

Wegen strengerer Mindestvorschriften halten sich Banken bei Hypothekenvergabe zunehmend zurück

# HÖHERE HÜRDEN



Bild: zVg.

Die Hypothekenzinsen sind zwar nach wie vor auf einem historischen Tiefstand. Dennoch sehen sich manche Baugenossenschaften mit erhöhten Anforderungen und neuen Schwierigkeiten konfrontiert: höhere Margen für die Banken, generell verschärfte Auflagen, tiefe Schätzungen und strenge Kontrollen bei praktisch allen Kreditdossiers.

Von Jürg Zulliger

Im Jahr 2009 kaufte die Genossenschaft Sennrüti das Kurhaus in Degersheim (SG) in der Ostschweiz. Eine alternative, auf Gemeinschaft ausgerichtete Lebensform war ihre Vision. Viel Gewicht hatten von Anfang an ökologische Anliegen, etwa die Umstellung auf erneuerbare Energien. Heute ist die Vision Realität: Das Kurhaus wurde umgebaut, es umfasst 31 Wohnungen, in denen Erwachsene und Kinder in verschiedenen Haushaltsformen leben. Zudem stehen Gemeinschaftsküche, Spielzimmer sowie Tanz- und Schulungsräume zur Verfügung, und die Genossenschaft vermietet Ateliers an Dritte.

**Schwierig finanzierbarer Traum eines «Ökodorfes»:** Die Genossenschaft Sennrüti konnte nur einen Teil der Projektkosten einer neuen PV-Anlage durch Hypotheken finanzieren.

## Mehr Eigenmittel nötig

Ein weiterer Meilenstein wurde letztes Jahr erreicht, als die Genossenschaft eine grosse Photovoltaikanlage in Betrieb nahm, die rund 100 000 Kilowattstunden Strom liefert. Die Gesamtkosten des Projekts summierten sich auf rund acht Millionen Franken. René Duveen, Präsident Ökodorf Sennrüti, berichtet von den Erfahrungen bei der Finanzierung: «All dies war nur möglich, weil wir über relativ viel Eigenkapital verfügen und auf Darlehen von Verwandten und Freunden zählen konnten.» Gemäss seinem Bericht begegnen die Banken heute solchen Vorhaben mit grosser Vorsicht.

Ursprünglich habe man bei drei Banken für eine Finanzierung angefragt. Zwei davon waren schon bald aus dem Rennen, weil sie aufgrund ihrer Richtlinien und Risikobeurteilungen nicht als Finanzierungspartner einsteigen wollten. So blieb eine dritte Bank mit Affinität zu genossenschaftlichen Projekten. Von den acht Millionen Franken Projektkosten finanzierte

aber auch sie nur rund die Hälfte über Hypotheken. Alles in allem stellten die Banken bei der Prüfung des Kreditdossiers enorm hohe Anforderungen und legten teils unrealistische Massstäbe an.

### Strengere Mindeststandards

«Hinzu kommt, dass einzelne Beurteilungen auf völlig falschen Annahmen beruhen», wundert sich René Duveen. Im Fall einer späteren Anschlussfinanzierung habe zum Beispiel ein potentieller Darlehensgeber bei der Gegenüberstellung von Kosten und Einnahmen Gebäudeteile und Anlagen mitgerechnet, die gar nicht im Eigentum der Genossenschaft sind und somit auch nicht berücksichtigt werden können. So waren immer wieder Hürden zu nehmen – einige Zeit später wieder von neuem, als aufgrund strengerer Mindeststandards von Bankiervereinigung und Finanzmarktaufsicht (Finma) die Bewertungsgrundsätze änderten. Die per Juli 2013 in Kraft gesetzten Bestimmungen schreiben bei nicht selbst genutzten Liegenschaften die Bewertung nach dem Ertragswert vor (siehe Box).

Während die Hausbank der Genossenschaft früher einen Mix von Substanz- und Ertragswert zum Massstab genommen hatte, mussten alle Objekte neu zum Ertragswert beurteilt werden. Laut René Duveen hat die schematische Anwendung dieser Standards oft weit reichende Folgen für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Völlig unverständlich sei es etwa, wenn sich eine Genossenschaft mit langfristigen Festhypotheken bei einem Zins von 1,8 Prozent absichere und dann dennoch die finanzielle Tragbarkeit von höheren Zinsen nachweisen müsse. «Wenn ein gemeinnütziger Bauträger mit einer vorsichtigen Kostenmiete kalkuliert, wird es schwierig, die von den Banken verlangte Tragbarkeit bei einem Zinsniveau von 5 Prozent nachzuweisen», so René Duveen.

