



Merkblatt Nr. 2
Aus der Reihe Fachpublikationen

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 Finanzierungs-partner die Banken. Daneben gibt es aber Finanzierungsinstrumente, die nur gemeinnützigen Wohnbauträgern oder sogar nur Mitgliedern von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (nachstehend Verband genannt) offen stehen.

1. Schema einer herkömmlichen Finanzierung

Anteil und Herkunft der Mittel		Bemerkungen
100%	Der Anlagekosten / des Ertragswertes	
	5 - 20% Eigenkapital (in Form von Anteil-scheine der Mitglieder / Mieter, (ev. aus Mitteln der 2. Säule [Altersvorsorge])	Weitere Mittel, die ev. als eigene Mittel anerkannt werden: Mieterdarlehen und private Darlehen / Beteiligungen aus Fonds / Stiftungen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz
80% - max. 95%	15 - 25% II. Hypothek von Hypothekarinstitut (Bank) oder von Emissionszentrale EGW	<u>Tilgung innert 20-25 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
bis 65% 0%	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

2. Aufbau und Kosten der herkömmlichen Finanzierung

a) Die Bankfinanzierung

Die Banken finanzieren Wohnliegenschaften mittels Baukrediten und Hypotheken, wobei die Liegen-schaft gleichzeitig als grundpfandrechtl. Sicherheit dient. Der Belehnungswert – also der Wert in dessen Höhe die Banken einen Hypothekarkredit gewähren – wird meistens vom Ertragswert berech-net. Wie (mit welchem Kapitalisierungssatz) der Ertragswert wiederum berechnet wird, kann sich von Bank zu Bank unterscheiden. Dies kann dazu führen, dass je nach Bank für dasselbe Projekt andere



maximale Hypothekarkredithöhe gewährt wird. Die Konditionen variieren ebenfalls. Das Einholen von Offerten verschiedener Banken ist deshalb empfehlenswert.

- Der Baukredit

Der Baukredit ist ein Kontokorrentkonto, über das die während der Bauzeit anfallenden Rechnungen bezahlt 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 0.5% Prozentpunkte über dem Satz für I. Hypotheken zuzüglich 0.25% 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). Übrigens ist es möglich – und je nach Konstellation auch empfehlenswert –, den Baukredit fortlaufend während der Bauzeit teilweise zu konsolidieren.

- Die I. Hypothek

Hypotheken sind erhältlich bei Banken, bestimmten Versicherungen und Pensionskassen. In der Regel liegt die Belehnungshöhe für I. Hypotheken bei etwa 65% des Ertragswertes. 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 in der Regel nicht geleistet werden. Die Kosten bestehen daher einzig in der Zinslast.

- Die II. Hypothek

Weitere 15 - 25% des Ertragswertes können durch die Aufnahme einer II. Hypothek finanziert werden. Sie wird durch nachrangige Grundpfandrechte und – wenn nötig – zusätzliche Bürgschaften (z.B. Verbürgung durch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg) gesichert. Der ebenfalls variable Zinssatz liegt meist 0.25 - 0.5% 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

Steht für die Genossenschaft die Kalkulier- und Budgetierbarkeit im Vordergrund, so ist die Festhypothek am geeignetsten. Dabei werden zu Beginn der Kreditbetrag und der Zinssatz festgelegt und dauern über eine feste Laufzeit (normalerweise zwei bis zehn Jahre). Sowohl I. als auch II. Hypotheken können als Festhypotheken abgeschlossen werden. Ein frühzeitiger Ausstieg aus dem Festhypothek-kreditvertrag ist nur gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Bei Festhypotheken ist man während der Laufzeit nicht dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Am Ende der Laufzeit muss die Hypothek jedoch ganz oder teilweise zu den dann geltenden Konditionen erneuert werden. Das kann bei hohem Zinsniveau zu erheblichen Mehrkosten führen. Deshalb ist bei Festhypotheken eine Staffelung der Restlaufzeiten bzw. eine Kombination mit anderen Hypothekarmodellen empfehlenswert. Dabei muss aber beachtet werden, dass bei gestaffelten Laufzeiten ein Wechsel der kreditgebenden Bank schwieriger ist, da zum jeweiligen Zeitpunkt nur ein Teil des Hypothekarbetrages ohne Vorfälligkeitsentschädigung abgezogen werden kann.

