Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 94 (2019)

Heft: 3: Smart wohnen

Artikel: Hohe Hürden

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-867735

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

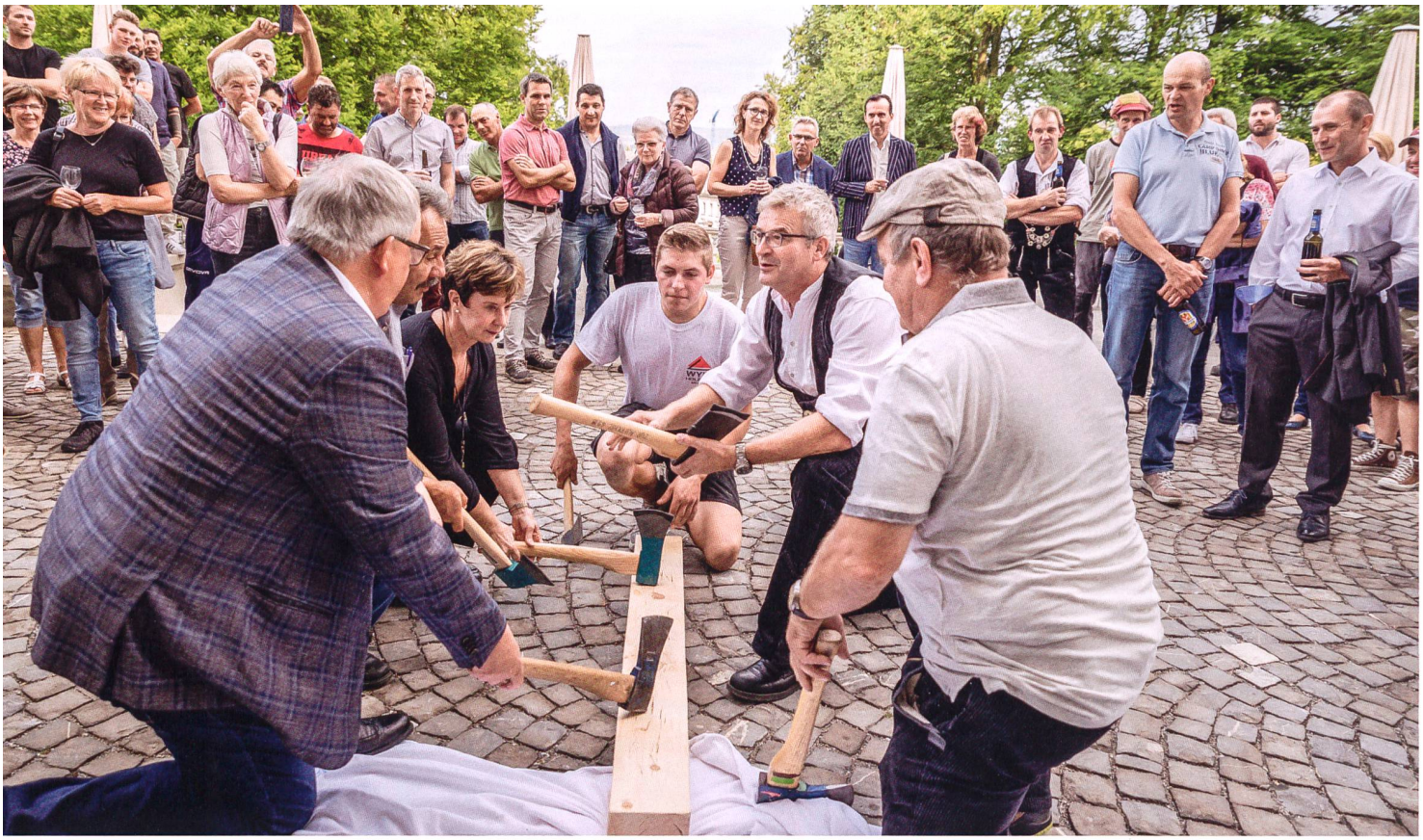
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 21.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Bilder: zVg.

Bis eine junge Genossenschaft den Spatenstich oder gar die Aufrichte feiern kann, muss sie die Finanzierung ihres Projekts sicherstellen – oft kein einfaches Unterfangen. Bild: Aufrichtefeier bei der Genossenschaft für Wohnkultur in Muri (AG).

Wie finanzieren neu gegründete Baugenossenschaften ihre Projekte?

