



## Bewilligungskriterien und einzureichende Unterlagen

# Bewilligungskriterien

der

## Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, mit Sitz in Olten

Die EGW setzt ihre Mittel im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes WFG prioritär für Vorhaben ein, die folgenden Zwecken dienen:

Zweck	Priorität
▪ Förderung der aktiven kleinen und mittleren Wohnbauträger	hoch
▪ Mietzinsstabilisierung unter Berücksichtigung der individuellen Risikofähigkeit	hoch
▪ Neubau, Renovation und energetische Sanierung	hoch
▪ Berücksichtigung aller Landesregionen	mittel
▪ Pflege der bisherigen Kundenbeziehung	mittel
▪ Umfinanzierung zwecks Zinsersparnis	tief
▪ Strategischer Finanzierungspartner für Grosskunden	tief

Für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten gelten folgende Kriterien im Sinne von Ziffer 3.2.3 des Organisationsreglements:

### I. Anforderungen an die Gesuchsteller

- 1. Gemeinnützigkeit**
  - Es gelten die Bestimmungen von Art. 37 Wohnraumförderungsverordnung über die Gemeinnützigkeit:
    - Zweckartikel
    - Verzinsung des Eigenkapitals
    - Verbot von Tantiemen
    - Verwendung eines Liquidationsüberschusses
    - Statutenänderungen (Meldung an das BWO)
  - Allfällige Statutenanpassungen müssen innert zwei Jahren seit dem Bezug einer EGW-Anleihequote vollzogen sein.

- Der Gesuchsteller hat sich bei seiner Tätigkeit nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz zu richten.
  - Bei gemeinnützigen Aktiengesellschaften müssen mindestens 50 % der Stimmrechte im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern und/oder der öffentlichen Hand sein.
- 2. Mitglied EGW**
- Der Gesuchsteller muss selber Mitglied der EGW sein und mindestens einen Anteilschein von CHF 5'000.00 gezeichnet und liberiert haben.
- 3. Dachorganisation**
- Der Gesuchsteller muss grundsätzlich einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus angehören.
- 4. Tätigkeitsgebiete**
- Der Gesuchsteller hat die geschäftliche Verankerung in der Region des Bauvorhabens nachzuweisen.
- 5. Organisation und Rechnungslegung**
- Der Gesuchsteller muss seine Liegenschaften nach professionellen Kriterien bewirtschaften. Für die Rechnungslegung gelten die Vorschriften der Art. 957 – 963 OR zur kaufmännischen Buchführung und Rechnungslegung. Für die Revision gilt ergänzend dazu Art. 40 der Wohnraumförderungsverordnung, wonach mindestens eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des BWO verlangt wird.

## II. Anforderungen bezüglich finanzieller Tragbarkeit

- 1. Grundsatz**
- Der Gesuchsteller hat eine ausreichende Eigenkapitalbasis, Finanz- und Ertragslage nachzuweisen.
- 2. Eigenkapital**
- Das Eigenkapital muss in der Regel mindestens 10 % der bereinigten Bilanzsumme ausmachen.
  - Dieses Minimalkapital muss effektiv einbezahlt oder durch schriftliche Vereinbarungen zugesichert sein.

### **Eigenkapital im engeren Sinn:**

- Genossenschafts-, Aktien- oder Stiftungskapital
- Offene Reserven und Gewinnvorträge
- Stille Reserven (z.B. auf Altliegenschaften)
- Überbewertungen sind in Abzug zu bringen

- Die Prüfungskommission kann im Einzelfall Kategorien von Fremdkapital als Eigenmittlersatz akzeptieren.
- Stehbeträge werden nicht als Eigenmittel akzeptiert.

### **3. Belehnungswert**

- Bei der Berechnung des Belehnungswertes eines Objektes ist von den Kosten auszugehen, die via Mietzinspotential gedeckt werden müssen. In der Regel sind nachstehende Komponenten zu berücksichtigen:
  - Unterhalt, Verwaltung, Rückstellungen, Abschreibungen, Vermietungsrisiken, etc.
  - Zinsen für Hypotheken, EGW-Anleihequoten, Darlehen, Baurechtszinsen, Anteilscheinkapital, etc.
- Der Belehnungswert eines Pfandobjektes wird durch Kapitalisierung des effektiven Netto-Mietertrages zuzüglich Subventionen und abzüglich Baurechtszinsen ermittelt. Bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes sind das Alter und der bauliche Zustand der Liegenschaft, das Mietzinspotenzial, die finanzielle Lage und die Führung des Gesuchstellers sowie das allgemeine Zinsumfeld zu berücksichtigen.
- In Einzelfällen kann bei Neubauten oder umfassenden Renovierungen auf die Erstellungs- bzw. Renovationskosten abgestellt werden. Bei der Prüfung sind die Kostenlimiten des BWO oder kantonaler Amtsstellen zu beachten. Die Marktkonformität der Mietzinsen ist nachzuweisen. Der Gesuchsteller muss in der Lage sein, allfällige finanzielle Risiken nachhaltig zu tragen. Finanzierungen im Nachgang zur EGW oder Unterstützungen öffentlicher Körperschaften sind bei der Beurteilung ebenfalls zu berücksichtigen.

## **III. Objektbezogene Anforderungen**

### **1. Mietobjekte**

- Die technischen und finanziellen Anforderungen gemäss den Bestimmungen der Wohnraumförderung des Bundes müssen erfüllt sein. Beim Erwerb bestehender Liegenschaften und für die Umfinanzierung älterer Objekte gelten diese Bestimmungen sinngemäss.

- Objekte, für die aufgrund kantonaler Erlasse Hilfen gewährt werden, sind den vom Bund geförderten Objekten gleichgestellt.
  - Der Mietertrag aus Einheiten, die von der Wohnraumförderung nicht unterstützt werden, wie z.B. Gemeinschaftsräume, Spitex-Stützpunkte, Arztpraxen oder gewerblich genutzte Räume darf in der Regel nicht mehr als 20 % des gesamten Mietertrages aus dem Pfandobjekt ausmachen.
- 2. Wohneigentum**
- Für die Finanzierung von Eigentumsobjekten gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer V.2.
- 3. Landerwerb**
- Landerwerb wird nicht finanziert.
- 4. Neufinanzierungen**
- Für Neufinanzierungen werden in der Regel nur Quoten von maximal 40 % des Belehnungswertes des Pfandobjektes gewährt.
  - Bei mehreren Liegenschaften, die nur teilweise mit EGW-Mitteln finanziert werden, können auf einem Pfandobjekt höhere Quoten bewilligt werden. Der Anteil der EGW-Finanzierungen am langfristigen Fremdkapital des Gesuchstellers soll 40 % grundsätzlich nicht übersteigen.
- 5. Konversionen**
- Anschlussfinanzierungen sind auf 20 % – 40 % des Belehnungswertes innerhalb eines Belehnungsrahmens von maximal 80 % zu reduzieren (neue EGW-Quote plus Finanzierungen im Vorgang und / oder gleichen Rang).
- 6. Rangfolge**
- Bei Beanspruchung mehrerer Finanzierungsinstrumente ist folgende Rangfolge üblich:
    - Finanzierungsinstitute (Hypotheken)
    - EGW-Anleihequoten
    - Fonds de Roulement-Darlehen
    - Zusätzliche Fremdmittel
    - Eigenkapital
- 7. Kürzung**
- Bei beschränkten Mitteln kann die Prüfungskommission noch nicht ausbezahlte Quoten jederzeit kürzen.

#### IV. Sicherstellung der Anleihequoten

- 1. Grundsatz**
  - Anleihequoten sind in der Regel durch Grundpfandtitel auf der zu finanzierenden Liegenschaft sicherzustellen.
  - In Einzelfällen können auch Grund- oder Faustpfandtitel auf anderen Objekten, Bürgschaften und andere kurante Deckungen akzeptiert werden.
  
- 2. Belehnungsgrenzen**
  - Die Belehnungsgrenze für EGW-Mittel beträgt grundsätzlich 80 % des EGW-Belehnungswertes gemäss Ziffer II.3.
  - Bei Finanzierungen über 70 % ist der Wohnbauträger verpflichtet, den übersteigenden Finanzierungsanteil durch regelmässige Rückzahlungen auf den Vorgangshypotheken zu amortisieren. Ist dies nicht möglich, hat er durch regelmässige Rücklagen eine Liquiditätsreserve in Höhe dieses übersteigenden Anteils zu äufnen. In beiden Fällen ist in der Regel dafür jährlich 1 % des Belehnungswertes aufzuwenden. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist von der Revisionsstelle des Wohnbauträgers jährlich zu bestätigen.
  - Eine allfällige über 80 % hinausgehende Finanzierung ist zusätzlich sicherzustellen. Als Zusatzsicherheiten kommen z.B. in Frage:
    - Solidarbürgschaften von anerkannten Bürgschaftsgenossenschaften
    - Grundpfandtitel innerhalb von 70 % des EGW-Belehnungswertes anderer Liegenschaften
    - Bank- oder Versicherungsgarantien
  - Bei subventionierten Liegenschaften haben die Amortisationen den jeweiligen Vorgaben entsprechend zu erfolgen.
  
- 3. Einlieferung**
  - Die Sicherheiten bzw. entsprechende Einlieferungsversprechen (Notar, Grundbuchamt, Bank) müssen vor dem Mittelbezug eingereicht werden.

## V. Mittelbezug, Zinszahlung und Rückzahlung

- 1. Gültigkeitsdauer**
  - Die Bewilligung (Entscheid der Prüfungskommission) zum Bezug von Anleihequoten ist sechs Monate gültig.
  
- 2. Mittelbezug**
  - EGW-Quoten können grundsätzlich erst nach Vorliegen aller Konsolidierungsgrundlagen wie z.B. Bauabrechnung, Vorgangsfinanzierung und Vermietungsnachweis bezogen werden.
  - Für die Finanzierung von Renovationen oder ähnlichen Vorhaben kann die Zustimmung zur Erhöhung des Kapitalvorgangs zu einer bestehenden EGW-Quote bereits im Voraus erteilt werden. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung des Kostenvoranschlages, die Finanzierung von Mietzinsausfällen und die Vermietbarkeit gerichtet. Ebenfalls in Betracht gezogen wird die Gesamtsituation des Gesuchstellers. Eine Bewilligung darf nur im Rahmen der sonstigen Bewilligungskriterien erteilt werden.
  - Für die Finanzierung von Eigentumsobjekten dürfen EGW-Quoten nur für bereits verkaufte oder vermietete Einheiten bezogen werden. Die Weitergabe von EGW-Mitteln an die Käufer ist über die Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger HGW abzuwickeln.
  - Bei der Finanzierung seines Projektes hat der Gesuchsteller zu berücksichtigen, dass ihm sämtliche Kosten für die Begebung einer Anleihe, deren Bewirtschaftung und Rückzahlung sowie für die Äufnung von Rückstellungen für Zinsausfallrisiken bei der Auszahlung anteilmässig belastet werden. Die Nettoauszahlung der Quote entspricht deshalb nicht deren Nominalbetrag.
  
- 3. Zinszahlungen**
  - Die Zinsen sind vierteljährlich zu bezahlen. In der Regel erfolgt der Einzug mittels Lastschriftverfahren (LSV). Die beteiligten Wohnbauträger sind unabhängig davon verpflichtet, die Zinsen auf die Verfalltage hin bereitzustellen bzw. ggf. automatisch zu überweisen; sie dürfen sich nicht darauf verlassen, dass die Geschäftsstelle diese in Rechnung stellt.
  
- 4. Rückzahlung**
  - Die Anleihequoten sind auf das Rückzahlungsdatum hin gemäss Anleihevertrag unaufgefordert vollständig zurückzubezahlen; die beteiligten Wohnbauträger haben keinen Anspruch auf eine Konversion der bezogenen EGW-Mittel.

## **VI. Weitere Bestimmungen**

- 1. Quoten**
  - Die Summe aller Anleihequoten eines Wohnbauträgers soll eine Grössenordnung von 10 % des Gesamtbestandes aller ausstehenden Anleihen zum Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen.
  
- 2. Prüfungskosten**
  - Der Aufwand für die Prüfung von Beteiligungsgesuchen wird über Kostenabzüge bei der Anleihebegebung finanziert.
  - Besonders aufwändige Prüfungsarbeiten können dem Gesuchsteller nach vorgängiger Absprache direkt in Rechnung gestellt werden.
  
- 3. Prioritäten**
  - Fremdkapitalzinsen sind insbesondere bei Problemfällen vor Amortisationen zu bezahlen.
  
- 4. Sanktionen**
  - Bei Veränderung der Risikosituation kann die EGW den Zinssatz für eine Anleihequote erhöhen und / oder kürzere Zinstermine einführen.
  - Kommt ein beteiligter Wohnbauträger seinen Verpflichtungen gegenüber der EGW trotz schriftlicher Abmahnung nicht nach, kann die EGW die Anleihequote vorzeitig zur Rückzahlung kündigen.

**Genehmigt und in Kraft gesetzt am 20. Juni 2002,  
letztmals angepasst an der Sitzung des Vorstandes vom  
20. November 2019 in Olten**



## Anhang 1

### Einzureichende Unterlagen

- Ausgefülltes Beteiligungsgesuch mit Begleitbrief
  
- Unterlagen zum Gesuchsteller:
  - Jahresrechnung des Vorjahres
  - Bericht(e) der Revisionsstelle
  - Jahresbericht
  - Protokoll der letzten Generalversammlung
  - Angaben zur Verzinsung des Anteilscheinkapitals
  - Statuten
  - Mitgliederverzeichnis
  - Vermietungsreglement (sofern vorhanden)
  - Belegungs-, Einkommens- und Vermögensvorschriften (sofern vorhanden)
  - Angaben zur Beteiligung der öffentlichen Hand (sofern zutreffend)
  
- Unterlagen zum Objekt:
  - Grundbuchauszug mit Verzeichnis der Grundpfandtitel
  - Baurechtsvertrag mit letzter Zinsrechnung (sofern zutreffend)
  - Aktueller Mieterspiegel mit Angaben zu den Wohnungen (Anzahl, Wohnungstyp, m<sup>2</sup> Wohnfläche, Netto-Mieten und Nebenkosten) sowie allfälligen Nebenräumen, Gewerberäumen und Parkierungsanlagen (vorzugsweise als Excel-Tabelle)
  - Separate Objekterfolgsrechnung
  - Aufstellung über die aktuelle Finanzierung mit Rangfolge und Konditionen
  - Aufstellung über die gewünschte Finanzierung mit Rangfolge
  - Lastenpläne und Verfügungen von Subventionsbehörden (sofern zutreffend)
  - Gebäudeversicherungswert (Nachweis mit letzter Rechnung oder Police)
  - Orts- und Situationsplan
  - Detaillierter Beschrieb zum baulichen Zustand der Gesamtliegenschaft, den einzelnen Mietobjekten und den betrieblichen Anlagen sowie Angaben zu geplanten oder in den letzten fünf Jahren durchgeführten grösseren Unterhaltsarbeiten (schriftlicher Bericht)
  - Angaben zum Energiestandard (Nachweis mit Zertifikat; sofern vorhanden)
  - Grundrisspläne und Fotos der Liegenschaft (Vermietungsprospekt)
  - Weitere Unterlagen für die Objektbewertung zur Überprüfung der Konformität mit den Vorschriften der Wohnraumförderung des Bundes (wenn Objekt noch nicht geprüft)

## **Anhang 2**

### **Ablauf einer EGW-Finanzierung**

- Einreichung eines Gesuchs
- Aufarbeitung des Gesuchs in der Geschäftsstelle  
Bereinigung von Fragen mit dem Gesuchsteller
- Entscheid der unabhängigen Prüfungskommission
- Zustellung eines Beteiligungsvertrages, welcher den Gesuchsteller berechtigt, aber nicht verpflichtet, eine Anleihequote zu beziehen
- Die Geschäftsstelle fasst die Bewilligungen zu einem provisorischen Pool zusammen und holt Indikationen für eine neue Anleihe ein
- Die Wohnbauträger werden über die voraussichtlichen Konditionen orientiert und aufgefordert, ihre Teilnahme verbindlich zu bestätigen
- Mit den bestätigten Beteiligungen bildet die Geschäftsstelle den definitiven Pool und legt mit dem Bankensyndikat die Konditionen fest
- Die Auszahlung der Quoten an die beteiligten Wohnbauträger erfolgt am Tag der Liberierung der neuen Anleihe, sofern die Sicherstellung entsprechend geregelt ist.

### **Zeitbedarf für die Gesuchsprüfung und Anleihebegebung**

Die Anleihetätigkeit der EGW richtet sich nach der jeweiligen Nachfrage für EGW-Finanzierungen, den verfügbaren Mitteln aus dem Rahmenkredit und den Verhältnissen am Kapitalmarkt. Der Anleihekalender orientiert sich in erster Linie an den Rückzahlungsdaten der ausstehenden Anleihen. Die Geschäftsstelle organisiert allfällige Anschlussfinanzierungen.

Aufgrund der vorumschriebenen Gegebenheiten kann es von der Einreichung eines Gesuches bis zur Auszahlung der Anleihequote mehrere Monate dauern. Die Geschäftsstelle und die Prüfungskommission benötigen für die Prüfungsarbeit je nach Anzahl der pendenten Anfragen mehrere Wochen. Es wird deshalb empfohlen, Gesuche für eine EGW-Finanzierung frühzeitig einzureichen.