

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 85 (2010)  
**Heft:** 4

## **Werbung**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



ein, denn es kann ja nicht sein, dass eine Überbauung mit 150 Wohnungen gleich behandelt wird wie die Finanzierung eines 12-Familien-Hauses. Ausserdem hat der Vorstand entschieden, alle Prüfungsgebühren abzuschaffen. Weiter sind wir mehr und mehr bestrebt, unseren Mitgliedern eine kompetente Finanzierungsberatung anbieten zu können. Dies ist durchaus vergleichbar mit dem Verhältnis einer Bank zu ihren Kunden.

#### Welche Voraussetzungen muss ein Kreditnehmer erfüllen?

Bei der Prüfung der Gesuche kommen unsere eigenen Bewilligungskriterien und die Vorschriften des Bundes im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung zum Tragen. Technische Vorschriften und Kostenlimiten sind im Wohnraumförderungsgesetz WFG und den dazugehörigen Verordnungen geregelt. Eine weitere Voraussetzung ist es natürlich, dass es sich um einen gemeinnützigen Bauträger handelt, der sich zur Charta des gemeinnützigen Wohnungsbaus

bekannt. Auch wir als EGW orientieren uns an dieser Charta.

#### Und wie prüfen sie die zu finanzierenden Objekte?

Seit mehr als zehn Jahren stellen wir gleich wie die Banken auf eine Beurteilung der Ertragswerte ab. Wir nehmen die nachhaltig erzielbaren Mieterträge und kapitalisieren sie. Innerhalb des so ermittelten Ertragswertes dürfen wir bis maximal 80 Prozent finanzieren. Wir machen keine Unterscheidung zwischen erster und zweiter Hypothek. Die EGW-Finanzierungen werden üblicherweise im Nachgang zu einer Bankfinanzierung gewährt. Wichtig ist auch zu wissen, dass wir keinen Unterschied zwischen kleinen und grossen Wohnbauträgern kennen. Der Kostenvorteil aus der Solidarbürgschaft kommt damit unabhängig von der Grösse und der Höhe der Beteiligungsquote allen zugute. Die Abwicklung muss man sich zu Beginn so vorstellen, wie wenn ein Bauträger eine neue Bankbeziehung aufbaut: Auch wir müssen uns ein Bild über den Bauträger und über das Bauvorhaben oder die Liegenschaft machen können.

#### Ist auch die Finanzierung von Neubauten möglich?

Als EGW sind wir in erster Linie ein Umfinanzierer: Wir konsolidieren Baukredite oder lösen bestehende Hypotheken ab. Bau- oder Umbauvorhaben können wir nur unter besonderen Voraussetzungen finanzieren. Die Auszahlung einer Anleihequote darf grundsätzlich erst erfolgen, wenn das Bauvorhaben praktisch abgeschlossen und die Vermietung der Wohnungen nachgewiesen ist. Es ist aber möglich und wird auch oft praktiziert, Geld auf bestehenden Gebäuden aufzunehmen und Schuldbriefe auf diesen Objekten als Sicherheit zu hinterlegen, die Mittel dann aber für einen Neubau oder für ein Umbauvorhaben einzusetzen.

#### Kommt es auch vor, dass sie Gesuche ablehnen müssen?

Das ist zum Glück selten. Dazu beigetragen hat die Tatsache, dass die Beurteilungskriterien in jeder Beziehung offengelegt sind. Von der Geschäftsstelle aus können wir schon bei einem ersten Kontakt darauf hinweisen, ob das Projekt finanzierbar ist oder nicht. Je nachdem wird dann gar kein Gesuch eingereicht.

#### Musste die Emissionszentrale auch schon Verluste hinnehmen?

Früher operierten wir mit anderen Finanzierungsgrundlagen. In den 1990er-Jahren ist es vorgekommen, dass wir WEG-Bürgschaften abgelöst haben. Ich kann aber auch sagen, dass wir seit dem Inkrafttreten des neuen Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2003 keinen Franken Kapitalverlust erlitten haben. Dabei haben wir zwischen 2003 und 2009 immerhin mehr als 1,6 Milliarden Franken an Anleihen aufgenommen und platziert.

Interview: Jürg Zulliger

#### Günstige Finanzierung für zehn Jahre

Am 9. März 2010 hat die EGW die Anleihe Serie 36 um 27,8 Millionen auf neu 115,1 Millionen Franken aufgestockt. Elf gemeinnützige Bauträger haben sich auf diese Weise langfristige Mittel für die Finanzierung von Wohnbauten beschafft. Die All-in-Costs für eine Laufzeit von 9,661 Jahren betragen 2,397 Prozent. Eine nächste Emission ist für das 2. Quartal 2010 geplant.

Anzeige

Robert Spleiss AG  
Bauunternehmung  
Seestrasse 159  
8700 Küsnacht  
Telefon 044 385 85 85  
info@robert-spleiss.ch  
www.robert-spleiss.ch

Umbau  
Betonsanierung  
Aussenisolation  
Neubau  
Hinterlüftete  
Fassaden  
Kundenmaurer

**SPLEISS**  
Die Baumeister mit Herz und Verstand

Ein Unternehmen mit Engagement





# Luxusaufenthalt für Ihre Lebensmittel. Fastenkur für Ihre Stromrechnung.

Die neue CoolProfessional Einbauserie mit A<sup>++</sup>, viel Platz und Komfort-Ausstattung.

**Die neuen Kühlgeräte von Bosch.** Extrem klein ist nur der Stromverbrauch. Sonst bietet diese Einbauserie mehr von allem: mehr Nutzvolumen durch in den Sockel verlagerte Kühltechnik. Mehr Frische mit der VitaFresh Technologie, die Lebensmittel 3x länger frisch hält. Mehr Komfort dank LED-Beleuchtung, vollausziehbaren Schubladen, höhenverstellbarer Glasplatte und Türabstellern mit EasyLift. Und natürlich mehr Freude beim Blick auf die nächste Stromrechnung. [www.bosch-home.com](http://www.bosch-home.com)



**BOSCH**  
Technik fürs Leben