



Geschäft 14.055 (Botschaft des Bundesrats vom 20.8.2014): Wohnraumförderung. Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen

Argumentarium

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich allein auf die Emissionszentrale EGW, für welche der weitaus grösste Teil des Rahmenkredits bestimmt ist.

Beachten Sie auch das separate Faktenblatt, welches das Geschäft auf einer Seite vorstellt.

Ist Wohnbauförderung überhaupt eine Bundesaufgabe?

Ja, die Wohnbauförderung basiert auf Verfassung und Gesetz:

Die **Sozialziele in Art. 41** fordern von Bund und Kantonen, sicherzustellen „*dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können*“

Laut **Art. 108** fördert der Bund „*die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus*“.

Darauf basiert das **Wohnraumförderungsgesetz WFG von 2003**.

- „Wohnungspolitische Dialog“ von Bund, Kantonen, und Gemeinden
- Allfälliges Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus
- Allfällige Abgabe von Immobilien bundesnaher Betriebe
- Allfällige Bestimmungen zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus im Rahmen des Raumplanungsgesetzes

Gibt es weitere Fälle von Bürgschaften des Bundes?

Die Unterstützung von Selbsthilfeorganisationen durch Bürgschaften ist ein traditionelles Instrument der Wirtschaftspolitik des Bundes etwa zugunsten von Gewerbe, Landwirtschaft und Hotellerie.

Wie fördert der Bund den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Folgende Förderinstrumente basieren auf dem WFG:

– Zuwendungen an einen Fonds de roulement, den die Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger treuhänderisch verwalten. Daraus werden den Mitgliedern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt.

– Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale EGW. Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln verhilft die EGW ihren Mitgliedern zu langfristig günstigen Wohnbaufinanzierungen.

– Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), welche die Finanzierung von preisgünstigen Mietwohnungen ermöglicht.

Die Wohnungsknappheit und die massiv gestiegenen Wohnkosten veranlassten den Bundesrat seit 2013 ausserdem zum Erlass oder zur „Prüfung“ weiterer Massnahmen für den gemeinnützigen Wohnungsbau:

- Der Fonds de Roulement kann auch zur Finanzierung von Landerwerb eingesetzt werden.

Wie werden die Gelder aus Anleihen an Wohnbauträger vergeben?

Zur Beteiligung an einer Anleihe sind Wohnbauträger berechtigt, die das Erfordernis der Gemeinnützigkeit gemäss den Vorgaben des Bundes erfüllen. Ihre Gesuche und die zu finanzierenden Objekte werden von einer externen Prüfungskommission, in welcher auch das Bundesamt für Wohnungswesen vertreten ist, nach einheitlichen Kriterien geprüft.

Die Höhe der Anleihen richtet sich nach der Nachfrage, die Laufzeit beträgt in der Regel 10 und/oder 15 Jahre. Die EGW ging in den letzten Jahren etwa alle vier Monate auf den Kapitalmarkt.

Ist dank der Bürgschaft auch Eigentumsförderung möglich?

Ja. Der Rahmenkredit wird zwar zum grössten Teil eingesetzt für die Verbürgung von Anleihen der EGW. Es sind aber auch Rückbürgschaften möglich zugunsten der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften für Eigentumsförderung (HBWI; im Moment mangels Nachfrage sistiert) sowie zugunsten der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft gemeinnütziger Wohnbauträger (HBG).

Genossenschaftlich organisierte Eigentümergemeinschaften können sich auch direkt an Anleihen der EGW beteiligen.

Welche Wirkung haben der Rahmenkredit und damit die Finanzierung durch Anleihen der EGW?

Mit der Beteiligung an einer EGW-Anleihe verschaffen sich gemeinnützige Wohnbauträger günstige Finanzierungen für ihre Wohnbauten. Gleichzeitig sichern sie die günstigen Zinsen für die ganze Laufzeit der Anleihe. Das gibt ihnen die Möglichkeit, ihre Mietzinsgestaltung auf eine längere Dauer auszurichten und auf diese Weise für stabile Verhältnisse zu sorgen.

Gleichzeitig verringert sich durch die langen Laufzeiten der administrative Aufwand für den einzelnen Bauträger. Mit EGW-Mitteln finanzierte Wohnungen sind gegenüber konventionell finanzierten Wohnungen spürbar günstiger. Die Mietzins-Differenz betrug in den letzten Jahren durchschnittlich rund 6%.

Aktuell werden mit EGW-Anleihen rund 27'500 Wohnungen mitfinanziert. Das sind etwa 17% der Schweizer Genossenschaftswohnungen. Unter den Darlehensnehmern sind kleinere und mittlere Wohnbauträger mit einem Bestand bis 100 Wohnungen besonders stark vertreten.

Gefährdet ein notleidender Bauträger die übrigen an einer Anleihe Beteiligten?

