

# Fonds de Roulement und Sonderprogramm

Er hat sich über die Jahrzehnte bewährt: Der Fonds de Roulement hilft Baugenossenschaften mit zinsgünstigen Darlehen bei der Finanzierung von Projekten. Noch bis 2025 läuft zusätzlich das Sonderprogramm für energetische Sanierungen.

Beim Fonds de Roulement handelt es sich neben den EGW-Anleihen um das zentrale und wichtigste Förderinstrument des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Abwicklung erfolgt über die Dachverbände. WOHNEN SCHWEIZ hat mit seiner Fondskommission und dem Team auf der Geschäftsstelle grosse Erfahrungen und steht kleinen, mittleren und grossen gemeinnützigen Wohnbauträgern gerne zur Verfügung.

## So funktioniert der Fonds

Die Baugenossenschaften können mit dem Fonds de Roulement von einem zinsgünstigen Darlehen für Neubau- und Erneuerungsprojekte sowie für den Kauf von bestehenden Objekten und von Bauland profitieren. Die Darlehen mit Laufzeiten von 20 bis 25 Jahren können praktisch als Fremdkapital betrachtet werden. Das bedeutet, dass sie nachrangig zum Bankkredit gewährt werden und sich in einem Bereich befinden, in dem die Bank aus Risikosicht nicht mehr investiert (Belehnung von bis zu 90 Prozent der Anlagekosten möglich). Der aktuelle Zinssatz von 1 Prozent kann vor diesem Hintergrund als sehr attraktiv bezeichnet werden.

## Sonderprogramm

Ergänzend zum Fonds läuft noch bis 2025 das Sonderprogramm für energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäusern – ein spezifisches Angebot des Bundes für gemeinnützige Wohnbauträger. Übertreffend – mit 0,0 Prozent Zins! Hier eröffnen sich für gemeinnützige Wohnbauträger in den

ersten 10 Jahren vorteilhafte Möglichkeiten mit einem zinsfreien Darlehen von CHF 50 000 pro Wohnung. Nach dieser Zeit bleibt der Vorteil bestehen, denn der reguläre Zinssatz von derzeit 1 Prozent begleitet die verbleibenden 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, solange der hypothekarische Referenzzinssatz 3 Prozent nicht überschreitet.

## Voraussetzungen einhalten

Sowohl der Fonds de Roulement wie das Sonderprogramm sind sehr attraktive Finanzierungshilfen. Wichtig dabei ist allerdings das Einhalten der Voraussetzungen und Bedingungen. Dazu steht der Verband WOHNEN SCHWEIZ den gemeinnützigen Wohnbauträgern gerne zur Verfügung.

Bruno Meyer



## Bruno Meyer

Spezialist Finanzierungen  
Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ  
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern  
bruno.meyer@wohnen-schweiz.ch  
041 310 00 50

## Résumé

Avec le Fonds de roulement, les coopératives de construction bénéficient d'un prêt à taux préférentiel pour les projets de construction et de rénovation, ainsi que de prêts à taux réduit pour l'achat d'objets existants et de terrains à bâtir. En complément du fonds, le programme spécial pour l'assainissement énergétique des immeubles collectifs – une offre spécifique de la Confédération pour les coopératives d'habitation – est encore en vigueur jusqu'en 2025. Il offre un taux d'intérêt de 0,0 pour cent. Pour les deux instruments, il est important de respecter les conditions. L'équipe de LOGEMENT SUISSE se tient à votre disposition pour vous aider.

# Gute Gründe für eine EGW-Finanzierung

Gerade in Zeiten von hohen Zinsen und steigenden Mieten lohnt sich eine EGW-Finanzierung für gemeinnützige Wohnbauträger. Denn sie garantiert langfristig günstige Zinsen.



Die EGW ist ein Finanzierungsinstrument speziell für gemeinnützige Wohnbauträger und Teil der indirekten Wohnraumförderung des Bundes. Als Ergänzung zum Fonds de Roulement liegt ihr Fokus auf langfristigen zinsgünstigen Finanzierungen. Die EGW nimmt am Kapitalmarkt Anleihen auf, die der Bund verbürgt.

