

Mehr Geld für Grosse und innovative Projekte

Autor(en): **Papazoglou, Liza**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 3: **Küche**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-594234>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Harmonisierung der Finanzierungsinstrumente im gemeinnützigen Wohnungsbau

MEHR GELD FÜR GROSSE UND INNOVATIVE PROJEKTE



Bild: zvg.

Spezielle Finanzierungshilfen ermöglichen es Baugenossenschaften, zu günstigen Konditionen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im letzten Jahr wurden die bewährten Instrumente noch besser aufeinander abgestimmt und einige Neuerungen eingeführt. Nun können etwa Darlehen auch zum Landkauf eingesetzt werden, und die Betragsbeschränkung pro Projekt und Bauträger fällt weg.

Von Liza Papazoglou

Die Finanzierungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau haben schon manches genossenschaftliche Bauvorhaben erleichtert oder überhaupt erst ermöglicht. Die Nachfrage ist gross wie nie: 2014 gewährte allein der aus Bundesmitteln gespeiste Fonds de Roulement (FdR) 41 Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger in Gesamthöhe von rund 65 Millionen Franken. Sie lösten eine Bausumme von fast 690 Millionen Franken aus. Insgesamt verwaltet der FdR damit aktuell 283 Darlehen oder 229 Millionen Franken. Die hauptsächlich aus Spenden der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz alimentierte Stiftung Solidaritätsfonds sprach im letzten Jahr 17 Darlehen, was den zweithöchsten

Wie beim Alterswohnprojekt «Im Pfarrgarten» der Wohnbaugenossenschaft Herdern in Herdern (TG) tragen zinsgünstige Darlehen bei vielen gemeinnützigen Bauvorhaben zur Finanzierung bei.

Wert in 16 Jahren darstellt. Mit der Stiftung Solinvest verfügt der Verband über einen dritten Geldtopf, mit dem vor allem junge, kleine Baugenossenschaften, die wachsen möchten, durch Überbrückungsbeteiligungen am Eigenkapital unterstützt werden. Im letzten Jahr wurden zwei solcher Überbrückungsfinanzierungen bewilligt.

Verwaltet werden der FdR und die Stiftungen vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Eingesetzt werden die zinsgünstigen rückzahlbaren Darlehen vor allem zur Rest- und Überbrückungsfinanzierung, wenn das nötige Eigenkapital nicht ausreicht. Damit werden in erster Linie Neubauten und Sanierungsprojekte sowie der Kauf von Liegenschaften vergünstigt. Die Stiftung Solidaritätsfonds kann überdies gemeinnützigen Wohnbauträgern, die in finanzielle Schieflage geratenen sind, bei der Sanierung unter die Arme greifen und A-fonds-perdu-Beiträge an Vorhaben vergeben, die den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern.

FdR, Solidaritätsfonds und Solinvest ergänzend einsetzen

Um die historisch gewachsenen Finanzierungshilfen besser aufeinander abzustimmen, nahm der Verband im letzten Jahr eine Ausleageordnung vor, die zu einigen Anpassungen führte. Auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) änderte letztes Jahr die Vergabebestimmungen beim FdR. Insgesamt besteht nun mehr Spielraum, um mit Hilfe der drei Finanzierungsinstrumente auch nicht vollständig abgesicherte oder grosse Projekte mitzufinan-

zieren. Zu den wichtigen Neuerungen gehört für Kathrin Schriber, Leiterin Abteilung Fonds bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dass Gelder aus FdR, Solidaritätsfonds und Solinvest so eingesetzt werden können, dass sie sich besser ergänzen. Bisher orientierte sich der Solidaritätsfonds bei der Vergabe der Darlehen stark am Entscheid des FdR, an den die Antragsteller zuerst zu gelangen hatten. Vermehrt beurteilt der Solidaritätsfonds gewisse Projekte selber, wobei neben den ökonomischen Aspekten auch grosser Wert gelegt wird auf qualitative