### Enorme Unterschiede je nach Bank

Für Daniela Weber Conrad vom Regionalverband Ostschweiz ist dies kein Einzelfall: «Wenn eine Genossenschaft heute Bankofferten zur Finanzierung einholt, sind vor allem die extremen Unterschiede auffallend.» Obwohl die Zinsen sehr tief sind, ist es gut möglich, dass die Finanzierungskosten tendenziell steigen. Das liegt vor allem daran, dass die Banken je nach eigener Geschäftspolitik und je nach Projekt sehr unterschiedliche Margen kalkulieren.

Frappant sind auch die Unterschiede bei den Bewertungen. «Manche Banken bewerten Liegenschaften oder Projekte dermassen kon-

servativ, dass der gewährte Bankkredit insgesamt nur etwa 60 bis 70 Prozent der Anlagekosten decken würde», so Daniela Weber Conrad. Der Grund dafür ist in der Regel, dass Banken bei der bankinternen Schätzung, die auf dem Ertragswert basiert, ganz unterschiedliche Kapitalisierungssätze zugrunde legen. Während Schätzungsexperten diese für gute Objekte an erstklassigen Lagen bei 2 oder 3 Prozent ansetzen, liegen Kapitalisierungssätze für Umbauprojekte von Genossenschaften manchmal bei 6 bis 7 Prozent oder noch höher. Entsprechend tief fällt die Bankschätzung aus, und in dem Mass schmälert dies zugleich Belehnungshöhen und Kreditlimiten.

### Unklare Anwendung der Mindeststandards

Uneinheitlich sind auch die Anforderungen bei den Amortisationen. Während einige Bankinstitute im Sinne der Mindeststandards heute höhere Amortisationen verlangen, räumen andere grosszügigere Fristen ein. In der Summe bedeutet dies, dass Wohnbaugenossenschaften die Angebote der Banken sehr sorgfältig

---

## MINDESTSTANDARDS BEI HYPOTHEKARFINANZIERUNG: WICHTIGE BESTIMMUNGEN

- Die Hypothekarschuld ist innerhalb von 15 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes zu reduzieren. Die Amortisationen müssen linear erfolgen, sie können also nicht gesenkt oder aufgeschoben werden.
  - Bei vermieteten Wohnliegenschaften muss die Bank das Objekt zum Ertragswert einschätzen (früher war ein Mix von Substanz- und Ertragswert möglich). Dies kann zu tieferen Einschätzungen führen.
  - Zentral ist das «Niederstwertprinzip»: Liegt der geschätzte Marktwert tiefer als der Kaufpreis einer Liegenschaft, ist der tiefere Wert Basis für die Finanzierung. Bei der Einschätzung ist die Bank verpflichtet, objektspezifische Risiken wie Leerstände, Unterhaltsstau oder schlechte Lagefaktoren zu berücksichtigen.
  - Sämtliche Kredite sind periodisch und systematisch zu überwachen (Objekt- und Schuldnerqualität). Verschlechtert sich zum Beispiel die Bonität eines Schuldners, sind Massnahmen zu ergreifen. Selbst bei Festhypotheken sind also Änderungen denkbar, etwa höhere Amortisationen oder gar Kündigungen.
  - «Exceptions-to-Policy-Fälle» (ETP-Fälle, Ausnahmen von bankinternen Regelungen) müssen sorgfältig dokumentiert, nachvollziehbar begründet und laufend überprüft werden. Aufgrund der strengen Vorgaben – auch der Revisionsstellen – und weil ETP-Dossiers mit mehr Eigenmitteln der Bank unterlegt sein müssen, wollen viele Banken ETP-Fälle reduzieren (zum Beispiel bei schwacher Tragbarkeit eines Kredits).
- Grundlagen: «Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen (2014)», «Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite (2014)». Download: [www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org) > Themen > Hypothekarmarkt.

aussuchen und vergleichen müssen. Gemäss Daniela Weber Conrad ist die Finanzierung durch Banken alles in allem schwieriger geworden. «Wenn eine Genossenschaft für ein Projekt heute nur 5 bis 10 Prozent Eigenkapital einbringt und zusätzlich andere Darlehen zur Restfinanzierung beansprucht, bekommt sie in der Ostschweiz kaum noch eine übliche Bankfinanzierung.» Die speziellen und oft erhöhten Anforderungen in der Wohnbaufinanzierung begründeten Bankvertreter sowohl mit den offiziellen Mindeststandards als auch mit bankinternen Vorgaben.

