

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 95 (2020)
Heft: 1-2: Management

Artikel: Schrauben werden weiter angezogen
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-919726>

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: 06.05.2025

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



Für Wohnprojekte wie das der Wogeno Pumera in Almens (GR) ist die Finanzierung anspruchsvoll. Die junge Genossenschaft geht derzeit aber davon aus, dass die für sie in Frage kommenden Banken ihre Belehnungsgrundsätze trotz verschärfter Richtlinie nicht ändern.

Die Richtlinien für Hypothekendarlehen sind auf Anfang Jahr erneut verschärft worden

Schrauben werden weiter angezogen

Seit Anfang Jahr gelten strengere Anforderungen für Hypothekendarlehen. Hintergrund ist die Politik der Finma, den Preisboom bei Mehrfamilienhäusern zu dämpfen und Risiken im Geschäft mit Hypotheken zu senken. Würden die Regeln für gemeinnützige Bauträger angewendet, hätten junge und kleine Baugenossenschaften das Nachsehen. Die konkrete Auslegung ist Sache der jeweiligen Bank.

Von Jürg Zulliger

Gerade für junge Genossenschaften stellt die Finanzierung des ersten Bauprojekts erfahrungsgemäss eine hohe Hürde dar. Zur Illustration ein einfaches Beispiel: Die fiktive Genossenschaft «Neues Wohnen» verfolgt Pläne für einen Neubau, der auf Nachhaltigkeit und günstige Mieten ausgelegt ist. Nach Schätzungen des Architekten summieren sich die Kosten für Bau und Landerwerb auf 10 Millionen Franken. Bis jetzt war es üblich, dass solche Mehrfamilienhäuser zu 80, manchmal sogar bis 90 Prozent über Hypotheken von Banken finanziert werden konnten. So reichten 10 Prozent eigene Mittel aus, was für eine Genossenschaft in Gründung bereits ausgesprochen ambitiös ist.

In unserem Beispiel müssten die Genossenschaftsmitglieder oder künftigen Mieter mindestens eine Million Franken aufbringen, und zwar in Form von einbezahltem Anteil-

scheinkapital (meist fünf Prozent) und zusätzlich mit Pflichtdarlehen und wohnungsgebundenen Darlehen. Dabei müssen die Darlehen nachrangig sein, das heisst ohne Grundpfandsicherheit, wie sie die Banken verlangen. Denn sonst würden die Mieterdarlehen streng genommen als Fremdkapital gelten. Die restlichen zehn Prozent konnte die Genossenschaft in der Regel über andere Finanzierungsinstrumente decken, vor allem über Darlehen aus dem Fonds de Roulement oder dem Solidaritätsfonds.

Bewertung oft unter Baukosten

Weiter sehen sich gemeinnützige Bauträger mit dem Problem konfrontiert, dass sich die Banken meist nicht nach den tatsächlichen Baukosten und dem Landwert richten. Branchenüblich ist eine Bewertung nach anderen Massstäben,



Bild: Urs Chiara | Fotomontage: Gion A. Caminada

gewachsenen Hypothekarvolumens in der Schweiz. Unter anderem als Folge der anhaltend tiefen Zinsen haben die Hypothekaraufleihen seit Jahren deutlich zugenommen. Zugleich beobachten die Aufsichtsbehörden Finma und die Schweizerische Nationalbank (SNB) erhöhte Risiken bei der Kreditvergabe einiger Banken.

