Merkblatt Nr. 13d
Aus der Reihe Fachpublikationen

Finanzierungsinstrumente von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (nachstehend Verband genannt) verwaltet einen Fonds und zwei Stiftungen, aus denen an gemeinnützige Wohnbauträger zinsgünstige Darlehen zur Rest- und Überbrückungsfinanzierung bei Bauvorhaben und für den Erwerb von Baugrundstücken ausgerichtet werden bzw. Beteiligungen durch Zeichnung von Anteilscheinen am Eigenkapital gemacht werden. Dieses Merkblatt orientiert über die Grundsätze und das Vorgehen bei Gesuchen um Finanzierungshilfe.

1. Darlehen

1.1. Zweck und Herkunft der Mittel

Der Verband richtet an die ihm angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften sowie weiteren gemeinnützigen Bauträgern **zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen** aus. Die Darlehen dienen zur **Rest- und Überbrückungsfinanzierung und Verbilligung** folgender Vorhaben: Neubau und Erneuerung preisgünstiger Mietwohnungen, Erwerb und Übernahme bestehender Liegenschaften sowie Erwerb von Baugrundstücken, wenn darauf preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Darlehen können ferner auch bestimmt sein zur Mithilfe bei der finanziellen Sanierung notleidender gemeinnütziger Wohnbauträger.

Die Darlehen werden aus dem vom Verband verwalteten Fonds bzw. der Stiftung entrichtet, dem **Fonds de Roulement** und der **Stiftung Solidaritätsfonds**. Der Fonds de Roulement wird in erster Linie aus Bundesmitteln gespeist, die Stiftung Solidaritätsfonds aus freiwilligen Zuwendungen der Verbandsmitglieder.

1.2. Höhe und Konditionen

Die **eigenen Mittel** der Gesuchsteller sollen mindestens 10 % des gesamten Finanzbedarfes betragen. Davon kann jedoch höchstens die Hälfte mit Fonds de Roulement-Darlehen abgedeckt werden. Mindestens 5 % der Anlagekosten müssen in Form von Anteil-, Aktien- oder Stiftungskapital beigebracht werden. Über diesen 5 % werden offene Reserven und Gewinnvorträge sowie stille Reserven als weiteres Eigenkapital anerkannt. Nicht akzeptiert werden Stehbeträge und Handwerkerdarlehen. Zukünftiges Anteilscheinkapital, namentlich jenes der Genossenschaftsmitglieder, das erst bei der Miete einer Wohnung gezeichnet wird, kann teilweise durch Fondsdarlehen, bis zu maximal 95 % der Anlagekosten, bevorschusst werden. Das Fondsdarlehen gilt in diesem Fall als Substitut für Eigenkapital.

Detaillierte Auskunft über die Darlehen gibt das Merkblatt "Wohnraumförderungsgesetz WFG, Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO" (siehe Merkblatt BWO). Im Folgenden sind ein paar Schwerpunkte aufgeführt. Die Stiftung Solidaritätsfonds kann bei der Darlehensgewährung in begründeten Fällen von den BWO-Bedingungen abweichen.

Die Darlehenshöhe beträgt pro Wohnung mindestens Fr. 15 000.00 und maximal Fr. 50 000.00. Der maximale Darlehensbetrag pro Projekt beträgt in der Regel Fr. 5'000'000.00. (Solidaritätsfonds ausgenommen).

Neubauten und umfassende Erneuerungen mit Grundrissveränderungen sollen einen hohen **Gebrauchswert** gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2015, aufweisen. Bei Erneuerungsprojekten mit umfangreichen Grundrissveränderungen kann von einzelnen Rahmenbedingungen und Grundausstattungen abgewichen werden.

Bei **Neubauten** richten sich die Darlehensbeträge pro Wohnung nach dem geplanten Energiestandard bzw. nach dem LEA-Baustandard für hindernisfreie Wohnungen und betragen mindestens Fr. 15'000.00 und maximal Fr. 50'000.00 pro Wohnung. Für nach Minergie-ECO zertifizierte Objekte wird pro Wohnung ein Zuschlag von Fr. 10'000.00 gewährt. Die Erfüllung der Standards muss mit einem Zertifikat bzw. mit einem Nachweis belegt werden.