Finanzierungsinstrumente im gemeinnützigen Wohnungsbau

	Darlehen, Beiträge und Beteiligungen vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz verwaltete Fonds und Stiftungen			(Rück-)Bürgschaften vom Bund verbürgt	vom Bund rückverbürgt
	Fonds de Roulement (FdR)	Stiftung Solidaritäts- fonds	Stiftung Solinvest (Solinvest)	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbau- träger (EGW)	Hypothekar-Bürgschafts- genossenschaft (HBG)
Gründung	1975 (Wohnbauförderung durch Bund) bzw. seit 2003 in heutiger Form	1966 bzw. als Stiftung 1999	2009	1990	1956
Rechts- form	Keine: treuhänderische Verwaltung von Darlehen	Stiftung	Stiftung	Genossenschaft	Genossenschaft
Herkunft der Mittel	- Darlehen des Bundes - Zinserträge	- Stiftungskapital - Freiwillige Beiträge - Zins- und Finanzerträge - Erlöse aus Liquidationen	- Stiftungskapital - Langfristige Darlehen - Freiwillige Spenden - Finanzerträge	Kapitalmarkt (öffentliche Ausgabe von Obligationen-anleihen)	Anteilscheinkapital Mitglieder/Reserven
Kapitalart	Verzinsliche, rückzahlbare Darlehen	- Verzinsliche, rückzahlbare Darlehen (aus Spenden) - A-fonds-perdu-Beiträge (aus Nettozinsenträgen)	Eigenkapitalbeteiligung	Hypothekendarlehen (zur Konsolidierung von Baukrediten oder Ablösung bestehender Hypotheken)	Verbürgung von grundpfandgesicherten Darlehen und Krediten (2. Hypothek)
Haupt- zweck	Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Neubau, Sanierungen, Kauf von Liegenschaften und Bauland)	Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau und Mithilfe bei finanzieller Sanierung	Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau und Halten von dessen Marktanteil	Zinsgünstige Finanzierung bei Neubau, Sanierung, Kauf von Liegenschaften	Höhere Belehnungsgrenze (da zusätzliche Sicherheit für Banken), Starthilfe (Eigenmittlersatz), Zinsvergünstigung
Umfang Finan- zierung	- Neubau: 15 000 bis 50 000 Fr./Wohnung (abhängig von Energiestandard + Belegungsvorschrift) - Sanierung: 10 000 bis 30 000 Fr./Wohnung - Landkauf: bis 50% vom Landwert oder 50 000 Fr./mögliche Wohnung	- Darlehen: Gleich wie FdR, aber Ausnahmen möglich - A-fonds-perdu-Beiträge: Höhe je nach Vorhaben und vorhandenen Mitteln	max. 10 000 Fr./Wohnung (ohne bewilligtes Bauprojekt: max. 5000 Fr./Wohnung), max. 30 Wohnungen/Projekt, max. 50 Wohnungen/Genossenschaft (Genossenschaft selber muss mindestens gleich viel Anteilscheinkapital aufbringen)	bis max. 80% des Belehnungswertes	Bürgschaften bis 90% der Anlagekosten möglich, für Kauf-, Neu- und Umbauprojekte
Laufzeit	20 bzw. maximal 25 Jahre	20 bzw. maximal 25 Jahre	maximal 10 Jahre	In der Regel 10 bis 15 Jahre	Amortisation verbürgtes Darlehen: in der Regel 20 Jahre
Zielgruppe	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger, besonders kapitalschwache, entwicklungsfähige Bauträger	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger, besonders kleine, die wachsen, und neue, die bauen oder kaufen wollen	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger, besonders kleinere, neue oder kapitalschwache Genossenschaften
Stand 2014	Darlehensbestand: 229,23 Mio. Fr. / 283 verwaltete Darlehen	Darlehensbestand: 27,48 Mio. Fr. / 96 verwaltete Darlehen	5 verwaltete Überbrückungsbeteiligungen in Höhe von 645 000 Fr.; 1 strategische Beteiligung in Höhe von 15,6 Mio. Fr.	26 ausstehende Anleihen, Gesamtbetrag 2530 Mio. Fr.; damit werden rund 27 500 Wohnungen von 322 Wohnbauträgern finanziert (Stand Sept.)	Verbürgte Summe: 19,032 Mio. Fr. / 28 Bürgschaften (prov. Zahlen)

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR OPTIMALEN FINANZIERUNG

Wie organisiert eine Gruppe Interessierter, die von einer Gemeinde Land im Baurecht angeboten erhält, im Idealfall die Finanzierung für ein Bauprojekt?

