

WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN NORDWESTSCHWEIZ 98. GENERALVERSAMMLUNG 2024

Wir danken für die Unterstützung durch:





Herzlich willkommen zur

98. GENERALVERSAMMLUNG 2024

von

WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN NORDWESTSCHWEIZ



wohnbaugenossenschaften
nordwestschweiz

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

1. BEGRÜSSUNG

Angemeldet sind

- 71 Genossenschaften (122 Personen)
- 28 Fördermitglieder (50 Personen)
- 20 Gäste, Geschäftsstelle

Total 192 Personen



GRUSSNOTE

Kaspar Sutter, Regierungsrat BS

Vorsteher des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt



GRUSSNOTE

Christian Mutschler, CEO Rhystadt AG



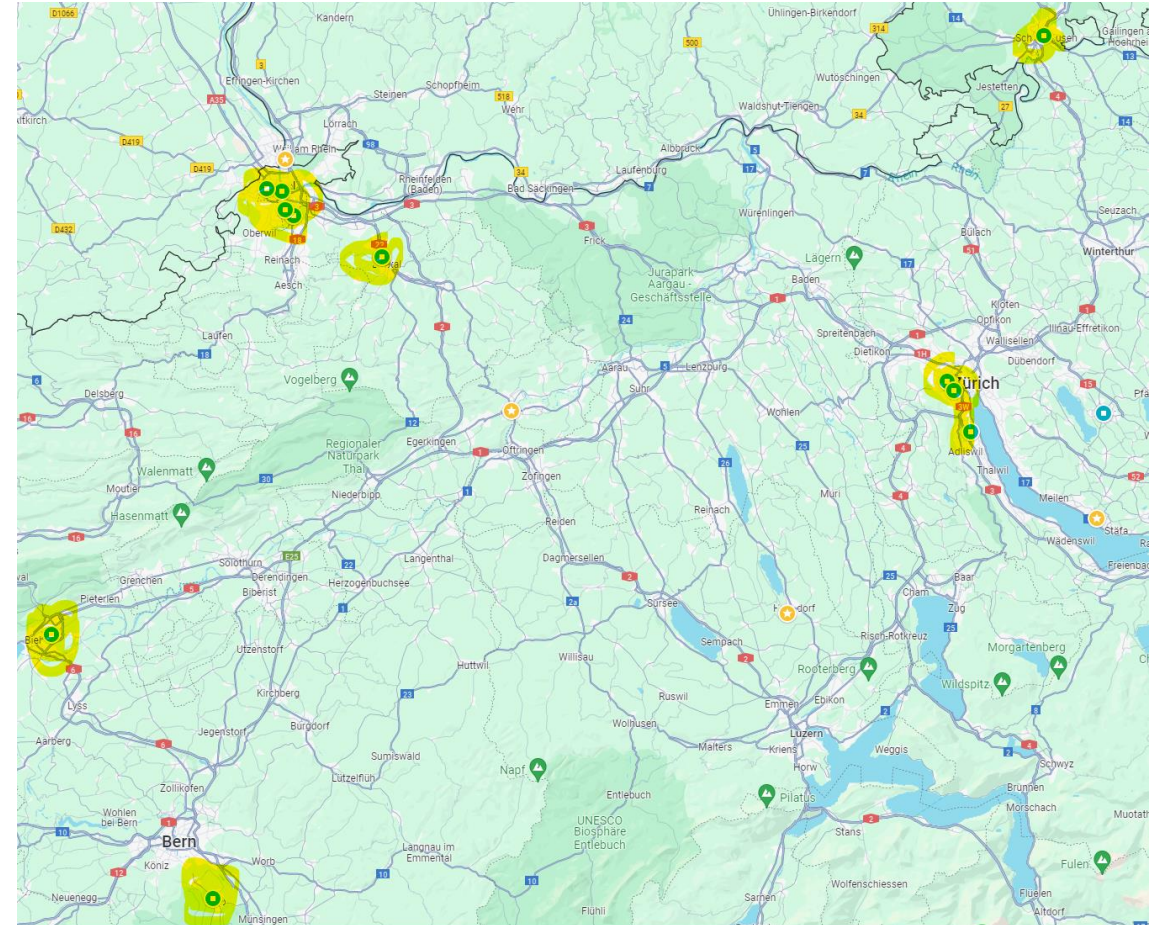
GRUSSNOTE

Franz Horváth, WBG Schweiz



MANAGEMENT-LEHRGANG IN BASEL

Lehrgang: Management von
gemeinnützigen Wohnbauträgern
ab 22.8.2024 in Basel
aktuell: 14 Anmeldungen



2. PROTOKOLL DER 97. GV 2023

Seite 7 - 11

./.. Genehmigung



3.1 JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN

Seite 13 - 19

./.. Genehmigung



3.2 BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

Seite 21 – 25

./.
Genehmigung

MITGLIEDERSTATISTIK Seite 44:

- 209 gemeinn. Wohnbauträger mit 16'429 ME
- 96 Fördermitglieder (inkl. Talsee, Techem, Wilhelm Schmidlin)



4. JAHRESRECHNUNG 2023

Seite 28 ff: Bilanz, Erfolgsrechnung + Anhang



JAHRESRECHNUNG 2023

**Gewinn CHF 14'969.75: Verrechnung mit
Vereinskapital**

Seite 33: Bericht der Revisionsstelle

./.. Genehmigung der Jahresrechnung



5. ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Antrag: Entlastung des Vorstandes

./ Décharge