So kam es, dass die verschiedenen Akteure die Mindeststandards zur Selbstregulierung seit 2012 in mehreren Schritten immer wieder anpassten. Die Anforderungen für Hypotheken wurden zunächst vor allem für privates Wohneigentum erhöht. Das betraf etwa die Verwendung von Pensionskassenguthaben bei der Finanzierung und die vorgeschriebenen Pflichtamortisationen. In den Jahren 2018 und 2019 hatte man dann verstärkt die Mehrfamilienhäuser auf dem Radar; die Zahlen liessen in diesem Bereich auf stark steigende Preise und erhöhte Risiken schliessen.

eben aus Sicht der Bank: Sie stützt sich auf die potentiellen Mieterträge und ermittelt daraus einen Ertragswert; dieser wiederum ergibt sich aus der erwarteten Nettosollmiete geteilt durch einen bestimmten Zinssatz (Kapitalisierungssatz). «Je nach Höhe dieses angenommenen Zinssatzes und der Höhe der Mieten ist es möglich, dass der Bankschätzwert tiefer liegt als die Anlagekosten», sagt Kathrin Schriber von der Fondsverwaltung des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Seit 2012 gibt es die Richtlinien im Hypothekarbereich («Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen»); sie wurden seither sukzessive angepasst. Auf den 1. Januar hat die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) diese Mindeststandards für Neugeschäfte und Krediterhöhungen ein weiteres Mal verschärft: Sogenannte Renditeliegenschaften – darunter fallen auch Mehrfamilienhäuser mit vermieteten Wohnungen – dürfen von den Banken neu höchstens noch zu 75 Prozent belehnt werden (früher bis 90 Prozent). Deutlich strenger wird bei dieser Kategorie auch das Regime bei den Pflichtamortisationen: Der Bankkredit ist von Beginn weg zu amortisieren, und zwar neu in einer verkürzten Frist von 10 Jahren (früher 15) auf maximal zwei Drittel des Belehnungswerts. Seit letztem Sommer mehren sich nun die Stimmen, die diese Verschärfung für bedenklich halten.

Anwendung wäre kritisch

Die Kombination mit tiefen Schätzwerten und zugleich strengeren Vorgaben beim Eigenkapital und bei den Amortisationen könnte für Baugenossenschaften weitreichende Folgen haben: «Gerade für junge Genossenschaften wäre es schlicht unmöglich, die geforderten Amortisationen innerhalb von zehn Jahren zu leisten», sagt Kathrin Schriber. Hintergrund dieser Verschärfung sind Bedenken wegen des stark

Finma strebt Stabilität an

Nebst der Anwendung der Bestimmungen an sich zeichnet sich auch eine Tendenz ab, dass die Revisionsstellen der Banken und natürlich die Finma bei Stichproben bei den Mehrfamilienhäusern genauer hinschauen. Als Folgen gelten konservativere Schätzungen und generell strengere Massstäbe bei der Höhe der Belehnung und der Bonitätseinschätzung eines Kreditkunden als sehr wahrscheinlich. Kathrin Schriber sagt dazu: «Wir erhielten schon bei der ersten Verschärfung 2014 entsprechende Rückmeldungen.» In einem Einzelfall habe die Revisionsstelle einer Bank kritische Fragen zur Darlehenshöhe bei einer Genossenschaft gestellt. Und auch im Vorfeld der nun auf Januar in Kraft getretenen Bestimmungen kamen wiederum ähnliche Fragen aufs Tapet.

Zumindest bei einigen Banken bestand eine gewisse Unsicherheit bei der Auslegung. Gelten grundsätzlich alle Mehrfamilienhäuser mit vermieteten Wohnungen als «Renditeliegenschaften»? Bei der Abfassung der Mindeststandards war es offenbar kein Thema, Finanzierungen im gemeinnützigen Bereich genauer zu regeln. Jedenfalls steht nirgends ausdrücklich, dass gemeinnützige Bauträger davon ausgenommen sind. In den offiziellen Dokumenten werden «Renditeobjekte» als Immobilien umschrieben, die zu «Renditezwecken gehalten und an Dritte vermietet» werden. Das gelte ungeachtet der Rechtsform des Schuldners sowie der Höhe der Belehnung.

Stellungnahmen der Banken

Raiffeisen Schweiz, die Zürcher Kantonalbank (ZKB) oder auch die Alternative Bank (ABS) schreiben auf Anfrage, dass sie auf den Januar bei den Baugenossenschaften keine Änderung vorgenommen hätten. Ein Sprecher der ZKB begründet dies damit, dass im gemeinnützigen Wohnungsbau «kein Gewinn erwirtschaftet



Bild: zlg.

