

14.055

**Botschaft
zu einem Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der
Wohnraumförderung für die Jahre 2015–2021**

vom 20. August 2014

Sehr geehrter Herr Nationalratspräsident
Sehr geehrter Herr Ständeratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft unterbreiten wir Ihnen, mit dem Antrag auf Zustimmung, den Entwurf für einen Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2015–2021.

Wir versichern Sie, sehr geehrter Herr Nationalratspräsident, sehr geehrter Herr Ständeratspräsident, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

20. August 2014

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Didier Burkhalter

Die Bundeskanzlerin: Corina Casanova

Übersicht

Der Bundesrat beantragt 1900 Millionen Franken für einen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen, mit denen der Bund ab Mitte 2015 bis Ende 2021 im Jahresdurchschnitt drei bis sechs Emissionen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) im Gesamtbetrag von jährlich rund 300–400 Millionen Franken verbürgen kann. Bis Ende 2021 werden sich die insgesamt ausstehenden Garantieverpflichtungen unter Berücksichtigung der zur Rückzahlung fällig werdenden Anleihen von rund 2,75 Milliarden Franken per Ende 2015 auf rund 3,5 Milliarden Franken erhöhen.

Artikel 108 der Bundesverfassung verpflichtet den Bund, in Ergänzung zur marktwirtschaftlichen Versorgung den preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Der Erfüllung dieses Auftrags dient gegenwärtig hauptsächlich das Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (WFG). Die darin vorgesehenen direkten Bundesdarlehen für die allgemeine Wohnraumförderung sind mit dem Entlastungsprogramm 2003 bis Ende 2008 sistiert worden. Im Februar 2007 hat der Bundesrat entschieden, auf die direkte Darlehensgewährung zu verzichten und die Wohnraumförderung auf den gemeinnützigen Wohnungsbau und einen sogenannten indirekten Förderungsweg zu beschränken. Dieser umfasst erstens die Alimentierung eines Fonds de roulement, der von den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger im Auftrag des Bundes treuhänderisch verwaltet wird und aus dem zinsgünstige Darlehen für Neubau- und Erneuerungsprojekte gemeinnütziger Bauträger ausgerichtet werden. Zweitens soll der Bund weiterhin mit Garantieleistungen die von den gemeinnützigen Bauträgern in Selbsthilfe betriebenen Finanzierungsinstrumente unterstützen. Im Vordergrund steht dabei die EGW, deren Anleihen der Bund gestützt auf Artikel 35 WFG verbürgt, sowie sekundär die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft gemeinnütziger Wohnbauträger (HBG), deren Bürgschaften der Bund gestützt auf Artikel 36 WFG rückverbürgt.

Gleichzeitig mit dem Gesetz bewilligte das Parlament 2003 zwei Rahmenkredite im Gesamtbetrag von 2075 Millionen Franken. Davon entfielen 300 Millionen Franken auf einen Rahmenkredit für Darlehen und 1775 Millionen Franken auf einen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen. Vom Darlehenskredit standen Ende 2013 noch 62,6 Millionen Franken zur Verfügung, die gemäss Finanzplan bis 2017 sukzessive dem Fonds de roulement zugeführt werden sollen.

Der ursprünglich gesprochene Rahmenkredit von 1775 Millionen Franken für Eventualverpflichtungen wurde bis November 2011 aufgebraucht. Vom Rahmenkredit in der Höhe von 1400 Millionen Franken, den das Parlament im Frühjahr 2011 für diesen Zweck beschlossen hatte, standen Anfang 2014 noch knapp 740 Millionen Franken zur Verfügung. Diese können den Bedarf bis voraussichtlich gegen Ende 2015 decken. Der Bundesrat beantragt, über diesen Zeitpunkt hinaus die bewährten Aktivitäten der EGW und in geringem Umfang jene der HBG mit Garantieleistungen zu unterstützen. Dies verlangt nicht nur der Verfassungsauftrag, sondern auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Trotz überdurchschnittlicher Neubautätigkeit führte in jüngerer Zeit eine vor allem durch das Bevölkerungswachstum alimentierte

hohe Nachfrage zu regional angespannten Märkten mit markanten Preis- und Mietzinssteigerungen, von denen nicht nur die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen, sondern auch Angehörige des Mittelstandes betroffen sind. In dieser Situation wirkt der gemeinnützige Wohnungsbau dank seiner Orientierung an der Kostenmiete als unverzichtbare Ergänzung zu den renditeorientierten Wohnrauminvestitionen, die sich in den letzten Jahren vor allem auf das gehobene Mietwohnungssegment und den Wohneigentumssektor konzentrierten. Bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus geht es aber nicht nur um die Ausweitung des Angebots. Ebenso wichtig ist die Unterstützung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, beispielsweise durch die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven, die energetische Sanierung und die Erneuerung von Altbauten.

Die Emissionen der EGW sollen zusammen mit den Darlehen aus dem Fonds de roulement dazu beitragen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil halten kann. Die Weiterführung der Anleiheverbürgung durch den Bund empfiehlt auch eine im Jahr 2010 durchgeführte externe Evaluation der EGW-Aktivitäten. Würde der Bund die Anleihen der EGW nicht mehr verbürgen, würde sich deren Bonität verschlechtern und ihr Zinsvorteil fiele dahin. Die EGW müsste ihre Tätigkeit einstellen. Seit Inkrafttreten des WFG im Jahre 2003 musste der Bund keine EGW-Bürgschaften honorieren.

Botschaft

1 Ausgangslage

1.1 Wohnraumförderungsgesetz

Die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ist in Artikel 108 der Bundesverfassung¹ (BV) als Daueraufgabe des Bundes verankert. Als wichtigstes Ausführungsgesetz dient das Wohnraumförderungsgesetz (WFG), das die eidgenössischen Räte am 21. März 2003² verabschiedet haben und das am 1. Oktober 2003 in Kraft getreten ist.

Gleichzeitig mit dem Gesetz bewilligte das Parlament zwei Rahmenkredite über einen Gesamtbetrag von 2075 Millionen Franken. Davon entfielen 300 Millionen Franken auf Darlehen und 1775 Millionen Franken auf Eventualverpflichtungen. Letztere betreffen zur Hauptsache die Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) sowie im kleinen Umfang Rückbürgschaften gegenüber der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft gemeinnütziger Wohnbauträger (HBG). Ferner wurden einige Bürgschaften der im Eigentumsbereich tätigen Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften für Wohneigentumsförderung (HBW/CRCI) rückverbürgt. Mangels Nachfrage wurde diese Förderung 2008 bis auf Weiteres sistiert.

