

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

Werbung

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: 05.05.2025

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

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) 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 Ausleihe 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.»

>

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

sozial transparent nachhaltig
alternativ
solidarisch ethisch 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
Weltpoststrasse 20, 3000 Bern, francois.richard@unia.ch
Strassburgstrasse 11, 8021 Zürich, erich.rimml@unia.ch