



**wohnbaugenossenschaften schweiz**  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

# FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG FÜR PROJEKTE DES GEMEIN- NÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS

**Mehr Erstwohnraum in Tourismusgemeinden / BWO-Fachtagung**

**Interlaken, 10. November 2025**

Referentin: Kathrin Schriber, Leitung Fonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz

## Zweck der Finanzierungsinstrumente

- Leichtere Realisierung von Bauprojekten und Reduktion von Finanzierungskosten, um **preisgünstige** Wohnungen der **gemeinnützigen** Wohnbauträgern zu fördern.

## Für wen?

- Gemeinnützige Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die nach ihren Statuten\* die dauerhafte Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken.

## Für was?

- Erstwohnungen
- Wohnungen für Saisoniers, NICHT aber für Zweitwohnungen, Airbnb etc.

# Finanzierungsinstrumente bei gemeinnützigen Bauprojekten

– Bank, Versicherung, Pensionskasse

private Mittel

– Emissionszentrale EGW

– Hypothekar-Bürschaftsgenossenschaft hbg

– Fonds de Roulement (FdR)

Bund

– Solidaritätsfonds (SF)

– Stiftung Solinvest (SI)

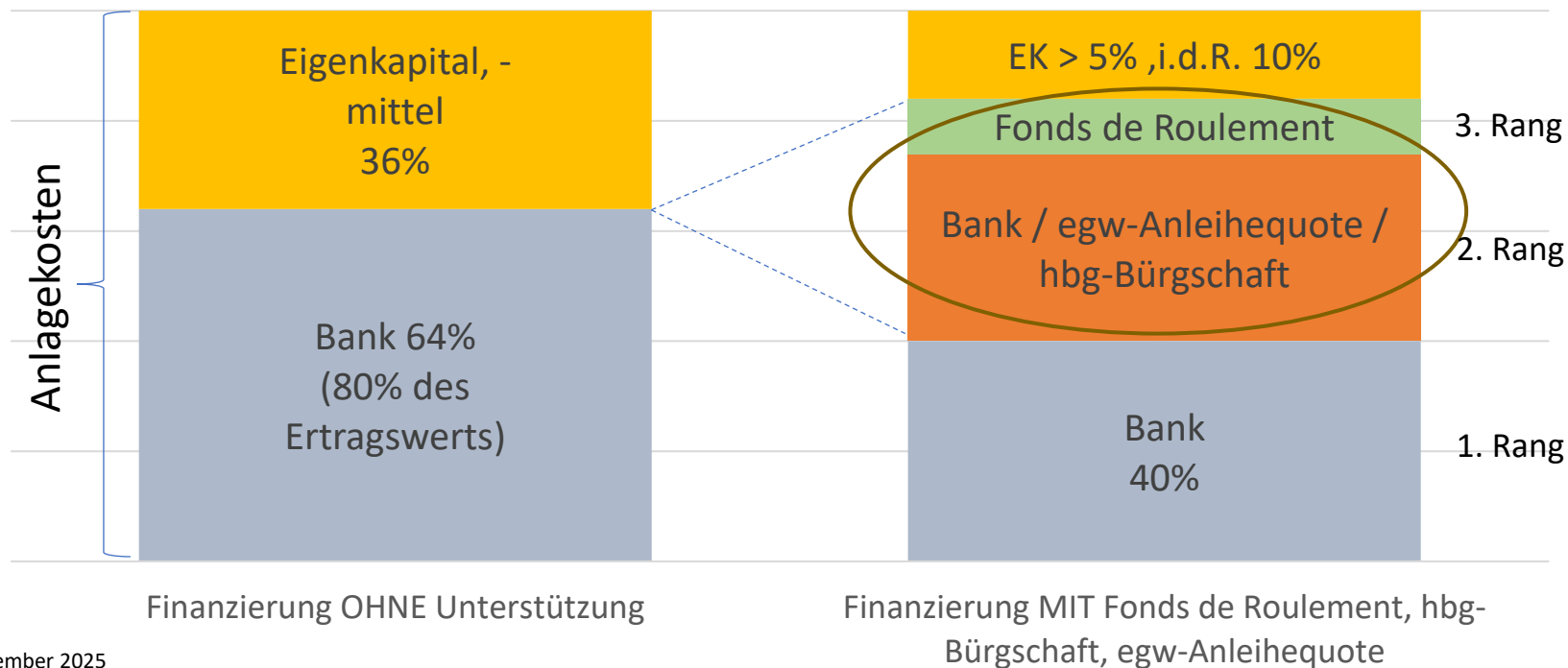
– Stiftung Soliterra (ST)

Wohnbaugenossenschaften Schweiz  
(private Mittel)

– Anteilkapital, Aktienkapital, Stiftungsvermögen,  
Darlehen Dritter (z.B. Kanton / Gemeinde),  
Depositenkasse

private Mittel + öffentl. Hand

# Finanzierungsbeispiel der Anlagekosten mit und ohne Unterstützung des Bundes



# Herausforderung für Tourismus- und Berggebiete

- Oft höhere Anlagekosten als in den restlichen Teilen der Schweiz aufgrund geographischer, topographischer, marktverzerrender, baurechtlichen etc. Gegebenheiten
- Finanzielle Tragbarkeit des Projekts durch tiefe Mieten (aufgrund von tiefen Einkommen)
- Finanzierung
  - Hypothekenbetrag → tief
  - Eigenmittelbedarf → hoch

# Bottom-up Approach ist angebracht

1. Wer soll in den Wohnungen wohnen und welche Nettomiete ist zahlbar?  Durchschnittseinkommen davon 25 – 30% für Miete → Nettosollmietertrag = Kostenmiete
2. Ertragswert einer Bank berechnen: Wie viel davon würde die Bank finanzieren? (70 – 80%?)  
$$\frac{\text{Nettosollmietertrag (CHF / Jahr)}}{\text{Kapitalisierungszinssatz (\%)}}$$
  
(Höhe u. Nachhaltigkeit des Mietertrags!)
3. Wie hoch ist die Differenz von der Bankfinanzierung zu den geplanten Anlagekosten?
4. Welche weiteren Finanzierungsinstrumente stehen zur Verfügung?
5. Wie kann die Restdifferenz finanziert werden?

# Beteiligung der öffentlichen Hand, öffentlichen Körperschaften oder Dritten\*

Substanzielle finanzielle **Hilfen** können sein:

- Beiträge à fonds perdu (Crowdfunding, Stiftungen, Legate ...)
- Verkauf von Bauland zu (sehr) günstigem Preis
- langfristig günstiges Baurecht (siehe Empfehlungen des BWO für Baurechte)
- Gewährung eines zinslosen / zinsgünstigen **langfristigen** Darlehens
- Beteiligung am Anteilscheinkapital (und somit Mitbestimmungsrecht)
- Defizitgarantie / Bürgschaft
- Übernahme von Kosten (z.B. für Erschliessung, Kindergarten, -horte, Spitexräumlichkeiten etc.)



**wohnbaugenossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

## 4. ZUSAMMENFASSUNG



# Zusammenfassung I

## Finanzierung

- Bottom-up Approach für realistische Bauprojekte rechnen → wieviel fehlt?
- Finanzierungskosten optimieren mit «günstigem» Geld
- Gemeinnützigen Wohnbauträgern stehen im Vergleich zu renditegetriebenen Investoren zusätzliche Finanzierungsinstrumente zur Verfügung, durch die die Finanzierung überhaupt möglich wird UND die die Finanzierungskosten langfristig reduzieren und stabilisieren
- Nur mit substanzieller finanzieller Hilfe des Kantons / der Gemeinde / der betroffenen lokalen Unternehmen können preisgünstige Wohnungen in Berg- und Tourismusorten aufgrund der meist höheren Anlagekosten gebaut werden

# Zusammenfassung II

## Nachhaltiger Mietertrag generieren

- Wohnbauprojekt mit optimalem Mix von Erstwohnungen und WG-Unterkünfte für Saisoniers (genügend Mietertrag auch während Nebensaison)
- Vermietung von Flächen für Dienstleistungen, die wichtig für die Gemeinde und Bevölkerung sind wie z.B. Kindergarten, - krippe, Spitex, Verwaltung, Lebensmittelgeschäft etc. (genügend Mietertrags auch während Nebensaison)
- Durch die Kostenmiete bleiben Mieten der gemeinnützigen Wohnbauträger im Vergleich zur Marktmiete langfristig preisgünstig und für die Zielgruppe tragbar

## Kontakt & Beratung

wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich  
Telefon 044 360 26 40, [info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)  
[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

### **Kathrin Schriber**

Leitung Fonds / Geschäftsführerin der  
Stiftungen Solidaritätsfonds und  
Solinvest

[kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch](mailto:kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch)

### **Asella Keiser**

Stellvertretung Leitung Fonds  
[asella.keiser@wbg-schweiz.ch](mailto:asella.keiser@wbg-schweiz.ch)

### **Christian Kohler**

Stellvertretung Leitung Fonds  
[christian.kohler@wbg-schweiz.ch](mailto:christian.kohler@wbg-schweiz.ch)