



**wohnbaugenossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



# Herzlich willkommen bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Besuch Verein für Wohnbauförderung Wien, 12. September 2025, Zürich



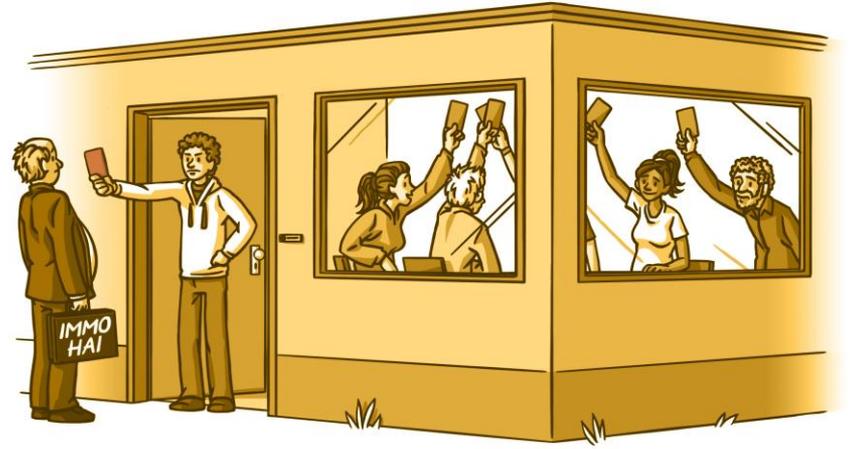
# Programm

1. Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz
2. Der Schweizer Wohnungsmarkt
3. Wohnbauförderung
4. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz
5. Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern
6. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich
7. Fragen und Diskussion

# 1. Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz

## Gemeinnützige Wohnbauträger

Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, gemeinnützige Aktiengesellschaften, die Wohnraum auf gemeinnütziger Basis vermieten (zur Kostenmiete), mit dem Ziel, langfristig preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.



# Charta

- Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz
- Entwickelt von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen

## Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, die sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Der Zugang zu einer qualitativ angemessenen und an die Bedürfnisse des Einzelnen angepassten Wohnung zu einem sozialeren Preis steht für jeden Einzelnen und jede Familie ein grundlegendes Recht dar.

Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersteuerte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlicheren Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz, ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Darum muss ihr Anteil an Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz richten sich – gemäss Vorgabe des BWO und der Dachverbände vom 1. September 2004 – nach den Grundsätzen dieser Charta:

1. Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.
2. Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an. Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigen insbesondere Familien, Behinderte und Betagte und sind bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.
3. Bei den Baugenossenschaften sind Mieterinnen und Mieter in der Regel deren Mitglieder. Sie bestimmen dadurch mit über ihr gemeinsames genossenschaftliches Wohneigentum. Die Mitglieder der Genossenschaft geniessen eine höhere Wohnsicherheit. Sie können zudem in Ämtern der Genossenschaft mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungen Aufgaben übernehmen.
4. Viele Aufgaben der Leitung und Verwaltung von Genossenschaften und Stiftungen werden durch nebenamtlich tätige Mitglieder ausgeübt. Trotzdem müssen auch die nebenamtlich Tätigen professionellen Standards genügen, was eine entsprechend sorgfältige Auswahl und Weiterbildung erfordert.
5. Die Genossenschaften entwickeln ihre Ideale weiter. Sie fördern und begleiten die Mitglieder in der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Sie berücksichtigen die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bewohnerschaft und setzen sich gegen aussen für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität ein. Die Ideale der Genossenschaften und deren soziale Haltung kommen auch bei der Wahl der Geschäftspartner und bei Arbeitsvergebungen zum Ausdruck.
6. Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind untereinander solidarisch und zur Zusammenarbeit bereit. Sie sind offen für gegenseitige Hilfe und Austausch. Durch die Verbandsmitgliedschaft, Solidaritätsbeiträge und Mitarbeit in Verbandsgrêmien engagieren sie sich für gemeinsame Anliegen. Wichtig ist ihnen die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand. Dabei bieten sie Gewähr, dass die eingesetzten öffentlichen Mittel dauernd der Bewohnerschaft zugutekommen.
7. Beim Bauen und Erneuern streben die gemeinnützigen Wohnbauträger nach guten planerischen und architektonischen Lösungen. Sie achten insbesondere auf: Hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, Einbezug künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume, sichere Erschliessungen, geringer Folgeunterhalt, Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien und Beachtung von ökologischen Grundsätzen bei Bau und Betrieb. Bei Umbauten oder Ersatzneubauten gehen sie in sozial verträglicher Weise vor.
8. Die gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist ein grosses Anliegen. Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung, die durch vorausblöckende Mietzinsgestaltung ermöglicht wird.

Stand: 1. Januar 2013

## Leitsätze

- 10 Leitsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau



The infographic features a central vertical column with the text "10 LEIT SÄTZE" in large blue letters, followed by "FÜR DEN GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU". Surrounding this are ten icons, each with a label below it:

- FAIRE MIETEN**: A house on a scale with a coin.
- NICHT GEWINNORIENTIERT**: A house on a graph with a heart above it.
- MITBESTIMMUNG**: A house with speech bubbles.
- MEHR ALS WOHNEN**: A house with two people holding up a ball.
- SICHERHEIT**: A hand holding a house.
- FÜR ALLE OFFEN**: A house with a person entering and another leaving.
- WOHNQUALITÄT**: A house on a raised platform with a tree.
- ZUKUNFTSORIENTIERT**: A house with a recycling symbol and stars.
- WEITERENTWICKLUNG**: A tall house with a smile.
- GÜTE PARTNER**: A house supported by two people.

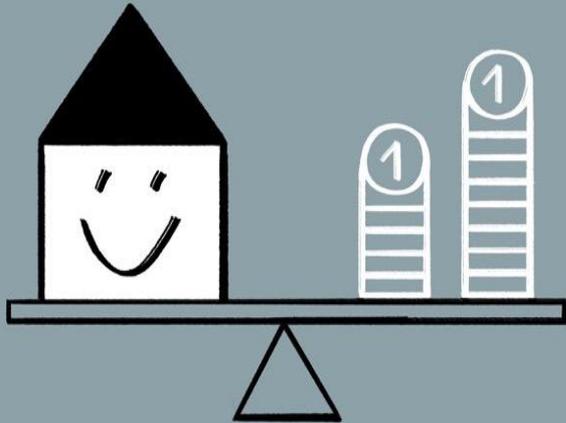
At the bottom, there is a small logo and text: **wohnbau**genossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
confédération des habitants sociaux  
federazione dei mutui d'abitazione  
cooperativa di abitazione sociale  
federazione dei cooperative di abitanti e utenti politici

Alle Leitsätze im Detail finden Sie unter: [www.wbg-schweiz.ch/charta](http://www.wbg-schweiz.ch/charta)



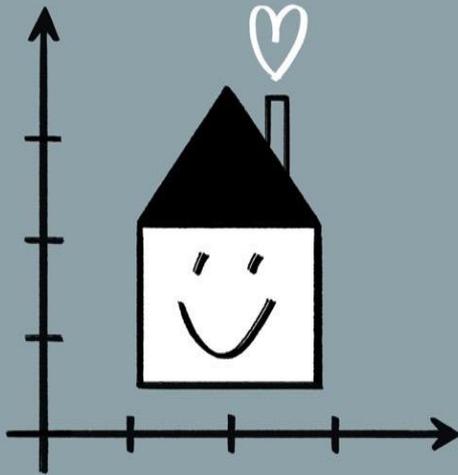
# 1

## Faire Mieten



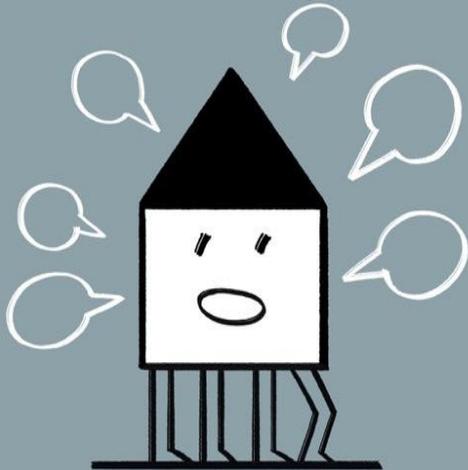
Wir vermieten unsere Wohnungen zur Kostenmiete und schaffen langfristig preisgünstigen Wohnraum.

