

EGW-Bulletin

Informationen für unsere Mitglieder und Geschäftspartner

Ein Schweizer «Vorzeigeprodukt» sogar in Australien

Die staatliche Verbürgung von Anleihen, welche durch eine genossenschaftliche Organisation subsidiär lanciert und verwaltet werden, ist ein Erfolgsmodell. Richtig aufgeleitet, kostet es den Staat fast nichts. Das Beispiel der EGW hat deshalb nicht nur bei internationalen Gremien in Genf und Brüssel Interesse geweckt: Aus einer Evaluation verschiedener Bürgschaftssysteme durch australische Wissenschaftler ist das Schweizer Modell mit Bestnoten hervorgegangen. EGW-Präsident Peter Gurtner konnte es Ende 2013 in Australien an einem Fachsymposium sowie am Nationalen Wohnungskongress präsentieren; jetzt wird es dem Parlament praktisch integral zur Nachahmung empfohlen.

Warum hat das Schweizer Modell so überzeugend abgeschnitten?

Gurtner: Am wichtigsten war wohl das gute Verhältnis von Kosten und Wirkung. Dahinter stecken einfache Strukturen und eine unbürokratische

Haltung der staatlichen Instanzen. Überzeugt hat auch, dass die EGW in der Genossenschaftsbranche gut abgestützt ist und bei den institutionellen Anlegern hohe Akzeptanz geniesst. Weitere Pluspunkte waren der Verzicht auf eine Solidarhaftung der Darlehensnehmer, das jährliche Rating, die klaren Abläufe im Bürgschaftsfall, der Verbund von

Fortsetzung auf Seite 2



Peter Gurtner war bis 2009 Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen und präsidiert seither die Emissionszentrale EGW

Fortsetzung von Seite 1

hypothekarischen Sicherheiten und staatlicher Garantie sowie die optimale Zusammenarbeit mit der Lead-Bank.

Sind Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz besonders stark?

Ja und Nein. Bei uns bilden sie zwar mit 4.8 % aller Wohnungen die weitaus wichtigste Gruppe der gemeinnützigen Bauträger. In anderen europäischen Ländern sind es stattdessen meist öffentliche Körperschaften, Stiftungen und Wohnbaugesellschaften, manchmal sogar Private. Knapp über 10 % Genossenschaftswohnungen haben nur Schweden, Polen und Tschechien. Misst man die gemeinnützigen Wohnungen am Total der Mietwohnungen, so sind es in manchen Ländern viel mehr als bei uns: In Österreich, Dänemark, Frankreich oder Schweden rund 50 %, in England gegen 66 % und in Holland gar 75 %. Deutschland und die Schweiz kommen hingegen nur auf 15 % bzw. 12.5 %.

Was könnten wir von anderen Ländern lernen?

Generell ist es die Grundhaltung, die Wohnungspolitik als Teil einer umfassenden Sozial-, Siedlungs- und Wirtschaftspolitik zu sehen und zu unterstützen. Ausländische Erfahrungen mit der gezielten Koordination der verschiedenen Politikbereiche wären prüfenswert. Als nachahmenswert betrachte ich zudem einzelne raumplanerische Massnahmen, die stärkere Förderung thematischer Schwerpunktprogramme und

exemplarischer Bauten, eine substantiellere Stadt- und Quartiererneuerung sowie den Einsatz auch privater Akteure im preisgünstigen Wohnungsbau. Auch von Modellen zur Lösung einzelner Probleme – etwa im Umgang mit Hausbesetzern oder mit Fehlbelegung von gefördertem Wohnraum – könnten wir uns auf neue Ideen bringen lassen.

In der Schweiz wachsen das Interesse am Modell der Wohnbaugenossenschaften und die politische Bereitschaft, wohnpolitisch aktiv zu werden und dafür mit Wohnbaugenossenschaften zusammenzuarbeiten. Ist das auch im Ausland so?

Es gibt zwei gegenläufige Tendenzen. Einerseits wurden Subventionen und Steuererleichterungen im Wohnungssektor europaweit spürbar zurückgefahren. Andererseits sind als Folge solcher Austeritätsprogramme weite Bevölkerungskreise erst recht auf öffentliche Beihilfen angewiesen; deshalb mehren sich die Stimmen, die ein verstärktes Engagement fordern. So haben die Wohnungsminister der EU-Länder an einem informellen Treffen vom letzten Dezember eine Resolution verabschiedet, die krisenbedingt wieder zu einem verstärkten finanziellen Engagement in der Wohnungspolitik rät.

Die Empfehlung vom 25. Februar 2014 ist abrufbar auf www.egw-ccl.ch («A proposal to increase appropriate long term investment in affordable rental housing in Australia»).