Hohe Hürden

Es ist der Traum vieler Pioniere und Idealisten, in gemeinsamer Selbsthilfe ein eigenes Projekt zu realisieren. Die Hürden sind aber hoch: Es braucht einen langen Atem, viel Organisationstalent und eine beträchtliche Summe an Startkapital. Ausgerechnet jetzt erschweren die Banken den Zugang zu Hypotheken.

Von Jürg Zulliger

Bei diesem Fallbeispiel einer jungen Genossenschaft in einer kleinen Ostschweizer Gemeinde stimmt fast alles: Eine Privatperson wäre bereit, das schönste Riegelhaus weit und breit der Genossenschaft zu übertragen. Zum Selbstkostenpreis, versteht sich. Das Objekt steht unter Schutz und liegt in unmittelbarer Nähe von Läden, Restaurants, Schulhaus und Gemeindesaal. Nach mehreren Jahren der Vorarbeit erfolgte vor zwei Jahren die Gründung der Genossenschaft. Als das allergrösste Hindernis erweist sich jetzt die Geldbeschaffung. Das von den Genossenschaftern gesammelte Kapital und der Beitrag der Denkmalpflege reichen bei weitem nicht aus.

Banken denken ertragsorientiert

Die Gespräche mit den Banken verliefen enttäuschend. «Nur eine vor Ort ansässige, genossenschaftlich organisierte Bank hat das Projekt überhaupt genauer geprüft», sagt der Präsident der jungen Genossenschaft ernüchtert. Weil die Finanzierung und damit das Projekt überhaupt noch nicht gesichert sind, will er anonym bleiben. Der Umbau soll Wohnungen sowie diverse gemeinschaftliche Einrichtungen umfassen, etwa einen grossen Gemeinschaftsraum und eine gemeinsame Küche sowie ein Lokal für kulturelle Veranstaltungen. Doch mit so viel Gemeinschaftssinn kommen die Initianten in Konflikt mit der rein ertragsorientierten Sicht der Bank: «Der Wohnanteil liesse sich zu 80 Prozent über Hypotheken finanzieren», so der Genossenschaftspräsident. In der Kasse fehlt nun aber ein Betrag von mehreren Millionen Franken, um den Umbau und die Sanierung der übrigen Einrichtungen sicherzustellen.

In Almens im bündnerischen Domleschg will die Wogeno Pumera 22 Wohnungen erstellen. Das Projekt des renommierten Architekten Gion A. Caminada fügt sich in die traditionelle Architektur im Ort ein. Bei der Finanzierung nutzt die Wogeno Pumera auch die Bundeshilfen sowie die Mittel aus dem Solidaritätsfonds von WBG Schweiz. Bilder: Modell des Projekts von Architekt Caminada (links), Bauparzelle am nördlichen Dorfrand von Almens (rechs oben), Gründungsversammlung vom 11. Januar 2016 (rechts unten).

Hintergrund dieser Kreditpolitik sind die Richtlinien für grundpfandgesicherte Kredite. Nach den von der Finanzmarktaufsicht (Finma) für verbindlich erklärten Mindeststandards muss sich die Bank rein am Ertragswert einer Liegenschaft orientieren. Kommt noch dazu, dass heute eine strenge und regelmässige Prüfung aller Kreditrisiken zwingend vorgeschrieben ist. So hat zum Beispiel die ZKB die Eigenkapitalanforderungen bei Mehrfamilienhäusern noch einmal leicht verschärft, wie eine Sprecherin bestätigt. «Aufgrund von zunehmenden Leerständen wird der Mietwohnungsmarkt von Banken, der Finma und der Schweizerischen Nationalbank (SNB) gut beobachtet», so der offizielle Wortlaut.

Kein Bonus für Gemeinnützige

Ähnliche Erfahrungen wie die Ostschweizer Genossenschaft macht die 2017 gegründete Wogeno Pumera: Das Projekt mit 22 Neubauwohnungen im ländlich geprägten Dorf Almens (GR) ist gut auf Kurs, aber die Realisierung ist auch hier noch nicht definitiv. Der Entwurf stammt von keinem Geringeren als dem bekannten Bündner Architekten Gion A. Caminada. Faire Mieten, Nachhaltigkeit und ein partizipativer Prozess gehören zu den Zielsetzungen. Almens liegt an einem sonnigen Westhang, wo die Genossenschaft ein Grundstück von knapp 3000 Quadratmetern Fläche im Baurecht nutzen wird. Bei der Finanzierung haben die Initianten das Minimalziel von zehn Prozent der Anlagekosten bereits erreicht (Genossenschaftsanteile und Anteile pro Wohnung). «Wir gehen aber davon aus, dass noch mindestens eine Verdoppelung nötig sein wird», sagt Genossenschaftspräsident Urs Chiara. Im Einzelnen hängt dies von den definitiven Baukosten und der Gewährung von Finanzierungshilfen ab (Fonds de Roulement und Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz).