# 2 Nicht gewinnorientiert



Für uns steht der soziale Mehrwert im Zentrum und nicht der Profit.

# 3 Mitbestimmung



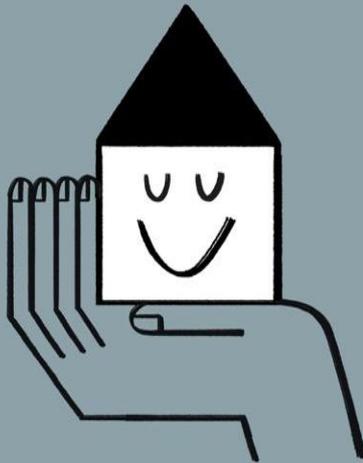
Wir ermöglichen unseren  
Bewohnerinnen und Bewohnern  
Mitbestimmung und Mitgestaltung

# 4 Mehr als Wohnen



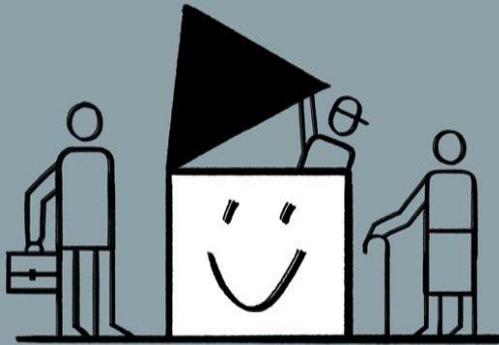
Wir bieten eine lebendige Nachbarschaft,  
gemeinschaftliche Einrichtungen  
und viele weitere Angebote für die Bewohnerschaft  
und das Quartier

# 5 Sicherheit



Wir gewährleisten unseren Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Wohnsicherheit und ein sicheres Wohnumfeld.

# 6 Für alle offen



Wir stellen Wohnraum für alle  
Bevölkerungskreise bereit und streben  
eine gute soziale Durchmischung an.

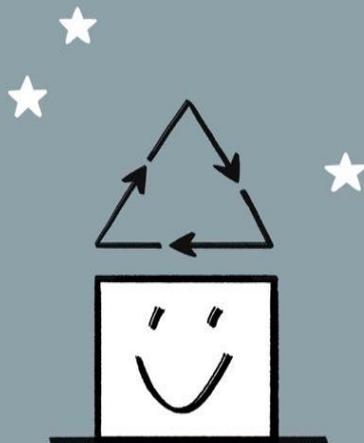
# 7 Wohnqualität



Wir achten auf eine hohe Wohnqualität,  
gut gestaltete Siedlungen und attraktive  
Aussenräume.

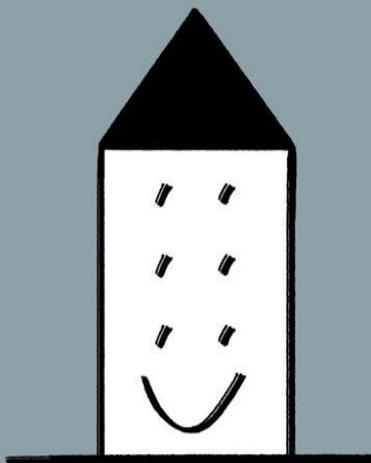
# 8

## Zukunftsorientiert



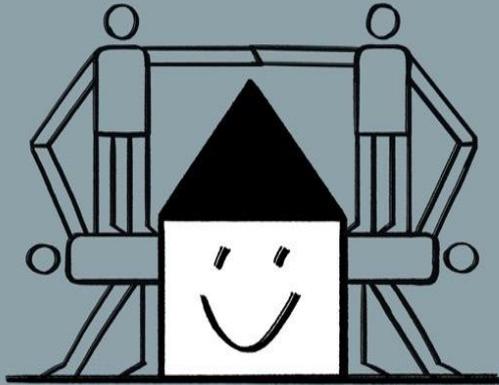
Wir denken langfristig und nachhaltig und suchen bezahlbare Lösungen für gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen

# 9 Weiterentwicklung

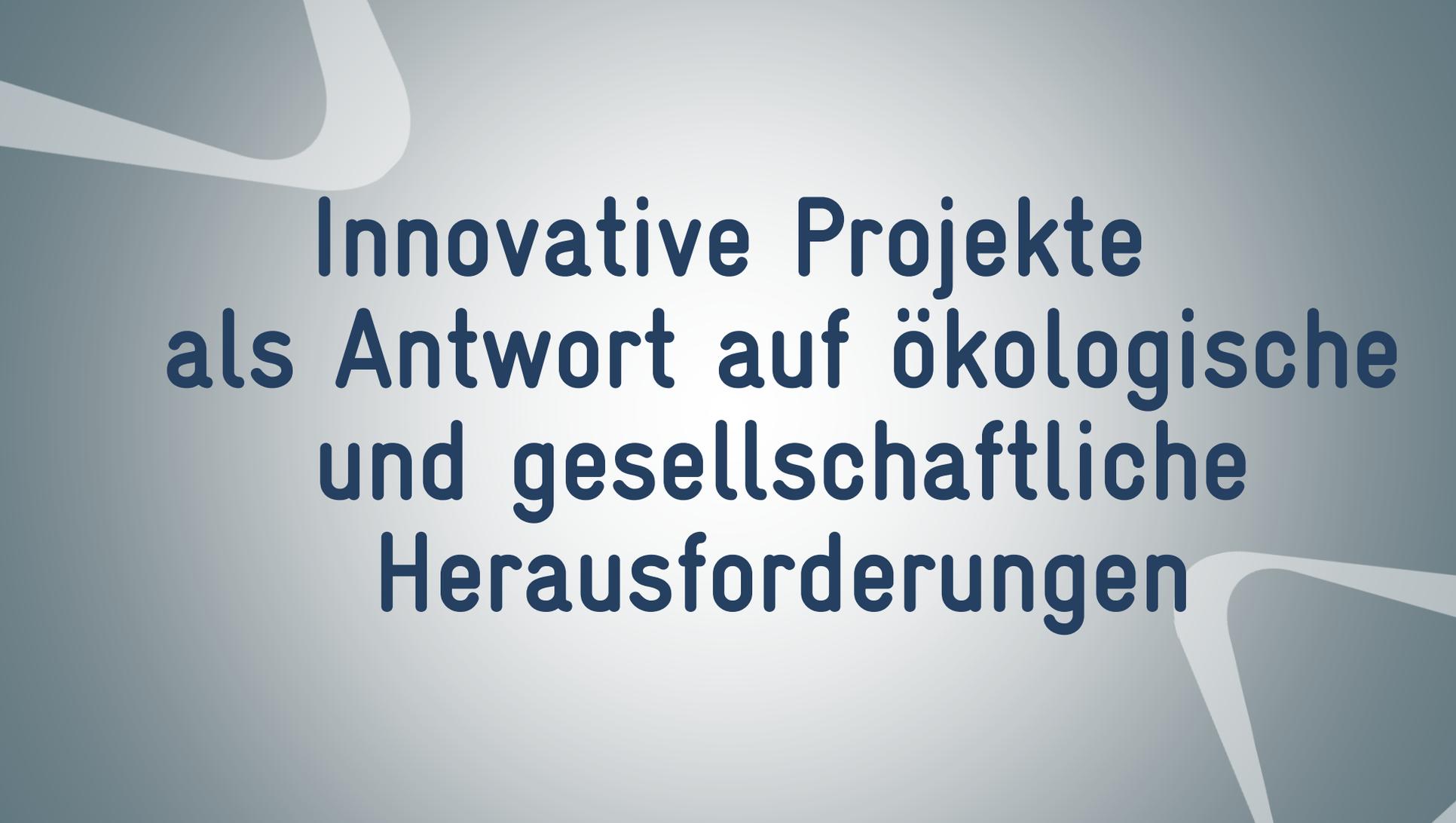


Wir setzen uns für mehr gemeinnützige Wohnungen ein, um möglichst vielen Menschen eine gute Wohnsituation zu ermöglichen.

