



Überblick über die Finanzierungshilfen für gemeinnützige Wohnbauträger

Wohnbaugenossenschaften geniessen gegenüber nichtgemeinnützigen Wohnbauträgern den Vorteil, dass sie wesentlich weniger Eigenmittel bereitstellen müssen, um dennoch von der öffentlichen Hand unterstützt zu werden. Trotzdem sind auch für Genossenschaften die wichtigsten Finanzierungspartner die Banken. Daneben gibt es aber Finanzierungsinstrumente, die nur gemeinnützigen Wohnbauträgern oder sogar nur Mitgliedern des SVW offen stehen.

1. Schema einer Finanzierung

Anteil und Herkunft der Mittel		Bemerkungen
100 %	5 - 10 % Anteilscheine der Mitglieder / Mieter (ev. aus Mitteln der 2. Säule [Altersvorsorge])	Weitere Mittel, die ev. als Eigenkapital anerkannt werden: Mieterdarlehen und Darlehen aus Fonds des SVW
95 % 90 - max.	30 % II. Hypothek von Hypothekarinstitut (Bank) oder von Emissionszentrale EGW	<u>Tilgung innert 25 Jahren</u> <u>Sicherstellung:</u> <ul style="list-style-type: none">• nur Grundpfandsicherheit, oder zusätzlich:• mit teilweiser oder vollständiger Verbürgung, z.B. durch Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG
65 %	65 % I. Hypothek von Hypothekarinstitut (Bank, Versicherung, Pensionskasse)	<u>Regelfall:</u> <ul style="list-style-type: none">• Nur Grundpfandsicherheit (1. Rang)• Keine Bürgschaft• Keine laufende Rückzahlung der Schuld
0 %		

2. Aufbau und Kosten der herkömmlichen Finanzierung

a) Die Bankfinanzierung

Die Bank finanziert Wohnliegenschaften mittels Baukrediten und Hypotheken, wobei die Liegenschaft gleichzeitig als Grundpfandrechtl. Sicherheit dient. Die Konditionen der einzelnen Banken unterscheiden sich meist nicht wesentlich voneinander, so dass die Wahl der kreditgebenden Bank nicht zuletzt aufgrund bisheriger Beziehungen und örtlicher Nähe entschieden wird.

- *Der Baukredit*

Der Baukredit ist ein Kontokorrentkonto, über das die während der Bauzeit anfallenden Rechnungen gezahlt werden. Er überbrückt damit die Zeit zwischen Landerwerb bzw. Baubeginn und Vorliegen der Bauabrechnung. Die Sicherstellung entspricht derjenigen von Hypotheken. Da die Kosten des Baukredits meist $\frac{1}{2}$ % über dem Satz für I. Hypotheken zuzüglich $\frac{1}{4}$ % Kommission pro Quartal liegen, sollte der Baukredit nur so lange wie unbedingt nötig in Anspruch genommen werden und danach möglichst schnell in eine Hypothek umgewandelt werden (= Konsolidierung).

- *Die I. Hypothek*

Hypotheken sind erhältlich bei Banken, bestimmten Versicherungen und Pensionskassen. In der Regel liegt die Belehnungshöhe für I. Hypotheken bei etwa 60 % der gesamten Anlagekosten. Zur Sicherstellung dient ein Schuldbrief oder ein Grundpfandrecht, das als Maximal- oder Kapitalhypothek ausgestaltet ist. Es deckt die gesamte Summe der I. Hypothek sowie die Zinsen einer bestimmten Periode. Weitere Sicherheiten oder eine Amortisation müssen nicht geleistet werden. Die Kosten bestehen daher einzig in der Zinslast. Der Zinssatz ist normalerweise variabel und richtet sich nach den jeweiligen Marktverhältnissen.

- *Die II. Hypothek*

Weitere 10 - 20 % der Anlagekosten können durch die Aufnahme einer II. Hypothek finanziert werden. Sie wird durch nachrangige Grundpfandrechte, Todesfallrisiko-Versicherungen oder Bürgschaften (z.B. Verbürgung durch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG) gesichert. Der ebenfalls variable Zinssatz liegt meist $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$ % höher als derjenige der I. Hypothek. Zu diesen Kosten kommt die Belastung, die sich aus der erforderlichen Amortisation (= Tilgung, Rückzahlung; in der Regel jährlich etwa 1 % der I. und II. Hypothek) ergibt.