The screenshot shows the homepage of 'wohnungspolitik schweiz'. The header includes the logo and navigation links: 'Wohnbaugenossenschaften Schweiz', 'WOHNEN SCHWEIZ', 'Wohnbaugenossenschaftsverband HSG', and 'Emissionskontrolle BSK'. The main content area is divided into three columns: 'Gemeinnütziger Wohnungsbau', 'Wohnungspolitik Bund', and 'Wohnungspolitik Kanto'. Each column contains a list of news items with dates and headlines. For example, under 'Gemeinnütziger Wohnungsbau', there is an article from 08.01.2014 titled 'Nur noch 4% Genossenschaftswohnungen?' and another from 14.12.2013 titled 'Fünftes Wohnigenenü? für den Mittelstand mit Spekulationsbremse'. The 'Wohnungspolitik Bund' column features an article from 02.06.2014 titled 'Hausigentümer werden jährlich mit rund 1 Milliarde Franken subventioniert' and another from 06.02.2014 titled 'Die SP stellt wohnungspolitische Forderungen'. The 'Wohnungspolitik Kanto' column has an article from 06.06.2014 titled 'NE: Die Regierung beantragt einen Realgütersteuersatz von 1.5%' and another from 07.04.2014 titled 'Romandie: Expansionspotenzial über die 5 Städte'.

Eine aktuelle Fundgrube zur Wohnungspolitik

Auf www.wohnungspolitik-schweiz.ch sind vielfältige Informationen und Dokumente zur Wohnungspolitik aus der Sicht der gemeinnützigen Bauträger abgelegt. Wer sich für den Newsletter abonniert, wird auf wichtige neue Einträge aufmerksam gemacht. Die Website und die zugehörige Beobachtung aller Schweizer Medien wurden vom früheren Wohnbund entwickelt; seit 2014 werden sie von der EGW in Zusammenarbeit mit den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus weitergeführt.

Ein neuer Rahmenkredit zur Verbürgung der EGW-Anleihen ist fällig

Die Anleihen der EGW sind unter anderem deshalb günstig, weil sie vom Bund verbürgt werden. Anfangs 2011 haben Nationalrat und Ständerat dafür letztmals einen Rahmenkredit über CHF 1400 Mio. gesprochen. Der jeweilige Bürgschaftsbetrag darf nach Ablauf nicht für weitere Anleihen eingesetzt werden; deshalb, und weil die Nachfrage der gemeinnützigen Bauträger erfreulich hoch ist, geht der Rahmenkredit von 2011 bereits zur Neige. Er wird nur noch bis 2015 ausreichen.

Es braucht mindestens 101 Stimmen aus dem Nationalrat und 24 aus dem Ständerat!

Voraussichtlich nach der Sommerpause wird der Bundesrat deshalb wieder eine Vorlage an die eidgenössischen Räte verabschieden. Der Erstrat dürfte das Geschäft in der Wintersession behandeln, der Zweirat im Frühling. In beiden Räten muss dabei die «Schuldenbremse» überwunden werden: Es braucht die Stimmen einer Mehrheit der jeweiligen Ratsmitglieder (nicht nur der im Saal anwesenden). Das sind 101 Stimmen aus dem Nationalrat und 24 aus dem Ständerat.

Wohl ist das wohnpolitische Engagement des Bundes gegenwärtig relativ breit abgestützt, und die EGW geniesst einen guten Ruf; seit dem Erlass des Wohnraumförderungsgesetzes 2003 musste nie eine Bürgschaft eingelöst werden. Doch die Schuldenbremse ist eine hohe Hürde, weil nie alle Ratsmitglieder im Saal sind!

Ein anderer Stolperstein könnten die jüngsten Medien-Hypes um die Fehlbelegung subventionierter Wohnungen sein. Die Vorwürfe sind stark übertrieben, und eine Studie über die Belegungspraxis stellt den Wohnbaugenossenschaften ein gutes Zeugnis aus. Dennoch sind alle Wohnbaugenossenschaften gut beraten, eine transparente, nachvollziehbare und faire Vermietungspolitik im Sinne der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger zu betreiben.

Sehr gute Bonität der EGW-Kundschaft

Die Generalversammlung der Emissionszentrale vom 12. Juni hat einen erfreulichen Geschäftsbericht zur Kenntnis genommen und dem Vorstand Décharge erteilt. Der gute Jahresabschluss erlaubt eine weitere substanzielle Stärkung der Genossenschaft. Die 311 gemeinnützigen Bauträger, welche an Anleihen der EGW beteiligt sind, verfügen über eine sehr gute Bonität. Im jährlichen Rating erreichten 85 % von ihnen, welche zusammen 99.5 % der ausstehenden Anleihen halten, die Stufe 1 oder 2 von vier Stufen.

Steigende Nachfrage

2013 wurden sechs neue Emissionen im Gesamtbetrag von rund 400 Mio. Franken aufgelegt und die Serie 20 im Betrag von 172 Mio. zurückbezahlt.

