

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 87 (2012)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Genossenschaften sollten ihre Hypotheken aktiv managen : viele zahlen zu viel  
**Autor:** Zulliger, Jürg / Brundia, Giampiero  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-348954>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.03.2025

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

Genossenschaften sollten ihre Hypotheken aktiv managen

# Viele zahlen zu viel

Viele Bankkunden profitieren von rekordtiefen Zinsen. Dabei geht gerne vergessen, dass oft immer noch Optimierungspotenzial bestünde. Laufende Überwachung und gute Beratung sind deshalb unbedingt empfohlen.

## Von Jürg Zulliger

Obwohl oder gerade weil die Zinsen so tief sind wie noch nie, sollte sich jede Genossenschaft oder gemeinnützige Stiftung heute intensiv mit Finanzierungsfragen befassen. Ein Blick in die vertraulichen Unterlagen unabhängiger Finanzierungsberater zeigt erstaunliche Tatsachen: Als wichtige Benchmark gilt ein Vergleich der durchschnittlichen Zinskosten mit dem Referenzzins aller Hypotheken, der von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) publiziert wird. Es steht ausser Zweifel, dass es sogar einigen grösseren Wohnbaugenossenschaften oder auch privaten Immobilien-gesellschaften nicht gelungen ist, sich günstiger oder zumindest gleich teuer wie der Durchschnitt zu finanzieren. In fast allen Fällen dürfte eine falsche und unflexible Strategie die Ursache sein. Oder anders gesagt: Die Verwaltungen sicherten sich 2008, also im falschen Moment, mit langjährigen Festhypotheken ab. Sie schenken den Warnungen der Banken Glauben, die bei den damals ohnehin schon hohen Zinsen einen weiteren Schub nach oben befürchteten. Umgekehrt zeigen die Statistiken auf, dass manche Wohnbaugenossenschaften

ihr Fremdkapital derzeit nur zu 0,59 oder 0,7 Prozent verzinsen müssen.

### Wechsel kundenunfreundlich

Mit so genannten Libor-Hypotheken, die sich nach den von der SNB gesteuerten Liborzinsen richten, lässt sich eine Menge Geld sparen. Gegen die damit verbundenen

Zinsänderungsrisiken kann man sich heute gut absichern. «Ein Ausstieg aus den früher noch zu 3,5 oder 4 Prozent abgeschlossenen Festhypotheken ist aber meist zu teuer», erklärt Giampiero Brundia, Geschäftsführer der Hypothekenbörse AG in Uster. Gemäss dem Kleingedruckten in den Verträgen verlangen die Banken für eine vorzeitige Vertragsauflösung immer eine vollständige Entschädigung, und zwar für die Marge, die ihnen wegen der jetzt tieferen Zinsen entgehen würde.

Ein weiteres Thema, mit dem sich Genossenschaften konfrontiert sehen, sind die sich laufend ändernden und immer komplexeren Finanzierungsvarianten. Othmar Räbsamen von der Zürcher Wohngenossenschaft ASIG sagt dazu: «Uns sind schon von mehreren Banken neue, strukturierte Produkte angeboten worden, etwa eine Kombination von Festhypotheken mit Zinsswaps.» Nach Lektüre des 30-seitigen, nur mit Mühe durchschaubaren Vertragswerks habe die ASIG aber darauf verzichtet. «Wir bleiben bei unserem Mix mit Fest-, Libor- und variablen Hypotheken sowie EGW-Anleihen», erläutert Räbsamen.

