

# Negativzinsen: Erste Genossenschaft erhöht die Mieten

Weil Banken bei Libor-Hypotheken die Negativzinsen nicht weitergeben, wird die Wohngenossenschaft Distelhof die Mieten erhöhen. Andere Genossenschaften dürften folgen.



Wohnen wird teurer: Viele Genossenschaften sind derzeit mit einer Erhöhung der Betriebskosten um rund 7 Prozent konfrontiert.

Beim Hypothekenzentrum laufen derzeit die Drähte heiss. «Wir haben Baugenossenschaften, die sich ärgern, weil sie bei vermeintlich günstigen Finanzierungsmodellen plötzlich mit Zusatzkosten konfrontiert sind», sagt Lorenz Heim, Berater beim Hypothekenzentrum. Der Grund: Seit die Schweizerische Nationalbank Mitte Januar mit den Negativzinsen Ernst gemacht hat, funktioniert der Mechanismus von Swap-basierten Finanzierungsmodellen nicht mehr richtig.

Das macht vielen Baugenossenschaften zu schaffen, wie eine Umfrage des Zürcher Regionalverbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz zeigt. Ein Drittel der befragten Genossenschaften hat angegeben, dass sie von Negativzinsen betroffen sind. Man hat deshalb vergangenen Donnerstag eine Infoveranstaltung einberufen.

Die Verunsicherung der Genossenschafter bekommen auch die Finanzierungsberater von Pro Ressource zu spüren. «Viele Genossenschaften sind derzeit mit einer Erhöhung der Betriebskosten um rund 7 Prozent konfrontiert, getrieben durch höhere Finanzierungskosten», sagt Sebastian Angst, Partner bei Pro Ressource. Auch für Mieter der Genossenschaftswohnungen könnte das unangenehme Folgen haben. «Eine Wohnung, für die man bisher 1500 Franken pro Monat bezahlt hat, könnte möglicherweise schon bald 1600 Franken kosten», so Angst.

## Swap-Abkommen schützt vor Zinsanstieg

Derzeit laufe bei den Baugenossenschaften die Budgetplanung für die Zukunft. Von den höheren Kosten betroffen sind all jene Genossenschaften, die in den vergangenen Jahren eine Swap-basierte Finanzierung gewählt haben. Vereinfacht gesagt, funktioniert das wie folgt: Die Genossenschaft schliesst alle drei Monate einen Hypothekarkreditvertrag auf Basis des günstigen Zinssatzes ab, den sich Banken untereinander verrechnen, den sogenannten Libor-Satz (London Interbank Offered Rate). Und um sich vor einem künftigen Zinsanstieg zu schützen, gehen sie zugleich mit einer Bank ein sogenanntes Swap-Abkommen ein.

Von Marc Fischer

## Stichworte

[Starker Franken](#)

## Artikel zum Thema

### Versicherer schlagen Banken bei Hypozinsen deutlich



Die Hypothekarzinsen steigen nach dem Tiefst im Januar wieder. Grund sind höhere Refinanzierungskosten der Banken wegen der Negativzinsen der SNB. Davon nicht betroffen sind die Versicherer. [Mehr...](#)  
08.04.2015

### Die Folgen der Negativzinsen

[Mehr...](#)  
18.03.2015

## Dossiers

[Der starke Franken](#)

## Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

Für Genossenschaften brachte das den Vorteil, dass sie einen Teil der Kosten aus dem Hypothekarvertrag mit den Einnahmen aus dem Swap-Vertrag finanzieren konnten. Im Gegenzug zu dem fixen Zinsbetrag, den sie im Rahmen des Swap-Agreements einer Bank bezahlten, erhielten sie nämlich den Libor-Satz zurückerstattet.

«So zahlte eine Genossenschaft vor drei Jahren beispielsweise 0,6 Prozent für den Libor-Hypothekarvertrag. Und im Swap-Geschäft zahlte sie 1 Prozent Zins fix und erhielt 0,1 Prozent für die variable kurzfristige Komponente», so Angst. Das heisst: Die Baugenossenschaft hatte Gesamtkosten von 1,5 Prozent (0,6 Prozent + 1 Prozent – 0,1 Prozent). Das war attraktiv, weil Festhypotheken in der Regel deutlich teurer waren. Und die Mieterinnen der Genossenschaftswohnungen profitierten davon, weil die Baugenossenschaften die Mietzinse dank der tiefen Finanzierungskosten senken konnten.

### **Kostenplus von bis zu 1 Milliarde Franken**

Doch nun hat der Wind gedreht. Die Einführung der Negativzinsen Mitte Januar – derzeit liegen sie bei 0,75 Prozent – hat diesen Mechanismus nämlich kaputtgemacht. «Banken weigern sich im Hypothekarvertrag, die Negativzinsen an die Genossenschaften weiterzugeben, beharren aber im Swap-Geschäft von den gleichen Genossenschaften auf der Bezahlung der negativen Libor-Zinskomponente», so Angst. Das heisst: Da der 3-Monats-Libor derzeit bei minus 0,9 Prozent liegt, werden die Wohngenossenschaften mit jährlichen Zusatzkosten in dieser Höhe bestraft.

Auf die ganze Schweiz hochgerechnet, verursacht diese Asymmetrie im Bereich der Immobilienfinanzierung bei Baugenossenschaften und anderen Liegenschaftsbesitzern ein Kostenplus in der Höhe von bis zu 1 Milliarde Franken. Gemäss Nationalbankstatistik sind nämlich rund 12 Prozent der derzeit ausstehenden Hypothekarforderungen in der Höhe von 900 Milliarden Franken Libor-basiert.

Theoretisch müssten die Besitzer von Libor-Hypotheken von den negativen Zinsen profitieren. Doch die Banken haben nach 2011 in den Verträgen einen Zusatz eingeführt, dass die Libor-Komponente nicht tiefer als null sein könne. «Damit haben die Banken die Swap-basierte Immobilienfinanzierung temporär verteuert», sagt Angst.

### **«Einmal gewinnt man, einmal verliert man»**

Dass sich das Ungleichgewicht bald entschärft, ist im Moment nicht zu erkennen. Die sogenannten Forward-Raten, die die Zinserwartungen der Marktteilnehmer abbilden, drehen erst 2020 in den positiven Bereich. Das heisst: Genossenschaften und andere Liegenschaftsbesitzer müssten den Swap-Malus möglicherweise noch fünf Jahre mit sich herumschleppen. «Die Mietzinserhöhungen für die Genossenschaftswohnungen werden umso eher kommen, je knapper die Mieten kalkuliert worden sind», ist Angst überzeugt.

Die betroffenen Genossenschaften nehmen die aktuelle Situation sportlich: «Wie alle anderen Sachen hat auch eine Swap-Hypothek zwei Seiten. Einmal gewinnt man, einmal verliert man», sagt etwa Chris Reusser von der Wohngenossenschaft Distelhof in Riehen bei Basel. Den Banken macht er keinen Vorwurf, obwohl er im laufenden Jahr wegen der Swap-Hypothek mit Mehrkosten von 8000 bis 10'000 Franken rechnet.

### **Langfristig gesehen immer noch günstig**

«Es gilt festzuhalten, dass nicht der Swap das Problem ist, sondern die Libor-Hypothek, die einen Mindestzins von null hat, obwohl die Zinsen negativ sind», so Reusser. Das werde auch für die Genossenschaftler Folgen haben. «Als Wohngenossenschaft haben wir die Kostenmiete», erklärt Reusser. Die Nettomietzinse lägen derzeit bei 147 Franken pro Quadratmeter. «Eine Anpassung

von mindestens 35 Franken pro Monat wird unumgänglich sein», so der Genossenschaftspräsident. Das habe auch damit zu tun, dass die Mieten zu tief seien und zudem Rückstellungen für künftige Sanierungen getätigt werden müssten. «Und zuletzt müssen wir nun auch noch den Swap-Effekt ausgleichen», so Reusser.

Trotz der unbefriedigenden Situation will Reusser aber nicht den Teufel an die Wand malen und ist immer noch zufrieden mit der Swap-Lösung. «Seit wir die Verträge 2010 abgeschlossen hatten, konnten wir 25'000 Franken pro Jahr einsparen», so Reusser. Und auch im Langfristvergleich verfügen die Riehener heute über eine deutlich bessere Finanzierung: 1966 habe man den gleichen Zinsbetrag bezahlt wie heute, obwohl die Hypothek nur halb so hoch gewesen sei. «In der Regel gleicht sich alles irgendwann aus», so der Distelhof-Präsident.

Auch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) arbeitet seit längerem zur Absicherung der Zinsschwankungen mit Swaps. Hier stehen zwar keine Mieterhöhungen an, aber der Spielraum für weitere Mietzinssenkungen sei enger geworden, sagt Geschäftsführer Hans Rupp auf Anfrage. Man erwarte im Juni voraussichtlich eine Senkung des Referenzzinssatzes von 1,875 auf 1,75 Prozent. «Falls es soweit kommt, wird die ABZ aber genau prüfen müssen, ob sie diese Senkung vollumfänglich weitergeben kann», so Rupp. Gegen eine vollumfängliche Weitergabe würden die gestiegenen Kosten für Swaps und die Ausgaben für ältere, teurere Hypotheken sowie andere Positionen sprechen. (Tagesanzeiger.ch/Newsnet)

(Erstellt: 20.04.2015, 21:34 Uhr)