## Vorteilhafte Konditionen

Dank der Bürgschaft des Bundes profitiert die EGW von äusserst günstigen Konditionen und kann dadurch langfristige Finanzierungen zu festen und tiefen Zinsen anbieten. Mit ihren Finanzierungen verschafft die EGW insbesondere auch kleinen und mittleren gemeinnützigen Wohnbauträgern einen Zugang zum Kapitalmarkt. Im Vergleich zu Festhypotheken anderer Anbieter ist ein EGW-Kredit 1 bis 1,5 Prozentpunkte günstiger. Mit langen Laufzeiten von 15 bis 20 Jahren sind EGW-Anleihen eine attraktive Möglichkeit, um die Zinslast auf Jahre hinaus zu senken. So haben die gemeinnützigen Wohnbauträger Planungssicherheit und können die Mietzinsen langfristig stabilisieren.

## Grosse Wirkung

Die Einsparungen bei den Finanzierungskosten wirken sich direkt auf die Mieten der gemeinnützigen Wohnbauträger aus. Damit trägt die EGW massgeblich zu bezahlbaren Mietzinsen bei: Dank EGW-Hypotheken von insgesamt fast 4 Milliarden Franken profitieren

derzeit gut 38000 Haushalte in mehr als 300 Schweizer Gemeinden von günstigen Mietzinsen.

## Klare Kriterien

Für EGW-Finanzierungen bestehen klare Kriterien. Sie stehen nur Wohnbauträgern zur Verfügung, die gemäss Wohnraumförderungsgesetz gemeinnützig sind und sich an den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger orientieren. Zudem bestehen Anforderungen an das Objekt und an die finanzielle Tragbarkeit. Die Geschäftsstelle der EGW ermittelt den Belehnungswert einer Liegenschaft nach der Ertragswertmethode. Die Belehnungsgrenze beträgt 80 Prozent des Ertragswerts; die Darlehen werden üblicherweise im Nachgang zu Banken gewährt. Der Kreditentscheid wird durch eine unabhängige Prüfungskommission gefällt. Gemeinnützige Wohnbauträger können Mittel für neue Finanzierungen und für die Verlängerung von bestehenden Hypotheken bis 40 Prozent ihres langfristigen Fremdkapitals beantragen.

Patrizia Obrist



## Patrizia Obrist

B.Sc. Betriebsökonomin mit Vertiefung  
Finance & Banking  
Direktorin Emissionszentrale EGW

## Résumé

Grâce au cautionnement de la Confédération, la Centrale d'émission CCL profite de conditions extrêmement avantageuses et peut ainsi proposer des financements à long terme à des taux d'intérêt fixes et bas. Avec ses financements, la CCL permet en particulier aux petits et moyens maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'accéder au marché des capitaux. En comparaison avec les hypothèques fixes d'autres prestataires, un crédit CCL est 1 à 1,5 point de pourcentage plus avantageux. Avec des durées de 15 à 20 ans, les emprunts CCL sont une possibilité intéressante de réduire la charge d'intérêts pendant des années.

# Nur neun Kantone sind aktiv

Kantonale Förderprogramme sind nur gerade aus neun Kantonen bekannt. Der Handlungsbedarf ist gross. In einigen Kantonen bewegt sich etwas. WOHNEN SCHWEIZ begleitet aktuell den Kantons Graubünden.

**Basel-Stadt:** Abgabe von Land im Baurecht, Bürgschaften, Mitfinanzierung beim Kauf geeigneter Areale, Darlehen zur Projektabwicklung, Handänderungssteuer durch Verkäufer, Reduktion bei Grundstücksteuer.