# 10 Gute Partner



Wir arbeiten mit anderen Organisationen und der öffentlichen Hand zusammen und erbringen einen Nutzen für die ganze Gesellschaft.



# **Innovative Projekte als Antwort auf ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen**

# Klimakrise

# Soubeyrain, Wohnbaugenossenschaften Equilibre & Luciole, Genf



# Hunzikerareal, Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich



# Hobelwerk, Baugenossenschaft mehr als wohnen, Winterthur



# Soziale Verantwortung

# «Supported Transition»: Wohnraum für unbegleitete minderjährige Geflüchtete, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich



# Ein partizipatives Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen, Stiftung Ensemble und Wohnbaugenossenschaft Codha



# Wohnraum für Benachteiligte, für Mittelschichtshaushalte und für Demenzkranke, Casanostra und Biwog, Biel



# Demographische Entwicklung

# Generationenhaus Moosegg, Langnau im Emmental



# Genossenschaft «Wohnen im Alter», Kriens



**Neue Bedürfnisse  
Neue Wohnformen**

# Siedlung Zollhaus, Genossenschaft Kalkbreite, Zürich



# Hallenwohnen, Genossenschaft Kalkbreite, Zürich



# Clusterwohnungen, Genossenschaft mehr als wohnen, Zürich



# Kind- und Kegel-Grosshaushalt, Genossenschaft Warmbächli, Bern

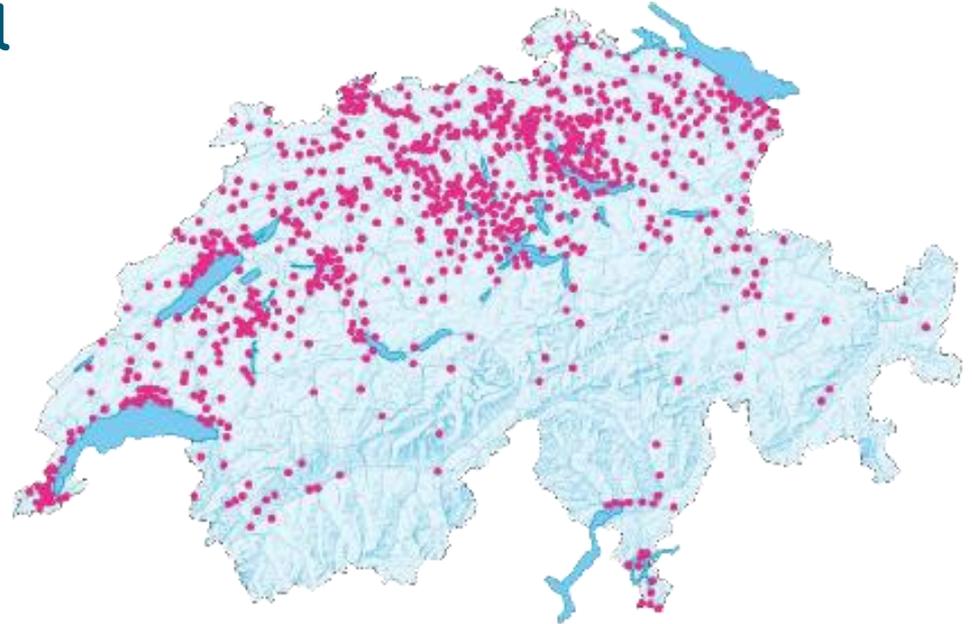


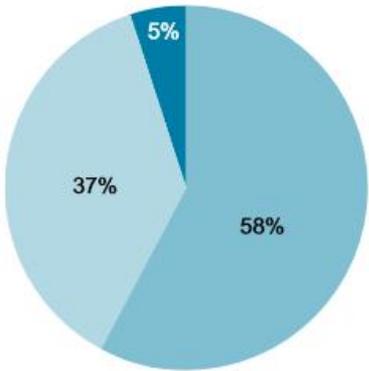
## 2. Der Schweizer Wohnungsmarkt



# Wohnungsmarkt/Marktanteil

1. Gesamtschweizerisch:  
ca. 2000 Wohnbaugenossenschaften
2. ca. 180'000 Wohnungen der  
gemeinnützigen Wohnbauträger
3. Stagnierender Marktanteil des gemeinnützigen  
Wohnungsbaus (ca. 5 Prozent)



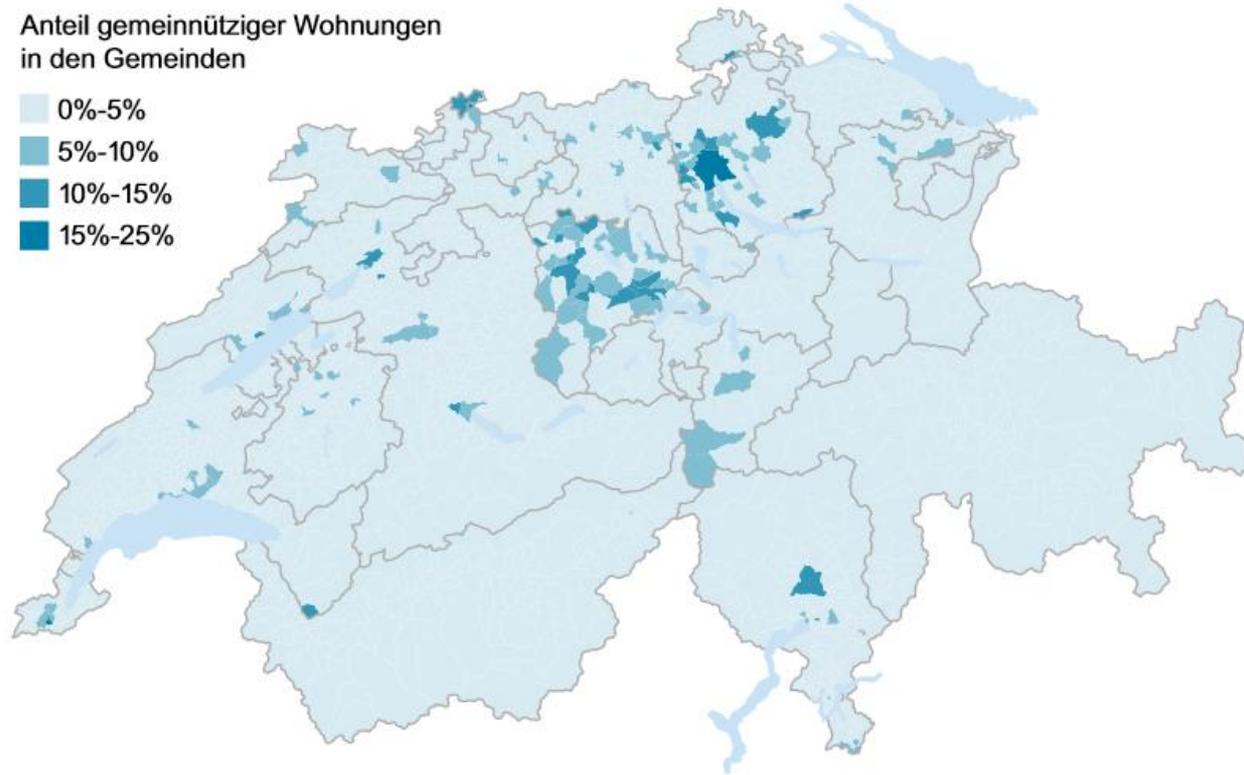


-  Mieter oder Untermieter
-  Wohnungs- oder Hauseigentümer
-  Genossenschaftler oder Bewohner anderer gemeinnütziger Wohnungen

Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020

### Anteil gemeinnütziger Wohnungen in den Gemeinden

-  0%-5%
-  5%-10%
-  10%-15%
-  15%-25%





## Gründe für tiefen Marktanteil

- Knappe Baulandreserven
- Wenig Land der öffentlichen Hand
- Erschwerter Zugang zu bezahlbarem Bauland
- Geschwundene Wohnbauförderung
- Generell hohe Bautätigkeit im Wohnungsbau (sinkender Anteil trotz hoher Bautätigkeit der Genossenschaften)



# Drohende Wohnungsnot

Wohnungsknappheit: Jährlich fehlen mind. 7000 bis 10'000 Wohnungen

Gründe:

- Rückläufige Bautätigkeit
- Höhere Nachfrage (Bevölkerungswachstum)
- Höherer Flächenbedarf

Folgen

- Steigende Mietzinse (zusätzlich zu allg. Teuerung, steigenden Zinsen und höheren Energiekosten)
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum
- Verdrängungseffekte



# Wohnungsknappheit auf der politischen Agenda

Runder Tisch mit Vertretungen der Immobilienwirtschaft, Kantonen, Städten und Gemeinden

Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit

- Innenentwicklung erleichtern
- Verfahren beschleunigen
- Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen
  - ⇒ Indirekte Wohnraumförderung stärken



# 3. Wohnbauförderung

# Wohnbauförderung

## Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein Verfassungsauftrag:

«**Bund und Kantone** setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine **angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen** finden können» (Art. 41 Bundesverfassung)

<sup>1</sup> Der **Bund fördert** den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die **Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus**.

<sup>2</sup> Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

<sup>3</sup> Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.

<sup>4</sup> Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.  
(Art. 108 Bundesverfassung)



# Wohnbauförderung

## **Nur noch indirekte Förderung durch Bund:**

- Zinsgünstige Darlehen (Fonds de Roulement) für gemeinnützige Bauträger
- Bürgschaften für Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft

## **Kantone, Gemeinden:**

- Wohnbau- und Eigentumsförderung nur in neun von 26 Kantonen (z.B. zinsgünstige Darlehen, Bauland, Baurechte, Übernahme von Anteilkapital von Wohnbaugenossenschaften)



## Mögliche Förderinstrumente

- Anteile in der Nutzungsplanung  
(Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau; Mindestanteil preisgünstiger/gemeinnütziger Wohnungen)
- Ausnutzungsbonus für gemeinnützige Projekte
- Vorkaufsrecht für Gemeinden
- Landerwerbsfonds/Wohnraumfonds
- Abgabe von Land im Baurecht
- Areale des Bundes und bundesnaher Betriebe für gemeinnützigen Wohnungsbau



# 4. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz



## Strategische Ziele

1. Den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum durch mehr gemeinnützigen Wohnungsbau decken.
2. Die Weiterentwicklung der gemeinnützigen Bauträger fördern.
3. Den gesellschaftlichen Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sichtbarer machen.



## Auftrag des Verbands

Der Verband versteht sich als **Kompetenzzentrum** für alle Belange des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

- Er ist Ansprechpartner und Themenführer bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Er fördert und unterstützt den Bau, die Erneuerung sowie den Erwerb von preisgünstigem, bedarfsgerechtem und qualitativ gutem Wohnraum.



## Auftrag des Verbands

Der Verband **vertritt die Interessen** der Mitglieder in unserem Staat, in der Wirtschaft und in der Öffentlichkeit.

- Marketing, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit: Positive Einstellung gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, Vorteile und gesellschaftlichen Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bekannt machen, Wissen vermitteln
- Politik/Grundlagen/Lobbying: Eintreten für eine wirksame Wohnbauförderung und für gute politische Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

## Dienstleistungen

- Beratungen (Recht, Finanzen, Organisation, Planung)
- Finanzierungen (Fonds de Roulement, Solidaritätsfonds, Solinvest)
- Revisionsdienstleistungen, Buchführungen
- Versicherungen



## Dienstleistungen

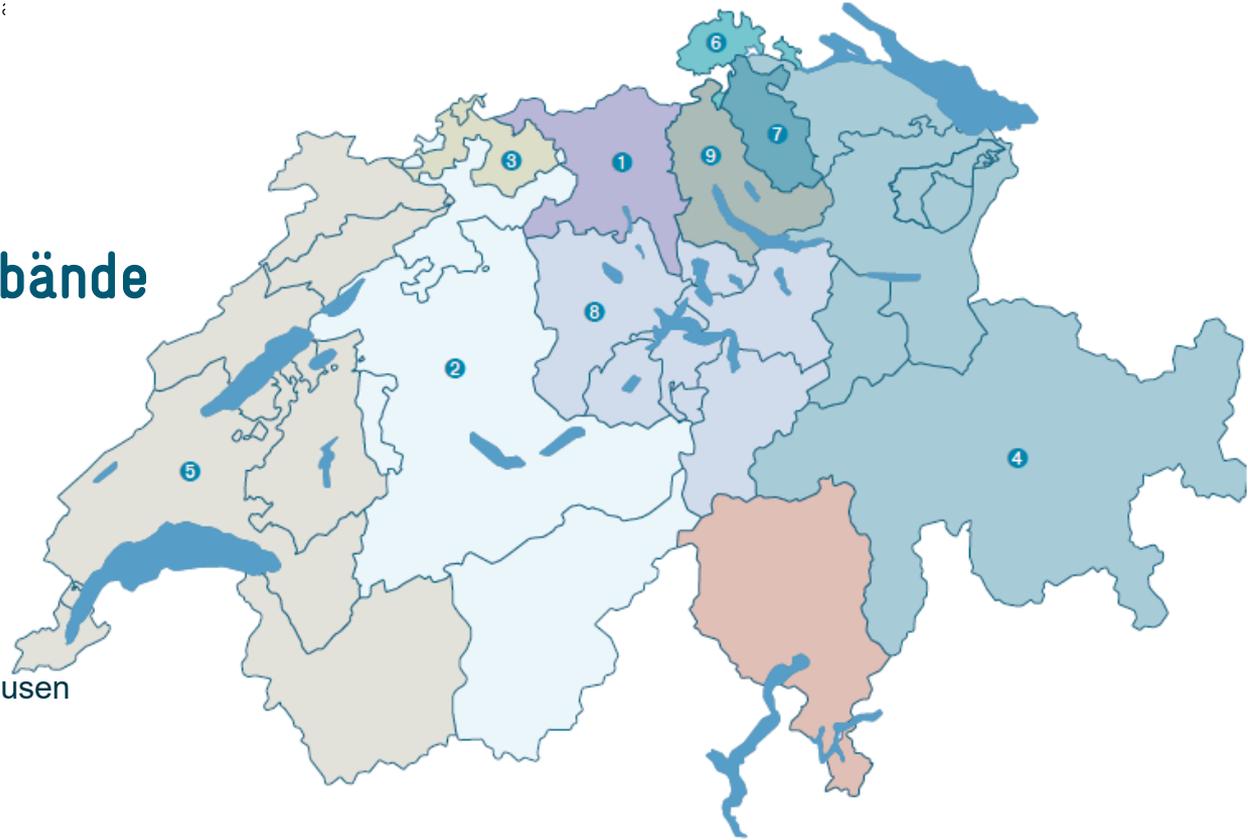
- Fachverlag (Musterdokumente, Leitfaden, Merkblätter etc.)
- Weiterbildung (Kurse und Diplomlehrgänge)
- Verbandszeitschrift (*Wohnen/Habitation*)





## 9 Regionalverbände

1. Aargau
2. Bern–Solothurn
3. Zentralschweiz
4. Nordwestschweiz
5. Ostschweiz
6. Romandie
- 7./8. Winterthur-Schaffhausen
9. Zürich
10. Tessin



# 5. Finanzierungsinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger



# Inhaltsverzeichnis

1. Einführung in die Finanzierungsinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger
2. Anleihequote: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger egw
3. Darlehen: Fonds de Roulement
4. Zusammenfassung



