

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 87 (2012)
Heft: 9: Badezimmer

Artikel: Wohnbaufinanzierungen werden teurer statt günstiger : wer berappt Basel III?
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-349009>

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: 01.04.2025

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

Wohnbaufinanzierungen werden teurer statt günstiger

WER BERAPPT BASEL III?



Bild: Juri Weiss

Die Zinsen für kurz- und langfristige Hypotheken sind so günstig wie noch nie. Dennoch ändern viele Banken die Konditionen zu ihren Gunsten. Denn gemäss Reformpaket Basel III müssen sie mehr Eigenkapital aufweisen. Dagegen wehren sich Baugenossenschaften.

Von Jürg Zulliger

Jahrelang waren Genossenschaften gegenüber den Banken in einer starken Verhandlungsposition. Die Darlehensgeber rissen sich um gute Kunden und unterboten sich gegenseitig, wenn es darum ging, günstige Konditionen für die Bau- und Umbaufinanzierung zu gewähren. Doch jetzt hat sich das Blatt gewendet, wie Erich Rimml, Geschäftsführer der Zürcher Baugenossenschaft Bahoge, bestätigt: «Die jüngsten Verhandlungen mit den Banken erwiesen sich zusehends als schwierig. Manche Darlehensgeber wollten Anpassungen durch-

setzen, die rational nicht begründbar waren.» In den Gesprächen pflegen die Finanzinstitute zum einen das Argument vorzubringen, ihre interne Refinanzierung der Hypotheken sei kostspieliger als die jeweils massgeblichen Marktzinsen. Das bezieht sich vor allem auf Liborhypotheken: Bei solchen Darlehen richtet sich der Zins nach dem jeweils aktuellen Referenzzins Libor, zum Beispiel für Ein- oder Drei-Monats-Gelder.

Aufgrund der Tiefzinspolitik der Nationalbank müssten die Banken diese Finanzierungen eigentlich extrem günstig offerieren – im aktuellen Umfeld zu unter einem Prozent. «Wenn sich die Banken das Geld aber nicht zu den tiefen Leitzinsen beschaffen, sondern anderweitig, ist das nicht unser Problem», sagt Erich Rimml. Die Preisanpassungen empfand er auch insofern als stossend, weil in einem Fall schon die erste Erneuerung einer Hypothekentrache zum Anlass genommen wurde, die Konditionen deutlich zu verschärfen.

Das Gebäude der Bank für Internationalen Zahlungsverkehr (BIZ) in Basel. Hier werden die Regulierungen erarbeitet, die Banken auf der ganzen Welt betreffen. Und letztlich auch die Baugenossenschaften.

Mangelnde Transparenz

«Die Banken begründen die Erhöhung ihrer Zinsmarge vage mit dem Reformpaket Basel III», schildert Rimml die Praxis weiter. Dabei geht es um Änderungen der Bankenregulierung, die zwischen 2013 und 2018 schrittweise umgesetzt werden. Im Kern streben die Aufsichtsbehörden mehr Stabilität für das Bankensystem an, was den Finanzinstituten unter anderem einen höheren Anteil Eigenkapital im Kreditgeschäft abverlangt. Fragt sich bloss, weshalb etliche Banken nun schon im Voraus eine andere Kostenstruktur geltend machen – auch gegenüber Genossenschaften. Giampiero Brundia von der Hypotheken Börse AG sagt dazu: «Die vorgebrachten Begründungen und die Gestaltung der Konditionen sind für die meisten Wohnbaugenossenschaften intransparent.» Mangels schlüssiger Begründungen war auch die Baugenossenschaft Bahoge nicht bereit, Preiserhöhungen im vorgesehenen Rahmen zu akzeptieren. «In der Konsequenz», so Geschäftsführer Rimml, «entschied sich der Vorstand, die Geschäftsbeziehungen mit einer Bank aufzukündigen.»