BUDGET 2024

Seite 35

Budgetierter Verlust CHF -12'900.00

./. Zur Kenntnisnahme



6. ANTRAG DES VORSTANDES

Seite 37

Erhöhung des Mitgliederbeitrags

Bisher:

Anzahl Mieteinheiten	Beitrag total	Anteil RV NWCH
0-14	Pauschal CHF 170.-	CHF 80.-
Ab 15	CHF 12.- / ME	CHF 7.- / ME

Neu:

Anzahl Mieteinheiten	Beitrag total	Anteil RV NWCH
0-15	Pauschal CHF 260.-	CHF 170.-
Ab 15	CHF 17.50 / ME	CHF 10.50 / ME



ANTRAG DES VORSTANDES

./.. Erhöhung des regionenbezogenen Mitgliederbeitrags per 1.1.2025 um CHF 3.50 pro Mieteinheit sowie der Pauschale für kleine gemeinnützige Wohnbauträger mit bis zu 15 Mieteinheiten von 80.- auf CHF 170.-.



7. WIEDERWAHL DER REVISIONSSTELLE

Wahlvorschlag: Testor Treuhand AG

./.. Wahl Revisionsstelle



8. VARIA: TERMINE 2024

- Do, 22.08.24: Beginn Management-Lehrgang in Basel
- Mi, 14.08.24: Genossenschaftsrundgang Riehen
- Do, 05.09.24: Apéro neue Vorstandsmitglieder, Brislach
- Do, 24.10.24: Forum der Vorstände, Altes Kraftwerk



100-JAHR-JUBILÄUM

**Architekturstudie Wettbewerb:
Attraktiven Wohnraum auch für
die nächsten 100 Jahre!
Strategien im Bestand aufzeigen**



AUSGEWÄHLT WURDEN AUS 9 BEWERBERN:

- Kleine Genossenschaft (bis 50 Whg):

BWG Am Horn

- Mittlere Genossenschaft (bis 150 Whg):

WG Klybeck

- Grosse Genossenschaft (ab 151 Whg):

WG Albanrheinweg



9. REFERATE: UNBEKANNTE FÖRDER-INSTRUMENTE ZUR FINANZIERUNG

- WBFG BL (Andreas Herbst)
- Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (Daniel Müller)
- Soliterra (Ivo Balmer)



WOHNBAUFÖRDERGESETZ BL

Mit 74.67% am 9.2.2014 angenommen: «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus». In Kraft seit dem 1.1.2024.