Zum Teil erstrecken sich die Mindeststandards auf selbst genutztes Wohneigentum, zum Teil sind sie allgemein formuliert und beziehen sich somit auf jede Art von Hypothekendarfinanzierung. In den entsprechenden Dokumenten ist allerdings der genossenschaftliche oder gemeinnützige Wohnungsbau nirgends genannt, was natürlich zu unterschiedlichen Interpreta-

tionen führt. Die Finma scheint sich dieser Lücke in der Regulierung sehr wohl bewusst zu sein. Ein Finma-Sprecher sagt dazu: «Es kommt auf den Einzelfall an, ob die Mindeststandards auf den gemeinnützigen Wohnungsbau anwendbar sind.»

### Schwierig für junge Genossenschaften

Gemäss Einschätzung von Giampiero Brundia von der HypothekenBörse in Uster (ZH) sind Genossenschaften grundsätzlich im gleichen Mass betroffen wie andere Darlehensnehmer. Er erwähnt zum Beispiel die Amortisation einer zweiten Hypothek innerhalb von 15 Jahren sowie den Nachweis der finanziellen Tragbarkeit bei einem hohen kalkulatorischen Zins von 5 Prozent. Je nach Bankbeziehungen und finanziellem Hintergrund eines Bauträgers sind gleichwohl Abstufungen zu beobachten. Giampiero Brundia sagt dazu: «Wir stellen fest, dass jüngere Genossenschaften mehr Probleme ha-

## NEGATIVZINSEN: WIE WEITER MIT ZINSABSICHERUNGEN?

Genossenschaften, die Liborhypotheken aufgenommen und zur Absicherung Zins-Swaps abgeschlossen haben, sehen sich mit unerwarteten Zusatzkosten konfrontiert.

Was tun?

Im Hypothekenbereich sind grundsätzlich zwei verschiedene Arten der Finanzierung zu unterscheiden: Zum überwiegenden Teil sind für Wohnbaufinanzierungen klassische Hypotheken üblich, also zum Beispiel Festzinshypotheken mit fünf oder zehn Jahren Vertragsdauer. Weit verbreitet sind heute auch Liborhypotheken, deren Zins in kürzeren Abständen dem Geldmarktzins Libor angepasst wird.

Zum anderen bietet die Finanzwelt als Alternative Zins-Swaps an. Dabei nimmt ein Bauträger eine normale Liborhypothek auf und schliesst zusätzlich zur Absicherung einen Zins-Swap ab. Mit diesem Kontrakt zahlt die Genossenschaft einen Fixzins und erhält dafür den variablen Liborzins. Unter dem Strich dient der Kontrakt der Steuerung und Absicherung von Zinsrisiken. Im Idealfall hat der Bauträger damit eine Kombination von Zinsabsicherung bei gleichzeitiger Flexibilität, weil Zins-Swaps (anders als Festhypotheken) jederzeit aufgelöst werden können.

Was allerdings kaum vorhersehbar war: Im Januar 2015 hat die Schweizeri-

sche Nationalbank (SNB) den Franken-Euro-Mindestkurs aufgegeben und zugleich das Zielband für den Liborzins in den negativen Bereich verschoben. Die abgeschlossenen Zins-Swaps sind nun nicht mehr lukrativ, im Gegenteil: Es kommt zu unerwarteten Mehrkosten. Im Rahmen des Zinsgeschäfts fallen die fixen Zinskosten an, zusätzlich Kosten für den variablen Teil, weil dieser Zins, das heisst der Libor, nun negativ ist.

Schon seit mehreren Jahren haben Genossenschaften mit diesen Instrumenten Erfahrungen gesammelt. So auch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). «Wir haben Liborhypotheken im Umfang von 233 Millionen Franken über Zins-Swaps abgesichert», sagt Geschäftsführer Hans Rupp. Die dadurch entstandenen Mehrkosten seien tragbar, es gebe keinen Anlass, deswegen über Anpassungen bei den Mieten nachzudenken. «Mit einer durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals (ohne unverzinsliche Darlehen) von 1,85 Prozent sind wir insgesamt immer noch günstig finanziert», so Hans Rupp. Wenn man etwas vereinfacht davon ausgeht, dass ein dreistelliger Millionenbetrag zu einem negativen Libor von aktuell 0,75 Prozent verzinst wird, summieren sich Kosten von rund einer Million Franken. Dabei darf nicht vergessen werden, dass vor dem SNB-Schritt 2015 sehr wohl Einsparungen erzielt wurden.

Zins-Swaps können grundsätzlich jederzeit aufgelöst oder ausgesetzt werden.