Ursprünglich bestand die Absicht, mit den Darlehen einen sogenannt direkten und indirekten Förderungsweg zu beschreiten. Im ersten Fall werden die Darlehen zur generellen Förderung preisgünstiger Miet- und Eigentumsobjekte direkt vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) an die Bauträger ausgerichtet. Im zweiten Fall fliessen die Darlehen in einen Fonds de roulement, der von den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger im Auftrag des Bundes treuhänderisch bewirtschaftet wird, sodass die Gelder indirekt dazu beitragen, die Finanzierungsbedürfnisse der den Dachorganisationen angeschlossenen gemeinnützigen Bauträger zu befriedigen. Zu diesen gehören die traditionellen Wohnbaugenossenschaften, im kleineren Umfang auch Stiftungen sowie die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals.

Kurz nach Verabschiedung des WFG wurde die Darlehensgewährung vom Parlament im Rahmen des Entlastungsprogramms 2003 (EP 03) auf die indirekte Förderungsart begrenzt und von 2006 bis Ende 2008 vollständig sistiert. Während dieser Zeit prüfte der Bundesrat das weitere Vorgehen und beschloss im Februar 2007, ab 2009 wiederum Darlehen in das Budget und den Finanzplan aufzunehmen. Gleichzeitig entschied er, die Wohnbauhilfen auch in Zukunft auf die indirekte Förderung gemeinnütziger Bauträger durch Fonds de roulement-Darlehen und Garantieleistungen zu beschränken.

Aufgrund der regen Nutzung des für Garantieleistungen vorgesehenen Rahmenkredites hat der Bundesrat am 18. August 2010 dem Parlament eine Botschaft zu einem Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung in der Höhe von 1400 Millionen Franken zugeleitet. Dieser Rahmenkredit wurde vom Nationalrat am 13. Dezember 2010 und vom Ständerat am 17. März 2011 verabschiedet.

¹ SR 101

² SR 842

1.2 Beanspruchung der Rahmenkredite

1.2.1 Darlehen

Vom verfügbaren Rahmenkredit von 300 Millionen Franken standen nach Aufhebung der Sistierung Ende 2008 noch 185 Millionen Franken zur Verfügung. Mit der vom Bundesrat am 12. November 2008 beschlossenen ersten Stufe der Massnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft wurde der für 2009 budgetierte Auszahlungsbetrag von 5 auf 50 Millionen Franken aufgestockt und in einem Sonderprogramm für Gebäudeerneuerungen gemeinnütziger Wohnbauträger eingesetzt. Im Jahr 2010 betrug die Ausgaben 30 Millionen Franken. Gemäss dem Konsolidierungsprogramm 2012–2013 (KOP 12/13) waren die im Jahre 2009 vorgezogenen Kredite in den Jahren 2011 und 2012 zu kompensieren, weshalb unter Berücksichtigung der Teuerungskorrektur lediglich jährliche Zahlungen von je 6,75 Millionen Franken resultierten. Im Jahr 2013 wurde eine Einlage in der Höhe von 29,25 Millionen Franken getätigt, womit per Ende 2013 noch 62,6 Millionen zur Verfügung standen. Gemäss Budget werden dem Fonds de roulement im Jahr 2014 29,55 Millionen Franken zugeleitet. Die restlichen im Jahr 2003 gesprochenen Kredite sollen gemäss Finanzplan in den Jahren 2015–2017 der Alimentierung des Fonds de roulement dienen.

1.2.2 Eventualverpflichtungen

Der im Jahr 2003 beschlossene Rahmenkredit von 1775 Millionen Franken reichte für die Gewährung von Bürgschaften und Rückbürgschaften bis im November 2011. Anschliessend stand der vom Parlament im Frühjahr 2011 beschlossene Rahmenkredit in der Höhe von 1400 Millionen Franken zur Verfügung. Bis Ende 2013 wurden unter dem WFG insgesamt 2400,1 Millionen Franken für die Verbürgung von Anleihen der EGW und gut 35 Millionen Franken für Rückbürgschaften verwendet. Von letzteren entfiel mit rund 22 Millionen Franken der Grossteil auf die HBG, die gegenüber den Bürgschaftgenossenschaften im Eigentumsbereich rückverbürgte Summe beträgt gut 13 Millionen Franken. Somit standen per Anfang 2014 noch rund 740 Millionen Franken zur Verfügung. Diese können den Bedarf bis voraussichtlich gegen Ende 2015 decken.

Von den im Rahmen des WFG zugesicherten Bürgschaften musste bislang noch keine einzige eingelöst werden. Die im Zuge der Immobilienkrise der Neunzigerjahre entstandenen Bürgschaftsverluste gegenüber der EGW lagen nur zum geringsten Teil in der Verantwortung der Emissionszentrale. Für die betroffenen Objekte bestand bereits vor der Refinanzierung durch die EGW eine Bundesbürgschaft, die im Verwertungsfall so oder so hätte honoriert werden müssen.