Für Objekte, bei denen der Bauträger belegen kann, dass bei der Erstvermietung Belegungsvorschriften oder ähnliche Vermietungsauflagen angewendet werden, wird pro Wohnung ein Zuschlag von Fr. 10'000.00 gewährt. Dabei sind unter anderem Angaben zur minimalen Belegung der Wohnungen und zum Vorgehen bei Nichteinhaltung der Auflagen zu machen.

Neubauprojekte, die mehrheitlich Wohnungen für betagte oder behinderte Menschen vorsehen, müssen erhöhte Anforderungen an das hindernisfreie Bauen erfüllen (siehe Merkblatt für die Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten).

Bei **Erneuerungsvorhaben** werden Darlehen nur gewährt, wenn die Investitionskosten pro Wohnung mindestens Fr. 60'000.00 betragen, wenn die Liegenschaft in der Regel energetisch umfassend saniert wird und der Anteil der Wertvermehrung hoch ist. Umfassend bedeutet, dass die ganze Gebäudehülle gemäss den Anforderungen des Gebäudeprogramms saniert wird und allenfalls bereits sanierte Einzelteile nicht älter als fünf Jahre sind. Der Darlehensbetrag entspricht höchstens der Hälfte des Anteils der wertvermehrenden Investitionen und maximal Fr. 30 000.00 pro Wohnung. Wird eine Liegenschaft nach der Sanierung mit GEAK® C/B oder besser bewertet, wobei die Verbesserung mehr als zwei Stufen ausmachen muss, oder wird sie nach der Minergie-Systemerneuerung saniert, beträgt das Darlehen Fr. 40 000.00 pro Wohnung. Sanierungen des Gebäudeinnern werden nur unterstützt, wenn gleichzeitig auch Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaft vorgesehen sind. Neue Haushaltgeräte sollen mit Energieetiketten der Klasse A oder besser bewertet sein. Das Darlehen beträgt Fr. 15 000.00 pro Wohnung.

Bei **Erwerb einer Liegenschaft** beträgt der Darlehensbetrag pro Wohnung Fr. 40'000.00. Der Kauf von älteren Liegenschaft (> 30 Jahre) kann nur gefördert werden, wenn mit dem Gesuch ein GEAK® Plus-Bericht (oder eine gleichwertige Zustandsanalyse) eingereicht wird, aus dem ein Sanierungskonzept hervorgeht. Die Sanierungsarbeiten sind in der Regel innert zehn Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft durchzuführen.

Der **Erwerb von Bauland** kann gefördert werden, wenn darauf preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Das Grundstück muss eingezont und eine Basiserschliessung vorhanden sein. Das Bauprojekt soll in der Regel im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens (Architekturwettbewerb, Studienauftrag) entwickelt werden und muss einen hohen Energiestandard erreichen. Der Baubeginn soll rasch (innert drei Jahren) erfolgen. Darlehen können bis maximal zur Hälfte des Landpreises oder bis Fr. 50‘000.00 pro möglicher Wohnung gewährt werden. Für die Darlehen müssen während der ersten drei Jahre kein Zins entrichtet und auch keine Amortisation geleistet werden. Danach gilt der zu diesem Zeitpunkt gültige reguläre Darlehenszins, und die Rückzahlung beginnt nach weiteren drei Jahren. Die Laufzeit beträgt insgesamt 25 Jahre.

Es wird vorausgesetzt, dass die Gesuchsteller soweit zweckmässig von den für sie bestimmten weiteren Finanzierungs- und Subventionsmöglichkeiten Gebrauch machen (kantonale und kommunale

Wohnbauförderung etc.). Insbesondere wird erwartet, dass die Gesuchsteller nachrangige Hypotheken gegebenenfalls durch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg verbürgen lassen (Wohnbaugenossenschaften Schweiz Merkblatt Nr. 10).