- *Die Festhypothek*

Sowohl I. als auch II. Hypotheken können zu einem festen Zinsfuß und mit einer festen Laufzeit (normalerweise drei bis fünf Jahre) abgeschlossen werden. In der Regel sind sie während dieser Zeit weder kündbar noch amortisierbar.

- *Die Annuitätenhypothek*

Als Annuität wird eine feste Summe aus jährlichen Zins- und Amortisationsverpflichtungen bezeichnet. Sie tritt an die Stelle der veränderlichen Zins- und Amortisationszahlungen. Ihr Betrag bleibt sich immer gleich, das Verhältnis verschiebt sich aber mit der Zeit vom Zins hin zum Abzahlungsaufwand. Schwankungen des Zinssatzes werden durch entsprechend längere oder kürzere Dauer der Annuitätszahlungen ausgeglichen.

b) Eigene Mittel

Das Eigenkapital sollte in der Regel 5 bis 10 % der gesamten Anlagekosten betragen. Zum Eigenkapital gehören nebst dem Anteilscheinkapital und den Mieterdarlehen auch die gesetzlichen und freiwilligen Reserven sowie wirtschaftlich gesehen der Erneuerungs- und eventuell weitere Fonds.

- *Das Anteilscheinkapital*

Das Eigenkapital einer Genossenschaft besteht in erster Linie aus dem Anteilscheinkapital, das ihre Mitglieder oder ihr nahestehende natürliche oder juristische Personen zeichnen, wobei die Möglichkeit einer gestaffelten Liberierung (= Einzahlung) besteht. Normalerweise wird das Anteilscheinkapital um etwa 1 % tiefer als der Zinssatz für Hypotheken verzinst. Die Kosten für die Genossenschaft entsprechen Zinskosten, obwohl die Verzinsung der Anteilscheine genau genommen eine Dividende darstellt.

Gelegentlich zeichnet auch die öffentliche Hand Anteilscheinkapital. Meistens verlangt sie dafür Einsitz in den Vorstand. Bei der Übernahme von Anteilscheinen durch Handwerker (sog. Stehbeträge) ist grössere Vorsicht geboten (Stehbeträge und Handwerkerdarlehen werden für eine Finanzierung mit Darlehen des SVW nicht mehr akzeptiert).

- *Die Mieterdarlehen*

Mieterdarlehen sind freiwillige Darlehen, die Mitglieder der Genossenschaft gewähren. Sie werden meist zu einem Satz verzinst, der zwischen demjenigen von Sparheften und dem der I. Hypothek liegt.

3. Spezielle Finanzierungsinstrumente für Baugenossenschaften

Die den gemeinnützigen Wohnbauträgern vorbehaltenen Finanzierungsmittel dienen folgenden Zwecken:

- vorübergehender Ersatz von fehlenden Eigenmitteln
- Senkung der Zinslast
- Erhöhung der Fremdfinanzierung
- Verbürgung nachrangiger Hypotheken
- Aufschub der Amortisation, aber nicht der Abschreibung i.S. der Wertberichtigung

a) Fonds de Roulement und Stiftung Solidaritätsfonds des SVW

Der Fonds de Roulement wird hauptsächlich aus zinsgünstigen Darlehen gespeisen, die der SVW aus Wohnbauförderungsmitteln der Eidgenossenschaft erhält. Der Verband verleiht diese Mittel wiederum als zinsgünstige Darlehen an die Wohnbaugenossenschaften weiter. Die Mittel der Stiftung Solidaritätsfonds werden aus freiwilligen Zuwendungen der Mitgliedgenossenschaften des SVW geüfnet.