2 Notwendigkeit eines neuen Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen

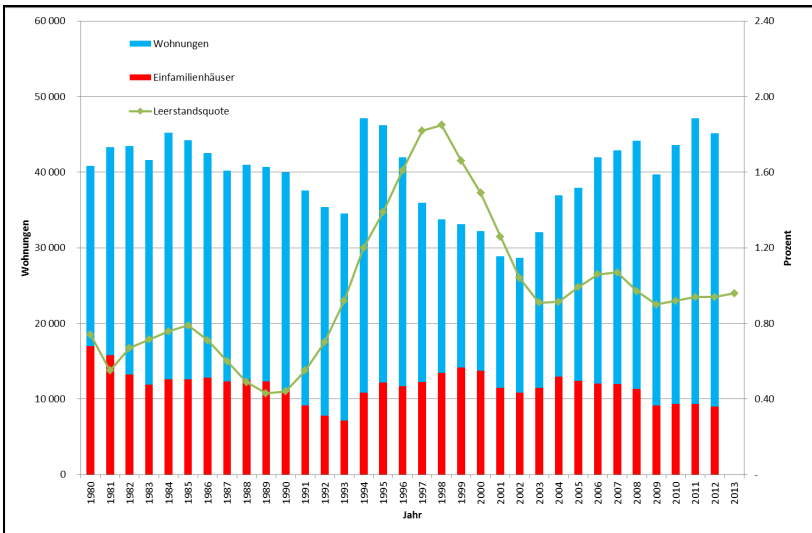
2.1 Lage und Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren durch eine stark steigende Nachfrage geprägt. Verantwortlich dafür war die gute Wirtschaftslage, die nicht nur zu Reallohnanstiegen, sondern vor allem auch zu einer ausgeprägten Bevölkerungszunahme führte. Im Jahr 2007, dem Jahr der Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU-17- und den EFTA-Mitgliedsländern, nahm die Wohnbevölkerung um rund 85 000 Personen zu, und im Jahr 2008 wurde mit einem Anstieg von 1,4 Prozent oder gut 108 000 Personen das stärkste jährliche Bevölkerungswachstum seit 1963 verzeichnet. In der Folge hat sich der Wanderungssaldo wieder etwas abgeschwächt, jedoch blieb die Bevölkerungszunahme mit jeweils deutlich über 80 000 Personen pro Jahr weiter auf hohem Niveau. Auch in Zukunft ist von einem Bevölkerungswachstum auszugehen.

Die Wohnungsproduktion hat auf die gestiegene Wohnraumnachfrage reagiert. Die jährliche Neuproduktion stieg von knapp 29 000 Einheiten im Jahre 2002 auf über 45 000 Wohnungen in den letzten drei Jahren (vgl. Grafik 1).

Grafik 1

Neuerstellte Wohnungen und Leerstandsquote seit 1980



Während die Zahl der Einfamilienhäuser von rund 12 000 Mitte der letzten Dekade bis auf rund 9 000 Einheiten in den letzten fünf Jahren sank, wurden in den letzten 10 Jahren sehr viele Eigentumswohnungen gebaut. Insgesamt entfielen zwei Drittel bis drei Viertel aller neu gebauten Wohnungen auf den Eigentumssektor und trugen dazu bei, dass sich die Eigentumsquote in der Schweiz von 34,6 Prozent im Jahr 2000 auf 37,2 Prozent im Jahr 2012 erhöhte. Dies ist vor allem auf die seit Jahren

tiefen Zinssätze für Hypothekendarlehen zurückzuführen. Erst in letzter Zeit hat sich die Produktion von Mietwohnungen wieder merklich erhöht. Zurzeit beträgt der entsprechende Anteil an den neu gebauten Wohnungen wieder rund 40 Prozent³.

Trotz der hohen Neubautätigkeit besteht in vielen Städten und Agglomerationen ein ausgeprägter Mangel an Wohnraum, der sich in tiefen Leerwohnungsziffern und deutlichen Preisanstiegen manifestiert. Die gesamtschweizerische Leerwohnungsquote pendelt seit 2003 um 1 Prozent, lag aber im Jahr 2013 in den Kantonen Zug, Genf, Zürich, Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie Waadt im Maximum bei 0,61 Prozent.

Seit der Jahrtausendwende sind die Angebotspreise in allen Wohnungskategorien markant angestiegen, insbesondere aber bei den attraktiv gelegenen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Um einer möglichen Überhitzung am Immobilien- und Hypothekarmarkt vorzubeugen, hat der Bundesrat im Februar 2013 den antizyklischen Kapitalpuffer per Ende September 2013 teilweise aktiviert⁴, im Januar 2014 erfolgte eine Erhöhung des Puffers per Ende Juni 2014⁵. Dieser zwingt die Banken, die Hypothekarkredite generell mit mehr Eigenmitteln zu unterlegen, was zu mehr Zurückhaltung bei der Kreditvergabe führen soll. Bereits Mitte 2012 waren die von der Finanzmarktaufsicht (FINMA) als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard anerkannten Selbstregulierungsrichtlinien für die Hypothekarvergabe der Schweizerischen Bankiervereinigung in Kraft getreten. Eine Anpassung dieser Selbstregulierungsrichtlinien wurde am 23. Juni 2014 beschlossen und am 2. Juli 2014 von der FINMA als Mindeststandard anerkannt.

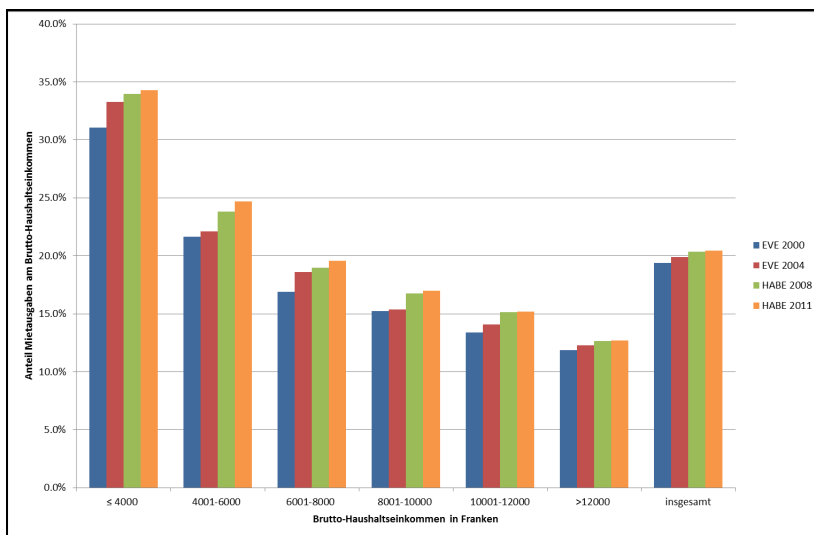
Neben den Preisen im Eigentumssegment waren auch die Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren im Allgemeinen deutlich höher als der Anstieg des Landesindex der Konsumentenpreise. Im Besonderen gilt dies für die Angebotsmieten. Daher erstaunt es nicht, dass der Anteil der Haushaltseinkommen, der für die Miete und die Nebenkosten ausgegeben wird, seit etwa 2008 vor allem bei den unteren Einkommensgruppen angestiegen ist (vgl. Grafik 2). Von der angespannten Lage in den attraktiven Regionen sind in erster Linie Haushalte betroffen, die aus persönlichen Gründen, wegen des Arbeitsmarktes, der Ausbildung oder des Verlusts der bisherigen Wohnung umziehen müssen, sowie Personen, die neu einen Haushalt gründen oder aus dem Ausland zuziehen. Für sie kommt am gewünschten Standort aus Preisgründen eine Wohnsitznahme oftmals nicht oder nicht mehr in Frage. Sie dehnen deshalb ihre Wohnungssuche in das städtische Umland oder an peripherere Standorte aus und nehmen gezwungenermassen längere Pendeldistanzen in Kauf. Zudem ergibt sich dadurch in der Tendenz eine soziale Entmischung.