# Einführung in die Finanzierungsinstrumente



## Zweck ALLER gemeinnützigen Finanzierungsinstrumente

→ Leichtere Realisierung von Bauprojekten und Reduktion von Finanzierungskosten, um preisgünstige Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger zu fördern

## Für wen? Gemeinnützige Wohnbauträger

→ Gemeinnützige Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die nach ihren Statuten die dauerhafte Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken



## Förderungsgrundsätze: WFG Art. 5

- a) Haushälterischer Umgang mit Ressourcen wie Boden und Energie
  - b) Bauliche Qualität und Gebrauchswert des Wohnraums hoch
  - c) Wohnraum und unmittelbare Umgebung entsprechen Bedürfnissen von Familien, Kindern und Jugendlichen, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen
  - d) Ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft
- ausgewiesener BEDARF der Wohnungen



# Anforderungen an den gemeinnützigen WOHNBAUTRÄGER

- Erfüllen der Vorgaben des BWO bzgl. Gemeinnützigkeit (Statuten!)
- Mitgliedschaft bei einem der Dachverbände (je nach Förderinstrument auch bei egw und hbg)
- Geschäftliche Verankerung in der Region des Bauvorhabens
- Organisation: Verwaltung, Berichterstattung, Revision
- Nachweis von 10% Eigenkapital (bereinigten Bilanz / Anlagekosten)



# Anforderungen an das BAUPROJEKT

- Technische Analyse der Liegenschaften gemäss Wohnungsbewertungssystem WBS 2015 durch das BWO
- Einhaltung der Anlagekostenlimiten des BWO
- Überprüfung der vorgesehenen Mieten (u. Vgl. mit Marktmiete)
- Erhöhte Anforderungen an Ökologie, Energieeffizienz und barrierefreies Bauen
- Finanzielle Tragbarkeit des Projekts

# Finanzierungsinstrumente bei gemeinnützigen Bauprojekten

– Bank, Versicherung, Pensionskasse

private Mittel

– Emissionszentrale EGW

– Hypothekar-Bürschaftsgenossenschaft hbg

– Fonds de Roulement (FdR)

Bund

– Solidaritätsfonds (SF)

– Stiftung Solinvest (SI)

– Stiftung Soliterra (ST)

Wohnbaugenossenschaften Schweiz  
(private Mittel)

– Anteilkapital, Aktienkapital, Stiftungsvermögen,  
Darlehen Dritter, Depositenkasse

private Mittel



## Basics

### ANLAGEKOSTEN

Landwert (BKP 0)  
+ Erstellungskosten (BKP 1 – 9)



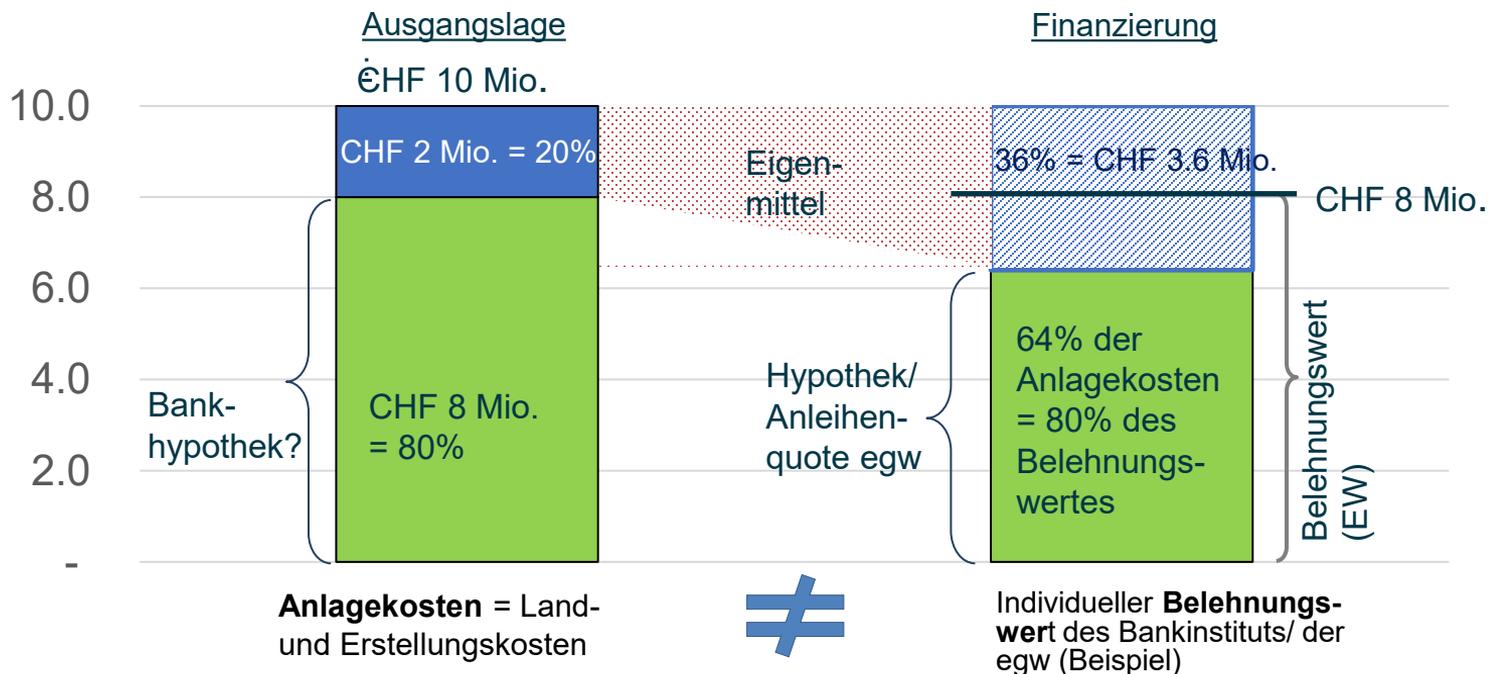
### ERTRAGS- oder BELEHNUNGSWERT

Nettosollmiete\* ( + evtl. Subventionen, - evtl. Baurechtszins)  
Kapitalisierungszinssatz\*\*

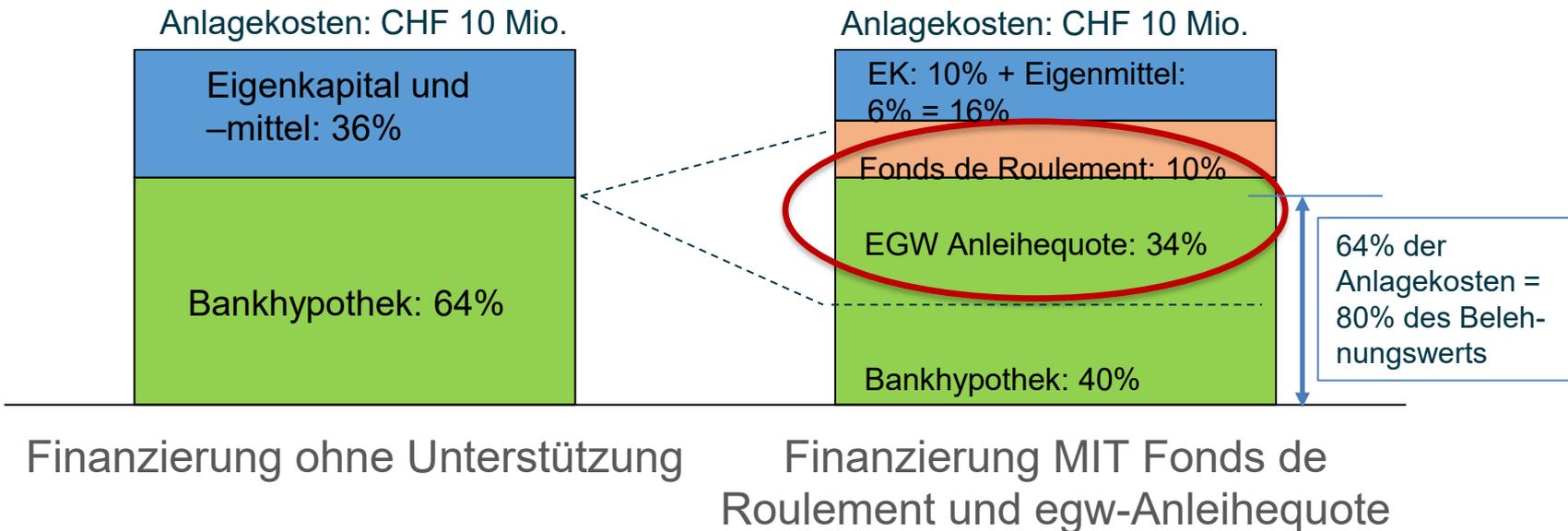
\* Kostenmiete (meistens niedriger als Marktmiete) führt zu niedrigerem Ertragswert