[www.stadtwohnen.bs.ch](http://www.stadtwohnen.bs.ch)

**Basel-Landschaft:** Beiträge an Wohnungen mit gutem Energiestandard.

[www.baselland.ch](http://www.baselland.ch)

**Genf:** Ziel von 20 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbestand! Dazu dienen: bevorzugte Landabgabe an Gemeinnützige, Bürgschaften, Darlehen, Objekt-hilfe, Mindestanteil von gemeinnützigen Wohnungen in der Raumplanung, 35 Millionen jährlich in Förderungsfonds.

[www.ge.ch/parcourir#construire\\_et\\_se\\_loger](http://www.ge.ch/parcourir#construire_et_se_loger)

**Neuenburg:** Steigerung des gemeinnützigen Anteils von 2 auf 5 Prozent, Abgabe von Land im Baurecht, Ver-

bürgung von Anleihen, Darlehen, Beteiligung am Anteilkapital.

[www.ne.ch](http://www.ne.ch)

**Nidwalden:** Kanton kann sich an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligen, Abgabe von Grundstücken im Baurecht an Genossenschaften, Ausnützungszuschlag für Gemeinnützige durch die Gemeinden.

[www.nw.ch](http://www.nw.ch)

**Waadt:** Wohnungen gelten als gemeinnützig, wenn der maximale Mietpreis durch die öffentliche Hand festgelegt wird, unabhängig davon, ob der Investor ein gemeinnütziger Bauträger ist oder nicht. Ist dies der Fall, gibt es finanzielle, steuerliche und raumplanerische Erleichterungen.

[www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement](http://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement)

**Wallis:** Unterstützung von Bau, Renovation oder Erwerb von Wohnungen in

Berggebieten, À-fonds-perdu-Beiträge für natürliche Personen, günstige Darlehen für Baugenossenschaften.

[www.vs.ch/fr/web/seti/aide-au-logement](http://www.vs.ch/fr/web/seti/aide-au-logement)

**Zug:** Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse, zinsgünstige Darlehen, zinslose Projektdarlehen, Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen, Verwendung eigener Grundstücke, aktive Landpolitik des Gemeinwesens, Mehrnutzungen für Gemeinnützige.

[www.zg.ch/de/soziales/wohnungswesen](http://www.zg.ch/de/soziales/wohnungswesen)

**Zürich:** Zinslose Darlehen bei gleicher Leistung der Gemeinde, Einkommens- und Vermögensgrenzen, Gemeinden können bei Auf- und Einzonungen Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen vorschreiben.

[www.zh.ch/de/volkswirtschaftsdirektion/amt-fuer-wirtschaft-und-arbeit.html](http://www.zh.ch/de/volkswirtschaftsdirektion/amt-fuer-wirtschaft-und-arbeit.html)

Kurt Bischof

## Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft

Mit Bürgschaften ermöglicht die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg Immobilienfinanzierungen mit einer Belehnung von bis zu 90% der Anlagekosten. Die Bürgschaft der hbg lässt sich gut mit weiteren Förderinstrumenten kombinieren.

Darlehen, welche durch eine Bürgschaft der hbg abgesichert sind, können innert 20 bis 25 Jahren zurückgeführt werden. Gegenüber einer

klassischen Hypothekarfinanzierung eines Finanzdienstleisters wird somit ein deutlich längerer Zeitraum für die Amortisation eingeräumt. Diese erweiterte Rückzahlungsfrist schont die Liquidität und schafft Optionen für die Umsetzung neuer Projekte. Die Bank erhält durch die hbg-Bürgschaft eine weitere Sicherheit und kann somit trotz hoher Gesamtbelehnung gute Konditionen anbieten.

Daniel Müller

### Résumé

Seuls neuf cantons connaissent des programmes d'encouragement cantonaux pour la construction de logements d'utilité publique. La nécessité d'agir est grande. Il y a tout de même parmi ces cantons quelques-uns qui sont très actifs. Outre les instruments connus que sont le Fonds de roulement et la CCL, il y a aussi la Coopérative de cautionnement hypothécaire cch.



# Passendes Finanzierungskonzept der Banken

Immobilienakteure müssen heute agil sein. Dies gilt speziell für Eigentümerschaften mehrerer Liegenschaften. Die Kernfrage: Wie werden Portfolios am besten finanziert? Wichtig sind passende Antworten von Finanzinstituten.

Die Finanzierungsbedingungen für Immobilien haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Zinskosten sind gestiegen. Die in den Büchern stehenden Werte der Liegenschaften sind unter Druck, Abwertungen erfolgen aber selten. Das Transaktionsvolumen ist 2023 vor diesem Hintergrund landesweit um rund 50 Prozent gesunken, oft weil die Preisvorstellungen zu stark auseinandergingen. Dies könnte sich 2024 ändern: Es gibt Anzeichen dafür, dass es wieder vermehrt zu Abschlüssen kommen wird. Für diesen Fall müssen Investoren vorbereitet sein. Geschwindigkeit und finanzielle Schlagkraft sind entscheidend, um Opportunitäten nutzen zu können. Doch wie stellt man sich am besten auf, um im entscheidenden Moment bei einem Immobilienkauf auch die Finanzierung erfolgreich sicherzustellen?

## Alt: Hypotheken für Objekte

Portfolio-Eigentümer haben heute andere Möglichkeiten als vor einigen Jahren. Früher war eine Finanzierung auf eine spezifische Liegenschaft bezogen – es gab eine klare Zuweisung einer Hypothek auf ein Objekt. Erwarben die Eigentümer ein neues Objekt, nahmen sie dafür eine neue Hypothek auf. Für Investitionen in Bestandsbauten stockten sie die vorhandene Hypothek auf. Vor einem Investitionsentscheid mussten die Eigentümer jedes Mal warten, bis die Finanzierung gesichert war.

## Neu: Rahmenkreditlimite

Heute können Eigentümer eines Immobilienportfolios, zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften, ihre Fi-

nanzierung umfassender gestalten. Möglich macht dies die sogenannte Rahmenkreditlimite. Für diese vereinbart ein Eigentümer mit der Bank auf der Basis seines Portfolios einen Gesamt-Kreditrahmen. Wird eine Liegenschaft verkauft, reduziert sich der Kreditrahmen. Kauft der Eigentümer ein neues Objekt, steigt zwar die Beanspruchung der Hypothek, durch die zusätzliche Deckung aber auch der Kreditrahmen. Für den Eigentümer hat die Portfolio-Hypothek zwei entscheidende Vorteile: erstens weiss er stets, wie hoch die verfügbaren Kredite sind, und zweitens steigt durch das Pooling der Liegenschaften seine Finanzkraft. Beides zusammen erlaubt, bei einer Kaufgelegenheit oder bei einer Sanierung rasch zu handeln.

## Rahmenkredit

Für eine Rahmenkreditlimite muss ein Eigentümer verschiedene Voraussetzungen erfüllen. So ist zentral, dass er den baulichen Zustand seiner Bestandsobjekte sehr gut kennt. Dasselbe gilt für die Kosten- und Ertragsseite bis hin zur Modellierung der Cashflow-Ströme im Portfolio. Das LUKB Immobilienmanagement, verbunden mit dem LUKB ImmoTool, unterstützt Eigentümer bei diesen Aufgaben.

Flavio Ciglia



**Flavio Ciglia**

Leiter LUKB Immobilienbank

## Résumé

Autrefois, un financement était lié à un bien immobilier spécifique – il y avait une affectation claire d'une hypothèque à un objet. Aujourd'hui, les limites de crédit-cadre sont beaucoup plus attrayantes. Pour celles-ci, un propriétaire convient avec la banque d'une limite de crédit globale sur la base de son portefeuille. Pour le propriétaire, l'hypothèque de portefeuille présente deux avantages décisifs: d'une part, il connaît toujours le montant des crédits disponibles et, d'autre part, le regroupement des biens immobiliers augmente sa capacité financière.