3 Schätzung der Credit Suisse, in: Immobilienmarkt 2014. Strukturen und Perspektiven, S. 15.

4 Art. 44 und Anhang 7 der Eigenmittelverordnung vom 1. Juni 2012 (SR 952.03).

5 AS 2013 437

Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen seit 2000



Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen gemäss Einkommens- und Verbrauchserhebung (EVE) bzw. Haushaltsbudgeterhebung (HABE), Bundesamt für Statistik.

2.2 Wohnungspolitische Grundsätze und Entscheide 2013/2014

Aufgrund der geschilderten Entwicklungen hat der Bundesrat am 15. Mai 2013 eine Aussprache über die Lage auf dem Wohnungsmarkt und die schweizerische Wohnungspolitik geführt. Er hat beschlossen, an den bisherigen Grundsätzen der Wohnungspolitik festzuhalten. Danach soll die Wohnungsversorgung auch künftig in erster Linie über den Markt und ohne Eingriffe in die Preisbildung erfolgen. Gleichzeitig sollen die bewährten marktergänzenden Förderprogramme zugunsten der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerung fortgeführt und zwecks Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus massvoll ausgeweitet werden. In diese Richtung zielt die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Änderung vom 23. Oktober 2013⁶ der Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003⁷ (WFV). Diese will den gemeinnützigen Wohnbauträgern den Zugang zu Bauland erleichtern, indem Darlehen aus dem Fonds de roulement nicht nur für den Neubau und die Erneuerung von Wohnungen, sondern neu auch für den Kauf von geeignetem Bauland beansprucht werden können. Gleichzeitig wurden auch die Bedingungen für diese Darlehen (maximaler Betrag, Zinssatz, Amortisationsdauer) besser auf die jeweiligen Bedürf-

⁶ AS 2013 3557

⁷ SR 842.1

nisse des gemeinnützigen Investors ausgerichtet. Weiter hat der Bundesrat im Mai 2013 entschieden, die Laufzeit der Wohnkostenbeiträge für einkommensschwache Bewohnerinnen und Bewohner in der noch immer bestehenden Förderung gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974⁸ (WEG) um zwei von 19 auf 21 Jahre zu verlängern. Insgesamt unterstehen zur Zeit noch gut 60 000 Wohnungen dem WEG.

Ebenfalls am 15. Mai 2013 hat der Bundesrat das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) beauftragt, einen wohnungspolitischen Dialog mit den Kantonen und Städten aufzunehmen und zu klären, ob und auf welcher Ebene ein zusätzlicher Handlungsbedarf besteht. Vom Zwischenbericht der entsprechenden Arbeitsgruppe hat der Bundesrat am 15. Januar 2014 Kenntnis genommen. Darin werden die wohnungspolitischen Grundsätze des Bundesrates gestützt. Ebenfalls auf Zustimmung stösst die aktuelle Rollenverteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden in der Wohnraumförderung. Danach unterstützt der Bund Einrichtungen wie die EGW und die HBG, die landesweit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv sind, während die Kantone und Gemeinden je nach Bedarf ergänzende Massnahmen ergreifen können. Im Zwischenbericht werden zudem Massnahmen empfohlen, mit denen die Gemeinden ihren Handlungsspielraum zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum erweitern können. Der Bundesrat lässt deshalb klären, ob und wie der preisgünstige Wohnungsbau über das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979⁹ (RPG) gefördert und unter welchen Bedingungen allenfalls den Gemeinden ein Vorkaufsrecht zugunsten des gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbaus eingeräumt werden könnte. Ferner ist in Prüfung, wie nicht mehr benötigte Grundstücke des Bundes und bundesnaher Betriebe vermehrt diesem Zweck zugeführt werden könnten. Weiter werden mit einem vom BWO erarbeiteten «Baukasten» die zuständigen Instanzen für das Thema sensibilisiert und über Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum informiert¹⁰. Schliesslich hat sich der Bundesrat am 15. Januar 2014 im Grundsatz für eine Revision des Mietrechts ausgesprochen, welche die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt erhöhen und weitere Verbesserungen für die Mieter- und Vermieterseite einbeziehen soll. Die Vernehmlassung dazu wurde am 28. Mai 2014 eröffnet.

2.3 Rolle der gemeinnützigen Bauträger für die Wohnraumversorgung

Wie aus den jüngsten Beschlüssen hervorgeht, hat der gemeinnützige Wohnungsbau in den wohnungspolitischen Überlegungen des Bundesrates, der Kantone und der Gemeinden einen wichtigen Stellenwert. Die gemeinnützigen Bauträger stellen dank der Orientierung an der Kostenmiete einen Grundstock langfristig preisgünstiger Wohnungen bereit, der auch einen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung des generellen Mietzinsniveaus hat. Sie sorgen in überdurchschnittlichem Mass für Wohnraum von hoher Qualität, gemeinschaftliche Infrastrukturen sowie kinderfreundliche, energieeffiziente und ökologisch nachhaltige Siedlungen. Gemeinnüt-

⁸ SR 843

⁹ SR 700

¹⁰ Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Der Baukasten kann eingesehen werden unter www.bwo.admin.ch > Dokumentation > Publikationen > Forschungsberichte > Wohnungsmarkt.

zige Bauträger sind häufig Partnerorganisationen von Gemeinden im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Alterswohnungen. Sie fördern den sozialen Zusammenhalt, eine ausgewogene Durchmischung der Quartiere sowie das Engagement und Verantwortungsbewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner und vereinigen die Vorteile des selbstbewohnten Eigentums (z.B. Wohnsicherheit und Mitwirkung) mit solchen normaler Mietverhältnisse (z.B. höhere Mobilität).

Im Jahr 2000 gehörten rund 8 Prozent der ständig bewohnten Wohnungen in der Schweiz gemeinnützigen Wohnbauträgern. Davon waren die Wohnbaugenossenschaften mit gut 5 Prozent die wichtigsten Akteure in diesem Marktsegment. In der Zwischenzeit hat sich die Marktkraft der Gemeinnützigen reduziert. So blieben zum Beispiel die Wohnbaugenossenschaften mit einer jährlichen Neuproduktion von rund 1000–2000 Wohnungen deutlich unter dem Volumen, das für die Erhaltung ihres Anteils nötig wäre. Ein Grund dafür dürfte beim schwierigen Zugang zu Bauland liegen. Zudem stieg das Angebot von renditeorientierten Investoren aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren gegenüber früher stark an. Aktuell dürfte der Anteil der Wohnbaugenossenschaften landesweit rund 4,6–4,8 Prozent betragen¹¹.

Traditionellerweise sind die gemeinnützigen Bauträger in den Städten tätig, wo sie wie beispielsweise in Zürich, Basel, Luzern, Biel oder Thun einen Marktanteil von über 10 Prozent halten. Und es sind heute auch in erster Linie die Städte, die von Wohnungsmangel und stark steigenden Preisen betroffen und zur Verhinderung einer sozialen Entmischung auf die Stärkung eines langfristig preisgünstigen und guten Angebots angewiesen sind. Darüber hinaus ist die Notwendigkeit des gemeinnützigen Wohnungsbaus in jüngerer Zeit auch ausserhalb seines traditionellen Wirkungskreises erkannt worden. Besonders in den attraktiv gelegenen Gemeinden in Pendlerdistanz zu den gut bezahlten Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor und in touristischen Gemeinden wird die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes mit Sorge betrachtet. Hier führt der Zuzug von Haushalten mit hohem Einkommen und Vermögen zu Boden-, Haus- und Wohnungspreisen, die sich Normalverdienende, auf welche die Gemeinden für ihr gutes Funktionieren angewiesen sind, nicht mehr leisten können. Entsprechend gross ist die Zahl von Initiativen seitens der Bevölkerung oder der Behörden, mit denen in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern eine Marktlücke geschlossen werden soll, die nicht nur für Einkommensschwache oder für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, sondern häufig auch für Angehörige des Mittelstandes besteht. Mit den demografischen Änderungen steht zudem genossenschaftliches Wohnen im Alter in den Gemeinden immer höher auf der politischen Traktandenliste.

All die genannten sozialpolitisch und wirtschaftlich positiven Aspekte rechtfertigen es, dass der Bund den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterhin mit indirekten Hilfen unterstützt und dazu beiträgt, seinen gesamtschweizerisch bescheidenen Anteil zu erhöhen oder mindestens nicht weiter sinken zu lassen. Dabei geht es nicht nur um die Erhöhung des Angebots. Ebenso wichtig ist die Unterstützung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, beispielsweise durch die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven, die energetische Sanierung und die Erneuerung von Altbauten. Andernfalls besteht die Gefahr, dass wirtschaftlich schwächere Haushalte durch die

¹¹ Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau 2011. Die Zahlen können eingesehen werden unter www.bwo.admin.ch > Dokumentation > Zahlen und Fakten > Gemeinnütziger Wohnungsbau > 2011.

renovationsbedingten Preisanstiege aus ihren angestammten Wohnungen verdrängt oder dringende Substanzverbesserungen unterlassen werden.

2.4 Bedeutung der EGW als Finanzierungsinstrument für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Fortführung der Bürgschaftsgewährung zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus verlangt, dass für Eventualverpflichtungen ein neuer Rahmenkredit gesprochen wird. Der laufende Kredit wird ungefähr gegen Ende des Jahres 2015 vollständig verpflichtet sein. Der überwiegende Anteil des neuen Rahmenkredits wird für die Verbürgung von Anleihen der EGW benötigt. Ein geringer Anteil würde weiterhin für gelegentliche Rückbürgschaften gegenüber den Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften reserviert.

Mit dem Rahmenkredit für die EGW geht es um die Weiterführung eines bewährten Finanzierungsinstruments der im gemeinnützigen Wohnungsbau tätigen Akteure. Dank der Bundesbürgschaft kann die EGW ihren Mitgliedern direkt auf dem Kapitalmarkt Mittel beschaffen und langfristig zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen. Der Bundesrat respektiert damit einerseits die Verpflichtung des Bundes, sich im preisgünstigen Wohnungsbau zu engagieren, andererseits bekräftigt er die mit dem WFG eingeschlagene Politik, die Wohnbauförderung nicht mehr als generelle Ankerbelastung der Wohnungsproduktion, sondern als gezielte Hilfe an gemeinnützige Bauträger zu verstehen, die sich im besonderen Mass um die Wohnbedürfnisse der wirtschaftlich und sozial weniger gut gestellten Bevölkerungsschichten kümmern.

2.5 Die Tätigkeit der EGW

2.5.1 Organisation und Anleihenstätigkeit

Die EGW ist ein Selbsthilfeeinstrument des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Sie wurde 1990 mit Unterstützung des Bundes von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegründet, als die Hypothekarzinsen innert kurzer Zeit auf bis zu 8 Prozent angestiegen waren. Die EGW ist eine Genossenschaft, die mittels Anleihen direkt auf dem Kapitalmarkt für ihre Mitglieder Gelder beschafft, um den preisgünstigen Wohnungsbau durch zinsgünstige Finanzierung zu fördern. Ende 2013 zählte die Genossenschaft 433 Mitglieder, von denen 311 EGW-Anleihequoten bezogen haben.

Zwischen dem Inkrafttreten des WFG und Ende 2013 hat die EGW 42 Emissionen aufgelegt. Deren Laufzeit beträgt in der Regel 5–15 Jahre. Dank einer Bundesbürgschaft nach Artikel 35 WFG genießt die EGW hohe Bonität, was sich in einem Zinsvorteil von rund einem Prozentpunkt niederschlägt. Die an einer Anleihe beteiligten Bauträger beziehen eine Anleihequote, die sie für die Finanzierung ihrer Liegenschaften verwenden. Landkredite werden von der EGW nicht finanziert. EGW-Finanzierungen sind durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen sicherzustellen.