- **Beratungen**
- **Verbürgte Projektentwicklungsdarlehen**
- **Baurecht**



WILLKOMMEN

Von und für gemeinnützige Wohnbauträger

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft

c/o Zürcher Kantonalbank

Postfach, 8010 Zürich

Tel.: 044 292 63 21

daniel.mueller@zkb.ch

hbg – Über uns

- 1956 von Baugenossenschaften und Banken gegründet, um die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauten zu erleichtern und zu vergünstigen.
- Nebst der EGW und dem FdR ist **die hbg** ein weiteres Förderinstrument des Bundes für die Umsetzung des Wohnbauförderungsgesetzes.
- hbg **verbürgt grundpfandgesicherte Darlehen bis maximal 90% des Schätzwertes bzw. der überprüften Anlagekosten**, welche an gemeinnützige Wohnbauträger für **die Erstellung, den Kauf oder die Erneuerung** von Gebäuden gewährt werden
- Bürgschaft dient als **zusätzliche Sicherheit für den Gläubiger** und erlaubt ihm, einen höheren Hypothekarkredit zu gewähren (höhere Belehnungsgrenze) und/oder aufgrund des tieferen Risikos bessere Finanzierungsbedingungen anzuwenden
- Bei Zahlungsunfähigkeit des Schuldners der Verpflichtungen aus der verbürgten Hypothek (Zins-/Amortisationszahlungen) wird die hbg als Solidarbürge zur Zahlung dieser Verpflichtungen herangezogen
- Der Bund übernimmt einen Teil der Risiken, indem er Rückbürgschaften gewährt.

hbg – Fakten per 31.12.2023

- 1956 als Genossenschaft für Genossenschaften gegründet
- 218 Genossenschafter, davon 8 Banken
- Anteilsscheinkapital: CHF 3'870'400
- Reserven: CHF 5'057'500
- bisher 255 unterstützte Projekte
- aktuell 19 laufende Geschäfte, mit einer verbürgten Summe von CHF 10'062'400

hbg – Vorteile

Vorteile für den Schuldner:

- Belehnung bis zu 90% des Schätzwertes bzw. den überprüften Anlagekosten möglich
- Starthilfe (Eigenmitteltersatz), insb. für neue / kleine Genossenschaften mit geringer Kapitalisierung
- i.d.R. reduzierte Anfangsbelastung (tiefere Amortisationsraten)
- Verlängerung der Abzahlungsfristen
- Zinsvergünstigung

Vorteile für den Gläubiger:

- Tiefere Risikokosten als sonst bei Nachganghypotheken dank zusätzlicher Sicherheit
- Höhere Belehnungsmöglichkeit als bei einem ausschliesslich durch das Grundpfand gesicherten Hypothekarkredit

hbg – Bedingungen und Voraussetzungen

Grundsätzlich gelten die gleichen Bedingungen wie für Fonds de Roulement-Darlehen:

- Nachweis der **Gemeinnützigkeit** des Bauträgers
- Zugehörigkeit des Bauträgers zu **WBG Schweiz** oder **WOHNEN SCHWEIZ**
- Zudem mindestens **10% Eigenkapital**

Anforderungen an das Bauprojekt:

- **Anlagekostenlimiten des BWO** müssen eingehalten werden
- **Neubauten** müssen den Qualitätsforderungen des BWO entsprechen (WBS)
- **Erneuerungsobjekte** müssen Investitionskosten von mind. CHF 60'000 pro Wohnung (energetisch umfassende Sanierung und ein hoher Anteil Wertvermehrung)
- Objekte müssen dem **gemeinnützigen Wohnungsbau** dauerhaft erhalten bleiben
- **Land im Baurecht** nur, wenn dieses dank entsprechendem Baurechtszins dauernd preisgünstig bleibt
- **Gesuchstellung** vor Baubeginn bzw. vor Erwerb der Liegenschaft