- Die variable Hypothek

Die variable Hypothek ist für Genossenschaften geeignet, die flexibel bleiben wollen und eventuelle Zinsschwankungen des Marktes tragen können. Bei der variablen Hypothek orientiert sich der Zinssatz am Geld- und Kapitalmarkt (z.B. LIBOR = London Interbank Offered Rate), d.h. er ändert sich je nach Marktsituation, wobei dadurch unterschiedliche Zinsbelastungen anfallen. Die variable Hypothek



bietet sich bei sinkenden Zinsen an. Um sich vor steigenden Zinssätzen zu schützen, kann eine Zinssatzabsicherung ("Cap") gegen Bezahlung einer Absicherungsprämie abgeschlossen werden. Während bei der Libor-Hypothek die Laufzeit meistens beschränkt ist, wird diese bei der variablen Hypothek nicht fixiert. Sowohl I. als auch II. Hypotheken können als variable Hypotheken abgeschlossen werden. Jedoch wird davon abgeraten, die gesamte Hypothekbelastung in variabler Form abzuschliessen.

- Libor-Hypothek

Der Zinssatz der Libor-Hypothek passt sich alle drei bis sechs Monate den Marktgegebenheiten an. Fixiert wird zudem die Laufzeit der Libor-Hypothek – in der Regel drei bis fünf Jahre. Beim Libor handelt es sich um die London Interbank Offered Rate. Dies ist der Zinssatz, zu dem sich die Banken – kurzfristig – untereinander Geld ausleihen. Die Libor-Hypothek besteht aus nur zwei Komponenten: der Libor-Zinssatz und die Marge der Bank. Damit ist sie sehr transparent. Bei tiefem Zinsumfeld ist die Libor-Hypothek eine sehr preisgünstige Variante. Auch bei sinkenden Zinsen ist sie vorteilhaft, da sie sich schnell den Marktgegebenheiten anpasst. Bei steigenden Zinsen wirkt sich diese Eigenschaft aber negativ aus, da die Erneuerung zu einem immer höheren Zinssatz erfolgt. Sie bedingt also gewisser Risikofähigkeit, Schwankungen müssen verkraftet werden können. Eine Begrenzung des Risikos kann ein Cap bringen. Aufgrund des Zinsänderungsrisikos, das bei Libor-Hypotheken besteht, ist eine Kombination mit Festhypotheken zu empfehlen.

b) Eigene Mittel

Die eigenen Mittel sollten in der Regel 5 - 20% des Belehnungswertes betragen. Zu den eigenen Mitteln gehören nebst dem Eigenkapital, welches aus dem Anteilscheinkapital und den gesetzlichen wie auch freiwilligen Reserven besteht, auch die gebundenen Mieterdarlehen 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. Falls das Anteilscheinkapital verzinst wird, geschieht dies normalerweise mit einem um etwa 1% tieferen Zinssatz als derjenige für I. Hypotheken. Die Kosten für die Genossenschaft entsprechen den Zinskosten, obwohl die Verzinsung der Anteilscheine genau genommen eine Dividende darstellt. Bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern ist die Höhe der Dividende statutarisch limitiert.

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. Zu beachten ist, dass Stehbeträge und Handwerkerdarlehen für eine Finanzierung mit Darlehen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz nicht mehr akzeptiert werden.

- Die Mieterdarlehen

Mieterdarlehen sind freiwillige Darlehen, die Mitglieder bzw. Mieter der Genossenschaft gewähren. Sie sind meist an die Vermietung der Wohnungen gebunden und werden 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

a) Fonds de Roulement und Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Der Fonds de Roulement wird hauptsächlich aus zinsgünstigen Darlehen gespeisen, die der Verband 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 von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und aus Zinserträgen der gesprochenen Darlehen geäuft.

Die Darlehen sind zu einem Zinssatz zu verzinsen, der maximal 2,0 Prozentpunkte 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 Zinsen sind halbjährlich auf den 30. Juni und 31. Dezember zu entrichten. Die Amortisationen sind halbjährlich auf die Zinstermine hin zu leisten. Die Laufzeit der Darlehen – berechnet ab Vertragsdatum – beträgt für Darlehensbeträge bis Fr. 30'000 pro Wohnung max. 20 Jahre und für höhere Darlehen max. 25 Jahre. Die Amortisation beginnt für Landerwerbe mit anschliessendem Neubau nach sechs, für Neubauten spätestens ab drei Jahren, bei Erneuerungen und Erwerb in der Regel bereits nach einem Jahr.