1. Erste Schritte:

- Genossenschaft gründen, Mitgliedschaft bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz erwerben, Eigenkapital für erste Unkosten und Projektierungskosten einbringen
- Antrag an Stiftung Solinvest: Überbrückungsbeteiligung Anteilscheinkapital (bis 300 000 Fr. bei bewilligtem/150 000 Fr. ohne Bauprojekt)
- Darlehensantrag Gemeinde/Kanton

2. Projektierung/Planung Bauvorhaben:

- Antrag an Solidaritätsfonds: Afonds-perdu-Beitrag (etwa für Machbarkeitsstudie) oder Überbrückungskredit bis zur Öffnung des Baukredits, die normalerweise mit Unterschrift Baurechtsvertrag erfolgt
- eventuell technische Vorabklärung beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einreichen für Prüfung eines möglichen Darlehens aus Fonds de Roulement (FdR)

3. Wenn Pläne + Kosten voranschlag vorliegen, vor Baubeginn:

- Darlehensgesuch an FdR

4. Abklärungen + Restfinanzierung:

- Technische Prüfung durch BWO (Einhaltung Anlagekostenlimite, Wohnbauvorschriften, Mietzinse); allfällige provisorische Energiezertifikate
- Bankenfinanzierung (bis 80 Prozent des Belehnungswerts) sicherstellen
- allenfalls Gesuch an Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) für Verbürgung der Zweithypothek
- allenfalls (zweiter) Antrag an Solidaritätsfonds

5. Wenn alles bestätigt/bewilligt:

- Auszahlung FdR- und Solidaritätsfondsmittel auf Baubeginn
- mit Öffnung Baukredit der Bank allfällige Rückzahlung Überbrückungsdarlehen des Solidaritätsfonds

6. Bauphase

7. Einzug Mietende – bringen Rest Anteilscheinkapital ein:

- Rückzahlung Überbrückungsbeteiligung von Solinvest
- Konsolidierung Baukredit: Aufteilung in Hypotheken, allenfalls Teilfinanzierung durch Fixhypotheken der EGW

8. Ein Jahr nach Einzug:

- Amortisationsbeginn – Start halbjährliche Rückzahlungen FdR und Solidaritätsfonds

Kriterien wie zum Beispiel besondere soziale Qualitäten, ökologische Vorzüge, Förderung des verdichteten und gemeinschaftlichen Wohnens oder die Preisgünstigkeit.

Mehr Austausch

Nun werden mit Mitteln aus dem Solidaritätsfonds noch gezielter Vorhaben unterstützt, die den strikten Kriterien des FdR nicht genügen, aber für den Solidaritätsfonds trotzdem förderungswürdig sind. So soll die Solidarität, von der die Stiftung schliesslich ihren Namen abgeleitet hat, wieder vermehrt in den Vordergrund rücken. Zwar gelten bei beiden Finanzierungsarten grundsätzlich die gleichen Kriterien zur Vergabe von Darlehen, aber, so Kathrin Schriber: «Während sich die Fondskommission des FdR bei der Gewährung eines Darlehens an die Bedingungen des Bundesamtes für Wohnungswesen halten muss, hat der Stiftungsrat des Solidaritätsfonds einen Ermessensspielraum. So können wir in begründeten Ausnahmefällen zum Beispiel einen günstigeren Zinssatz oder ein ungesichertes Darlehen zur Überbrückung gewähren.»

Ein Novum ist auch, dass sich Präsidentin und Präsidenten der drei Finanzierungsinstrumente regelmässig mit Verbands- und Fondsleitung zum Informationsaustausch treffen. Dazu meint Kathrin Schriber: «Die Diskussionen und der Wissensaustausch auch zwischen den Gremien sind sehr wichtig. So können wir unsere Mitglieder bei ihren Bauprojekten mit unserem Wissen und unseren finanziellen Mitteln bestmöglich unterstützen.»

Höhere Darlehensbeträge pro Wohnung

Erhöht wurden beim FdR auch die maximalen Darlehensbeträge pro Wohnung. Nun liegen diese bei Neubauten zwischen 15 000 und ma-

ANZEIGE



Neue
Waschmaschinen
mit
finish
... für knitterfreie
Hemden und Blusen

Sauberkeit liegt in unserer Natur.

Merker – das ist Kompetenz für Waschautomaten, Wäschetrockner und Geschirrspüler.

- Unsere Top Modelle mit **Energie-Label A+++**
- Hervorragende Schalldämmung und somit **Eignung für Minergiebauten** (SIA 181 Zertifikat)
- Noch mehr Sparpotential mit optionalem **Warm- und Regenwasseranschluss**

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf www.merker.ch!

