstand trotzdem zu seinem damaligen Entscheid stehen, weil er vor dem Hintergrund des Zinsszenarios korrekt war. Wenn man einfach so ins Blaue hinaus einen Entscheid trifft, ist das viel spekulativer.

*Und wenn die Kompetenz im Vorstand fehlt?*

Dann muss er etwas dagegen unternehmen. Schliesslich wurde der Vorstand gewählt, damit er diese Verantwortung übernimmt. Mehr als 50 Prozent des Kundenratings betrifft die Qualität des Managements!

Eine Genossenschaft sollte sich wie jeder andere Kunde periodisch Gedanken machen, wie die Zukunft aussieht, welches ihre Vorhaben sind, wie es mit den Rückstellungen steht.

Hier spüren wir immer wieder Differenzen zwischen dem Vorstand, der das langfristige Überleben der Genossenschaft im Auge hat, und dem einzelnen Mieter, der einen günstigen Mietzins wünscht. Wir plädieren dafür, dass der Vorstand Reserven bildet, wenn die Finanzierung günstiger ist als der variable Hypozins-Satz. So kann er auch Mietzinsschwankungen glätten.

*Als eher konservative, vorsichtige Unternehmen werden Baugenossenschaften kaum auf einen ausgeprägten Zinstrend spekulieren, sondern ihr Risiko möglichst breit streuen.*

Das ist richtig. Wir geben natürlich auch Denkanstösse, wenn wir eine einseitige Risikogewichtung sehen. Mit einem Instrument wie der Zinsswaption kann sich der Kunde zusätzlich absichern.

*Heute sind jede Menge verschiedener Hypotheken auf dem Markt. Kann der Kunde die Angebote überhaupt vergleichen?*

Das wäre eine Fleissarbeit. Man muss die

Offerten auf der gleichen Basis einholen, allenfalls die Usancen umrechnen und so weiter. Was der Kunde nicht in der Rechnung sieht, sind Aspekte wie die Beratungskonstanz oder das Know-how für die spezielle Situation der Genossenschaften.

*Wie flexibel sind die neuen Hypotheken, wenn ein Schuldner amortisieren will?*

Bei Libor-Hypotheken ist das nicht möglich. Bei einer Festhypothek kann man terminierte Teil-Rückzahlungen im voraus festlegen.

*Verursacht das Kosten für den Kunden?*

Wenn er sich an den Amortisationsplan hält, nicht. Wenn er ausserordentlich amortisie-

ren will oder zu einem festgelegten Termin nicht amortisieren kann, fallen Kosten an.

*Was passiert, wenn eine Genossenschaft vergisst, dass eine Festhypothek ausläuft?*

Unsere Verträge sehen vor, dass wir in diesem Fall eine variable Hypothek weiterführen. Im regelmässigen Gespräch mit dem Kunden machen wir auf die Fälligkeiten aufmerksam.

*Neuerdings verrechnen die Banken Umtriebspauschalen, wenn eine Hypothek erneuert wird.*

Die Kunden wünschen Kostenwahrheit. Das führt allerdings dazu, dass der Aufwand verrechnet wird. ■