Der maximale Darlehensbetrag pro Projekt beträgt i.d.R. Fr. 5 Mio.

Die Fondsdarlehen dienen zur Rest- und Überbrückungsfinanzierung bei Erstellung, Erneuerung und Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften oder auch für den Erwerb von Baugrundstücken. Die Bedingungen des Fonds de Roulement sind im Merkblatt des Wohnförderungsgesetzes WFG des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO ersichtlich.

b) Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Der Bund verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, welche deshalb mit dem bestmöglichen Rating AAA bewertet sind, was zu günstigen Zinskonditionen für eine feste, meist langjährige Dauer führt. Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln gewährt die EGW ihren Mitgliedern Darlehen zur Finanzierung von preisgünstigem Wohnungsbau. Damit eine Wohnbaugenossenschaft in den Genuss einer Anleihequote kommen kann, muss sie Mitglied der EGW mittels Zeichnung von mindestens einem Anteilschein werden.

EGW-Quoten können von gemeinnützigen Bauträgern für die Konsolidierung von Baukrediten oder für die Ablösung bestehender Hypotheken bis maximal 80% des Ertragswertes eingesetzt werden. Werden neu erstellte oder umfassend erneuerte Wohnbauten mit Anleihequoten der EGW finanziert, so gelten die gleichen Bedingungen an das ökologische und energieeffiziente Bauen wie für die Darlehen aus dem Fonds de Roulement.



Die Laufzeiten der EGW-Quoten bewegen sich in der Regel von sechs bis fünfzehn Jahren. Der Zinssatz richtet sich nach der Swaprate und den Sätzen für Schuldner mit höchster Bonität und bleibt während der gesamten Laufzeit unverändert. Neben den Zinskosten haben die Darlehensnehmer die Emissionskosten zu tragen, welche im Wesentlichen aus den Eidgenössischen Emissionsabgaben, den Gestionskosten und den Kosten der Übernahmekommission bestehen. Abhängig von der Art der Platzierung der Anleihe belaufen sich die Emissionskosten auf etwa 1.5 - 3.3% des Nominalwertes für die ganze Laufzeit. Die gesamten Emissionskosten werden von der Emissionszentrale vor Auszahlung der Anleihequote abgezogen und einbehalten; zur Auszahlung gelangt somit nur der Nettobetrag.

c) Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg

Der Zweck der hbg ist die Verbürgung nachrangiger Hypotheken für den Bau, Kauf sowie die Renovation von Wohnliegenschaften gemeinnütziger Baugenossenschaften. Für die kreditgebenden Banken bildet die Bürgschaft eine zusätzliche Sicherheit zum Grundpfand und erlaubt ihr, eine höhere Hypothek zu gewähren und/oder wegen des geringeren Risikos günstigere Konditionen anzuwenden. Solche Bürgschaften werden in der Regel gewährt bis max. 90% der überprüften Anlagekosten. In bestimmten Fällen kann die hbg sogar darüber hinausgehen.

Wohnbaugenossenschaften, die für die Finanzierung von Mietobjekten eine Bürgschaft der hbg in Anspruch nehmen wollen, müssen sich mit Anteilscheinen von bis zu 3% der ursprünglich verbürgten Schuldsomme am Kapital der Bürgschaftsgenossenschaft beteiligen. Zudem haben sie zurzeit eine Prämie von jährlich 0,25% vom jeweiligen verbürgten Höchsthaftungsbetrag zu leisten. Die durch die hbg verbürgte Schuld ist in der Regel innert 25 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. Ebenfalls gelten die gleichen Bedingungen an das ökologische und energieeffiziente Bauen wie für die Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

Juli 2020

Ausführliche Merkblätter über die Finanzierungsinstrumente von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Nr. 13d) und die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg (Nr. 10d) sind kostenlos auf der Homepage von Wohnbaugenossenschaften Schweiz www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen oder bei der Geschäftsstelle erhältlich.

Weitere Informationen zur indirekten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus finden Sie auf der Homepage des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO: www.bwo.admin.ch

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

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Buecheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch
info@wbg-schweiz.ch