

# Finanzierungen und Finanzierungsinstrumente

Brigitte Dutli,  
Fondsverwalterin/Mitglied der Geschäftsleitung  
des SVW

# Lernziele Finanzierungsinstrumente

- Die Teilnehmenden lernen die wichtigsten Finanzierungsinstrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus kennen
- Sie wissen, worauf bei der Vorbereitung von Finanzierungen zu achten ist
- Sie kennen die Vorgaben von Gesetz und Subventionsgebern bzw. wo sie die nötigen Informationen erhalten

# Weiterbildungsveranstaltung des SVW vom 24. August 2011 in Zürich

## Finanzierung von Wohnbauprojekten

- Bank
- Emissionszentrale EGW
- Bürgschaftsgenossenschaft HBG
- **Fonds de Roulement**
- **Solidaritätsfonds**
- **Stiftung Solinvest (neu)**

(SVW Merkblatt Nr. 13 und BWO Merkblatt Nr. 2 WFG)

# Schema einer Finanzierung:

- 65% ➤ Hypothek 1. Rang ⇒ 0% bis 65%
- 25% ➤ Hypothek 2. Rang ⇒ 66% bis 90%  
(max. 95%)
- 10% ➤ Eigenkapital ⇒ 91% bis 100%

# Schema einer Finanzierung:

- 65% ➤ **Hypothek 1. Rang**
  - von Hypothekarinstitut  
(Bank, EGW, Versicherung, Pensionskasse,  
etc.)

## **Sicherheit:**

- nur Grundpfand
- keine Bürgschaft
- keine laufende Rückzahlung der Schuld

# Schema einer Finanzierung:

- 25% ➤ **Hypothek 2. Rang**
  - von Hypothekarinstitut  
(Bank, EGW bis **80%**, Versicherung,  
Pensionskasse, etc.)

## **Sicherheit:**

- Grundpfand
- ev. zusätzlich: Bürgschaft (ganz oder teilweise)  
durch Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft  
HBG
- Rückzahlung der Schuld innert 25 Jahren  
(ausser EGW Anleihequote = feste Laufzeit)

# Schema einer Finanzierung:

- 10% ➤ **Eigenkapital** (davon min. 5% voll einbez.)
  - Anteilscheine Mitglieder/Mieter
  - **neu ab 2011: Beteiligung Stiftung Solinvest**  
(nur für neue/junge Gen. mit fehlendem EK)

*weitere Mittel:*

- Mieterdarlehen
- **Darlehen FdR, SF (Teil über 5%)**

**Sicherheit:**

- für Darlehen FdR, SF: Grundpfand

# Darlehen des SVW:

- **Fonds de Roulement**
- **Solidaritätsfonds des SVW**

(SVW Merkblatt Nr. 13 – BWO Merkblatt Nr. 2)



# Inhalt:

- Herkunft und Zweck der Darlehen
- Höhe und Konditionen der Darlehen
- Darlehensgesuche
- Abwicklung
- Beratung

# Herkunft der Darlehen:

## Fonds de Roulement:

- gespeist aus Bundesmitteln

## Solidaritätsfonds:

- freiwillige Beiträge Verbandsmitglieder
- Zinserträge aus Darlehen

# Herkunft der Beteiligungen:

## Stiftung Solinvest:

- Spenden (Stiftungskapital, Starthilfebeiträge, Aktien, etc.)
- Erträge aus Aktien und Anlagen

# Zweck der Darlehen:

**zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen für preisgünstige Mietwohnungen:**

Restfinanzierung und Verbilligung von:

1. Erneuerung (energetische Gebäudesanierung)
2. Ersatzneubauten
3. Neubauten (Nachweis Bedarf!)

# Zweck der Darlehen:

**zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen für preisgünstige Mietwohnungen:**

Restfinanzierung und Verbilligung von:

## 4. Käufe

**8-ung:** Erneuerung oder Neubau werden dem Erwerb von Mietobjekten vorgezogen!

Käufe werden nur dann unterstützt, wenn das Objekt dauernd dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten bleibt.

