

Aktuell

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 7-8: **Die Feste feiern, wie sie fallen**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

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.

Aktuell

Die Banken auf dem Prüfstand

Seit der Immobilienkrise sind die Banken im Hypothekengeschäft vorsichtiger geworden. Auch Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau unterliegen Einschränkungen.

JÜRGEN ZULLIGER

Die vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebene Studie «Lage und Zukunft der Wohnbaufinanzierung in der Schweiz» kommt zum Schluss, dass der Hypothekarmarkt in der Schweiz nach wie vor funktionstüchtig ist. Zwar seien die Belehnungslimiten und die Tragbarkeitslimiten verschärft worden; aber sowohl in bezug auf die Preise für Hypotheken als auch in bezug auf die Menge der zur Verfügung stehenden Kredite sei dieser Markt in der Schweiz «positiv zu beurteilen». Allerdings wurden ausschliesslich Bankenvertreter/innen befragt – von Seiten der Schuldner wäre vermutlich ein anderes Bild gezeichnet worden.

Mietwohnungen als Geldanlage

Die Studie zeigt indes eine Reihe von einschneidenden Veränderungen auf: Für Baugenossenschaften spielt zunächst einmal die Einführung neuer Bewertungsmethoden eine Rolle. Gemäss der Studie, die sich auf eine Befragung von Bankenvertretern und Experteninterviews abstützt, wenden die Banken heute im normalen Mietwohnungsbau wie auch für die Schätzung von gemeinnützigen Wohnbauten vor allem die Ertragswertmethode (bzw. eine Kombination von Ertrags- und Substanzwertmethode) an. Ganz besonders die Grossbanken setzen diese Methode ein, doch auch die anderen Institute schwenken auf diese Linie ein. Darin spiegelt sich ganz klar die Haltung, dass Mietwohnungen seitens der Geldgeber generell als Anlageobjekte betrachtet wer-

den, deren Wert sich nach den künftigen Erträgen (Cash-flows) bemisst. Somit dürften auch für gemeinnützige Wohnbauprojekte vor allem dann Kredite gesprochen werden, wenn der Ertragswert bzw. wenn die Mieterträge stimmen.

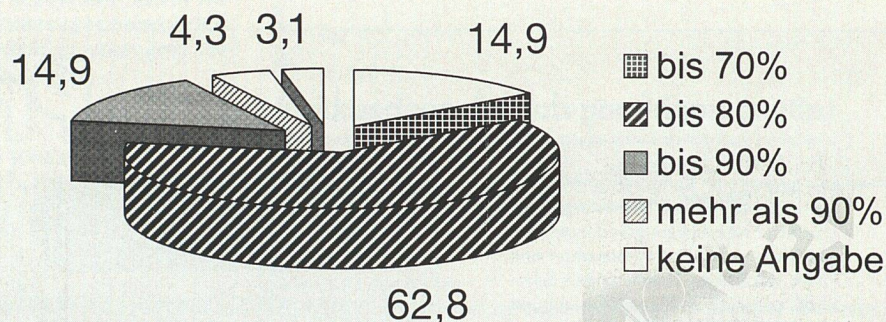
Zumindest ein Teil der Banken ist andererseits bereit, auf die manchmal geringe Eigenkapitalbasis von Baugenossenschaften Rücksicht zu nehmen. Immerhin 19% der antwortenden Bankenvertreter geben an, sie würden bei gemeinnützigen Projekten eine Belehnungshöhe von maximal 90% oder mehr akzeptieren. Das heisst aber auch, dass der grosse Rest der anderen Kreditinstitute an Baugenossenschaften die sonst übliche Anforderung stellen, nämlich rund 20% eigene Mittel für die Finanzierung einzubringen. Die Studie zeigt aber auch auf, dass die Banken bei der Belehnungshöhe mit sich reden lassen, zum Bei-

spiel wenn Mittel der beruflichen Vorsorge eingebracht werden können oder wenn erstklassige Bürgschaften gewährt werden.

Risiken bei Baugenossenschaften?

Die Bankenvertreter schätzen das Zinszahlungsrisiko bei gemeinnützigen Bauträgern deutlich tiefer ein als etwa bei Eigentumswohnungen oder bei nicht-gemeinnützigen Bauträgern. Mehr als vier Fünftel der Befragten glauben, dass dieses Risiko bei gemeinnützigen Bauträgern gering oder bedeutungslos ist. Da die individuelle Risiko- beurteilung des Objektes oder des Schuldners heute für die Festsetzung der Konditionen sehr wichtig ist, könnten dies Baugenossenschaften bei Finanzierungsgesprächen durchaus in die Waagschale werfen. Vor allem die Grossbanken unternehmen Anstrengungen, um die Risiken und Aus-