Per saldo vergrösserten sich die ausstehenden Anleihen damit um 228 auf 2 364 Mio. Franken; sie verteilen sich auf 311 gemeinnützige Bauträger und helfen mit, 26 551 Wohnungen günstig zu finanzieren.

Mit der Anpassung an die geänderten Vorschriften über die Rechnungslegung wurde auch eine duale Berichterstattung eingeführt.

Jubiläums-GV am 18. Juni 2015 in Solothurn

Die EGW wurde 1990 gegründet und kann 2015 ihre ersten 25 Jahre feiern. Die Jubiläums-GV wird unter anderem mit einer sozusagen hochfliegenden Überraschung aufwarten. Mehr sei nicht verraten, aber das Datum vorzumerken lohnt sich!

«Der Bund ermöglicht gute Projekte von soliden Schuldern»

Die gemeinnützige Baugenossenschaft Zurlinden zählt 1470 Wohnungen im Raum Zürich und baut ständig neue dazu. Sie nennt sich «Die 2000-Watt-Genossenschaft»; ihr jüngst bezogenes Holz-Grossprojekt «Sihlbogen» (Bild) ist fast



Urs Frei, Präsident der BG Zurlinden, besitzt und führt im Hauptamt eine Fensterfabrik mit 50 Mitarbeitenden. Seine Genossenschaft baut oder plant in Kooperation mit der jeweiligen Gemeinde neue Siedlungen in Küsnacht, Meilen und Horgen. Damit sie in diesen Hochpreis-Gegenden bezahlbar werden, nutzt die Genossenschaft unter anderem Anleihen der EGW.

autofrei. Was nach grünem Idealismus riecht, ist eine solide Genossenschaft in der Hand von Unternehmern: Die rund 50 Mitglieder sind vorwiegend KMU. Mit ihrer Genossenschaft wollen sie nicht möglichst viel Gewinn machen, sondern qualifizierte Arbeit und bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum schaffen.

Die Zurlinden ist vor kurzem Mitglied der EGW geworden und hat eine erste Anleihequote bezogen. Warum?

Frei: Wir spielten schon seit längerer Zeit mit dem Gedanken, die langen Laufzeiten und attraktiven Zinskonditionen der EGW zu nutzen. Als eine Bankhypothek auf einer bestehenden Liegenschaft fällig wurde, haben wir die Gelegenheit genutzt,

10 Mio. Franken zu einem äusserst günstigen Zins für 10 Jahre zu sichern.

Wir planen weitere EGW-Finanzierungen – auch zur Finanzierung neuer Projekte.

Zurlinden wird von bürgerlich gesinnten Unternehmern geführt. Kein Problem für Sie, staatlich verbürgte Kredite zu beanspruchen?
Nein. Kosteneffizienz wird bei uns gross geschrieben. Und genau dies bietet die EGW: Immobilienkredite mit einem attraktiven Verhältnis von Preis und Leistung. Es ist eine innovative Art der Hypothekergewährung.

Kann man Ihnen nicht vorwerfen sie würden so von versteckten Subventionen profitieren?
Von Subvention kann keine Rede sein! Meines Wissens hat der Bund frühere Verbürgungen seit vielen Jahren nie effektiv einlösen müssen; er hat also keinen Rappen verloren, aber gute Projekte von soliden Schuldnern ermöglicht.

Demnächst werden die eidgenössischen Räte wieder einen Rahmenkredit zur Verbürgung solcher Anleihen bewilligen müssen. Warum sollen sie Ja sagen?
Kreative und marktnahe Finanzierungslösungen wie diejenige der EGW verdienen Unterstützung. Wir würden es bedauern, wenn die Verbürgung nicht mehr bewilligt würde.

Die EGW hat erfolgreich zwei neue Emissionen placiert

Am 17. April wurden zwei Emissionen über total CHF 86.7 Mio. am Kapitalmarkt placiert. Mit den beiden Anleihen haben 19 gemeinnützige Wohnbauträger 22 Liegenschaften günstig und langfristig finanziert. Für Gelder aus der aufgestockten Serie 46.2 müssen sie bei einer Laufzeit von etwas mehr als 9 Jahren All-in-costs von lediglich 1.161% entrichten. Die neu lancierte Serie 48 kostet für eine Laufzeit von 15 Jahren 1.646%.

Im Herbst werden Anschlussfinanzierungen fällig

Im kommenden Herbst laufen nicht weniger als drei Anleihen im Gesamtbetrag von CHF 176.5 Mio. aus und werden zur Rückzahlung fällig. Die EGW wird deshalb rechtzeitig – voraussichtlich Ende August und Ende Oktober – weitere Emissionen lancieren, um den beteiligten Wohnbauträgern eine attraktive Anschlussfinanzierung anbieten zu können. An den Emissionen können sich aber auch weitere Wohnbauträger beteiligen.