Nein. Jeder an einer Anleihe beteiligte Wohnbauträger muss seine Quote durch Grundpfand oder andere kuran-te Deckung sicherstellen. Die Haftung beschränkt sich auf seine eigene Anleihequote (keine Quotenhaftung wie bei der früheren Emissionszentrale der Schweizer Gemeinden).

Die Statuten der EGW sehen keine Nachschusspflicht vor.

Warum profitieren nur gemeinnützige Bauträger?

Das Erfordernis der Gemeinnützigkeit ist eine Bestimmung des Wohnraumförderungsgesetzes. Es stellt sicher, dass die Zinsvorteile den Bewohnenden zugutekommen und auf Dauer gesichert sind.

Auch gemeinnützige Aktiengesellschaften und Stiftungen können sich an Anleihen beteiligen.

Ausserdem müssen die finanzierten Objekte weit gehende energetische Standards einhalten.

Welche Gegenleistungen werden von den Bauträgern verlangt?

Die Bürgschaft verhilft zu günstigeren Konditionen. Deshalb dürfen die Anleihen nur an gemeinnützige Bauträger vergeben werden. Diese orientieren sich an der „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger“. Das bedeutet, dass sie weitgehend die Kostenmiete anwenden, dass kein Gewinn abgeschöpft werden darf und dass im Fall einer Liquidation der Erlös wieder zweckkonform verwendet werden muss.

Die meisten Genossenschaften kennen klare Belegungskriterien für alle ihre Wohnungen. In einzelnen Kantonen und Städten werden zudem entsprechende Regelungen, zugeschnitten auf die lokalen Verhältnisse, vorgeschrieben und kontrolliert.

Profitieren nur Grosstädte oder auch Dörfer und Randregionen?

Gerade für kleinere, und damit ländliche Wohnbaugenossenschaften ist das Instrument der EGW-Anleihen besonders interessant. An den Serien 49 und 50 der EGW von Ende August 2014 beispielsweise haben sich 44 gemeinnützige Bauträger mit Bauten in ländlichen Gemeinden beteiligt; darunter sind oft Alterswohnungs-Genossenschaften, die von der jeweiligen Gemeinde initiiert wurden.

Was nützt der gemeinnützige Wohnungsbau der Gesellschaft?

Die massiven Mietzinssteigerungen der vergangenen Jahre machen günstige Mietzinse für immer mehr Haushalte je länger je wichtiger. Die Mitbestimmungsrechte, die gemeinschaftlichen Anlagen und die soziale Durchmischung in Genossenschaftssiedlungen leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration. Die Wirtschaft ist froh, wenn ihre Beschäftigten in vernünftiger Distanz zahlbaren Wohnraum finden. Und die öffentliche Hand spart nachweislich Sozialhilfegelder, wenn Haushalte in engen finanziellen Verhältnissen preisgünstig wohnen können.

Anders als kleine Privatbesitzer oder als Eigentümergemeinschaften besitzen Genossenschaften in der Regel grössere Einheiten oder gar ganze Quartiere. In den Städten sind sie deshalb wichtige Partnerinnen im Städtebau und der Quartiererneuerung. Sie bauen Kindergärten und -krippen, Pflegewohnungen und Spitexzentren.

Bewirkt die Verbürgung durch den Bund eine Marktverzerrung?

Die EGW-Tätigkeit führt weder zu Wettbewerbsverzerrung noch zu unerwünschter Strukturhaltung auf dem Kreditmarkt. Mit rund 0,25 Prozent aller in der Schweiz von Banken vergebenen Hypothekendarlehen ist dafür der Anteil der EGW zu gering. Aus dem gleichen Grund ergeben sich auch kaum Verdrängungseffekte.

Banken können auch von der Tätigkeit der EGW profitieren. Sie kommen zu zusätzlichen Geschäften, da sie mitunter Liegenschaften finanzieren können, die ohne EGW-Mittel nicht realisierbar wären. Zudem erhöht sich die Markteffizienz, wenn die Banken im Wettbewerb mit der EGW ihre Finanzierungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger markant verbessern.

Wie gross ist das Verlustrisiko für den Bund?

Die Gesuche um Beteiligung an einer Anleihe werden von einer unabhängigen Kommission (mit Einsitz des BWO) einzeln geprüft.

Die Grenze für die Belehnung beträgt 80% des Ertragswertes. Anteile über 70% müssen während der Laufzeit amortisiert werden. Effektiv erreichten die EGW-Finanzierungen Ende 2013 durchschnittlich 67% des Ertragswertes.

Während der Laufzeit einer Anleihe wird die Bonität der Schuldner jährlich anhand der Jahresrechnungen von einem externen Wirtschaftsprüfer beurteilt.