Gemäss erster grober Kostenschätzung des Architekten würden die Anlagekosten bei gut elf Millionen Franken liegen. Doch um das angestrebte moderate Mietzinsniveau zu erreichen, müssten die Kosten noch gesenkt werden. Erste Gespräche mit Banken aus der Region verliefen grundsätzlich positiv. Was die Initianten hier im Domleschg aber überrascht, sind die rein ertragsorientierten Kalkulationen: «Es macht offenbar keinen Unterschied, ob es sich um einen gemeinnützigen Bauträger handelt oder nicht», so Urs Chiara. Kurz zusammengefasst: Die Banken machen eine Schätzung zum Mietwert jeder einzelnen Wohnung – für den Fall, dass der Bauträger zahlungsunfähig wäre und die Bank das Objekt übernehmen müsste. Die angenommenen Mieterträge rechnen sie in einen Ertragswert um, und davon belehnen sie maximal achtzig Prozent mit Hypotheken. Der Ertragswert würde hier voraussichtlich unter den tatsächlichen Erstellungskosten liegen. Die Genossenschaft hat mit der Verankerung in der Region einen guten Trumpf in der Hand – sie zählt 116 Mitglieder, also jeder siebte Haushalt im Dorf. Ob nun dieses oder nächstes Jahr der Spatenstich erfolgt, hängt von den nächsten Finanzierungsrunden ab.

Viel Kreativität nötig

Künftig wird es immer wichtiger, die Abhängigkeit von Bankkrediten zu reduzieren. Ein eindrückliches Beispiel dazu ist die junge Genossenschaft Wohnen an der Lüssel im Kanton Basel-Landschaft. Zur Finanzierung der Anlagekosten von rund 6,2 Millionen Franken haben die Initianten wohl fast alle denkbaren Geldquellen ausgeschöpft: zum einen das Anteilscheinkapital der Genossenschafter, zum

15 altersgerechte Wohnungen und einen attraktiven Gemeinschaftsraum erstellt die Genossenschaft Wohnen an der Lüssel in Brislach (BL). Im Herbst 2019 ist voraussichtlicher Bezug. Dank grosser Solidarität im Dorf kann das 6-Millionen-Projekt mit einer Bankfinanzierung von nur gut fünfzig Prozent realisiert werden. Rechts: Spatenstich am 26. April 2018.

anderen zusätzliche Pflichtanteilscheine (Depot in Verbindung mit den Wohnungen). Besonders erfolgreich waren die Initianten/-innen beim Sammeln privater Darlehen. «Wir haben überall im Dorf breit Werbung gemacht und auch dank Mund-zu-Mund-Propaganda viel erreicht», sagt Präsidentin Gerda Ackermann. Zu teils umfangreichen Darlehen von Privatpersonen kamen noch Gelder und Darlehen der Gemeinde Brislach, der Burgerkorporation und der Kirchgemeinde dazu. Eine wichtige Stütze stellen weiter ein Fonds-de-Roulement-Darlehen dar und die Abgabe des Grundstücks im Baurecht. «Sobald es einmal gelingt, Gelder von ganz unterschiedlicher Herkunft und von unterschiedlichen Institutionen zu beschaffen, kommt das Vorhaben ins Rollen», so Gerda Ackermann.

Wenn etwa die Gemeinde einen Beitrag spricht, wirkt dies enorm vertrauensfördernd. Weiter leistete das erste Mietinteressentenpaar eine grosse Hilfe mit einer Schenkung. So viel Solidarität brachte die Genossenschaft schliesslich in die komfortable Lage, die Wahl einer Bank und auch die Höhe des Fremdkapitalanteils selbst gestalten zu können. Gemäss dem aktuellen Stand beträgt der Anteil der Bankfinanzierung nur gut fünfzig Prozent. Streng genommen sind aber auch die Darlehen von Dritten, von der öffentlichen Hand usw. als Fremdkapital zu werten und nicht als Eigenkapital. Summa summarum steht das Projekt damit aber finanziell auf einem soliden Fundament. Der Bezug der Wohnungen ist auf den Herbst 2019 angesetzt.