Mit dem Stichwort «Basel III» wurde auch Urs Frei, Präsident der Zürcher Baugenossenschaft Zurlinden, konfrontiert: «Eine Bank wollte die bisherige Marge von 0,45 auf 0,75 Prozent erhöhen.» Konkret würde das bedeuten, dass sich zum Beispiel eine Liborfinanzierung bei einem Libor von 0,1 Prozent auf einen Schlag von 0,55 auf 0,85 Prozent verteuern würde (Annahme Liborzins bei 0,1 Prozent zuzüglich Marge). Die Genossenschaft, die das Hypothekenmanagement der Hypotheken Börse AG in Uster anvertraut, konnte dank Nachverhandlungen das Schlimmste verhindern: «Es gelang uns, die Bank zu einem Entgegenkommen zu bewegen», erläutert Giampiero Brundia von der Hypotheken Börse.

Höhere Margen

Die Erfahrungen der Baugenossenschaften Zurlinden und Bahoge sind laut dem Finanzierungsexperten kein Einzelfall: «Obwohl die Marktzinsen sehr tief sind, gab es bei den Konditionen bereits einen Rutsch. Die Darlehensgeber passen die Preise auf breiter Front an», beobachtet Brundia. Gemäss den Informationen von Fachleuten und Genossenschaftsvertretern erstreckt sich die veränderte Kreditpoli-

tik praktisch auf alle Banken, also nicht nur auf die Grossbanken, sondern auch auf Kantonalbanken, Raiffeisen oder kleinere Finanzinstitute. Dasselbe bestätigt Maximilian Mülke, Finanzierungsberater bei Pro Ressource in Zürich: «In der Phase vor diesen Veränderungen war es Baugenossenschaften möglich, sich zum Beispiel mit Liborhypotheken extrem günstig zu finanzieren.»

Im besten Fall lagen Hypotheken mit einem Zuschlag von lediglich 0,3 bis 0,4 Prozent gegenüber dem Referenzzins Libor drin.» Das heisst also konkret, dass die günstigsten Hypotheken bei einem angenommenen Libor von 0,1 Prozent bei 0,4 bis 0,5 Prozent Jahreszins abgeschlossen werden konnten. «Heute liegt die Bandbreite bei der Marge höher und schwankt je nach Bauträger, Lage und Objekt zwischen 0,5 und 1,5 Prozent», sagt Mülke. An peripheren Lagen, bei Objekten mit Unterhaltsstau oder anderen Schwierigkeiten, bei vergleichsweise hoher Verschuldung und geringer Ertragskraft ist somit mit beträchtlichen Aufschlägen zu rechnen. Das gilt nicht nur für gewerbliche Kunden, sondern auch für Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Bauträger.

Unklare Folgen

Eine Sprecherin der Credit Suisse dementiert den Trend zu Preisanpassungen nicht: «Wir müssen die Preisgestaltung vor dem Hintergrund der verschärften Bankenregulierung und höherer Eigenmittelanforderungen sehen.» Zu den möglichen Folgen für Wohnbaugenossenschaften sagt Heinz Wiedmer von der Zürcher Kantonalbank: «Es ist damit zu rechnen, dass Basel III auch Folgen für die Wohnbaufinanzierung und für Genossenschaften hat. Es ist Sache der verantwortlichen Gremien, sich mit diesen Fragen auseinanderzusetzen.» Falsch wäre die Einschätzung, dass manche Darlehensgeber von den veränderten Auflagen im Zusammenhang mit Basel III ausgenommen wären. «Die Änderungen bei der Bankenregulierung betrifft ganz allgemein alle Banken», sagt Heinz Wiedmer. Mit der neuen Regulierung gehe es im Kern um mehr Stabilität für das Bankensystem, doch das habe seine Kosten.

Dazu ein vereinfachtes Beispiel: Wenn eine Bank für Hypotheken im Umfang von 100 Millionen Franken künftig deutlich mehr Eigenkapital (so genanntes «Kernkapital») als bisher unterlegen muss, hat dies höhere Kosten zur Folge. Das Eigenkapital muss zu einem bestimmten Zins verzinst werden. Allgemein ist davon auszugehen, dass besonders gewerbliche Kredite und das Segment mit Firmenkunden betroffen sind. Weder von Banken noch

BASEL III UND «TOO-BIG-TO-FAIL»-STRATEGIE

Als Folge der Finanzmarktkrise von 2008/2009 erarbeitete die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) in Basel ein verschärftes neues Regelwerk für Banken. Gemäss «Basel III» gelten neu deutlich strengere Massstäbe für das Eigenkapital, über das die Banken verfügen müssen. Dies soll die Bankenwelt vor einer weiteren Krise schützen und verhindern, dass systemrelevante Banken mit Steuergeldern gerettet werden müssen. Die von der BIZ definierten Basler Regulierungen haben für Banken weltweit Gültigkeit.