Maximale Belehnungshöhe bei gemeinnützigen Bauträgern



Die meisten Banken erwarten von einer Genossenschaft 20 Prozent Eigenkapital.

fallwahrscheinlichkeiten im Kreditgeschäft zu bestimmen (was ihre Betriebskosten erhöht) und aufgrund dieser Beurteilung die Konditionen risikoadäquat vorzunehmen. Vom Individualisierungsgedanken etwas distanziert haben sich indes die Raiffeisenbanken, die aufgrund ihrer genossenschaftlichen Struktur eher das Prinzip des Einheitspreises vertreten. Die Risikobeurteilung kommt bei den Raiffeisenbanken aber bei der erstmaligen Prüfung eines Kreditgesuchs zum Zug (die Raiffeisenbanken hatten übrigens im inländischen Kreditgeschäft wesentlich weniger Verluste erlitten als die Grossbanken).

Neben der Risikobeurteilung bei einem Teil der Banken hängt die Festsetzung des Hypothekarzinses vor allem von den Refinanzierungskosten ab. Für die Grossbanken, die ihr Eigenkapital tief halten und eine möglichst hohe Eigenkapitalrendite anstreben

wollen, spielen zudem die Eigenkapitalkosten eine Rolle. Nach Ansicht der meisten Banken geht andererseits die Bedeutung der «politischen Diskussion» um die Hypothekarzinsen zurück. Rund 80% der Bankenvertreter meinen, diese politische Diskussion habe nur einen geringen Einfluss auf die Konditionen oder sei bedeutungslos.

Vorbehalte gegenüber WEG

Die Studie fördert noch einige heikle Punkte zutage; 20% der befragten Bankenvertreter gedenken keine Finanzierungen mehr für mit Bundeshilfe erstellte Wohnbauten (WEG) zu gewähren, 12% wollen das Kundensegment der gemeinnützigen Bauträger nicht mehr bedienen. Während beim WEG grundsätzliche Vorbehalte sowie höhere Risiken oder Umtriebe geltend gemacht werden, dürften bei einem Teil der Geldgeber gemeinnützige Bauträger aus anderen

Gründen nicht mehr so attraktiv sein. Mit Kunden im Einfamilienhausbau eröffnen sich in den Augen der Banken wohl eher Möglichkeiten für zusätzliche Geschäfte als mit Finanzierungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, sieht denn auch mehrere Gründe, um den Hypothekarmarkt weiterhin «sorgfältig zu beobachten». Einerseits weil zum Teil Konditionen ohne genügende Übergangsfristen geändert würden, ebenso wegen des gestörten Verhältnisses der Banken zu WEG-Geschäften, und ausserdem weil die Grossbanken, so vermutet Gurtner, generell kein grosses Interesse mehr für die Wohnbaufinanzierung bekunden würden oder Bestände abbauen wollten.



Sanitär



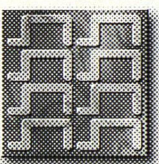
Heizung



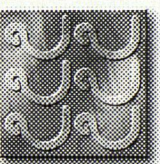
Lüftung



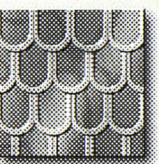
Service



Industriespenglerei



Bauspenglerei



Dachdeckerei

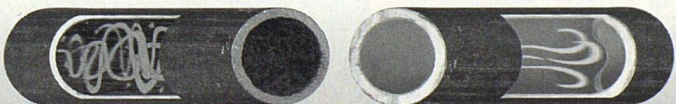
SADA Haustechnik: Leistung und Kompetenz.



SADA	Zeughausstrasse, 43
Genossenschaft	8004 Zürich
	Tel. 01- 297 97 97
	Fax 01- 297 97 77

Leitungssanierung durch Innenbeschichtung

Das **patentierte** Rohrsanierungsverfahren **PROMOTEC** ist das einzige mechanische Nassreinigungsverfahren, mit welchem auch sehr verbrauchte und /oder inkrustierte Rohrleitungen schonend gereinigt und anschliessend mit einer **PROMEPOX plus** Beschichtung dauerhaft gegen Korrosion und den Aufbau von Ablagerungen geschützt werden können.



Unser PROMOTEC-Verfahren

- reinigt und beschichtet das Wasserleitungssystem
- revitalisiert «verbrauchte» Rohrleitungen
- schützt nachhaltig vor neuer Lochfrasskorrosion

- erspart kostspielige und unangenehme Bauarbeiten
- wird in belegten Wohn-, Geschäftshäusern, Hotels, usw. ausgeführt
- qualitativ hochwertig und das mit Garantie

Promotec AG

Sonnenweg 14
CH-4153 Reinach BL1
Tel. 061/711 32 53
Fax 061/711 31 91
www.promotec.ch