

Eidgenössische Räte entscheiden im Winterhalbjahr über wichtiges Finanzierungsinstrument

# WARUM EIN NEUER EGW- RAHMENKREDIT WICHTIG IST



Bild: Parlamentsdienste 3003 Bern

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) ermöglicht durch die Ausgabe von Anleihen, für die der Bund bürgt, die günstige Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauten. Der 2011 letztmals vom Parlament gesprochene Rahmenkredit ist bald ausgeschöpft, weshalb der Bundesrat eine neue Tranche von 1,9 Milliarden Franken beantragt. Ein Scheitern in den Räten hätte unliebsame Konsequenzen für Baugenossenschaften.

Von Peter Gurtner\*

Die EGW ist eine Genossenschaft, die 1990 von den Dachverbänden der gemeinnützigen Wohnbauträger mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen gegründet wurde. Sie erfasst kontinuierlich den Mittelbedarf ihrer Mitglieder. Hat dieser ein grösseres Volumen erreicht, so legt sie für dieses in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank und anderen Syndikatsbanken periodisch eine Anleihe auf dem Obligationenmarkt auf. Der

Erlös wird den an der Anleihe beteiligten Bauträgern während einer festen Laufzeit in Form von normalen Hypothekendarlehen zur Verfügung gestellt.

Ende 2013 zählte die EGW 433 Genossenschaftler, von denen rund 72 Prozent an einer oder mehreren Anleihen beteiligt waren. Die EGW-Gelder werden für die Finanzierung von 26551 Wohnungen in 775 Liegenschaften in der ganzen Schweiz eingesetzt.

## Ohne Bundesbürgschaft kein Erfolg

Wie das Gründungsjahr erkennen lässt, ist die EGW ein Kind der späten Achtzigerjahre, als in der Schweiz die Wohnbaufinanzierung aufgrund der historischen Höchstzinsen für Hypotheken sowie der generellen Probleme der Kreditbeschaffung eine schwierige Phase durchlief. In Politik und Wirtschaft wurden neue Hypothekarmodelle entwickelt und Alternativen zur traditionellen Bankfinanzierung geprüft. So auch im Kreis der gemeinnützigen Wohnbauträger. Ihnen schwebte in Anlehnung an bestehende Institutionen von Anfang an die

**Stände- und Nationalrat (Bild) entscheiden in der kommenden Winter- und Frühjahrsession über den Rahmenkredit. Scheitern könnte die Vorlage an der Ausgabenbremse, die in beiden Räten die Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder erfordert.**

direkte Nutzbarmachung des Kapitalmarktes für die Finanzierung ihrer Bauvorhaben vor.

Bei der Prüfung entsprechender Anleihe-Modelle zeigte sich aber rasch, dass es einen verlässlichen Sicherheitsschirm braucht, um das Vertrauen der Anleger zu gewinnen und günstige Zinskonditionen zu erzielen. Dieser fand sich im ehemaligen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG, das den Bund ermächtigte, die Aktivitäten von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und damit auch die Begebung von Anleihen durch Bürgschaften zu unterstützen. Erst diese Garantie begründete die hohe Bonität der EGW. Dank ihr ist sie einerseits für anlagensuchende Investoren ein interessanter Partner und kann andererseits ihren Mitgliedern zu langfristigen Darlehen verhelfen, deren Zinssätze in der Regel rund einen Prozentpunkt unter den Marktzinsen für Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit liegen.

Seit ihrer Entstehung hat die EGW 50 Anleihen im Gesamtbetrag von rund 4,85 Milliarden Franken emittiert. Davon wurden inzwischen 25 zurückbezahlt. Ende September 2014 belief sich das Total des vom Bund verbürgten Anleihevolumens auf rund 2,53 Milliarden Franken.

### Rahmenkredite müssen laufend erneuert werden

Bei der Bundesbürgschaft handelt es sich um eine reine Garantieverpflichtung, die nur im Fall einer Honorierung ausgabenwirksam wird. Das ist seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes WFG vor gut zehn Jahren nie geschehen. Gleichwohl haben die Eidgenössischen Räte auch für Bürgschaften einen Rahmenkredit zu sprechen, dem jede Anleihe separat belastet wird. Ist der vorgegebene Rahmen ausgeschöpft oder eine allenfalls vorgegebene Laufzeit verstrichen, ist dem Parlament ein neuer Rahmenkredit zu beantragen.

Bis Ende 2002 waren rund 2,2 Milliarden Franken durch den Bürgschaftsrahmen des WEG gedeckt. 2003 wurde mit dem Erlass des WFG ein neuer Rahmenkredit von 1,775 Milliarden Franken bewilligt, wovon rund 95 Prozent der EGW zugutekamen. Ihm folgte 2011 ein weiterer im Umfang von 1,4 Milliarden Franken. Davon sind heute bereits wieder rund

940 Millionen Franken «verbraucht». Der Rest wird den Bedarf bis voraussichtlich Ende 2015 knapp decken. Der Bundesrat hat deshalb dem Parlament im August eine Botschaft für einen neuen Rahmenkredit von 1,9 Milliarden Franken überwiesen, der ab 1. Juli 2015 bis zum 31. Dezember 2021 gelten soll. Ein Ende 2015 allenfalls noch vorhandener Restbetrag des laufenden Kredits würde verfallen.