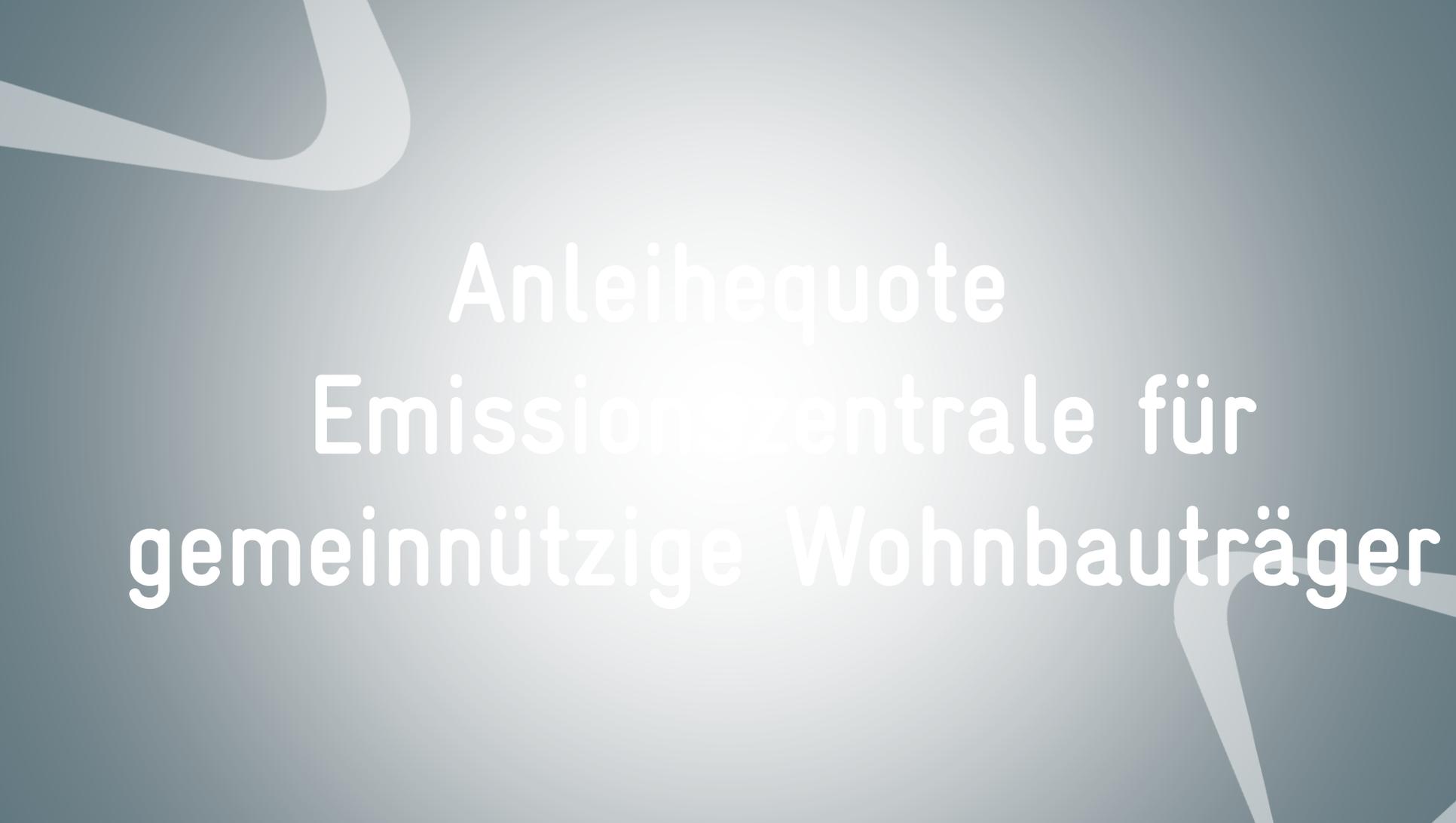
\*\* Langfristiger risikofreier Zinssatz + %-Zuschläge spezifisch für Genossenschaft und Liegenschaft, Risiko

## Rechenbeispiel: Anlagekosten vs. Belehnungswert



# Finanzierungsbeispiel mit und ohne Unterstützung des Bundes

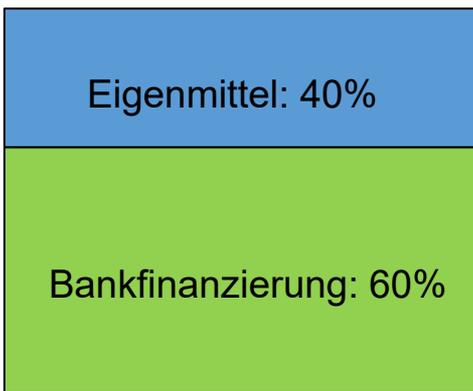




Anleihequote  
Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger

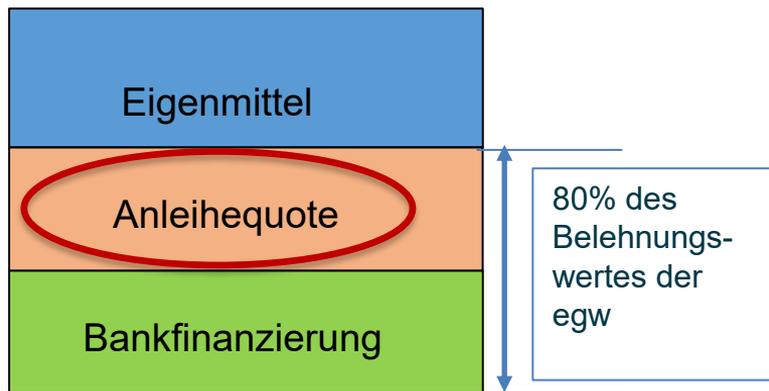
## Rechenbeispiel: Anleihequote

Anlagekosten: CHF 10 Mio.



Finanzierung ohne Förderung

Anlagekosten: CHF 10 Mio.



Finanzierung MIT egw-  
Anleihequote

# Anleihequote: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger I

## Die Anleihequote finanziert:

- Bestehende Wohnliegenschaften (keine Büro- und Gewerbeliegenschaften, kein Landerwerb)
- Nicht während Neubau- / Renovations- / Umbauphase → Anleihequote erst nach Bauende möglich (Querfinanzierung möglich mit Ersatzsicherheit) = Konsolidierung von Baukredit
- Spätere Umfinanzierung z.B. beim Auslauf einer Bankhypothek (Konsolidierung)



# Anleihequote: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger II

## → **Berechnungsgrundlage: egw-Beleihungswert**

Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Nettomietzinses (abzgl. Baurechtszins) mit individuell adäquatem Satz

### **Festlegung Kapitalisierungssatz:**

- Mietzinspotenzial (Differenz zwischen effektiven Mieten und Marktmieten)
- Lage und baulicher Zustand der Liegenschaft
- Finanzielle Stärke des Wohnbauträgers

### **Limite:**

- Bis maximal 80% des egw-Beleihungswertes, dabei darf egw-Anteil i.d.R. 40% des langfristigen Fremdkapitals nicht überschreiten
- Finanzierungsteil über 70% des Beleihungswertes muss während der Laufzeit auf der Vorgangshypothek amortisiert werden