Merker AG | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | info@merker.ch



ximal 50 000 Franken, wobei die Höhe vom energetischen Standard abhängt. Neu gibt es etwa für Wohnungen mit zertifiziertem Minergerie-Standard Eco, P oder A 40 000 Franken. Und wer neue Wohnungen mit Belegungsvorschriften vermietet, profitiert jetzt von einem Bonus von 10 000 Franken pro Einheit. Eine wesentlich höhere Unterstützung kommt künftig auch Grossprojekten zugute: Galten bislang Beschränkungen von maximal eineinhalb Millionen Franken pro Projekt beziehungsweise zehn Millionen Franken pro Bauträger, wurden diese aufgehoben. Schliesslich können Baugenossenschaften seit letztem Jahr auch Darlehen für die Mitfinanzierung des Landerwerbs beantragen; allerdings wurde diese Möglichkeit bisher nicht genutzt.

Deutlich mehr Mittel macht der Solifonds für A-fonds-perdu-Beiträge frei, die nicht nur in spezielle Bauprojekte, sondern beispielsweise auch in Konzepte, Kampagnen, Forschung oder genossenschaftsnahe Aktivitäten und Anlässe fliessen. Finanziert werden diese Beiträge, die seit 2005 ausgeschüttet werden, ausschliesslich aus den Nettozinserträgen der Darlehen und Anlagen. Bisher durften nur fünfzig Prozent davon verwendet werden. Seit 1. Januar 2015 kann der gesamte Nettozinsertrag genutzt werden, wobei die Vergabekriterien erstmals in einem Reglement klar ausformuliert wurden. Erklärtes Ziel ist es, diese Mittel gezielt für Projekte und Vorhaben zur Erhöhung des Marktanteils an gemeinnützigem, insbesondere genossenschaftlichem Wohnraum einzusetzen.

Die Stiftungen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz können mit ihren Fondsmitteln finanzielle Engpässe während der Startphase von gemeinnützigen Bauprojekten überbrücken. Zur Sicherheit ihrer eigenen Mittel

fordern sie aber auch, dass die Genossenschaften während der Projekt- und Bauphase mindestens den gleichen Anteil an Eigenkapital einbringen. «Damit eine junge Genossenschaft auf einer soliden finanziellen Basis steht und leben kann, sollte der Anteil des Eigenkapitals nach Bauende mindestens zehn Prozent der Anlagekosten betragen», rät Kathrin Schriber.

Weitere Finanzierungshilfen

Neben den vom Verband verwalteten Mitteln gibt es weitere Instrumente, die gemeinnützigen Bauträgern helfen, kostengünstig zu bauen. Der Bund bürgt sowohl für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), die ihren Mitgliedern zinsgünstige Darlehen gewährt, als auch mit Rückbürgschaften für die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG). Diese Bürgschaften des Bundes dienen als Sicherheit und führen zu einer geringeren Zinsbelastung für die Bauträger.

Daneben unterstützen auch manche Gemeinden und Kantone den gemeinnützigen Wohnungsbau, zum Beispiel ebenfalls in Form von Darlehen oder aber mit der Abgabe von (vergünstigtem) Bauland oder der Übernahme von Anteilkapital. Es lohnt sich in jedem Fall, sich gut über die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten zu informieren oder sich beim Verband beraten zu lassen. ■

WEITERE INFORMATIONEN

Zu den verschiedenen Finanzierungshilfen sind Merkblätter erhältlich. Weitere Informationen, Dokumente, Links und Antragsformulare sind über die Internetseite von Wohnbaugenossenschaften Schweiz abrufbar. Bei Fragen gibt der Beratungsdienst Auskunft.

www.wbg-schweiz.ch > Finanzierung; siehe auch www.bwo.admin.ch, www.egw-ccl.ch, www.hbg-cch.ch

ANZEIGE

323* gemeinnützige Wohnbauträger setzten 2014 auf langfristig tiefe Zinsen: Sie finanzierten einen Teil ihrer Liegenschaften über die EGW

* Vorjahr: 311

- All-in-costs rund 1% tiefer als vergleichbare Festhypotheken
- Jährlich 3 bis 5 Emissionen mit Laufzeiten in der Regel von 10 bis 15 Jahren
- Beratung und Finanzierungen in der ganzen Schweiz

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tel. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements