Merkblatt Nr. 79
aus der Reihe Fachpublikationen

Belehnung einer Immobilie (Hypothekarpotenzial) bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

Die Kosten für die Erstellung einer Liegenschaft kann ein gemeinnütziger Wohnbauträger im Normalfall nicht alleine durch Eigenkapital decken, sondern ist auf Fremdkapital, meist in Form einer Hypothek, angewiesen. Wie viel die Finanzinstitute bereit sind zu finanzieren, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Grundlage bildet dabei meistens der Ertragswert, welcher wie folgt berechnet wird:

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{jährlicher Nettomietertrag}}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Der **Nettomietertrag** (ohne Nebenkosten) ist bei einem bereits vermieteten Objekt bekannt, oder wird von der Genossenschaft kalkuliert. Das Finanzinstitut überprüft, ob der angegebene Nettomietertrages realistisch bzw. wirtschaftlich ist.

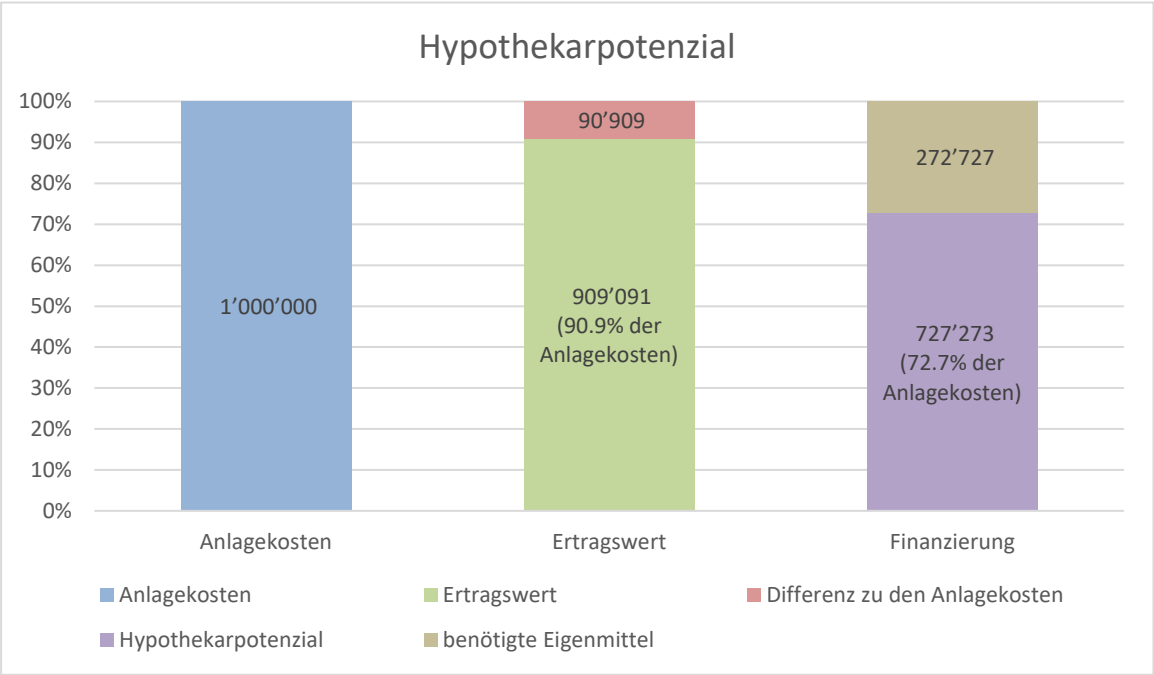
Der **Kapitalisierungssatz** wird vom Finanzinstitut festgelegt. Er setzt sich zusammen aus dem risikolosen Zinssatz, einem Zuschlag für das Leerstandsrisiko, den Verwaltungskosten, der Altersentwertung und dem Unterhalt der Liegenschaft. Jedes Finanzinstitut legt den Kapitalisierungssatz selbst fest, weshalb es zu unterschiedlichen Resultaten kommen kann.

Vom Ertragswert wird maximal 80% als Hypothek vergeben. Ist der Ertragswert tiefer als die effektiven Anlagekosten, senkt sich das Hypothekarpotenzial und ist dementsprechend unter 80% der Anlagekosten. Folgendes **Beispiel** illustriert diesen Fall:

Anlagekosten:	Fr.	1'000'000.00
Nettomietertrag:	Fr.	50'000.00
Kapitalisierungssatz:		5.5 %

$$\textbf{Ertragswert} = \frac{\text{Fr. } 50'000}{5.5\%} = \textbf{Fr. 909'090.90}$$

Hypothekarpotenzial = 80% des Ertragswertes = **Fr. 727'272.70**



Grafik: Berechnung des Hypothekarpotenzials bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch
info@wbg-schweiz.ch