# Anleihequote: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger III





# Anleihequote: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger IV

- Nimmt für ihre Mitglieder am Kapitalmarkt zinsgünstige Mittel auf, namentlich durch die Ausgabe von Anleiheobligationen und Privatplatzierungen (Anleiheemission)
- Anleiheemissionen sind mit Solidarbürgschaft des Bundes verbürgt und haben deshalb das bestmögliche Rating (AAA)
- Dadurch sind Konditionen (Zins und Kosten) stets wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit
- Fixer Zinssatz, fixe Laufzeit (d.h. keine Amortisation bei egw während der Laufzeit möglich)

# Anleihequote: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger V

<b>Anleihevolumen</b>	▪ Nettofee Lead Manager	CHF	471 900
CHF 145 200 000	▪ Gestionskosten	CHF	2 032 800
<b>Laufzeit</b>	▪ Rückstellungen für Zinsausfälle	CHF	217 800
20 Jahre	▪ Inkassokommissionen	CHF	304 920
<b>Auszahlung</b>	▪ <u>Übrige Kosten</u>	CHF	<u>25 164</u>
99.807 %	Total	CHF	3 052 584
<b>Zinssatz</b>	in Prozent der Anleihesumme	%	2.102
1.030 %	abzüglich Agio (101.909%-100.0%)	%	-1.909
<b>All-in-costs</b>	Netto-Emissionskosten	%	0.193
1.040 %	<b>Auszahlung (100% - 0.193%)</b>	%	<b>99.807</b>



## Komponenten der Anleihequote

Konditionen für eine Anleihe werden auf Grund der jeweiligen Marktverhältnisse mit dem Bankensyndikat ausgehandelt.

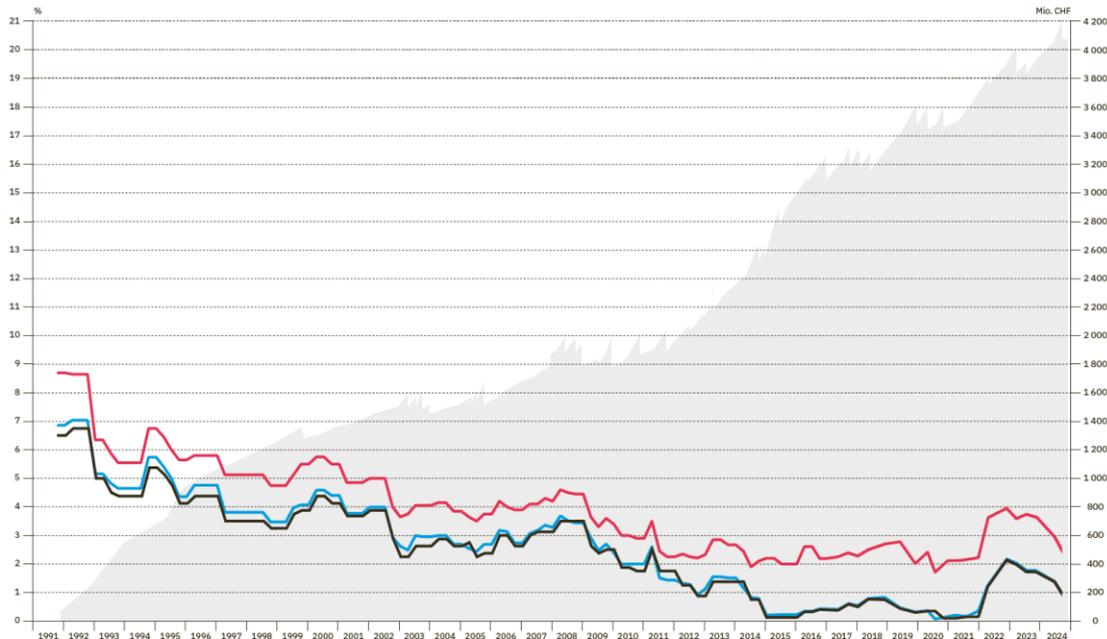
- Je länger die Laufzeit, desto höher sind Zinssatz und Kosten für die Mittelaufnahme. egw-Anleihen haben i.d.R. Laufzeiten von 6 - 15 Jahren. Sie werden immer nach der Situation im Kapitalmarkt und den Bedürfnissen der Kreditnehmer festgelegt.
- Der Zinssatz richtet sich nach SWAP-Satz und den Zuschlägen für Schuldner mit höchster Bonität (AAA) = Bund.
- Ausgabepreis wird i.d.R. so vereinbart, dass ein Agio entsteht, welches zur teilweisen Finanzierung der Gestionskosten dient.
- Konditionen (Zins und Kosten) der EGW waren stets wesentlich günstiger als Fest-hypotheken mit vergleichbarer Laufzeit.

# Anleihequote der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger VI



## Entwicklung Anleihe- volumen und Zinssätze

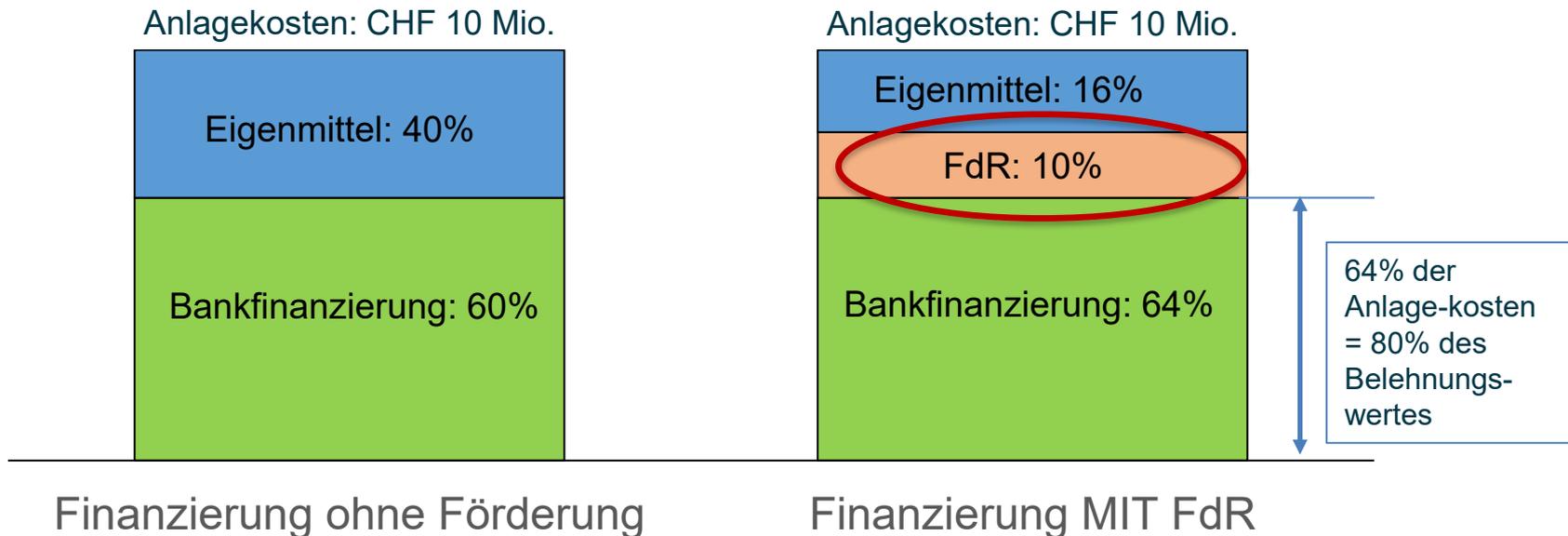
- Zinssatz für Festhypotheken mit gleichen Laufzeiten
- EGW-All-in-costs
- Zinssatz der EGW-Anleihen
- EGW-Anleihevolumen