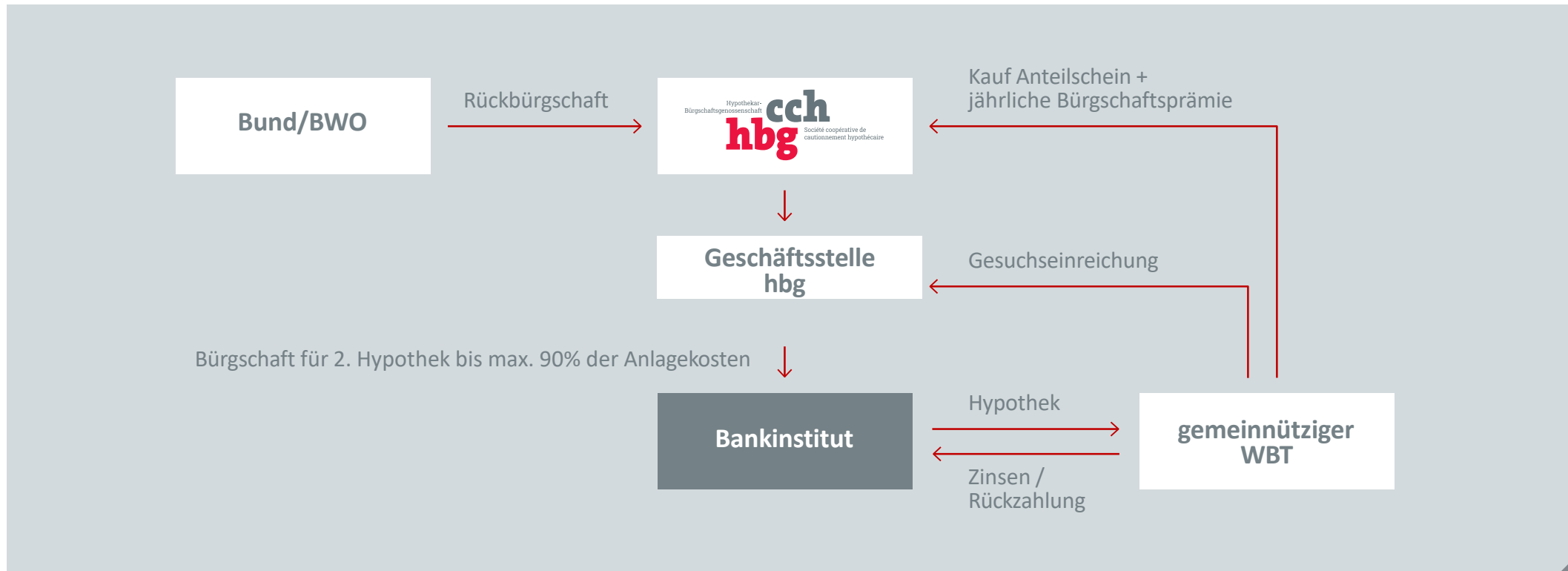
hbg – Beantragung einer Bürgschaft

Ablauf einer Beantragung für eine Solidarbürgschaft:

- Gesuchformular (erhältlich auf www.hbg-cch.ch) ist bei der Geschäftsstelle der hbg (bei Zürcher Kantonalbank) einzureichen.
- Prüfungskommission → Antrag zuhanden Vorstand
- Vorstand hbg → Bewilligung
- Vertrag und Ausstellung der Bürgschaft an die Bank



hbg - Ablauf



hbg – Verbindlichkeiten

Dem Kredit-/Bürgschaftsnehmer werden belastet:

- Jährliche Prämie der hbg von $\frac{1}{4}$ % der Höchsthaftungssumme (= Schuldsumme plus, in der Regel, Zuschlag von 20 %). Bei zum Verkauf bestimmten Objekten beträgt die Prämie $\frac{1}{2}$ %.
- Übernahme von Anteilscheinen der hbg im Umfang von 3 % der ursprünglich verbürgten Schuldsumme, bei Verkaufsobjekten 6 %. Die Einzahlung der Anteilscheine kann in 10 jährlichen Raten erfolgen. Das Anteilscheinkapital der hbg wird im üblichen Rahmen verzinst.