von der Finanzmarktaufsicht (Finma) gibt es klare Stellungnahmen, welche Bauträger oder Genossenschaften sich nun auf welche Änderungen einstellen müssen. «Das dürfte von Bauträger zu Bauträger verschieden sein», erläutert Heinz Wiedmer von der ZKB. Er weist aber darauf hin, welche Aspekte eine Rolle spielen könnten: «Im Fall von langjährigen Geschäftsbeziehungen und bei einem werthaltigen, gesund finanzierten Bestand an Wohnungen dürften die Änderungen sicher weniger ein Thema sein als bei ganz jungen, noch höher verschuldeten Bauträgern.»

Preis Anpassungen hinterfragen

Unabhängig von Basel III ist zu berücksichtigen, dass bereits seit Mitte Jahr neue Bestimmungen in Kraft getreten sind, die unter anderem eine strengere Umsetzung von Kreditamortisationen verlangen: Die Banken verpflichten sich, innerhalb von zwanzig Jahren Tilgungen auf zwei Drittel des Belehnungswertes umzusetzen. Auf die Frage nach den weiteren Folgen für Wohnbaugenossenschaften sagt Giampiero Brundia von der Hypotheken Börse: «Verschiedene Aussagen seitens Banken und Finma lassen zumindest den Schluss zu, dass die Banken

nach kommerziellem Geschäft und gemeinnützigem Wohnungsbau differenzieren sollten.» Ob und inwiefern es dann innerhalb des Segments Wohnbaugenossenschaften abgestufte Konditionen gibt, dürfte wie bisher vom Rating abhängen: Seit langem gestalten die meisten Banken die Zinskonditionen individuell und berücksichtigen bei Genossenschaften unter anderem die Dauer der Geschäftsbeziehung, die Qualität des Liegenschaftsbestandes, die Höhe der Belehnung, die finanzielle Tragbarkeit der Kredite usw.

Für das Hypothekengeschäft gilt immerhin, dass der Markt in den letzten Jahren gut gespielt hat. Die verschiedenen Bauträger und Genossenschaften sind deshalb gut beraten, Preis Anpassungen kritisch zu hinterfragen und verschiedene Angebote einzuholen. Für Urs Frei von der Baugenossenschaft Zurlinden ist klar, dass er die geänderte Preispolitik nicht unwidersprochen hinnehmen will: «Wir sind einfach nicht bereit, dafür zu zahlen, dass die Banken in anderen Geschäftsfeldern zu hohe Risiken eingegangen sind.» Frei prüft nun als Gegenstrategie, den Kreis künftiger Finanzierungspartner zu erweitern – zum Beispiel auf die grossen Lebensversicherungen. ■

ANZEIGEN

Wir organisieren Architekturwettbewerbe und Planerwahlverfahren für Wohnbaugenossenschaften

Zum Beispiel: Pro Familia Altdorf / GBZ 2 Zürich / Wogeno Zürich / Pro Churwalden / Brunnenhof Zürich / Stiftung Hadlaub Zürich. Wir sind bekannt für reelle Konditionen und sind vertraut mit den Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der genossenschaftlichen Organisation.

WohnBauBüro AG • Beratungen, Projektleitungen und Architektur
Kontakt: Dieter Hanhart, Dipl. Architekt SIA/SWB
dieter.hanhart@wohnbaubuero.ch | www.wohnbaubuero.ch

WohnBauBüro

Sauberkeit liegt in unserer Natur.

Besuchen Sie uns an der Messe in Ihrer Nähe. Daten und Details unter: www.merker.ch/messen



Merker – das ist Kompetenz für Waschautomaten, Wäschetrockner und Geschirrspüler.

- Unsere Top Modelle mit **Energie-Label A+++**
- Hervorragende Schalldämmung und somit **Eignung für Minergiebauten** (SIA 181 Zertifikat)
- Noch mehr Sparpotential mit optionalem **Warm- und Regenwasseranschluss**

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf www.merker.ch!

Merker
forever

Merker AG | Althardstrasse 70 | CH-8105 Regensdorf | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | info@merker.ch | www.merker.ch