

**Förderung und Finanzierung durch die EGWZ**

Konzeptvorschlag · Nicht verabschiedet

**Art 1 Zweck und Zugang**

Dieses Reglement konkretisiert die Finanzierung von Erwerb, Neubau, Erneuerung und Weiterentwicklung gemeinnützigen Wohnraums im Stadtgebiet Zürich. Zugang haben neue und bestehende gemeinnützige Wohnbauträger, einschliesslich Stiftungen. Selbstverwaltung ist zulässig. Die Finanzierung erfolgt unabhängig von Förderkrediten des Bundes.

**Art 2 Grundsätze**

Die EGWZ ermöglicht Wachstum durch Markterwerb bei geringem Eigenmittelbedarf, Kostenmieten unter vergleichbaren Marktmieten und geregelter Entschuldung. Sie beurteilt die wirtschaftliche Durchführbarkeit des Vorhabens. Eine lange Geschäftshistorie, bestehende Zusatzliegenschaften oder die Mitgliedschaft in einem Dachverband sind keine generellen Zugangsvoraussetzungen.

**Art 3 Gemeinnützigkeit und Zweckbindung**

Die Trägerschaft verpflichtet sich zu Kostenmiete, gemeinnütziger Vermögensbindung und nachvollziehbarer Rechnungslegung. Zweckänderungen und die Aufhebung dieser Bindungen bedürfen einer vorgängigen Regelung mit der EGWZ und betroffenen öffentlichen Stellen. Die Wahl der eigenen Verwaltungsorganisation bleibt der Trägerschaft überlassen.

**Art 4 Anerkannte Investitionskosten**

Massgebend sind der tatsächlich bezahlte Kaufpreis einschliesslich nachgewiesener Erwerbsnebenkosten sowie die tatsächlich anfallenden Kosten der Erstellung oder Erneuerung. Vor Abschluss eines Vorhabens wird auf belegte vertragliche Kosten und den genehmigten Finanzierungsplan abgestellt; die Schlussabrechnung führt die Kosten nach. Förderbeiträge werden abgezogen, damit dieselben Kosten nicht doppelt finanziert werden.

Ein tieferer interner oder unabhängiger Ertrags- beziehungsweise Belehnungswert kürzt diese Finanzierungsbasis nicht. Die Angemessenheit des Preises wird durch die Mietbedingung nach Art. 6 und die Deckung der tatsächlichen Zahlungsverpflichtungen geprüft. Separate Verwertungsannahmen dienen der Risikovorsorge des Garanten.

**Art 5 Umfang und Eigenmittel**

Die Gesamtfremdfinanzierung kann bis zu 94 Prozent der Kostenbasis nach Beiträgen betragen. Mindestens 6 Prozent werden als Eigenmittel eingebracht. Anteilscheine an der EGWZ, nicht durch die Finanzierung gedeckte Transaktionskosten und eine angemessene Anfangsliquidität sind gesondert auszuweisen. Die Prüfung darf diese zusätzlichen Mittel nicht stillschweigend mit den 6 Prozent gleichsetzen.

**Art 6 Fördergrenze und Vergleichsmiete**

Bei Aufnahme dürfen die vorgesehenen Nettokostenmieten 80 Prozent der relevanten vergleichbaren Marktmieten nicht überschreiten. Die Vergleichsgruppe berücksichtigt insbesondere Ort, Wohnungsgrösse, Zustand und Neubauqualität. Als Ausgangspunkt für Neubauten kann das 70-Prozent-Quantil der Angebotsmieten von Wüest Partner im betreffenden Stadtkreis dienen.

Die Datengrundlage und die Vergleichbarkeit werden dokumentiert. Eine Abweichung innerhalb der Unsicherheit des Mietvergleichs kann die Prüfungskommission begründet als annähernde Erfüllung anerkennen. Die tatsächliche Quote bleibt ausgewiesen. Die illustrative Kreisrechnung verwendet dafür 0,5 Prozentpunkte Toleranz; die verbindliche Praxis ist bei Erlass festzulegen.

Eine periodische Wiederholung dieses Marktvergleichs ist nicht vorgesehen. Die Trägerschaft wirtschaftet weiterhin zur Kostenmiete und legt ihre ordentliche Kostenmiet- und Jahresrechnung vor.

**Art 7 Kostenmiete**

Verlangt wird die nach dem einschlägigen Kostenmietsystem ermittelte Miete. Eine tiefere tatsächliche Zinsbelastung begründet keinen Anspruch, die Miete bis zur Fördergrenze anzuheben. Der Instrumentenvergleich verwendet Anlagekosten nach Beiträgen mal Referenzzins sowie eine Betriebsquote auf dem Gebäudeversicherungswert. Die Betriebsquote ist eine kalkulatorische Grösse und nicht mit tatsächlichen Ausgaben gleichzusetzen.