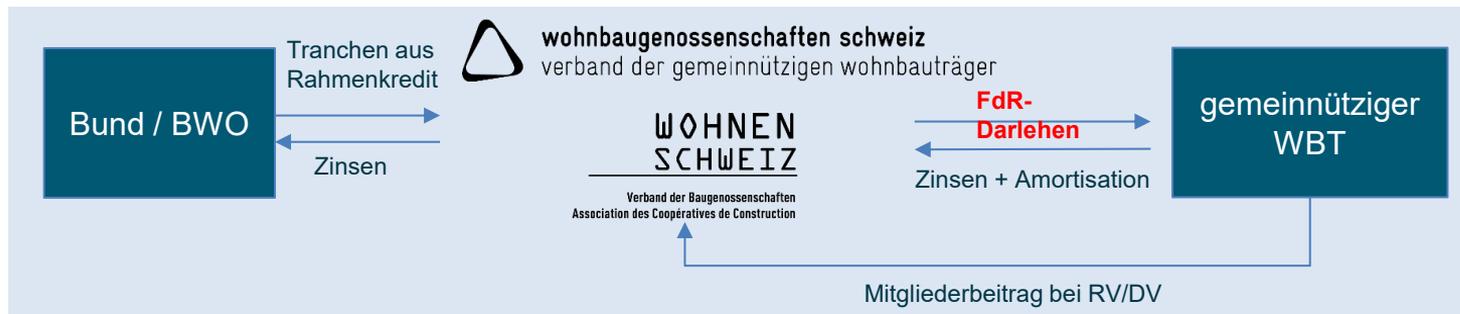


# Darlehen: Fonds de Roulement

# Rechenbeispiel: Fonds de Roulement (FdR)



## Fonds de Roulement I



→ treuhänderisch verwaltet durch Wohnbaugenossenschaften Schweiz + WOHNEN SCHWEIZ

→ dotiert mit Krediten des Bundes (Rahmenkredit, zurzeit ca. CHF 750 Mio.)

**→ rückzahlbare Darlehen zu günstigen Zinssätzen**

## Fonds de Roulement II

→ **Berechnungsgrundlage: Anlagekosten** (Landwert + Erstellungskosten)

**Rest- oder Überbrückungsfinanzierung von Bauprojekten wie:**

- Neubau / Ersatzneubau
- Erneuerung (komplette Innensanierung, Sanierung der Gebäudehülle auf GEAK-Energieklasse C oder besser, Minergie-Systemerneuerung)
- Liegenschaftenerwerb
- Landerwerb

## Fonds de Roulement III

- Darlehensbetrag richtet sich nach geplantem Energie- oder Nachhaltigkeits-standard bzw. nach dem LEA-Baustandard für hindernisfreie Wohnungen
- Betrag zwischen mind. CHF 30'000 und max. CHF 60'000 pro Wohnung (siehe Merkblatt BWO).
- Bei Nachweis von Vermietungsaufgaben bei Erstvermietung zusätzlicher Bonus von CHF 10'000 pro Wohnung möglich (spezifische Anforderungen)
- Bei Aufstockung im Rahmen einer Erneuerung Bonus von CHF 20'000 pro Wohnung möglich



# Darlehensbedingungen I

- 1. Gemeinnützigkeit des Wohnbauträgers** (definiert in den Statuten)
- 2. Technische Prüfung des Bauprojekts durch das BWO**
  - Prüfung nach Wohnungsbewertungssystem, Ausgabe 2015 (WBS 2015)
  - Anlagekostenlimite einhalten, die der Bund festgelegt hat
  - Vergleich angegebene Kostenmiete zu Marktmiete nach WüestPartner AG
  - Kontrolle des detaillierten Kostenvoranschlages, Baubeschriebs und der energetischen Standards
  - Erhöhte Anforderungen an das hindernisfreie Bauen (projektspezifisch)
  - Bei Land im Baurecht: Prüfung der Bedingungen

# Darlehensbedingungen II

## **3. Finanzielle Bedingungen:**

- Eigenmittel / Eigenkapital
- Tragbarkeit (Überprüfung Lastenrechnung) unter Berücksichtigung der Kostenmiete

## **4. Projekte mit Baurecht:**

- Siehe Merkblatt Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger, BWO, Juni 2022

# Darlehensbedingungen III

## 5. Zinssatz

- Liegt 2.0% - Punkte unter dem jeweils per 30. September erhobenen und anfangs Dezember vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF publizierten Referenzzinssatz für das Mietrecht, mind. jedoch bei 1.0%
- Gilt für das ganze folgende Kalenderjahr
- Geschuldet ab Auszahlungsdatum (Ausnahme: Landerwerb → keine Zinszahlungen während den ersten 3 Jahren)
- Zinsrechnung pro Semester ab Auszahlung

## 6. Laufzeit:

- Max. 25 Jahren (Amortisationszeit ist kürzer!)

# Darlehensbedingungen IV

## 7. Rückzahlungen (Amortisation):

- Linear; beginnt für Landerwerbe mit anschliessendem Neubau nach 6, für Neubauten spätestens nach 3 Jahren, bei Erneuerungen und Erwerben i.d.R. bereits nach 1 Jahr

## 8. Sicherstellung:

- Durch Grundpfandrecht (Papier- oder Register-Schuldbrief)

## 9. Auszahlung:

- Frühestens per Baubeginn (Neubau / Erneuerung) oder Eigentumsübertragung (Kauf) nach Erhalt des Grundpfandes und nach Erfüllung möglicher weiterer Bedingungen

## 10. Mietzinsanfechtungen:

- Während der Laufzeit des **FdR-Darlehens** müssen Mietzinsanfechtungen beim **BWO** eingereicht werden (für Nebenkosten weiterhin lokale Schlichtungsbehörde zuständig)

## Zusammenfassung

- Alle Finanzierungsinstrumente stehen nur gemeinnützigen Wohnbauträger zur Verfügung
- Alle Finanzierungsinstrumente müssen verzinst und vollständig zurückbezahlt werden
- Durch Benutzung der Finanzierungsinstrumente des Bundes können die Finanzierungskosten des Bauprojektes langfristig reduziert werden
- Stabilisierung der Finanzierungskosten auf tiefem Niveau
- Durch die Kostenmiete bleiben Mieten der gemeinnützigen Wohnbauträger im Vergleich zur Marktmiete langfristig preisgünstig



# Definition Gemeinnützigkeit d. Bauträgers

**Zwingende Punkte (Art. 37ff WFV), die in den Statuten aufgeführt werden müssen:**

- Zweck: dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen decken
- Dividendenbeschränkung (max. 6% bzw. gem. Art. 6, Abs. 1a des Bundesgesetzes über Stempelabgaben)
- Verbot der Ausrichtung von Tantiemen
- Bei Auflösung des Bauträgers: Liquidationsüberschuss übereignet an Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gem. Zweckartikel, Rückzahlung des Eigenkapitals maximal zum Nennwert
- Statutenänderung vorgängig zur Überprüfung beim BWO einreichen
- Erstellen des Geschäftsberichts nach Grundsätzen Art. 957ff OR
- Revisionspflicht nach OR, bzw. eingeschränkte Revision aufgrund Art. 727a OR



# Wichtige Dokumente

## Grundlage:

Bundesverfassung Art. 108!

## Umsetzung:

- Wohnbauförderungsgesetz (WFG)
- Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV)
- Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte
- WFG – Merkblatt 2
- Merkblatt Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten

## Kontakt

wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich  
Telefon 044 360 26 40, [info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)  
[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

### **Kathrin Schriber**

Leitung Fonds / Geschäftsführerin der  
Stiftungen Solidaritätsfonds und  
Solinvest

[kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch](mailto:kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch)

### **Asella Keiser**

Stellvertretung Leitung Fonds  
[asella.keiser@wbg-schweiz.ch](mailto:asella.keiser@wbg-schweiz.ch)

### **Christian Kohler**

Stellvertretung Leitung Fonds  
[christian.kohler@wbg-schweiz.ch](mailto:christian.kohler@wbg-schweiz.ch)



wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

## Kontakt:

**Wohnbaugenossenschaften Schweiz**  
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
Hofackerstrasse 32  
8032 Zürich  
Telefon 044 360 28 40  
[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)  
[info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)