### Ausgabenbremse als Stolperstein

Als Erstrat befasst sich der Ständerat in der Wintersession mit der Vorlage; seine vorbereitende Kommission für Wirtschaft und Abgaben empfiehlt einstimmig Zustimmung zum Kredit. Der Nationalrat folgt als Zweitrat im Frühling 2015. Gemäss Bundesverfassung ist für neue Verpflichtungskredite von mehr als 20 Millionen Franken in beiden Räten die Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder nötig, und nicht nur derjenigen, die im Saal anwesend sind.

Wird das nötige Quorum in beiden Räten verfehlt, fällt die Vorlage durch. Auf die ausstehenden Anleihen hätte dies keinen Einfluss. Das Neugeschäft käme jedoch zum Erliegen, denn ohne Bundesbürgschaft würde die EGW ihre erstklassige Bonität einbüßen. Beim künftigen Auslaufen der bestehenden Anleihen müssten die Darlehensnehmer zur Rückzahlung der fälligen Quote neue Geldgeber finden. Das könnte wirtschaftlich schwächeren Bauträgern Probleme bereiten und Situationen schaffen, in denen der Bund die Bürgschaft allein aufgrund ihrer ungenügenden Kreditfähigkeit honorieren müsste. Ihm wäre daher in solchen Fällen mit einer zusammen mit der EGW zu findenden Übergangslösung besser gedient. ➔



Bild: zVg.

\* Peter Gurtner ist Präsident der EGW und Vorstandsmitglied des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Er war von 1995 bis zu seiner Pensionierung 2009 Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen.





Bild: Martin Bichsel

**Auch das Leuchtturmprojekt «Kalkbreite» in Zürich wurde mit Hilfe von EGW-Mitteln finanziert.**

Das sind aber Spekulationen. Eine einhellige Abfuhr der Vorlage in beiden Räten ist wenig realistisch. Hingegen könnten sie unterschiedliche Beschlüsse fassen. Dann käme es zu einem Differenzbereinungsverfahren, in dessen Verlauf das Geschäft allenfalls modifiziert und zwischen den Kammern dreimal hin- und hergeschoben werden könnte. Kommt kein Konsens zustande, so hat eine Einigungskonferenz das letzte Wort zu sprechen.

### Jede Stimme zählt

Hält man sich vor Augen, dass die Sensibilität gegenüber wohnungspolitischen Anliegen auf allen staatlichen Ebenen stark gewachsen ist, dass die Bundesverfassung einen Auftrag zur Wohnbauförderung enthält und dass die EGW heute nebst dem Fonds de Roulement praktisch das einzige Instrument zu deren Umsetzung ist, so sollte man eigentlich ein klares Votum zugunsten des Rahmenkredits erwarten dürfen. Wohlwollende Einsicht in die Richtigkeit einer Vorlage genügt jedoch nicht. Wie gesagt verlangt die Lösung der Ausgabenbremse am Tag der Entscheidung die Präsenz möglichst vieler Ratsmitglieder. Diese zu mobilisieren und auf die Bedeutung des Geschäfts hinzuweisen, wird in den nächsten Wochen ein wichtiges Anliegen der gemeinnützigen Wohnbauträger, ihrer Dachorganisationen und Bewohner sein.

## ARGUMENTE FÜR EINE WEITERFÜHRUNG DER HILFE

- Die EGW ist seit bald 25 Jahren erfolgreich tätig.
- Sie ist ein Selbsthilfeinstrument des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Sie ermöglicht auch eigenkapital-schwächeren Wohnbauträgern den Zugang zum Kapitalmarkt und damit zu äusserst günstigen und langfristig stabilen Zinskonditionen.
- Sie trägt zur Dämpfung der Wohnkosten bei.
- Sie verhilft Investoren zu risikofreien Anlagen.
- Sie hat einfache Strukturen und weist ein gutes Verhältnis von Kosten und Nutzen auf.
- Sie ist professionell geführt, berät die Mitglieder in Finanzierungsfragen und sorgt mit dem jährlichen Rating der Darlehensnehmer für Transparenz bezüglich deren Bonität.
- Sie kooperiert auf optimale Weise mit den zuständigen Bundesstellen und hat seit über einem Jahrzehnt keine einzige Bürgschaft einlösen müssen.

Was wie ein Werbespot in eigener Sache tönt, wird auch von unabhängiger Seite bestätigt. So haben zum Beispiel die externen Beauftragten einer vom WFG verlangten Evaluation der EGW schon im Jahre 2010 ein positives Fazit gezogen und die Weiterführung der Verbürgung der Anleihen empfohlen. Zudem hat das Modell bei internationalen Gremien in Genf und Brüssel Interesse geweckt. Aus einem Vergleich verschiedener Bürgschaftssysteme durch australische Wissenschaftler ist es gar mit Bestnoten hervorgegangen, so dass es unlängst an Ort und Stelle präsentiert werden konnte. Zurzeit ist im australischen Senat eine Eingabe pendent, die praktisch die integrale Nachahmung unseres Bürgschaftsmodells fordert. Gut möglich, dass erst die fremde Wertschätzung den einen oder andern Gegner weiterer Rahmenkredite zum Einlenken animiert. ■