Förderinstrumente nutzen

Der gemeinnützige Wohnungsbau verfügt über fünf eigene Förderinstrumente, die günstige Darlehen für verschiedene Phasen eines Projekts bereitstellen. Dazu zählt insbesondere der Fonds de Roulement, der aus Bundesmitteln geäufnet und von den beiden Dachverbänden Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz verwaltet wird. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz verfügt mit dem Solidaritätsfonds und Solinvest dazu über zwei eigene Instrumente für seine Mitglieder. Dank einer Verbürgung des Bundes kann die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) zinsgünstige Darlehen leisten. Mit der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) steht ein weiteres Instrument zur Verfügung, das dank einer Verbürgung höhere Belehnungsgrenzen bei den Banken ermöglicht. Alle Informationen finden sich zusammengefasst in der Tabelle rechts. Lesen Sie zur Aufstockung des Fonds de Roulment zudem den Beitrag auf Seite 25.

Die Genossenschaft für Wohnkultur erstellt in Muri (AG) 37 Genossenschafts- und 17 Eigentumswohnungen, die diesen Frühling fertigwerden. Bei der Finanzierung war die Starthilfe einer Partnerunternehmung wichtig; zudem setzte man auf Förderdarlehen aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds.

37 Wohnungen breit finanziert

Wie sich die schwierige Startphase meistern lässt, illustriert auch die 2016 gegründete Genossenschaft für Wohnkultur. Sie realisiert derzeit in Muri (AG) 54 Neubauwohnungen. 37 davon richten sich an künftige Mieter und Genossenschafter, 17 werden als Stockwerkeinheiten verkauft. «Die Banken haben ihre Anforderungen in jüngster Zeit eher verschärft», stellt Genossenschaftspräsident Christoph Käppeli fest. Vor allem bei der erforderlichen Eigenkapitalbasis und der Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit sei dies spürbar. In der gesamten Phase von der ersten Idee bis zur Finanzierung des Neubaus beschäftigte ihn die Tatsache, dass die Darlehensgeber ganz bestimmte Massstäbe anlegen: «Sie prüfen und beurteilen ein solches Kreditgesuch

Finanzierungsinstrumente im gemeinnützigen Wohnungsbau

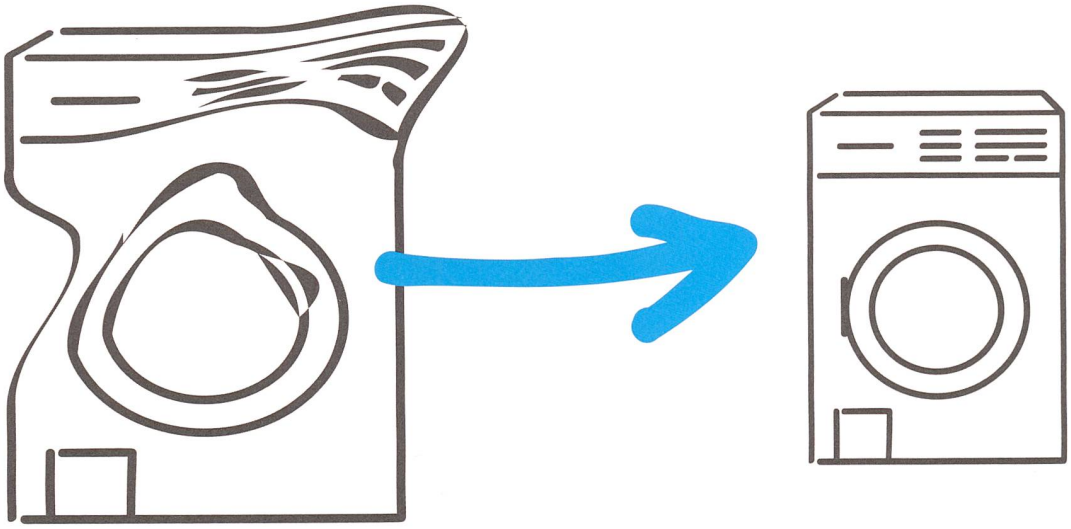
	Darlehen, Beiträge und Beteiligungen vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz verwaltete Fonds und Stiftungen			**(Rück-)Bürgschaften** vom Bund verbürgt	vom Bund rückverbürgt
	Fonds de Roulement (FdR)	**Stiftung Solidaritätsfonds**	**Stiftung Solinvest (Solinvest)**	**Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)**	**Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG)**
Gründung	1975 (Wohnbauförderung durch Bund) bzw. seit 2003 in heutiger Form	1966 bzw. als Stiftung 1999	2009	1990	1956
Rechtsform	Keine: treuhänderische Verwaltung von Darlehen	Stiftung	Stiftung	Genossenschaft	Genossenschaft
Herkunft der Mittel	Darlehen des Bundes durch Rahmenkredit	- Stiftungskapital - Freiwillige Beiträge - Zins- und Finanzerträge - Erlöse aus Liquidationen	- Stiftungskapital - Langfristige Darlehen - Freiwillige Spenden - Finanzerträge	Kapitalmarkt (öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen)	Anteilscheinkapital Mitglieder/Reserven
Kapitalart	Verzinsliche, rückzahlbare Darlehen	- Verzinsliche, rückzahlbare Darlehen (aus Spenden) - A-fonds-perdu-Beiträge (aus Nettozinserträgen)	Eigenkapitalbeteiligung	Hypothekardarlehen (zur Konsolidierung von Baukrediten oder Ablösung bestehender Hypotheken)	Verbürgung von grundpfandgesicherten Darlehen und Krediten (2. Hypothek)
Hauptzweck	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	Finanzierung von Neubau, Sanierung, Kauf von Liegenschaften; bis zu zwei Prozentpunkte günstiger als Bankhypotheken gleicher Laufzeit	Höhere Belehnungsgrenze (da zusätzliche Sicherheit für Banken), Starthilfe (Eigenmittelersatz), Zinsvergünstigung
Umfang Finanzierung	- 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	Überbrückungsbeteiligung ca. 5–6 Jahre	In der Regel 10 bis 20 Jahre	Amortisation verbürgtes Darlehen: in der Regel 20–25 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 31.12.2018	Darlehensbestand: 317,1 Mio. Fr. / 329 verwaltete Darlehen	Darlehensbestand: 31,8 Mio. Fr. / 129 verwaltete Darlehen	7 Überbrückungsbeteiligungen von 939 000 Fr.; 2 strategische Beteiligungen von 42,1 Mio. Fr.; 5 Kleinbeteiligungen von 276 000 Fr.	25 ausstehende Anleihen, Gesamtbetrag 318,5 Mio. Fr.; damit werden 33 787 Wohnungen von 383 Wohnbauträgern finanziert	Verbürgte Summe: 14,227 Mio. Fr., 27 Bürgschaften (31.12.2017)
Kontakt	www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung			www.egw-ccl.ch	www.hbg-cch.ch