Die Darlehen sind zu einem Zinssatz zu verzinsen, der maximal 2 % unter dem jeweils per 30. September erhobenen und anfangs Dezember vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (EVD) veröffentlichten Referenzzinssatz für das Mietrecht liegt. Dieser Satz gilt jeweils für das nächste Kalenderjahr. Der Minimalzins beträgt 2 %. Die Zinspflicht beginnt mit der Auszahlung des Darlehens. Die Zinsen sind halbjährlich auf den 30. Juni und 31. Dezember zu entrichten. Die Amortisationen sind halbjährlich auf die Zinstermine hin zu leisten. Die Laufzeit beträgt höchstens 20 Jahre. In den ersten drei Jahren ist in der Regel keine Amortisation zu entrichten.

Die Fondsdarlehen dienen zur Restfinanzierung von Renovationen und Neubauten oder in Ausnahmefällen für den Kauf bestehender Liegenschaften, d.h. sie liegen etwa in der Grössenordnung von 5 % der Anlagekosten. Die Bedingungen des Fonds de Roulement sind im Merkblatt 2 des Wohnförderungsgesetzes WFG des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO ersichtlich.

b) Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Die EGW ist eine Genossenschaft mit dem Ziel, den gemeinnützigen Bauträgern durch die Vermittlung von Anleihsquoten zu zinsgünstigen finanziellen Mitteln zu verhelfen. Anleihsquoten können für Neubauten und Renovationen (unter bestimmten Voraussetzungen bereits an Stelle eines Baukredites) und Umfinanzierungen (z.B. nach Ablauf einer Festhypothek) eingesetzt werden. Finanziert werden jedoch nur Bauprojekte, die den WEG- resp. WFG-Richtlinien entsprechen. Der Quotenanteil soll in der Regel 25 - 30 % des Anlagewertes des zu finanzierenden Objektes, mindestens aber Fr. 500'000.- betragen.

Die Sicherstellung der Darlehen erfolgt durch die Errichtung von Schuldbriefen oder Grundpfandverschreibungen auf den finanzierten Objekten. Belehnt wird bis zu einer Höhe von 80 % der Anlagekosten.

Die Anleihsquote hat in der Regel eine Laufzeit von 10 Jahren und einen während dieser Zeit gleichbleibenden, festen Zinssatz. Neben den Zinskosten haben die Darlehensnehmer die Emissionskosten zu tragen. Sie bestehen im wesentlichen aus Bankkommissionen und der eidgenössischen Umsatzabgabe und belaufen sich auf etwa 2.5 % des Nominalwertes einer Anleihe für die ganze Laufzeit. Die gesamten Emissionskosten werden von der Emissionszentrale vor Auszahlung der Anleihe abgezogen und einbehalten.

c) Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG

Der Zweck der HBG ist die Verbürgung nachrangiger Hypotheken. Solche Bürgschaften werden gewährt bis zu 95 % des ermittelten Schätzwertes bzw. der überprüften Anlagekosten. In bestimmten Fällen kann die HBG sogar darüber hinausgehen. Gewisse Banken gewähren für durch die HBG verbürgte Hypothekarkredite tiefere Zinssätze.

Wohnbaugenossenschaften, die eine Bürgschaft der HBG in Anspruch nehmen wollen, müssen sich mit Anteilscheinen bis zu 5 % der ursprünglich verbürgten Schuldsumme am Kapital der

Bürgschaftsgenossenschaft beteiligen. Dieses Anteilscheinkapital ist in jährlichen Raten einzuzahlen, bis der vereinbarte Gesamtbetrag erreicht ist. Zudem haben sie eine Prämie von jährlich höchstens 0,25 % der jeweils verbürgten Summe zu entrichten. Die durch die HBG verbürgte Schuld ist ratenweise innert längstens 30 Jahren zu amortisieren.

Voraussetzung für die Gewährung einer Bürgschaft ist in jedem Fall, dass das Bau-, Renovations- oder Kaufvorhaben baulich und kostenmässig den Bedürfnissen des lokalen Wohnungsmarktes entspricht.

Ausführliche Merkblätter über die Darlehen des SVW (Nr. 13d) und die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG (Nr. 10d) sind als Gratis-Download auf der Homepage des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW www.svw.ch/fachverlag oder bei der Geschäftsstelle erhältlich.

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW
Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften
Bucheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich
Telefon 044 362 42 40
Telefax 044 362 69 71
www.svw.ch
svw@svw.ch