

Wohnbaugenossenschaften stecken in der Hypothekkarzins-Falle

Die 1500 Schweizer Wohnbaugenossenschaften bieten insgesamt rund 170 000 Wohnungen an. Dank gemeinnütziger Ausrichtung sind diese 15 bis 20 Prozent günstiger als Wohnungen auf dem freien Markt.

Nun zeigt eine Untersuchung des Hypothekenexperten Sebastian Angst, dass die Mieten noch deutlich tiefer sein könnten, wenn die Genossenschaften besser mit den Banken verhandeln würden. Am wertvollsten ist dem Zürcher Finanzberatungsunternehmen Pro Resource Daten rund 200 Wohnbaugenossenschaften in der Deutschschweiz. Sie verfügen über 17 000 Wohnungen und ein Hypothekarvolumen von 1,8 Milliarden Franken. Er kam zum Schluss, dass diese Eigenschaften durch die Wahl eines besseren Hypothekarproduk-

ten innert 10 Jahren 31 Millionen Franken an Zinskosten sparen könnten. Grösstes Potenzial haben kleine Genossenschaften mit bis zu 50 Wohnungen. Sie könnten ihre Zinskosten pro Jahr im Schnitt um 17 Prozent senken. Die Folgen für die Mieten wären enorm. Das zeigt sich am Beispiel einer Baugenossenschaft, bei der sich das Sparpotenzial pro Wohnung und Jahr auf 3930 Franken summiert. Bei einem aktuellen Mietzins von 1850 Franken würde das eine Reduktion um 325 auf 1525 Franken

ergeben. Auch bei mittleren und grossen Genossenschaften bestehen gemäss der Erhebung hohe Einsparmöglichkeiten.

Kurze Laufzeiten bergen ein hohes Risiko

Viele kleine Genossenschaften verschenken Geld, weil sie bei zu wenigen Banken Offerten einholen. Gemäss den Erfahrungen von Pro Resource lassen sich so jedoch um bis zu 30 Prozent bessere Konditionen erreichen. Für Genossenschaften gilt dies beson-

ders, denn sie sind finanziell meist stabil. Im Rahmen der Untersuchung zeigte sich zudem, dass die Zinsabsicherung bei Genossenschaften erstaunlich tief liegt. Im Schnitt laufen ihre Hypotheken nur gerade 3,25 Jahre. Experte Angst hat berechnet, was das bedeuten würde, wenn die Zinsen ähnlich rasant ansteigen würden wie zu Beginn der 1990er-Jahre. Damals schnellte der Referenzsatz Libor innert weniger Monate von 2 auf 10 Prozent hoch. Geschähe

dies heute, würden sich die Hypothekarkosten der Genossenschaften vervierfachen. Die Folgen wären dramatisch, denn die Zinskosten machen bei Genossenschaften rund die Hälfte der Gesamtkosten aus. Ein solcher Anstieg «würde den bezahlbaren Wohnraum der Genossenschaften gefährden», warnt die Studie.

Weil es bei Genossenschaften darum geht, günstigen Wohnraum längerfristig zu bewahren, sollten sie sich laut Angst auch bei den Zinsen längerfristig absichern.

Doch viele Genossenschaften sind misstrauisch. «Sie wurden von den Banken über die letzten Jahre immer wieder vor einem bevorstehenden Zinsanstieg gewarnt», sagt er. Stattdessen fielen die Zinsen jedoch. Die Genossenschaften setzen deshalb vermehrt auf kurzfristige, sogenannte Libor-Hypotheken. Dies im Glauben, dass sie rechtzeitig auf langfristige Festhypotheken umsteigen können, falls die Zinsen anziehen sollten. Doch das ist schwierig.

«Allein seit Dezember sind die 10-jährigen Zinsen von 0,8 auf 1,5 Prozent gestiegen, also um rund 80 Prozent», sagt Sebastian Angst. Es sei kaum möglich, den richtigen Zeitpunkt für einen Umstieg zu erwischen. Steige man zu spät um, zahle man auf einen Schlag deutlich höhere Zinskosten über die gesamte Laufzeit.

JÜRGE MEIER