2.5.2

Beurteilung

Die Verbürgung der Anleiheobligationen der EGW durch den Bund ist – wie von Artikel 48 WFG verlangt – im Jahr 2010 einer Evaluation durch externe Fachpersonen unterzogen worden¹². Die Evaluation stützte sich unter anderem auf die Datenbank der EGW, auf Expertengespräche und auf eine schriftliche Befragung der EGW-Mitglieder und deckt den Zeitraum zwischen der Begebung der ersten Anleihe nach Inkraftsetzung des WFG im Dezember 2003 und Juni 2009 ab. Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kleine und mittlere Bauträger mit einem Bestand von weniger als 100 Wohnungen machen zwei Drittel der Quotenbezüger aus. Die geförderten Wohnungen verteilen sich auf 22 Kantone, der Schwerpunkt liegt in den Kantonen Waadt, Zürich, Luzern und Bern.
- Die All-in-Costs der Anleihen – also alle mit der Emission zusammenhängenden und für deren Bewirtschaftung bis zum Endverfall anfallenden Kosten einschliesslich des Zinssatzes und unter Einbezug eines Agios/Disagios aus der Anleihebegebung – lagen durchschnittlich um einen Prozentpunkt unter dem Zinssatz von Festhypotheken mit der jeweils gleichen Laufzeit wie die Anleihen. Aus dieser Differenz entsteht für die ganze Laufzeit der betrachteten Anleihen eine Zinsersparnis, die einen Verbilligungseffekt von rund 6 Prozent der über die EGW finanzierten Wohnungen zur Folge hat.
- Fast die Hälfte der bezogenen Anleihequoten wurde für Anschlussfinanzierungen von fälligen Anleihen verwendet, an denen sich die Bauträger zu einem früheren Zeitpunkt beteiligt hatten. Ebenfalls fast die Hälfte der bezogenen Quoten wurde für Umfinanzierungen verwendet, das heisst für die Konsolidierung von Krediten für Neubauten und Renovationen sowie für die Ablösung bestehender Hypotheken.
- Die Bauträger beteiligen sich an EGW-Anleihen in erster Linie wegen der zinsgünstigen Finanzierung und der langen Laufzeit, die neben Planungssicherheit eine langfristig ausgerichtete, weitgehend stabile Mietzinsgestaltung ermöglichen.
- Die Bauträger äussern sich grundsätzlich sehr zufrieden mit den Leistungen der EGW und werden sich grossmehrheitlich auch an künftigen Anleihen beteiligen.

Die Evaluation empfiehlt in ihrem Fazit die Weiterführung der Verbürgung von EGW-Anleihen durch den Bund. Dafür spreche der ausgewiesene Bedarf für dieses Finanzierungsinstrument, die Verbilligungswirkung für einen beträchtlichen Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbestandes sowie das günstige Kosten-Nutzen-Verhältnis. Würde der Bund die Anleihen der EGW nicht mehr verbürgen, würde sich deren Bonität verschlechtern und ihr Zinsvorteil fiele dahin. Die EGW müsste ihre Tätigkeit wohl einstellen. Die auslaufenden Anleihequoten würden wahrscheinlich durch Hypotheken von Banken ersetzt. Damit wäre aber ein Anstieg der Mieten der mit EGW-Quoten finanzierten Wohnungen verbunden. Verschiedene Wohnbauträger – vor allem solche mit etwas tieferem Rating (bei allen Wohnbauträgern, die

¹² Hornung, Daniel und Röthlisberger, Thomas; Evaluation Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW; April 2010. Die Evaluation kann eingesehen werden unter www.bwo.admin.ch > Dokumentation > Forschungsberichte > Wohnungspolitik.

Anleihequoten der EGW halten, werden jährlich Ratings von einer unabhängigen Revisionsfirma vorgenommen) und mit Objekten an unterdurchschnittlichen Lagen – könnten bei der Rückzahlung fälliger Quoten aber auch in finanzielle Schwierigkeiten geraten, falls der neue Gläubiger tiefere Belehnungsgrenzen anwendet. Aktuell macht der Anteil der Finanzierungen über 70 Prozent des Ertragswertes jedoch nur knapp 12 Prozent des gesamten Anleihevolumens aus. Obwohl auch Wohnbauträger mit etwas schlechterer Bonität und höherer Belehnung ihren Zinszahlungen nachkommen, müsste der Bund aufgrund der möglicherweise kurzfristig entstehenden Finanzierungslücke bei Fälligwerden der Anleihe seine Bürgschaft unnötigerweise honorieren.

Bemängelt wird in der Evaluation auch der mit der Gesuchsbehandlung einhergehende administrative Aufwand, der jedoch bereits im Vorfeld der Evaluation deutlich reduziert werden konnte. Die weiteren aus der Evaluation resultierenden Empfehlungen wurden von der EGW geprüft und wie folgt umgesetzt: Die Zinsen werden einheitlich auf das Quartalsende einverlangt. Die Fakturierung erfolgt via LSV und BESR. Der frühere Mindestbetrag für den Bezug einer Anleihequote wurde aufgehoben. In der Regel existiert heute ein Kundenberaterverhältnis, womit die persönlichen Kontakte mit Wohnbauträgern intensiviert wurden.

Mit den Mitteln aus den Ende 2013 ausstehenden Anleihen hat die EGW zur Mitfinanzierung von rund 27 000 Wohnungen in knapp 800 Liegenschaften beigetragen. Die All-in-Costs der Anleihen liegen auch in den letzten Jahren mit tiefen Zinssätzen durchschnittlich um einen Prozentpunkt unter dem Zinssatz von Festhypotheken mit der jeweils gleichen Laufzeit wie die Anleihen.

2.6 Verhältnis zum europäischen Recht

Die Wohnungspolitik ist in der EU einzelstaatlich geregelt. Fast alle EU-Staaten haben gesetzliche Grundlagen für die Wohnraumförderung zugunsten wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungsgruppen.