# Höhe der Darlehen:

## a) Erneuerung/Renovation:

### Bedingung:

Investitionskosten **mind. Fr. 40'000.--** pro Wohnung,  
davon **mind. 50% wertvermehrend**

# Höhe der Darlehen:

## a) Erneuerung/Renovation:

Darlehensbetrag = höchstens die Hälfte des Anteils der wertvermehrenden Investitionen, **jedoch max. Fr. 30'000.--** pro Wohnung

# Höhe der Darlehen:

## a) Erneuerung/Renovation:

Umfassende Sanierungen müssen mindestens **Minergie-Standard** oder **Einhaltung Wärmeenergieverbrauch gem. Mustervorschriften MuKEN\*** entsprechen (Nachweis mittels prov. Zertifikat Minergie-Prüfstelle oder Energienachweis zum Baugesuch)

\*ohne kontrollierte Wohnraumlüftung



# Höhe der Darlehen:

## a) Erneuerung/Renovation:

- bei Sanierungen der Gebäudehülle müssen Einzelmassnahmen (z.B. Ersatz Fenster) Minergie zertifiziert sein.
- Teilsanierungen des Gebäudeinnern werden nur unterstützt, wenn die Gebäudehülle einen angemessenen Standard aufweist.  
(sonst zusätzliche Verbesserung **Energieeffizienz** nötig)

# Höhe der Darlehen:

## **b) Ersatzneubau und Neubau:**

**Bedingung** (um ein Darlehen zu erhalten):

- müssen mindestens den Minergie-Standard erreichen

# Konditionen der Darlehen:

## 1. Voraussetzung zur Gewährung:

- **Gemeinnützigkeit des Bauträgers (Statuten):**
  - Expliziter Ausschluss Gewinnstrebigkeit
  - Grundsätzliche Unverkäuflichkeit Liegenschaften
  - Begrenzung Verzinsung AS-Kapital
  - Rückzahlung AS-Kapital zum Bilanzwert, höchstens zum Nennwert
  - Tantiemenverbot

# Konditionen der Darlehen:

## 1. Voraussetzung zur Gewährung:

- **Gemeinnützigkeit des Bauträgers (Statuten):**
  - Kostendeckende Mietzinsen (Kostenmiete)
  - unabhängige Kontrollstelle mit Befähigung gem. neuem Revisionsrecht
  - Rechnungslegung nach Grundsätzen Art. 662ff OR
  - Liquidationsüberschuss übereignet an Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus
  - Statutenänd. vorgängig akzeptiert durch BWO

# Konditionen der Darlehen:

## 2. Bauliche Voraussetzung:

### WBS-Konformität

- Technische Prüfung gemäss WBS 2000 (Wohnungs-Bewertungs-System, Ausgabe 2000)
- Einhaltung Kostenlimiten ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch))
- energetische Massnahmen (Merkblatt 2 BWO)

# Konditionen der Darlehen:

## 3. Finanzielle Voraussetzung:

### a) Eigenkapital:

- Mindestens **10%** des gesamten Finanzbedarfes  
(kann teilweise durch Fondsdarlehen, bis **maximal 95%** der Anlagekosten, bevorschusst werden)  
= Substitut für Eigenkapital)

# Konditionen der Darlehen:

## **3. Finanzielle Voraussetzung:**

### **b) Gebrauch weiterer Finanzierungs- und Subventionsmöglichkeiten:**

- kantonale und kommunale Wohnbauförderung, etc.

# Konditionen der Darlehen:

## 3. Finanzielle Voraussetzung:

### b) Gebrauch weiterer Finanzierungs- und Subventionsmöglichkeiten:

- Subventionen für energetische Massnahmen:  
(Auskunft durch kant. Energieberatungsstellen)

[www.endk.ch](http://www.endk.ch)

[www.geak.ch](http://www.geak.ch) (Gebäudeenergieausweis der Kantone)

[www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch)

[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)



# Konditionen der Darlehen:

## 3. Finanzielle Voraussetzung:

### b) Gebrauch weiterer Finanzierungs- und Subventionsmöglichkeiten:

- Verbürgung nachrangiger Hypotheken durch HBG (SVW Merkblatt Nr. 10)

# Konditionen der Darlehen:

## 3. Finanzielle Voraussetzung:

### c) Geschäfte mit Baurechten:

- Der Baurechtszins darf den Zinssatz der marktüblichen Hypotheken im 1. Rang nicht überschreiten (Art. 8, Abs. 4 WFV)
- Baurechte müssen langfristig preisgünstig sein
- Sie dürfen grundsätzlich nicht der Teuerung angepasst werden.

# Konditionen der Darlehen:

## 4. Sicherstellung:

- durch Grundpfand

# Konditionen der Darlehen:

## 5. Zinssatz:

- Fest pro Kalenderjahr  
**1.50%** unter dem jeweils per 30. September erhobenen und anfangs Dezember vom Eidgenössischen Volkswirtschafts-departement EVD publizierten Referenzzinssatz für das Mietrecht, **mindestens jedoch 2 %**

# Konditionen der Darlehen:

## 6. Laufzeit / Rückzahlung:

- Laufzeit: maximal 20 Jahre ab Auszahlung
- Rückzahlung in der Regel ab dem vierten Jahr in halbjährlichen linearen Raten (kurze Bauzeit = früherer Amortisationsbeginn)
- Erstellung Kontrollblatt nach Fertigstellung der Bauarbeiten und Vorliegen der Bauabrechnung

# Konditionen der Darlehen:

## 7. Mietzinsanfechtungen:

- Für Mietzinsanfechtungen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig.  
(muss in den Mietverträgen angegeben werden)

# Vorbereitung der Gesuchstellung

- Technische Vorabklärungen (kann beim Verband oder BWO zur Prüfung eingereicht werden) betreffend Kosten und Konformität mit „WBS 2000“
- Prüfbericht (allenfalls mit Auflagen)
- Sanierung Gebäudehülle: vorher GEAK erstellen lassen (Gebäudeenergieausweis der Kantone)
- Einreichung des Gesuches auf komplett ausgefülltem Formular (mit Unterlagen) (Download von [www.svw.ch](http://www.svw.ch) oder [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch))

# Fristen für Gesuche

Beim SVW Einreichung spätestens  
6 Wochen vor Sitzung Fondskommission (siehe  
Publikation der Daten in Zeitschrift wohnen)



# Abwicklung Gesuche:

- Prüfung und Bearbeitung durch die Fondsverwaltung.
- Beschlussfassung durch Fondskommission bzw. Stiftungsrat der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW
- Ausstellung Verfügung bzw. Vertrag

# Abwicklung Gesuche:

## **Fristen:**

- Von der Einreichung bis zum Entscheid:  
In der Regel zwei bis drei Monate

# Abwicklung Gesuche:

## Auszahlung:

- Bei Baubeginn

(Nach Einlieferung des Grundpfandes  
und Erfüllung allfälliger Auflagen)

# Abwicklung Gesuche:

## Beratung:

- Interessenten für Darlehen können den Beratungsdienst des SVW in Anspruch nehmen

(bis zu 2 Std./Jahr kostenlos, siehe Merkblatt Nr. 35)

# Partnerorganisationen:

- Emissionszentrale EGW, Olten
- Hypothekarbürgerschafts-Genossenschaft  
HBG, Zürich

# Partnerorganisationen:

- **Emissionszentrale EGW**

## **Beteiligung an Anleihen:**

Langfristige, zinsgünstige Finanzierungen und  
Umfinanzierungen

# Partnerorganisationen:

- **Emissionszentrale EGW**

## **Adresse:**

Emissionszentrale für gemeinnützige

Wohnbauträger EGW

Leberngasse 9

Postfach

4603 Olten

Tel. 062/206 06 16

# Partnerorganisationen:

## Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG

### Verbürgung nachrangiger Hypotheken:

- Zusätzliche Sicherheit mittels Verbürgung
- Bessere Zinskonditionen für Hypotheken im 2. Rang
- Reduzierte Amortisationsraten
- (SVW Merkblatt Nr. 10)



# Partnerorganisationen:

## Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG

### **Adresse:**

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft  
schweizerischer Bau- und Wohngensenschaften HBG  
c/o Zürcher Kantonalbank  
Heinz Pfenninger  
Postfach  
8010 Zürich  
Tel. 044/292 39 31

# Finanzierungen und Finanzierungsinstrumente

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!