Für die Prüfung eines Gesuches verlangt die hbg in der Regel keine Entschädigung.

hbg – Berechnungsbeispiel Starthilfe

Ausgangslage	Anlagekosten CHF 3.0 Mio. 10% Eigenmitteleinsatz Finanzierung CHF 2.7 Mio. Amortisation bis auf CHF 2.0 Mio.	
	hbg-Bürgschaft für CHF 700'000 (66–90%)	Bankfinanzierung ohne Zusatzsicherheit in dieser Höhe nicht möglich
Zinssatz	2,50% = CHF 67'500	
Amortisation	in 20 J. = CHF 35'100	
Prämie hbg*	0,25% = CHF 2'100	
Summe (p.a)	CHF 104'600	

* Auf CHF 840'000.–/120% Höchsthaftungssumme

hbg – Projekte der letzten Jahre



WOBA Linde, Steckborn



VIV INSEMA, Tegna



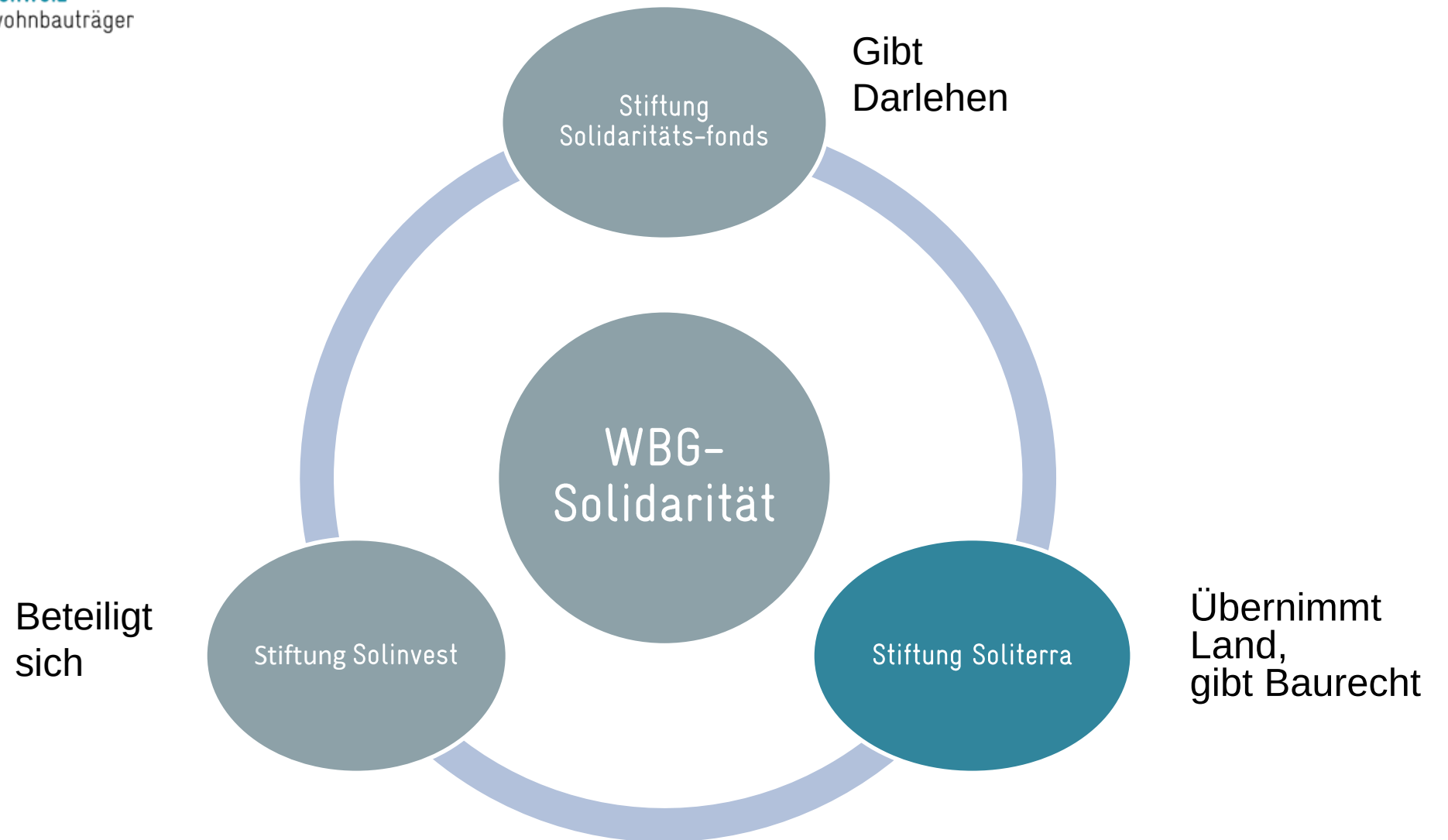
Coopérative d'Habitation Nouveau Comté,
Château-d'Oex