3 Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf den Bund

3.1.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Höhe des Rahmenkredits für die EGW hängt vom Volumen der nach Ablauf der Anleihen jeweils erforderlichen Anschlussfinanzierungen, vom Umfang der Neuausleihungen sowie von den Belehnungskonditionen ab. Da es sich um eine Eventualverpflichtung handelt, wird das Kreditbegehren nur ausgabenwirksam, sofern und soweit im Einzelfall eine Bürgschaft vom Bund eingelöst werden muss. Wie in Ziffer 1.2.2 erwähnt, ist dieser Fall seit Inkrafttreten des WFG nie eingetreten.

Geht man in Anlehnung an die bisherige Praxis im Jahresdurchschnitt von drei bis sechs Emissionen im Gesamtbetrag von rund 300–400 Millionen Franken aus, so resultiert bis ins Jahr 2021 ein erforderlicher Verpflichtungskredit von 1900 Millionen Franken. Da aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden kann, dass bereits gegen Ende 2015 erste Verpflichtungen zulasten des neuen Rahmenkredits erfolgen

müssen, wird der Kredit ab Mitte 2015 bis ins Jahr 2021 beantragt. Während der neuen Verpflichtungsperiode werden sich die bestehenden und neuen Garantieverpflichtungen dank der zwischen 2016 und 2021 zur Rückzahlung fällig werdenden Anleihen um mindestens 1146 Millionen Franken verringern. Unter Berücksichtigung der zur Rückzahlung fälligen Anleihen würde sich mit dem neuen Rahmenkredit das Total der ausstehenden Eventualverpflichtungen des Bundes von 2750 Millionen Franken Ende 2015 auf rund 3504 Millionen Franken im Jahr 2021 erhöhen. Aus Tabelle 1 geht die aus heutiger Sicht zu erwartende Entwicklung (Schätzung) der Bruttoverpflichtungen und Rückzahlungen sowie der insgesamt ausstehenden Verpflichtungen in den Jahren 2014–2021 hervor. Dabei wird angenommen, dass noch ausstehende Neuemissionen bis Ende 2015 im Umfang von knapp 740 Millionen Franken zulasten des laufenden Rahmenkredits gehen. Die Neuemissionen ab 2016 werden dem neuen Kredit belastet. Weiter wird unterstellt, dass die Rückzahlungen ausschliesslich verbürgte Emissionen der EGW aus den früheren Rahmenkrediten betreffen.

Tabelle 1

Geschätzte Entwicklung der Brutto- und der Nettoverpflichtungen 2014–2021 in Millionen Franken

Jahr	bis									Summe 2016-2021
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Anfangsbestand Bruttoverpflichtungen	2438	2806	3175	3475	3775	4175	4475	4875		
Neuemissionen		368	369	300	300	400	300	400	200	1900
Endbestand Bruttoverpflichtungen	2438	2806	3175	3475	3775	4175	4475	4875	5075	
Rückzahlungen	75	177	174	190	190	288	170	308	0	1146
Endbestand Nettoverpflichtungen	2364	2555	2750	2860	2970	3082	3212	3304	3504	
Zuwachs Nettoverpflichtungen		191	195	110	110	112	130	92	200	754

3.1.2 Auswirkungen auf den Personalbedarf und die Informatik

Der beantragte Rahmenkredit führt weder im Personal- noch im Informatikbereich zu höherem Aufwand.

3.2 Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden sowie auf urbane Zentren, Agglomerationen und Berggebiete

Die Vorlage hat keine direkten Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden, ebenfalls nicht auf urbane Zentren, Agglomerationen und Berggebiete. Indirekt wirkt sie sich hingegen auf diejenigen Gebiete aus, in denen ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ausgewiesen ist und in denen gemeinnützige Wohnbauträger aktiv sind und Wohnbauten mittels EGW-Anleihen finanzieren oder mitfinanzieren. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Kantone und Gemeinden von der Bundesunterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus profitieren. Insbesondere ist auch zu erwarten, dass sie dank des Bundesengagements bei den Sozialhilfeausgaben tendenziell entlastet werden.

3.3 Auswirkungen auf die Volkswirtschaft

3.3.1 Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft

Die Verbürgung von Anleiheobligationen der EGW stellt ein kostengünstiges und effizientes Instrument der Wohnraumförderung dar. Die Weiterführung der Bundesunterstützung wird einer grossen Zahl gemeinnütziger Wohnbauträger weiterhin eine kostengünstige Finanzierung eines nicht unerheblichen Teils ihres Wohnungsbestandes ermöglichen. Damit wird ein Beitrag zur Mietzinsstabilität in diesem Marktsegment geleistet. Ein Verzicht auf eine weitere Verbürgung der Anleihen hätte einen Mietzinsanstieg zur Folge. Allein die Haushalte in den rund 27 000 Wohnungen, die aktuell mit Anleihequoten finanziert sind, müssten mit Mehrbelastungen von insgesamt rund 24 Millionen Franken pro Jahr rechnen.

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. Zwar kann bei einzelnen kleinen Regionalbanken ein Abgang von Hypothekendarlehen stattfinden, der umso stärker ins Gewicht fällt, je höher ihre Ausleihungen an Bauträger sind, die ihre Hypothekendarlehen zugunsten einer EGW-Finanzierung kündigen. Doch können Banken auch von der Tätigkeit der EGW profitieren. Sie kommen zu zusätzlichen Geschäften, da sie mitunter Liegenschaften finanzieren können, die ohne EGW-Anleihen nicht realisierbar wären. Zudem erhöht sich die Markteffizienz, wenn die Banken im Wettbewerb mit der EGW ihre Finanzierungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger markant verbessern.

Die indirekt unterstützten Wohnungen müssen hohe Energiestandards und die Qualitätskriterien gemäss dem Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) erfüllen. Sie übernehmen damit eine Schrittmacherrolle für den kostengünstigen und hindernisfreien Wohnungsbau von hoher Qualität, der den Erfordernissen einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung trägt. Dazu zählt seit dem Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012¹³ des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979¹⁴ auch die Beachtung der Wohnflächenbeanspruchung und Einwohnerdichte, die sich durch reglementarische Vorgaben der gemeinnützigen Bauträger, durch Ausbauten oder durch Ersatzneubauten grundsätzlich in Richtung einer haushälterischen Bauzonennutzung entwickeln sollen.