Die SBVg-Richtlinien gelten für Renditeliegenschaften. Der Dachverband und die SBVg sind der Meinung, dass gemeinnützige Baugenossenschaften nicht darunter fallen. Viele Banken teilen diese Auffassung, wie etwa aktuelle Erfahrungen der Genossenschaft für Wohnkultur in Muri (AG) zeigen (im Bild: Baustelle der Siedlung Am Chatzebach).

wird und das Prinzip der Kostenmiete zur Anwendung gelangt». Die ABS führt die gleichen Überlegungen ins Feld und erklärt: «Nach Auffassung der ABS können Liegenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgrund der Kostenmiete nicht als Renditeobjekte bezeichnet werden. Daher sind sie auch nicht Teil der neuen Selbstregulierung.»

Anders die Bank Cler: In einer ersten Stellungnahme im Dezember hielt sie fest, dass nach ihrer Auffassung die verschärften Bestimmungen analog für Genossenschaften gelten würden. Später korrigierte sie dann diese erste Einschätzung und begründete dies damit, dass sich im Markt eine andere Auslegung herauskristallisierte: Entsprechend seien die Anwen-

dung der bisherigen Belehnungsgrenze bis zu 80 Prozent des Schätzwerts der Bank und die Rückführung der Zweithypothek über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren weiterhin möglich. «Die Objekte von Wohnbaugenossenschaften sind aufgrund des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses deutlich weniger von Leerständen betroffen. Wir begleiten Wohnbaugenossenschaften weiterhin aktiv und stellen massgeschneiderte Finanzierungslösungen zur Verfügung», sagt Natalie Waltmann, Leiterin Kommunikation der Bank Cler.

Keine Renditeliegenschaften

Kathrin Schriber vom Dachverband ist seit Einführung der Mindeststandards 2012 unverändert der Auffassung, dass die Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften nicht unter die Definition der Renditeliegenschaften fallen: «Sie bekennen sich ja statutarisch zur Kostenmiete.» Die Erzielung einer Rendite sei ebenso ausgeschlossen wie irgendwelche spekulativen Zwecke des Grundeigentums. «Folglich sind gemeinnützige Bauträger davon ausgenommen», argumentiert sie. Auch die SBVg hat in Stellungnahmen diese Auslegung ausdrücklich bestätigt; sie ist der Auffassung, dass der gemeinnützige Wohnungsbau nicht in den Anwendungsbereich der Selbstregulierungen fällt.

Entwarnung gibt es so oder so für grössere, etablierte Baugenossenschaften: Bauträger in Städten und Agglomerationen, die über Jahrzehnte einen grösseren Bestand aufgebaut haben, sind uneingeschränkt willkommene Kunden bei den Banken. Denn ihre Finanzkennzahlen – Verhältnis eigene Mittel zu Hypotheken – präsentieren sich oft so vorteilhaft, dass diese Gruppe mit Sicherheit keine Änderung zu befürchten hat. «Wenn überhaupt, könnte die

Anzeige

Ausschreibung Baurechtsvertrag Lugano, via Lambertenghi Parzelle Nr. 498 RFD

Ausschreibung eines 53-jährigen Baurechtsvertrag (mit möglicher Verlängerung) für den Bau von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen. Der Wettbewerb ist für alle gemeinnützigen Organisationen offen. Die Parzelle Nr. 498, mit einer Fläche von 1'558 m², befindet sich in der Via Lambertenghi, im Herzen von Lugano, und ist Teil der Zone R7 des kommunalen Nutzungsplanes.

Die Bewerbungsunterlagen müssen bis zum 28. September 2020 eingereicht werden.



Weitere Informationen finden Sie in der Dokumentation auf:
www.lugano.ch/concorsi

Thematik junge, kleine und ländliche Genossenschaften betreffen», sagt Kathrin Schriber.