### Differenzierung macht Sinn

Auch heute empfehlen manche Banken wieder den Abschluss von lang-



jährigen Festhypotheken. Immerhin ist der Ratschlag heute einiges plausibler als 2007 oder 2008, zumal die Zinsen kaum noch tiefer fallen können. Wer heute also seine Verbindlichkeiten für zehn oder zwölf Jahre bei rund 1,5 Prozent abschliesst, wird damit seine Zinskosten auf Dauer tief halten können. Andererseits wäre es nicht folgerichtig, einen zu hohen Anteil des Fremdkapitals dermassen im Voraus anzubinden, wenn der Schuldner selbst gar nicht mit einem deutlichen Zinsanstieg rechnet. In diesem Zusammenhang macht es Sinn, eine etwas differenziertere Strategie auszuarbeiten und sich beraten zu lassen. Möglich sind heute ganz verschiedene Varianten mit einer vorläufigen Finanzierung im kurzfristigen Geldmarkt (Libor-Hypothek) und einer Anschlussfinanzierung mit Festhypotheken. Selbstverständlich gibt es eine ganze Palette an Möglichkeiten, Libor-Hypotheken abzusichern oder sich einen praktisch jederzeitigen Wechsel in Festhypotheken auszubedingen. Hier lohnt es sich, bei der Bank nach den detaillierten Produktbestimmungen in den Verträgen zu fragen und wenn nötig kundenfreundlichere Vertragsklauseln auszuhandeln. Selbst-

verständlich ist es geboten, Konkurrenz-offerten einzuholen und zu vergleichen.

Wer sich selbst ein Bild über die tagesaktuellen Marktzinsen machen will, findet beispielsweise in der NZZ oder auch auf dem Internet ([www.yourmoney.ch](http://www.yourmoney.ch)) die laufend aktualisierten Referenzzinsen Libor und Swap. Um jederzeit flexibel zu bleiben, sollte die Genossenschaft Fälligkeiten, Produkte und Schuldbriefe richtig organisieren. Wenn zum Beispiel auf einer bestimmten Siedlung ganz verschiedene Hypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten lasten, dauert es Jahre, bis die letzte Tranche fällig ist und die Genossenschaft den Darlehensgeber wechseln kann. «Wenn eine Genossenschaft über mehrere Siedlungen verfügt, ist es klüger, wenn auf einer Siedlung Hypotheken mit möglichst ähnlicher Fälligkeit lasten, um im Fall eines Falls die Bank wechseln zu können», empfiehlt der Experte Stefan Mühlemann vom Beratungsunternehmen «Pro Ressource Finanzierungsoptima».

#### Refinanzierung intransparent

Nach wie vor begehen aber viele Schuldner den Fehler, sich allzu schnell als Kunde mit Vorzugsbehandlung zu fühlen. Wenn zum

Beispiel der tagesaktuelle Swap für eine Ausleihung mit einer bestimmten Laufzeit bei 1 Prozent liegt und die Bank zusätzlich eine Marge von 0,5 Prozent verrechnet, muss ein individueller Kundenzins von 1,5 Prozent noch längst nicht das Optimum sein. Wie hoch die Refinanzierungskosten der Bank tatsächlich liegen, ist von aussen nämlich schwer zu überprüfen. Fachleute gehen davon aus, dass die bei der Bank intern im Zinsenhandel praktizierten Konditionen noch um einiges vorteilhafter wären. Bei den Kundenmargen dürfte also immer noch etwas Luft drin sein.

Fachmann Stefan Mühlemann hält dazu fest: «Beim ersten Gespräch mit einer Baugenossenschaft hören wir oft die Meinung, sowohl die Beratung seitens der Bank als auch die Zinskonditionen seien sehr gut.» Doch solche Selbsteinschätzungen würden einer genaueren Prüfung oft nicht standhalten: «Meistens sind die Kundenbeziehungen tatsächlich gut», so Mühlemann, «aber die Zinsen alles andere als optimal.»

&gt;

Anzeigen

## Die Alternative

für Ihr Geld.

Die ABS ist Ihre Alltagsbank.