3.3.2 Auswirkungen auf die Zielgruppe der Bundeshilfe

Im Unterschied zu zinsgünstigen Darlehen trägt die Verbürgung von EGW-Anleihen nicht nur zur Verbilligung der Mietzinse, sondern zur Erleichterung der Kapitalbeschaffung von gemeinnützigen Bauträgern bei. Diese sind auf dem Hypothekarmarkt aufgrund geringer Eigenmittel und entsprechend schlechterer Bonität häufig mit ungünstigeren Zinskonditionen und tieferen Belehnungsgrenzen konfrontiert. Mit der Garantieleistung des Bundes werden sie befähigt, mit gleich langen Spiessen zu operieren und langfristige Kredite zu stabilen und vergleichsweise vorteilhaften Zinsen aufzunehmen. Direkte Nutzniesser sind also die gemeinnützigen Bauträger.

¹³ AS 2014 899

¹⁴ SR 700

Da sich deren Bewohnerschaft aber überdurchschnittlich aus Familien, Betagten und wirtschaftlich generell etwas schwächeren Haushalten zusammensetzt, wirkt sich die Hilfe indirekt auf die von der Wohnungspolitik anvisierten Bevölkerungsgruppen aus, die dank des Prinzips der Kostenmiete von Mietzinsen profitieren können, die im Allgemeinen zwischen 10 und 20 Prozent unter dem Mietzinsniveau vergleichbarer Wohnungen privater und institutioneller Anbieter liegen.

4 Verhältnis zur Legislaturplanung und zu nationalen Strategien des Bundesrates

4.1 Verhältnis zur Legislaturplanung

Die Vorlage ist in der Botschaft vom 25. Januar 2012¹⁵ über die Legislaturplanung 2011–2015 angekündigt.

4.2 Verhältnis zu nationalen Strategien des Bundesrates

Im Rahmen der Strategie «Nachhaltige Entwicklung 2012–2015»¹⁶ wird im Aktionsplan bei der Schlüsselherausforderung 6 «Den sozialen Zusammenhalt stärken, die kulturelle Entfaltung und die Integration fördern und demografische Herausforderungen frühzeitig angehen» als laufende Massnahme die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erwähnt.

5 Rechtliche Aspekte

5.1 Verfassungs- und Gesetzmässigkeit

Der Bundesbeschluss stützt sich auf Artikel 43 Buchstabe b WFG. Dieser beruht auf Artikel 108 BV. Danach fördert der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien sowie von betagten, bedürftigen und behinderten Menschen.

5.2 Erlassform

Der beantragte Kreditbeschluss ist gestützt auf Artikel 167 BV sowie Artikel 43 WFG mit einfachem Bundesbeschluss zu bewilligen.

¹⁵ BBl 2012 481, hier 615

¹⁶ Die Strategie ist einsehbar unter: www.are.admin.ch > Themen > Nachhaltige Entwicklung > Strategie Nachhaltige Entwicklung.

5.3

Unterstellung unter die Ausgabenbremse

Artikel 159 Absatz 3 Buchstabe b BV sieht zum Zweck der Ausgabenbegrenzung vor, dass Verpflichtungskredite und Zahlungsrahmen, die neue einmalige Ausgaben von mehr als 20 Millionen Franken oder wiederkehrende Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken nach sich ziehen, in jedem der beiden Räte der Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder bedürfen. Da der beantragte Verpflichtungskredit diese Limiten überschreitet, untersteht der Beschluss über dessen Bewilligung der Ausgabenbremse.

5.4

Einhaltung der Grundsätze des Subventionsgesetzes

Der Bund ist gemäss Artikel 108 BV zur Wohnraumförderung verpflichtet. Aus sachlicher Sicht ist eine solche durch die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt auch angezeigt. Ohne die Verbürgung der Emissionen der EGW durch den Bund hätte diese keinen Zinsvorteil mehr und müsste wohl ihre Tätigkeit einstellen. Damit käme ein zentrales Instrument der Wohnraumförderung durch den Bund mit entsprechenden Folgen auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr zum Tragen. Die Verbürgung von Anleihen der EGW erfolgt sinnvollerweise durch den Bund, weil es sich bei der EGW um eine gesamtschweizerisch tätige Genossenschaft handelt und der Bund auf dem Kapitalmarkt als Triple-A-Schuldner gilt. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis dieses Instrumentes kann aufgrund der langjährigen Erfahrung als äusserst positiv gewertet werden.

Die Mittelverwendung der EGW ist zwischen Bund und EGW vertraglich geregelt. Zudem unterliegen die mit EGW-Anleihen finanzierten Liegenschaften den vom BWO vorgegebenen Kostenlimiten. Der Bund ist weiter in der Prüfungskommission der EGW vertreten. Unter diesen Voraussetzungen kann der Bund direkt Einfluss auf die Mittelverwendung nehmen. Die finanzielle Steuerung des Verpflichtungsvolumens erfolgt über den mit der Vorlage beantragten Verpflichtungskredit. Damit kann die zeitliche Aufteilung der einzelnen Anleihenstranchen der EGW beziehungsweise deren Verbürgung durch den Bund in idealer Weise auf die Wohnungsmarktlage ausgerichtet werden. Die Bürgschaften beziehungsweise der damit einhergehende Zinsvorteil kommen zu 100 Prozent den an einer Emission beteiligten Bauträgern zu. Weitere Kostenelemente werden bei der Emission durch die einzelnen Bauträger getragen.

Das Verfahren der Beitragsgewährung ist als effizient zu bezeichnen, weil die Verbürgung der jährlichen Anleihenstranchen der EGW im Umfang von rund 300–400 Millionen Franken pro Jahr durch standardisierte Prozesse erfolgt. Hauptziel der Subventionsgewährung ist es, einen möglichst positiven Effekt auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen, ohne dass der Bund ein allzu hohes Finanzierungsrisiko eingehen muss.

Die Gültigkeit des Rahmenkredits in der Höhe von 1900 Millionen Franken ist bis Ende 2021 befristet. Mit der zeitlichen Befristung erhalten die eidgenössischen Räte periodisch die Gelegenheit, sowohl über die Zukunft des Bürgschaftsinstrumentes als auch bezüglich der Höhe des Mitteleinsatzes zu befinden.