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Fragen?
Inputs?
Anregungen?



Stiftung Soliterra: Eine neue Säule der WBG-Solidarität





Zweck der Stiftung

Die Stiftung bezweckt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der ganzen Schweiz.

Dies insbesondere durch den Erwerb von Grundstücken und Abgabe dieser Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger.

Sie kann das Land an die Baurechtsnehmenden auch vorzeitig verkaufen. Dabei stellt sie sicher, dass das Grundstück der Spekulation entzogen bleibt.

**→ Finanzierungshilfe für kleine oder junge Wohnbaugenossenschaften
besonders für den Kauf von Liegenschaften oder bewilligten Neubauprojekte**

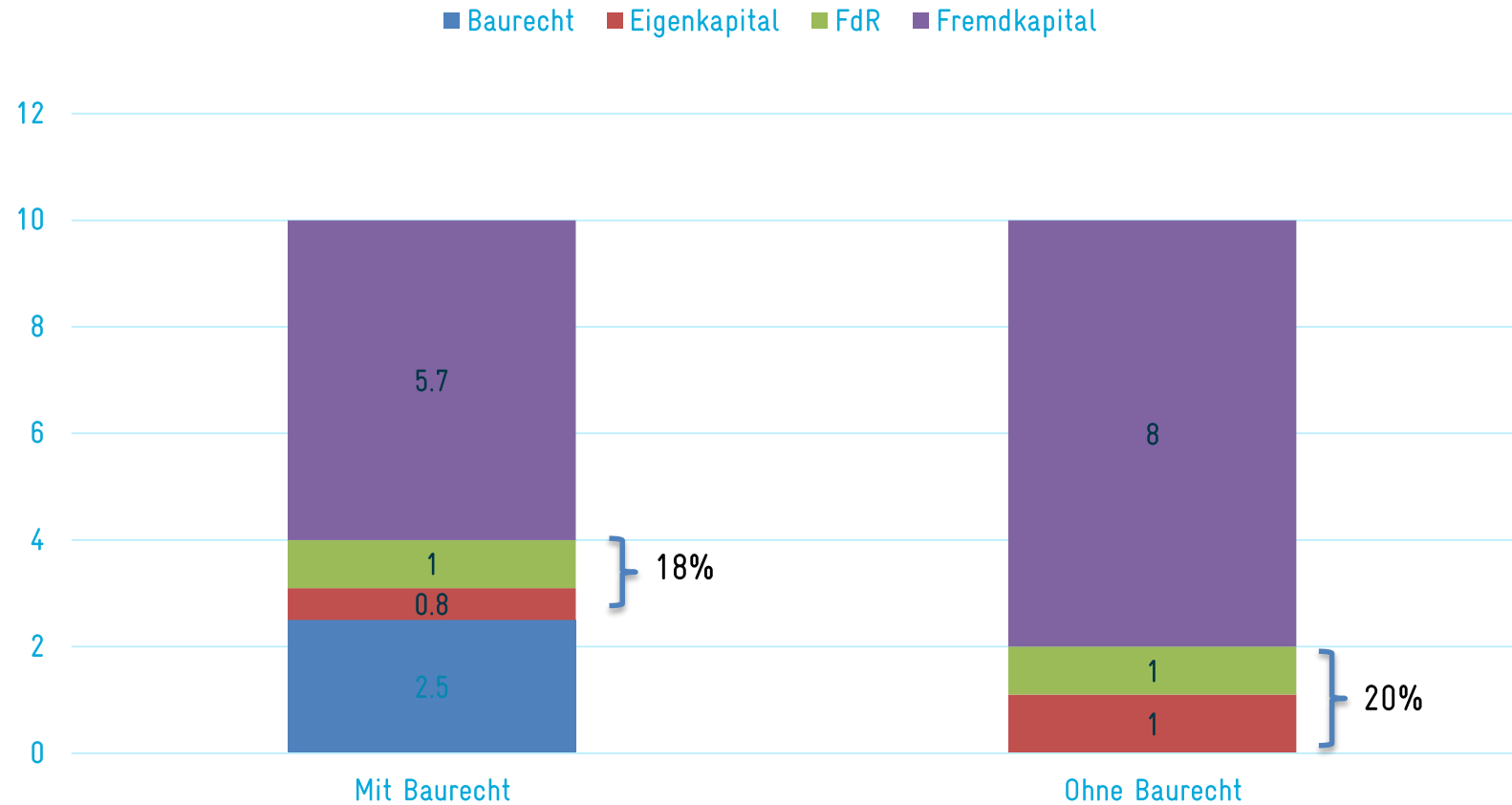
Beispiel eines Kaufs mit 10 CHF Mio. und 25% Landanteil