Wir bieten Ihnen ein breites Kontosortiment, Firmenkredite, Hypotheken, Anlageberatung und Vorsorgelösungen. Immer dabei: Transparenz, ökologische und soziale Verantwortung. **Damit Ihr Geld Sinn macht.**



Der Weg zur echten Alternative:  
T 062 206 16 16  
[www.abs.ch](http://www.abs.ch)

sozial transparent nachhaltig  
ethisch  
alternativ  
solidarisch fair



### Suchen Sie eine professionelle Liegenschaftenverwaltung für die Bewirtschaftung Ihrer Immobilien?

Wir betreuen heute mit 27 Vollzeitstellen über 8000 Mietobjekte mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 1,25 Mia. in der ganzen Schweiz. Unsere Mitarbeitenden verfügen über eine langjährige Erfahrung und ein grosses Know-how in der gesamtheitlichen Betreuung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Non-Profit-Organisationen.

Die Zivag Verwaltungen AG mit Hauptsitz in Bern, einer Niederlassung in Zürich und einer Filiale in Lausanne garantiert eine umfassende geographische Abdeckung.

Wir würden uns freuen, Ihnen unsere speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Dienstleistungen persönlich vorstellen zu dürfen.

Zivag Verwaltungen AG, Bern und Zürich, [www.zivag.ch](http://www.zivag.ch)  
Weltpoststrasse 20, 3000 Bern, [francois.richard@unia.ch](mailto:francois.richard@unia.ch)  
Strassburgstrasse 11, 8021 Zürich, [erich.rimml@unia.ch](mailto:erich.rimml@unia.ch)

# «Kleine und mittlere Genossenschaften könnten viel sparen»

Mit der richtigen Strategie und besserer Überwachung lassen sich bei den Hypothekenzinsen grosse Summen einsparen. Unabhängige Beratung sei auch hilfreich, sagt Giampiero Brundia\* von der Hypothekenbörse AG.



Unterstützung ergibt sich aber noch ein zusätzliches Einsparpotenzial, etwa mit Verhandlungen zur Zinsmarge. Weil die Refinanzierungssätze heute sehr tief sind, suchen etliche Banken die Situation zu nutzen, indem sie eine für sie rentable Zinsmarge durchsetzen. Bei einem Vergleich verschiedener Offerten stellen wir oft fest, dass Vergünstigungen bis zu 0,5 Prozent drin liegen.

**wohnen:** Herr Brundia, wie kann man am effektivsten Zinsen sparen?

**Giampiero Brundia:** Grundsätzlich geht die Finanzierungsstrategie über alles. Wer zum Beispiel noch 2008 Festhypotheken bei 3 oder 3,5 Prozent Zins abgeschlossen hat, zahlt heute schlicht zu viel. Eine Wohnbaugenossenschaft, die auf die wesentlich günstigeren Libor-Hypotheken gesetzt hat, konnte seither sehr viel Geld sparen. Nebst konservativen Varianten sind deshalb unbedingt auch dynamische, flexible und überwachte Lösungen zu prüfen.

**Was meinen Sie mit überwachten Lösungen?**

Jeder Schuldner sollte die Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank und daraus ableitend die kurz- und auch die langfristigen Zinssätze aufmerksam verfolgen.

**Was bietet die Hypothekenbörse genau an?**

Unser Angebot ist auf die Bedürfnisse von Genossenschaften abgestimmt. Am häufigsten gefragt ist unsere Hypothekenverwaltung. So wie sich ein Vermögensverwalter um Geldanlagen kümmert, verwalten wir das Hypothekenportfolio. Davon abgesehen gibt es natürlich punktuelle Beratungen, indem wir Analysen im Sinne einer Optimierung durchführen, Vorschläge und Konzepte unterbreiten oder eine Zweitmeinung zu konkreten Bankofferten abgeben.