Wie immer bei solchen Bankgeschäften fragt sich, zu welchem Preis. In den meisten Fällen erscheint den Baugenossenschaften ein Auskaufen des Kontrakts im heutigen Umfeld zu teuer. Welche Strategie letztlich sinnvoll ist, muss jeder Darlehensnehmer selbst entscheiden. Im Einzelnen hängt dies von der konkreten Gestaltung des Swaps, der Dauer des Kontrakts und von der Zinserwartung ab. Hans Rupp stellt klar, dass man erst am Ende der Laufzeit Bilanz ziehen kann. Sofern sich die Geldpolitik der SNB wieder normalisiert, werden auch die Negativzinsen auf dem Libor entfallen.

«Für uns ist wichtig, dass wir ganz grundsätzlich über die Finanzierungsstrategie und die Diversifikation nachgedacht haben», sagt Hans Rupp. Die Tatsache, dass heute die meisten institutionellen Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen, aber auch soziale Stiftungen und Institutionen ihr Vermögen mit negativen Zinsen belastet sehen, schafft Raum für neue Kooperationen. Die ABZ geht den Weg einer geringeren Abhängigkeit von Bankbeziehungen und sucht alternative Finanzierungsmöglichkeiten (siehe Box nächste Seite). Es sei sehr wohl möglich, sozial eingestellte Partner zu finden, die einer Genossenschaft zu attraktiven Konditionen Darlehen gewähren würden, heisst es bei der ABZ. Ein weiterer Vorteil ist, dass damit Unwägbarkeiten wie mit Zins-Swaps ausgeschlossen werden können. ■

ben als alteingesessene.» Er nennt einen aktuellen Fall einer gemeinnützigen Genossenschaft, die für ein Projekt insgesamt 10 Prozent Eigenmittel einbringen konnte. Erschwerend kam hinzu, dass die benötigten Eigenmittel sowie die Fremdmittel ausserhalb von Bankkrediten während der Bauphase erst nach und nach beschafft werden konnten. «Von einem Dutzend angefragten Banken hat letztlich nur ein Institut offeriert», schildert er den Fall.

Sebastian Angst von der Beratungsfirma Pro Ressource bestätigt, dass junge Genossenschaften in erhöhtem Mass von den Veränderungen betroffen sind. Ihm ist zudem aufgefallen, dass höhere Ansprüche in Sachen Energieeffizienz und Ökologie bei der Kreditpolitik nicht richtig abgebildet werden und rein als zusätzlicher Kostenfaktor gesehen würden, der die Baukosten verteuere. Der positive Effekt von später tieferen Betriebskosten würde von den Banken zu wenig berücksichtigt. Laut Sebastian Angst sind aber auch bestehende Kreditdossiers und bestehende Finanzierungen von Verschärfungen betroffen. «Die Banken versuchen bei Verlängerungen die Margen zu erhöhen», so der Experte. Dies gelte sowohl für Fest- wie für Liborhypotheken. Als Argument führen Bankvertreter oft höhere Absicherungskosten im Hypothekengeschäft ins Feld. Vor allem bei Festhypotheken seien die Aufschläge allerdings intransparent.

### Unterschiedliche Bewertungen

Kathrin Schriber, Finanzierungsexpertin beim Dachverband, vermeidet es, von einem generellen Engpass bei Finanzierungen zu sprechen: «Wir verzeichneten in den letzten Jahren bei den Darlehen des Fonds de Roulement und des Solidaritätsfonds ein sehr hohes Volumen.» Vor allem viele Neubauten von Genossenschaften seien dank dieser Instrumente finanziert worden. «Das heisst aber auch», so Kathrin Schriber, «dass die Genossenschaften sehr wohl Banken finden, die eine Restfinanzierung über die Fonds des Dachverbandes akzeptieren.»

Aber auch ihr fallen die enormen Unterschiede auf – vor allem bei Bewertungen, Kapitalisierungssätzen und den in den Kalkulationen angenommenen Mieterträgen. Während einige Schätzungsexperten der Banken den Wert aufgrund der vergleichsweise günstigen Soll-Netto-Mieten (also Kostenmiete) ermitteln, stellen andere auf die an sich erzielbaren Marktmieten ab – was natürlich zu einer Höherbewertung führt und damit Raum schafft, ein umfangreicheres Darlehen zu gewähren. Fazit: Wenn die eine oder andere Bank die spezifischen Eigenheiten wie Kostenmiete nicht richtig abbilden kann, finden sich in den meisten Fällen trotzdem Lösungen – entweder durch einen Wechsel zu einem Konkurrenzinstitut oder alternative Finanzierungen ausserhalb des Banksektors. ■

## NEUE FINANZIERUNGSSTRATEGIE DER ABZ

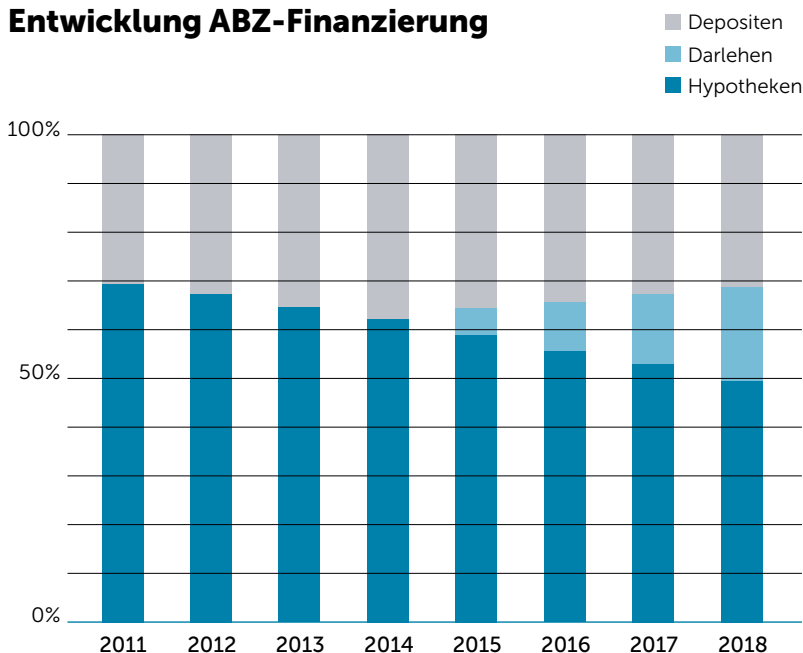
Eine weitsichtige, differenzierte und risikobewusste Finanzierungsstrategie ist eine wichtige Voraussetzung, damit die ABZ langfristig finanziell auf gesunden Beinen steht. Sie besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von 869 Mio. Franken, mit dem sie rund 60 Mio. Franken Umsatz macht. Derzeit investiert sie jährlich zwischen 30 und 50 Mio. Franken in die Erneuerung ihrer Gebäude und die Schaffung von neuem, preisgünstigem Wohnraum. Im Zuge des Strategieentwicklungsprozesses ABZ100+ hat die Finanzierungs-kommission der ABZ die Finanzierungsstrategie grundlegend überarbeitet und ein neues Reglement erstellt.

Die Strategie verfolgt vier Zielsetzungen: Stabilität, Sicherheit, Diversifikation und Kostenbewusstsein. Neben den Hypotheken als wichtigstem Finanzierungsinstrument finanziert sich die ABZ zu einem wesentlichen Teil über ihre Depositenkasse. Die ABZ wertet dies als starkes Zeichen des Vertrauens von den Mitgliedern in ihre Genossenschaft. Geschäftsführer Hans Rupp verfolgt eine Strategie der Diversifikation. «Dank der ausgezeichneten Bonität kann sich die ABZ zu guten Konditi-

onen am Kapitalmarkt finanzieren». Dementsprechend hat die ABZ letztes Jahr die Weichen neu gestellt. Nebst Hypotheken bei den langjährigen Partnern wie ZKB, Raiffeisen und der Alternativen Bank ist sie eine neue Geschäftsbeziehung mit einer sozialen Investorin eingegangen, die unter anderem Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus finanziert. Die Investorin verfolgt nachhaltige Ziele und ist daher bereit, der ABZ die Gelder zu tieferen Zinsen zur Verfügung zu stellen als die Banken es tun können. Dabei entstehen für die ABZ keine neuen oder zusätzlichen Risiken. Durch die Partnerschaft mit der sozialen Investorin wird die ABZ mehrfach gestärkt. Zum einen wird die Abhängigkeit vom Bankensektor reduziert, indem andere Finanzierungspartner mit ins Boot geholt werden. Und die ABZ stärkt ihre Haltung als verantwortlich handelnde Genossenschaft, indem sie auch bei der Finanzierung vermehrt mit Partnern zusammenarbeitet, die sich einem nachhaltigen Wirtschaften verpflichtet haben.

Quelle: ABZ forum, Samira Courti (gekürzt).

## Entwicklung ABZ-Finanzierung



Angaben ab 2015: Schätzungen