Mit dem Baurecht sinkt der Fremdkapital- und Eigenkapitalbedarf deutlich.

Statt 80% Fremdkapital nur noch ca. 60%.

Der Eigenkapitalanteil sinkt ebenfalls von 1 auf 0.8 Mio.

Der Beitrag des Fonds de roulement bleibt gleich hoch.





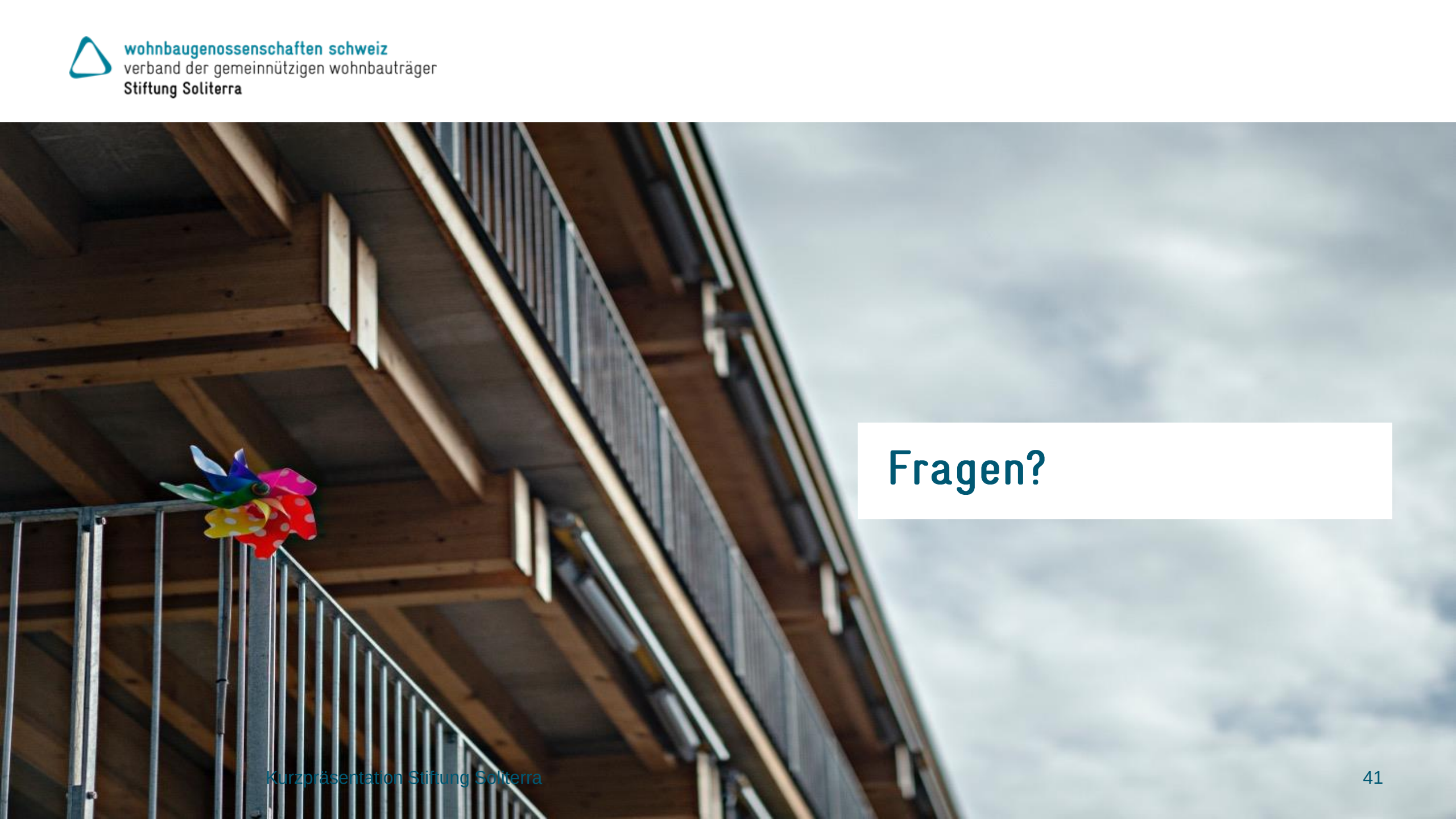
Und das Besondere?

- Das Land kann zurückgekauft werden, sobald die finanzielle Situation stabil ist und genügend Fremdkapital zurückbezahlt ist.
- Die Kosten für das Baurecht sind tief: Referenzzinssatz + Verwaltungszuschlag von 0.25-0.5% und 50% Teuerungsanpassung
- Nach 15-20 Jahren steigen Zins und Teuerungsanpassung, sodass der Rückkauf attraktiv wird.
- Mit dem Verkauf werden wieder Mittel für die Stiftung frei, um weiteres Land zu kaufen.



Und wie finanziert?

- Die Stiftung soll über langfristige Darlehen finanziert werden.
- Eine soziale Geldgeberin stellt einen ersten langfristig ausgebildeten Kreditrahmen von CHF 25 Mio. zu günstigen Konditionen zur Verfügung.
- Langfristig sind auch grosse Wohnbaugenossenschaften gefragt, die mit Solidaritätsdarlehen zu den Selbstkosten helfen, die Stiftung zu finanzieren.



Fragen?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Stiftung Soliterra
c/o wohnbaugenossenschaften schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.soliterra.ch
info@soliterra.ch

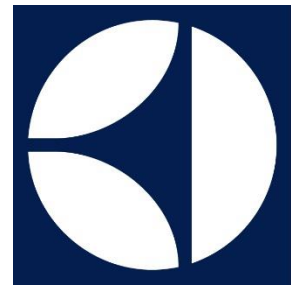
KURZE PAUSE

10 Minuten



DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

Guten Appetit wünscht:



Electrolux



wohnbau^{genossenschaften}
nordwestschweiz

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz