



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



Finanzierung von gemeinnützigen Bauprojekten: Do's und Don'ts

Mendrisio, 13. September 2024

Setzen Sie sich realistische Ziele und lassen Sie sich auf ein Abenteuer ein



DO's:

Auf DAS sollten Sie achten



DO's: DER VORSTAND

- Zwischenmenschliches
 - Teamgeist, Ausdauer, Frustrationstoleranz, Humor
 - Sparringpartner im Team (zu zweit macht es mehr Spass), Vieraugenprinzip bzw. Kontrollen
 - Fachkompetenzen auf mehrere Köpfe aufteilen:
 - Finanz- und Baukompetenz müssen zwingend intern vorhanden sein
 - Kommunikation: im Vorstand, mit den Mitgliedern und der Umwelt aktiv pflegen
 - Corporate Governance!
 - Aktive Pflege einer To-do-Liste: Wer ist für was verantwortlich und per wann soll es erledigt sein
- Von der fachlichen und menschlichen Zusammensetzung des Vorstands hängt der Erfolg des Bauprojekts ab**

DO's: BERATUNG → frühzeitig

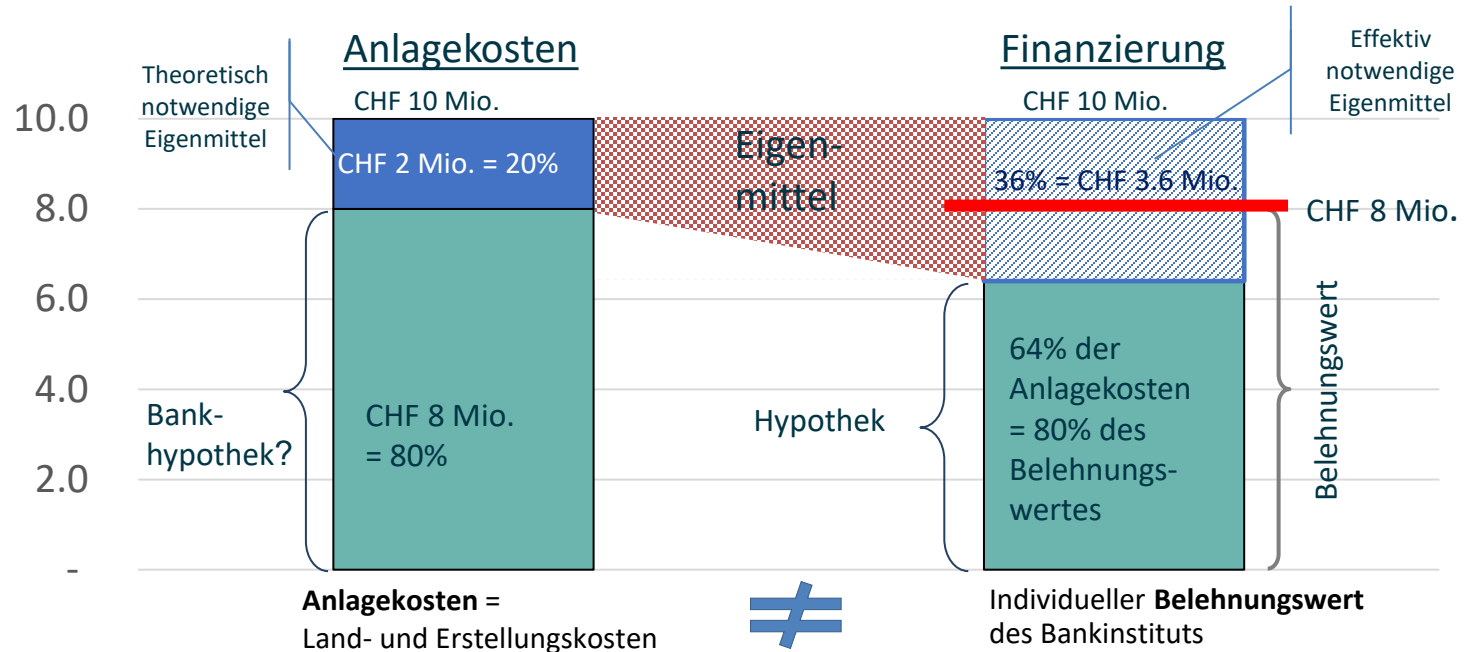
- Analyse des Mietmarkts vor Ort: Landwerte, Mietpreise, Leerstandsquote, ...
- Genossenschaften in Gründung können sich gratis beim Regional- und Dachverband beraten lassen
 - Rechtsberatung, z.B. für Statuten
 - Finanzierungsberatung zu Finanzierungsinstrumenten
 - Beratung im Fall eines gemeinnützigen Baurechts
 - Beratung zu technischen / baulichen Aspekten beim Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- Evtl. Weiterbildungskurse beim Verband besuchen
- Austausch mit Genossenschaften mit ähnlichen Projekten, um von Erfahrungen zu profitieren

→ Sie sind nicht alleine

DO's: BAUPROJEKT

- Planen Sie ein einfaches, finanzierbares Bauprojekt. Viele Herausforderungen warten auf Sie!
- Berücksichtigen Sie das **Wohnungsbewertungssystem** WBS 2015 und die **Anlagekostenlimiten** des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO
- Berücksichtigen Sie **ALLE Kosten**, die das Bauprojekt während der Planung, des Baus und der Vermietung betreffen
- Sie haben eine realistische **Zeitplanung** (Reizwort: Einsprachen)
- Sie führen eine rigorose **Baukostenkontrolle**
- Evtl. lassen Sie die Anlagekosten mit einer **Immobilienbewertung** überprüfen
- Evtl. beauftragen Sie eine externe Bauherrenvertretung

Problemstellung: Anlagekosten \neq Belehnungswert



DO's: FINANZIERUNG

- Sie kennen den Unterschied zwischen den **Anlagekosten** und dem **Belehnungswert**
- Sie kennen die verschiedenen **Finanzierungsinstrumente**
- Sie kontaktieren mehrere **Banken** frühzeitig / prüfen verschiedene Bankofferten
- Sie machen eine **Risikoanalyse** der Finanzierung. Zauberwort: Diversifikation
- Sie klären ab, ob Ihr Bauprojekt **Subventionen / spezielle Förderung** erhalten kann
- Sie sichern sich die benötigten **Eigenmittel** frühzeitig → aber nicht zu früh einzahlen lassen (basierend auf Planungs- und Bauetappenphasen abrufen)
- **Eigenkapital** → seien Sie kreativ

DON'Ts:

**Das sollten Sie bei der
Finanzierung vermeiden**

DON'Ts: FINANZIERUNG

- Unterschreiben Sie nichts, was Sie nicht verstehen!
- Landkauf bei jungen Genossenschaften mit Erstprojekt: Bezahlung des Landes erst bei Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung → evtl. mit einer Kaufoptionen arbeiten!
- Falls Land im Baurecht: Bezahlung des Baurechtszinses nicht vor Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung → besser erst bei der Vermietung der Liegenschaft
- Während der Planungsphase keine kurzfristigen Darlehen ohne Plan B aufnehmen
- Während der Planungsphase keine Darlehenszinsen bezahlen → besser erst ab Erhalt Baukredit oder Vermietung, ansonsten fressen die Zinsen Ihr Eigenkapital auf
- Keinen Zinsen auf Anteilscheine bezahlen, wenn kein Gewinn am Jahresende vorhanden ist → verboten!

Viel Erfolg bei Ihrem Bauprojekt und danke für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt

**wohngaugenossenschaften schweiz –
verband der gemeinnützigen wohnbauträger**
Kathrin Schriber
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
info@wbg-schweiz.ch
www.wbg-schweiz.ch/finanzierung