Bei der Begebung von Anleihen wird zudem mit den Emissionskosten ein Abzug von 0,15% erhoben und damit eine Rückstellung für Zinsausfallrisiken gebildet.

Das Verlustrisiko und die Gefahr, dass die Bürgschaft tatsächlich beansprucht werden muss, ist somit äusserst klein.

Gab es für den Bund bei der EGW je einmal Verluste?

In der Immobilienkrise der 1990er-Jahre hat es im Zusammenhang mit dem Vollzug des damaligen WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) Bürgschaftsverluste gegeben. Darauf wurden die Prüfungskriterien überarbeitet und die Sicherheitsmassnahmen verbessert. Dazu gehören die Amortisationspflicht für Anleihebeträge, die 70 Prozent des Ertragswertes übersteigen, ein Risikobeitrag (als Teil der Emissionskosten) und das jährliche Rating.

Seit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes 2003 musste der Bund die Bürgschaft kein einziges Mal honorieren.

Was passiert bei einem massiven Zinsanstieg und Preiszerfall für Immobilien?

Im Fall eines Anstiegs der Zinsen würden die Vorteile der EGW mit ihren langen Laufzeiten bei fixen Zinsen noch stärker zum Tragen kommen als heute.

Ein allgemeiner Preiszerfall würde die Anleihenehmer der EGW, wenn überhaupt, in kleinerem Ausmass betreffen, als den Durchschnitt des Immobilienmarkts. Denn die gemeinnützigen Wohnbauträger sind im Mietwohnungsmarkt – und dort hauptsächlich im preisgünstigen Segment – tätig.

Die Belehnungsgrenze von 80% des Ertragswerts für Anleihen der EGW bedeutet eine weitere Sicherung bei allenfalls sinkenden Preisen.

Was passiert, wenn der Rahmenkredit abgelehnt würde?

Die EGW müsste ihre Tätigkeit einstellen.

Für die künftig auslaufenden Anleihen gäbe es damit keinen „Ersatz“ mehr. Die betroffenen Bauträger müssten auf teurere Finanzierungen ausweichen und die Mieten erhöhen. Sollten sie keine zahlbare Anschlussfinanzierung finden, könnten sie die auslaufende Anleihe nicht zurückzahlen und der Bund müsste seine Bürgschaftsverpflichtung einlösen.

Wie ist die EGW organisiert?

Die EGW wurde 1990 von den damals vier Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegründet und ist als Genossenschaft organisiert. Sie zählt aktuell 442 Mitglieder (Genossenschaften), von denen 322 an einer Anleihe beteiligt sind.

Der **Vorstand** besteht aus folgenden Personen:

Dr. Peter Gurtner (Gümligen BE)

Ehem. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Präsident

Rudolf Baranzelli (Adligenswil)

Geschäftsführer des Verbands WOHNEN SCHWEIZ

Flavio Guido (Ependes FR)

Service du logement FR

Urs Hauser (Küttigen)

Direktor des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Willy Küng (Zürich)

Ehem. Finanzvorsteher der Stadt Zürich

Thomas Winiger (Luzern)

Pat. Sachwalter

Othmar Räbsamen (Zürich)

Betriebsökonom FH und Immobilientreuhänder

Vertreter BWO: **Dr. Ernst Hauri** (Grenchen)

Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen

Die **Geschäftsführung** der EGW obliegt im Mandatsverhältnis der Firma Gerogestions AG (Olten)

Guido Gervasoni, lic.iur., Direktor

Thomas Feierabend, Stellvertretung

Die **Prüfungskommission** besteht aus folgenden Personen:

Thomas Peter (Luzern)

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Präsident

Guido Gervasoni (Olten)

Direktor EGW, Aktuar

Patrice Bänninger (Grenchen)

Leiter Bereich Bundeshilfe BWO

Martin Frey (Zürich)

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Hans Haug (Schwerzenbach)

Liegenschaftsexperte

Heinz Pfenninger (Feldmeilen)

Eidg. dip. Bankfachmann

Welches sind die Dachverbände im gemeinnützigen Wohnungsbau der Schweiz?

Die beiden Dachverbände repräsentieren über 90 % der Wohnungen gemeinnütziger Bauträger in der Schweiz und befolgen die Ziele der *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger*:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz

1030 Mitglieder mit rund 140'000 Wohnungen

WOHNEN SCHWEIZ

400 Mitglieder mit rund 30'000 Wohnungen

Weitere Informationen finden Sie auf den folgenden Webseiten:

www.egw-ccl.ch (Webseite der Emissionszentrale, Rubrik „Rahmenkredit 2015“: Dokumente zum Geschäft, geografische Verteilung der finanzierten Objekte usw.)

www.wohnungspolitik-schweiz.ch (Botschaft, Evaluationsbericht, Factsheet und weitere Dokumente zum Geschäft und über die EGW)