im Prinzip gleich wie ein Investment eines privaten Investors, der eine Rendite anstrebt.» Die Verhandlungen und die Evaluation von potentiellen Hypothekengebern haben insofern einen sehr grossen Erklärungsbedarf ans Licht gebracht.

Richtig vorwärts ging es, als die Genossenschaft die schwierige Startphase meistern und eine gewisse Basis an Eigenkapital aufbauen konnte. So fand sich auch eine in der Region verankerte Bank, die nun etwa 75 Prozent der Anlagekosten finanziert. Den Rest deckt die Genossenschaft durch Darlehen aus dem Fonds de Roulement, aus der Stiftung Solinvest von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sowie über Darlehen und Eigenkapital (Anteilscheine). Viel wert war eine Starthilfe einer privaten Firma aus Muri, insbesondere zur Vorfinanzierung (Erwerb eines Teils des Grundstücks, Architekturwettbewerb). Dieses Unternehmen aus dem direkten Umfeld ist nun auch an der Projektentwicklung und Realisierung beteiligt. Nach dem aktuellen Projektstand werden die 54 Neubauwohnungen inklusive Gemeinschaftsraum und attraktiver, grüner Umgebung ab Mai 2019 bezugsbereit sein. Einzelne Wohnungen seien noch frei, sagt Präsident Christoph Käppeli. ■

Gerät kaputt? Anruf genügt!

SANITAS TROESCH



Basel 061 337 35 00, **Biel** 032 344 85 44, **Chur** 081 286 73 73, **Crissier** 021 637 43 70, **Gwatt (Thun)** 033 334 59 59, **Jona** 055 225 15 55, **Köniz** 031 970 23 42, **Rothrist** 062 287 77 87, **St. Gallen** 071 282 55 03, **Winterthur** 052 269 13 69, **Zürich** 044 446 12 23

Küchenexpress | Eine Dienstleistung von Sanitas Troesch

kuechenexpress.ch

Freude an der Leistung. Seit 1949.

70 JAHRE UNTER STROM

ELEKTRO COMPAGNONI
www.elektro-compagnoni.ch

fairmieten?

Software für faire Wohnungsvergabe
emonitor.ch