**Lassen sich die Zinskosten heute nicht ganz einfach senken, indem auslaufende Tranchen durch neue, zinsgünstige ersetzt werden – ohne Beratung?**

Nachdem die Zinsen einen neuen historischen Tiefstand erreicht haben, wird praktisch jede Hypothekenerneuerung günstiger, also sowohl mit Libor- als auch mit Festhypotheken. Mit einer professionellen

**Können Sie uns ein konkretes Fallbeispiel schildern?**

Kürzlich hat uns zum Beispiel eine Wohnbaugenossenschaft mit der Hypothekenverwaltung beauftragt. Dabei stellten wir fest, dass ein erstaunlich hoher Anteil als variable Hypothek zu zwei Prozent Zins geführt wurde. Dabei handelt es sich um kurzfristige Hypotheken, die meist auf drei oder sechs Monate kündbar sind. Mit einem Wechsel in wesentlich günstigere Libor-Hypotheken, die ja ebenfalls kurzfristiger Natur sind, liessen sich die Zinskosten in diesem Fall um 70 Prozent senken! Zudem haben wir Festhypotheken auf 20 Jahre hinaus zu einem Zinssatz unter zwei Prozent abgeschlossen.

**Gerade im gemeinnützigen Segment stellt sich die Frage, was eine solche Beratung kostet und ob allfällige Provisionen offengelegt werden. Haben Hypothekenbroker nicht etwas den Anstrich von «Maklern»?**

Was unser Angebot beinhaltet und was die Kosten betrifft, schaffen wir volle Transparenz. Im Rahmen der Hypothekenverwaltung verlangen wir eine Verwaltungsgebühr, in der Regel in Promille der verwalteten Hypotheken. Sofern wir vom Hypothekengeber eine Provision oder Kommission erhalten, wird diese mit der Verwaltungsgebühr verrechnet oder an den Kunden weitergegeben. Punktuelle Beratungen und fachliche Begleitungen werden pauschal oder nach Aufwand abgerechnet.

**Wie gehen Sie vor, wenn eine Genossenschaft ganz bestimmte Finanzierungspartner bevorzugen will?**

Kein Problem, wir sind bankenunabhängig und arbeiten kundenorientiert. Wir arbeiten schweizweit mit renommierten Finanzierungsanbietern zusammen, nicht nur mit Banken, sondern auch mit Versicherungsgesellschaften oder der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger.

**Rechnen Sie weiter mit tiefen Zinsen?**

Ja, wir erwarten für die nächsten sechs bis zwölf Monate weiterhin tiefe Zinsen. Deshalb ist es zu empfehlen, auslaufende Hypotheken durch solche auf Liborbasis zu ersetzen. Wichtig ist dabei, auf flexible Wechsel- und Ausstiegsmöglichkeiten zu achten. Bei den meisten Anbietern ist es heute möglich, kurzfristig in Festhypotheken zu wechseln, je nach Wunsch oft auch nur mit Teilbeiträgen der laufenden Finanzierung. Natürlich gelten weitere bewährte Grundsätze, wie zum Beispiel Diversifikation oder laufende Überwachung der Zinsentwicklung.

**Finanzierungsfragen stehen bei vielen Wohnbaugenossenschaften nicht unbedingt im Vordergrund. Wie «fit» sind nach Ihrer Einschätzung die verantwortlichen Genossenschaftsgremien in solchen Fragen?**

Das ist sehr unterschiedlich. Die meisten grösseren Wohnbauträger sind heute professionell organisiert und beschäftigen eine in Finanzen sehr versierte Fachperson. Vor allem bei kleineren und mittleren Genossenschaften, die sich solche Strukturen oft nicht leisten können, sehe ich noch Optimierungspotenzial. Hinzu kommt, dass sich die verantwortlichen Personen manchmal schwer damit tun, Hilfe von aussen zu beanspruchen, keine Konkurrenzofferten einholen und auf die «guten, langjährigen» Geschäftsbeziehungen verweisen. ☺

**Interview: Jürg Zulliger**

*\*Giampiero Brundia (40) war bei der CS im Kommerz- und Hypothekenbereich tätig. Seit über fünf Jahren ist er Geschäftsführer der Hypothekenbörse AG in Uster und betreut dort unter anderem Wohnbaugenossenschaften. [www.hypotheken-boerse.ch](http://www.hypotheken-boerse.ch)*