

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 10  
  
**Rubrik:** Notizbuch

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

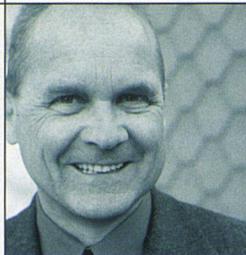
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 21.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## «Gezwungen, kreativ zu werden»

**Unter dem obigen Titel hat Ernst Koch, Redaktor der österreichischen Fachzeitschrift «wohnen plus», meine Stellungnahmen an einem Podiumsgespräch für seine Leserschaft zusammengestellt und sie geschickt in die Form eines Votums gebracht. Das Podiumsgespräch fand anlässlich des diesjährigen Verbandstages des österreichischen Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger (gbv) in Salzburg statt. Thema waren die neuen Bestimmungen über Kreditrisiken, bekannt als «Basel II», und damit das Rating von Wohnbauträgern durch Kreditinstitute oder andere Stellen. Im Gegensatz zur Schweiz, wo das Rating schon seit einigen Jahren üblich ist, wird es in Österreich erst jetzt eingeführt werden. Und so also sind meine Äusserungen beim Nachbarn angekommen:**

**VON FRITZ NIGG ■** «Aus einem Land, das praktisch keine öffentliche Wohnbauförderung kennt, wo wir seit Jahren gezwungen sind, unsere Projekte mit kommerziell tätigen Banken zu finanzieren, möchte ich zu allererst folgende Botschaft herüberbringen: Wenn die mit Basel II in Beziehung stehenden Standards und Regelungen etwas anderes anstreben als der Markt, wenn sie sich gegen den Markt richten – dann werden sie im Sand verlaufen. Dass die Banken heute schon ein «Rating» anlegen, ist hingegen selbstverständlich. Wenn eine schlecht «geratete» Genossenschaft 1½ Prozent mehr Zinsen bezahlt als eine gut «geratete» – damit muss sie leben können. Es ist sogar so: Wir, die über 900 Genossenschaften in unserem Verband, haben früher die Tendenz gehabt, unser Licht unter den Scheffel zu stellen. Die neue Wahrheit, der «true and fair value», die der Markt jetzt erzwingt, hilft uns merklich.

Wesentlich dabei ist das Kriterium der Eigenmittel. Es geht nicht nur darum, was unter diesem Titel ausgewiesen wird, sondern auch um den Mittelzufluss aus der Geschäftstätigkeit, den Cashflow, und um die Aktivseite der Bilanz. Unsere Erfahrung sagt: Es bedarf veritaibler Finanzanlagen, es muss gezeigt werden, dass der Wohnbauträger nicht nur Grundstücke besitzt, sondern dass er auch noch über eine faktische Geldreserve ver-

fügt. In unserem Verband gibt es sehr eigenwillige – und entsprechend sympathische – Genossenschaften, die sich manchmal schwer mit den Anforderungen des «Ratings» tun. Einige ganz kleine haben Schwierigkeiten, aber das ist eine Frage ihrer Struktur, nicht eine des «Ratings» oder des Marktes. Die Entwicklung hat uns gezwungen, kreativ zu werden. Zum Beispiel stellt eine Stiftung (der Solidaritätsfonds) unseres Verbandes vorübergehend Mittel zur Verfügung, die von den Banken und auch für das «Rating» als Eigenmittel anerkannt werden. Dann haben wir die Erfahrung gemacht, dass nicht so sehr die ersten 50 bis 60 Prozent des pfandrechtl. sichergestellten Belehnungswertes das Kriterium sind, sondern die so genannte Restfinanzierung «kurz vor den Eigenmittel». Dies hat uns veranlasst, eine Gesellschaft (Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG) zu gründen, die den Banken oder wem auch immer diese nachrangigen Darlehen verbürgt – heute teilweise mit einer Rückbürgschaft der Eidgenossenschaft.

Ein weiteres Problem war, dass vor allem eben der Markt die langfristigen Finanzierungen nicht so sehr schätzt oder enorm verteuert. Wir haben daher vor zwölf Jahren eine eigene Gesellschaft (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW) gegründet, die auf dem internationalen Kapitalmarkt Mittel aufnimmt und an die Genossenschaf-

ten weitergibt. Das war nur möglich, weil der Bund für die Verbindlichkeit haftet. Dank diesem Umstand haben wir ein «Triple-A-Rating», die Mittel sind entsprechend billig. Diese Finanzierungsgesellschaft hat uns veranlasst, ein «Rating» einzuführen, mit dem wir eine unabhängige Revisionsgesellschaft beauftragt haben. Rund zwei Drittel der Geschäfte haben ein Top-«Rating», ein Viertel geht noch und der Rest zeigt uns frühzeitig an, dass Problemfälle kommen, um die wir uns kümmern müssen. Diese Vorgangsweise hat sich nun – seit drei Jahren – gut eingespielt. Heute haben die Verantwortlichen der Genossenschaften Freude, wenn sie jeweils ihr Top-Rating erhalten. Auch einen sehr günstigen Rahmenvertrag mit einer grossen Versicherung konnten wir letztes Jahr abschliessen. Sie bietet allen Wohnbaugenossenschaften mit einem guten Rating für wenig Geld eine Organ-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) an.

Relativiert wird diese positive Grundeinstellung durch eine rückläufige Finanzierung von Wohnbauvorhaben in schlecht gelegenen Gebieten. Die gleiche Benachteiligung stellen wir in guten Gebieten fest, sobald wir Wohnungsbau aus freiwilliger Selbstbeschränkung für einfache Mieter mit entsprechend gesenktem Standard machen wollen. Hier hat eine Genossenschaft kürzlich schriftlich von der Bank die Anregung bekommen, den Standard zu erhöhen, um die Finanzierbarkeit zu verbessern.

Ich denke, die österreichischen gemeinnützigen Wohnbauträger – deren beispielhaftes Engagement für sozial und kulturell Benachteiligte, für die Weiterentwicklung des Wohnens ich gut kenne – werden darunter leiden, wenn sie sich solchen Kriterien unterziehen müssen. Bei umweltgerechten Bauten vielleicht am wenigsten, wenn sie das Glück haben, verständige Bankleute in der Prüfung zu haben. Aber die beiden vorgenannten Bereiche vertragen sich nicht gut mit dem Markt. Das ist leider so.» 