**Art 8 Tragbarkeitsmiete**

Die Tragbarkeitsmiete deckt tatsächliche Betriebs- und Verwaltungsausgaben, vertragliche Finanzierungszinsen und Gebühren, erforderliche liquide Erneuerungsvorsorge sowie verbindliche Mindesttilgungen. Sie berücksichtigt Mietausfälle. Rechnerische Abschreibungen oder Rücklagen werden nur soweit als Zahlungsausgabe erfasst, wie tatsächlich Mittel zurückbehalten werden müssen.

**Art 9 Rangfolge und Sicherheiten**

Ist eine Bank beteiligt, steht sie im ersten Rang; die EGWZ folgt dahinter. Ohne vorrangige Bankfinanzierung sichert sich die EGWZ die verfügbaren Grundpfandrechte. Rang, Sicherheiten, Rückgriffsrechte und die Behandlung gebundener Tilgungsmittel werden vertraglich festgelegt. Zusätzliche private Garantien oder Drittliegenschaften sind keine generelle Voraussetzung für die Finanzierung bis 94 Prozent.

**Art 10 Beurteilung von Preis und Tragbarkeit**

Für die Bewilligung sind die Kostenmiete, der nachvollziehbare Marktvergleich, die Deckung der tatsächlichen Zahlungen und die rechtliche Durchführbarkeit entscheidend. Eine schematische Kapitalisierung mit 5 Prozent, bundesrechtliche Anlagekostenlimiten oder ein davon abgeleiteter Abschlag auf den Kaufpreis werden nicht als zusätzliche Belehnungsgrenzen übernommen.

Die Prüfung konzentriert sich auf Kauf- oder Projektunterlagen, Finanzierung, Mietrechnung, Sicherheiten und Liquidität. Bei neuen Trägerschaften ersetzt ein nachvollziehbarer Projekt- und Betriebsplan die fehlende Geschäftshistorie. Sensitivitäten zeigen Zins- und Ausfallrisiken; sie begründen keine pauschale zweite Preisgrenze. Der begründete Entscheid bezeichnet erforderliche Vertragsbedingungen und Verantwortlichkeiten.

**Art 11 Laufzeiten und Zinsmodelle zur Entscheidung**

Option A ist eine lange feste Zinsbindung, beispielsweise über 20 Jahre oder länger, mit klarer Zuordnung von Darlehen und Anleihe. Sie bietet dem einzelnen Projekt Planungssicherheit, konzentriert bei einer einzigen Tranche aber die Fälligkeit.

Option B teilt eine Finanzierung auf mehrere langfristige Tranchen mit unterschiedlichen Fälligkeiten auf. Option C verrechnet einen nachvollziehbaren, volumengewichteten Durchschnitt der laufenden Anleihen. Ein solcher Portfoliosatz glättet einzelne Emissionszeitpunkte, verändert sich aber mit neuen und auslaufenden Anleihen. Er ist nicht automatisch ein über 20 Jahre unveränderlicher Projektzins.

Offen ist, welche Variante zum Start angeboten wird und wie Gebühren, Eintritte, Austritte und Zinsausgleich fair zugeordnet werden. Die Finanzierungsverträge müssen die gewählte Bindung eindeutig ausweisen.

**Art 12 Zusage und Auszahlung zur Entscheidung**

Angestrebt wird ein möglichst früher Zugang. Zu entscheiden ist zwischen Auszahlung nach Fertigstellung und Schlussabrechnung, Auszahlung ab Baubewilligung in Baufortschrittstranchen oder einer Finanzierung bereits für den Erwerb. Eine frühe verbindliche Zusage kann auch mit einer vorübergehenden Baufinanzierung durch eine Bank verbunden werden.

Eine eigene EGWZ-Baufinanzierung bleibt ausdrücklich als Option offen. Dafür sind die zeitliche Kapitalbereitstellung, Zinsen auf noch nicht verwendete Mittel, Baukostenüberschreitungen und die Kontrolle der Auszahlungen zu regeln. Die Mitgliedschaft allein löst keine Auszahlung aus.

**Art 13 Mittel für die Entschuldung**

Die positive Differenz zwischen den tatsächlich vereinnahmten Kostenmieten und den Ausgaben der Tragbarkeitsrechnung wird nach Sicherung der vereinbarten Betriebsliquidität für die Entschuldung verwendet. Verbindliche Mindesttilgungen werden dabei nur einmal berücksichtigt. Buchhalterische Überschüsse ohne entsprechenden Geldzufluss begründen keine zusätzliche Tilgung.

Eine einheitliche Endquote wird nicht vorgeschrieben. Entscheidend ist die verbindliche Verwendung der verfügbaren Mittel. Die tatsächliche Entschuldung und die Mittelbindung werden jährlich anhand der Rechnung nachvollzogen. Die Parteien regeln, ob laufend monatlich oder quartalsweise einbezahlt und jährlich abgerechnet oder einmal jährlich getilgt wird.

**Art 14 Erneuerungsmittel**

Erneuerungsmittel werden ebenfalls zur Entschuldung eingesetzt, soweit in näherer Zukunft keine grösseren Erneuerungen anstehen und eine angemessene Liquiditätsreserve gesichert ist. Die Trägerschaft legt die Zweckbindung sowie den absehbaren Bedarf dar. Die Mittel dürfen nicht zugleich als frei verfügbare Erneuerungsliquidität und bereits erfolgte Tilgung ausgewiesen werden.

Vor einer Verwendung sind deren Zulässigkeit im anwendbaren Kostenmiet- und Rechnungslegungssystem sowie die Finanzierung absehbarer Erneuerungen festzuhalten. Eine spätere Wiederaufnahme bereits zurückbezahlter Kredite ist ohne entsprechende Vereinbarung nicht zugesichert.

**Art 15 Direkte Tilgung oder gebundene Rücklagen**

Option A verwendet die Mittel zur direkten Schuldentilgung. Sie senkt die künftige Zinslast, setzt aber entsprechende Rückzahlungsrechte und eine passende Refinanzierung der EGWZ voraus. Bei einer vorrangigen Bank sind deren Amortisationsrechte und die vereinbarte Reihenfolge zu beachten.

Option B sammelt die Mittel getrennt und zugunsten der Finanzierung gebunden bis zu einer vereinbarten Fälligkeit. Die Nominalschuld und deren Zinsbelastung bleiben bestehen. Die Mittel werden liquide und mit geringem Risiko gehalten; ein Anlageertrag wird nicht vorausgesetzt. Erträge erhöhen grundsätzlich die Tilgungsdeckung.

Offen sind die rechtliche Form der Bindung, die Anlagebefugnisse und das Verhältnis zwischen Bank und EGWZ. Eine Wiederverwendung gebundener Mittel für weitere Wohnprojekte würde neue Kredit- und Liquiditätsrisiken schaffen und bedürfte einer gesonderten Entscheidung. Sie ist nicht Bestandteil der Grundvariante.

**Art 16 Reihenfolge und Mindestleistungen**

Die Verträge legen entweder Bank-zuerst oder EGWZ-zuerst als Reihenfolge der zusätzlichen Entschuldung fest. Eine proportionale Aufteilung wird nicht vorausgesetzt. Verpflichtende Leistungen gegenüber anderen Kreditgebern gehen vor. Solange notwendige Zahlungen und Betriebsliquidität nicht gedeckt sind, werden keine zusätzlichen freiwilligen Tilgungen ausgelöst.

Für einen Vergleich mit PKZH-Darlehen sind deren eigene Konditionen massgebend. Die Modellvariante setzt jährlich 1 Prozent des anfänglichen PKZH-Darlehens als Mindesttilgung an und zeigt darüber hinaus verbleibende freie Liquidität gesondert. Sie unterstellt keine automatische Bindung dieses Überschusses zugunsten der EGWZ.

**Art 17 Zinsen Gebühren und Emissionskosten**

Die EGWZ legt vor Abschluss Nominalbetrag, Nettoauszahlung, Zinsbindung, Gebühren, Reservenbeiträge und Gesamtkosten offen. All-in-Sätze umfassen die bezeichneten Kosten; einzelne darin enthaltene Beiträge werden nicht nochmals hinzugerechnet. Öffentliche Risikovorsorge und von den Trägerschaften finanzierte interne Reserven werden getrennt ausgewiesen.

**Art 18 Information und Begleitung**

Die Trägerschaft übermittelt die ordentliche Jahresrechnung mit dem erforderlichen Prüfungsbericht, die Kostenmietrechnung und den Nachweis der vereinbarten Tilgung beziehungsweise Rücklagen. Wesentliche Zahlungsprobleme, Projektänderungen oder Verfügungen über Sicherheiten sind zeitnah mitzuteilen. Die EGWZ nutzt diese Unterlagen auch für die Berichterstattung an die Stadt; parallele Sonderberichte werden auf das Erforderliche begrenzt.

**Art 19 Abweichungen und Zahlungsschwierigkeiten**

Bei Problemen suchen EGWZ, Trägerschaft und weitere Kreditgeber frühzeitig eine Lösung, welche die Zahlungsverpflichtungen und den gemeinnützigen Wohnraum sichert. Mögliche Massnahmen sind eine angepasste Zahlungsplanung, zusätzliche Sicherung vorhandener Mittel und eine geordnete Übernahme durch einen anderen gemeinnützigen Träger. Eingriffe und Kündigung richten sich nach den Verträgen und dem Gesetz.

**Art 20 Erlass und offene Vertragsfragen**

Der Vorstand erlässt das Reglement innerhalb der Statuten und der Vereinbarung mit der Stadt. Vor den ersten Finanzierungen sind insbesondere die Optionen der Art. 11, 12 und 15 zu entscheiden und in Musterverträgen abzubilden. Die Kriterien werden veröffentlicht. Änderungen respektieren bestehende Zins- und Rückzahlungsvereinbarungen.

Vergleichsgrundlage · EGW Bewilligungskriterien

Städtische Instrumente der Wohnbauförderung