Die Darlehen sind zu einem **Zinssatz** zu verzinsen, der 2,0% unter dem jeweils per 30. September erhobenen und anfangs Dezember vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF veröffentlichten Referenzzinssatz für das Mietrecht liegt. Dieser Satz gilt jeweils für das nächste Kalenderjahr. Der Minimalzins beträgt 1,0%. Die Zinspflicht beginnt mit der Auszahlung des Darlehens.

Die Laufzeit der Darlehen – berechnet ab Vertragsdatum – beträgt für Darlehensbeträge bis Fr. 30'000.00 pro Wohnung maximal 20 Jahre und für höhere Darlehen maximal 25 Jahre. Die **Amortisation** beginnt für Landerwerbe mit anschliessendem Neubau nach sechs, für Neubauten spätestens ab drei Jahren, bei Erneuerungen und Erwerb i.d.R. bereits nach einem Jahr und ist **in halbjährlichen Raten linear zu begleichen**.

Für jedes Darlehen wird vom Verband **eine Verfügung resp. ein Vertrag** ausgefertigt. Sie resp. er legt die im Einvernehmen mit dem Darlehensnehmer bestimmte Darlehenssumme fest und regelt Laufzeit, Verzinsung, Rückzahlung, Sicherstellung sowie allfällige weitere Bedingungen.

Vor der Auszahlung des Darlehens ist dem Verband eine wirksame **Sicherheit** zu leisten (Schuldbrief).

2. Eigenkapitalbeteiligung

2.1. Zweck und Herkunft der Mittel

Die **Stiftung Solinvest**, welche durch den Verband gegründet wurde und auch von diesem verwaltet wird, bezweckt die Förderung des Erwerbs und Baus von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger sowie den Erhalt von gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Sicherung und Erhöhung des Bestandes an gemeinnützigem Wohnraum. Die Stiftung kann sich zu diesem Zweck an gemeinnützigen Wohnbauträgern mit **Eigenkapital** beteiligen und Anteilscheine oder Aktienkapital zeichnen. D.h. die Stiftung **überbrückt** einen Teil des Eigenkapitals, bis die zukünftigen Genossenschafter*innen bzw. Mieter*innen die Überbrückungsbeteiligung der Stiftung ablösen (meistens bei Bezug der Liegenschaft).

Die Starthilfebeiträge der Stiftung stammen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und vom Solidaritätsfonds. Aber auch Regionalverbände und Genossenschaften – Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – haben Starthilfebeiträge geleistet. Weitere Mittel des Stiftungsvermögens sind langfristige Darlehen, freiwillige Spenden sowie Zins- und Finanzerträge.

Zielgruppe sind kleinere Genossenschaften, die wachsen, sowie neue Genossenschaften, die bauen bzw. kaufen möchten.

2.2. Höhe und Konditionen

Grundsätzlich werden nur projektspezifische Beteiligungen vergeben. Pro Wohnung werden max. Fr. 10’000.00 an Anteil- oder Aktienkapital gezeichnet. Besteht noch kein bewilligtes Bauprojekt, werden höchstens 50% gezeichnet.

Pro Gesuch werden höchstens 30 Wohnungen pro Projekt und insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen pro Genossenschaft unterstützt. Die Beteiligung der Stiftung an einem gemeinnützigen Wohnbauträger zur Überbrückung des Eigenkapitals beträgt maximal 10% des Stiftungsvermögens.

Beim Antrag eines Beteiligungsgesuches sind folgende Unterlagen zwingend einzureichen:

- Machbarkeitsstudie des Bauprojektes
- Finanzierungskonzept, von welchem die Stiftung Solinvest ein Teil ist
- Falls das Land im Baurecht abgegeben wird: Baurechtsvertrag oder ein Entwurf des Baurechtsvertrages.

In der Regel beträgt die Beteiligungszeit drei bis fünf Jahre. Sie soll innert einem Jahr nach Wohnungsbezug zurückgezahlt werden. Grundsätzlich kann die Stiftung Solinvest die Beteiligung kündigen und zurückfordern, sobald der Antragsteller nicht mehr existenziell darauf angewiesen ist, spätestens jedoch nach zehn Jahren.

Nach Bezug der gekauften oder neu gebauten Liegenschaft verlangt die Stiftung Solinvest eine Gebühr für ihre Beteiligung, deren Höhe dem um einen halben Prozentpunkt verminderten Referenzzinssatz auf dem Beteiligungskapital entspricht.

3. Gesuche und deren Prüfung

Für Darlehens- und Beteiligungsgesuche gibt es **Formulare**, die bei der Geschäftsstelle bzw. ab Internetseite www.wbg-schweiz.ch bezogen werden können. Die Geschäftsstelle erteilt den Gesuchstellern gerne Auskunft und ist ihnen auf Wunsch beim Ausfüllen des entsprechenden Formulars behilflich. Bei der Bestellung der Formulare soll angegeben werden, ob es sich um Darlehen für Neubau, Renovation oder einen anderen Zweck handelt. Die Prüfung eines Darlehens- bzw. Beteiligungsgesuches ist für die Gesuchsteller unentgeltlich; für ausserordentliche Aufwendungen können jedoch Gebühren verlangt werden. Alle Gesuche sind bei der Geschäftsstelle einzureichen.

Die Gesuchsteller haben dem Verband sämtliche von ihnen verlangten **Auskünfte** über das geförderte Vorhaben zu liefern. Über wesentliche Verzögerungen oder Projektänderungen ist der Verband ungesäumt zu orientieren. Die Darlehensnehmer sind ferner verpflichtet, dem Verband jährlich unaufgefordert die Erfolgsrechnung und Bilanz sowie den Jahresbericht zuzustellen.

Die Darlehensgesuche werden von der **Fondsverwaltung** geprüft und bearbeitet. Dabei werden neben den finanziellen auch die baulichen Gesichtspunkte sowie der Wohnwert und das Bedürfnis nach entsprechenden Wohnungen in Betracht gezogen. Die Fondsverwaltung verfasst anschliessend einen Bericht mit Antrag und leitet das Geschäft zur **Beschlussfassung** an die **Fondskommission bzw. den Stiftungsrat** der Stiftungen Solidaritätsfonds bzw. Solinvest weiter.

Bei Beteiligungsgesuchen prüft die Fondsverwaltung insbesondere die wirtschaftliche Qualität der Gesuche und beurteilt darüber hinaus noch folgende Kriterien:

- Der Wohnbauträger kann nachweisen, dass ohne die Hilfe des Stiftung Solinvest ein Kauf bzw. Neubau nicht realisierbar ist;
- Das einbezahlte Anteilscheinkapital ist höher als der beantragte Beitrag.
- Die Kosten und Qualitäten des Projekts erlauben auch eine Unterstützung durch den Fonds de Roulement oder die Stiftung Solidaritätsfonds.

Von der Einreichung eines Gesuches bis zum Entscheid dauert es in der Regel zwei bis drei Monate.

4. Ergänzende Bestimmungen

Die **allgemeinen Bedingungen** im Zusammenhang mit Darlehen und Beteiligungen des Verbandes bilden einen integrierten Bestandteil der Verfügungen bzw. Verträge. Diese können bei der Geschäftsstelle des Verbandes bezogen werden.

In Zweifelsfällen ist der Verband verpflichtet zu prüfen, ob ein Bauträger die Anforderungen hinsichtlich der Gemeinnützigkeit tatsächlich erfüllt und ob während der Laufzeit des Darlehens die Richtlinien des Bundes für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingehalten werden. Ferner kann der Verband die Darlehensnehmer verpflichten, ihm zu statistischen Zwecken Angaben im Zusammenhang mit der Verwendung der Darlehen zu liefern.

5. Beratungsdienst

Interessenten für Darlehen können den Beratungsdienst des Verbandes in Anspruch nehmen. Er ist bis zu einem bestimmten Umfang kostenlos. Bei der Geschäftsstelle von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sind die Dokumentation "Beratungsdienstleistungen" sowie weitere Auskünfte erhältlich.

Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle von Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Kathrin Schriber, Leitung Fonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich, Tel. 044 360 28 40

Juli 2020

© 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