Genossenschaften: «Ja und Nein»

Wie sieht aktuell die Praxis aus? Stellvertretend für diese Kategorie steht die 2017 gegründete Wogono Pumera im Kanton Graubünden: Das Projekt mit 22 Neubauwohnungen im ländlichen Dorf Almens ist gut auf Kurs; der Entwurf stammt vom bekannten Bündner Architekten Gion A. Caminada. Derzeit laufen die genaueren Kostenschätzungen und parallel dazu die Verhandlungen mit den Banken. «In einer ersten Runde bekamen wir von einer Bank aus der Region den Bescheid, dass sich die Belehnungsgrundsätze für gemeinnützige Genossenschaften derzeit nicht ändern», ist Pumera-Geschäftsleiter Urs Chiara beruhigt.

Weitere Angebote anderer Finanzinstitute stehen aber noch aus, und es ist offen, ob sie nicht doch die Belehnungslimiten senken. Kommt hinzu, dass (unabhängig von der aktuellen Verschärfung der Mindeststandards) konservative Schätzungen der Banken einen hohen Bedarf an Eigenkapital zur Konsequenz haben. «Die Ertragswertschätzungen der Banken weichen teils voneinander ab», so Urs Chiara. Er geht davon aus, dass von den geschätzten Gesamtkosten für das Projekt von gut 12 Millionen Franken maximal 7,8 Millionen durch Hypotheken von Banken finanziert werden könnten. Seine Antwort auf die Frage, ob die Banken zu strenge Massstäbe für Baugenossenschaften anwenden, lautet daher «Jein».

Unterschiede je nach Bank

Auch laut Christoph Käppeli von der 2016 gegründeten Genossenschaft für Wohnkultur in Muri (AG) variiert die konkrete Auslegung je

nach Bank: «Nach unserer Erfahrung stufen Banken, die sich genauer mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau auseinandersetzen, unsere Projekte nicht als Renditeobjekte ein.» Tatsächlich haben die Banken einen gewissen Ermessensspielraum. Die Richtlinien gelten als Standesregeln in Bezug auf Renditeobjekte, an die sich Banken gemäss SBVG halten sollten. Im Übrigen orientieren sich die Finanzinstitute an ihren internen Richtlinien. «Entsprechend können sie bei der Kreditvergabe an gemeinnützige Wohnbauträger kulanter, aber auch noch restriktiver sein», meint Kathrin Schriber. So könnte aktuell in Regionen mit steigenden Leerständen die Vermietung der Wohnungen als zu risikoreich eingestuft, daher die finanzielle Tragbarkeit als schlecht beurteilt werden und damit die Kreditvergabe zurückgehen. Zu dieser Einschätzung dürfte die Bank unabhängig von der juristischen Form des Bauträgers gelangen.

Fazit: Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger sind nicht als Renditeobjekte einzustufen, und in diesem Sinne sind die Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen nicht auf sie anwendbar. Baugenossenschaften sind gut beraten, bei der Finanzierung mehrere Offerten einzuholen, Zinsangebote und die von der Bank definierte Belehnungshöhe zu vergleichen. Auch Versicherungen, Pensionskassen oder Stiftungen bieten Hypothekarfinanzierungen an. Zusätzlich lohnt es sich, sich über Finanzierungshilfen des Dachverbandes beraten zu lassen. Gerade kleineren und jüngeren Baugenossenschaften empfiehlt Kathrin Schriber zudem, sich untereinander zu vernetzen und über Erfahrungen in ihrer Region auszutauschen. Die Regionalverbände können dabei helfen. ■

Anzeige



4+
sec.



Haben Ihre WC's einen Service nötig?

Machen Sie den einfachen Test und testen Sie uns kostenlos!

Eine gute WC-Spülung dauert 4 Sekunden.

restclean.com/diagnose



RESTCLEAN®
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.
Gratis-Telefon
0800 30 89 30