

Leberngasse 9
Postfach
4603 Olten

Telefon 062 206 06 16
Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch

EGW-Bulletin

Informationen für unsere Mitglieder und Geschäftspartner

«6.5% Zins betrachteten wir damals als Glücksfall!»

Kurz vor Gründung der EGW im Jahr 1990 erreichten die Zinssätze von Neuhypotheken bis zu 9%. Der heutige Präsident war als Vertreter des Bundes schon damals dabei. Fragen an Peter Gurtner über Wandel, Konstanten und Perspektiven der Emissionszentrale:

Wie kam es zur Gründung der EGW?

In den «goldenen Achtzigerjahren» heizte ein beispielloser Immobilienboom die Bau- und Bodenkosten an, führte zu preistreibenden Kaskadenverkäufen von Liegenschaften, zu höheren Abbruchquoten und starken Mietzinssteigerungen. Der Handlungsspielraum der Genossenschaften wurde dadurch immer enger, und als im Zuge der geldpolitischen Korrekturmassnahmen die Zinsen explodierten und die Eigenkapitalanforderungen restriktiver wurden, gerieten manche dieser Akteure erst recht unter die Räder. Die dringlichen bodenpolitischen Massnahmen des Bundes sahen

für gemeinnützige Bauträger zwar gewisse Erleichterungen vor, und dank der WEG-Bürgschaften liess sich weiterhin mit 10% Eigenkapital operieren. Die Zurückhaltung der Banken im Kreditgeschäft,

Fortsetzung auf Seite 2



Peter Gurtner, Präsident der EGW, hat deren Geschichte im Geschäftsbericht 2014 ausführlich beschrieben

Fortsetzung von Seite 1

die hohen Anlagekosten und der Mangel an Bauland machten jedoch diese Vorteile weitgehend wirkungslos.

Trotzdem sind damals zahlreiche Genossenschaften nicht in Tatenlosigkeit erstarrt, sondern erprobten neue Tätigkeitsfelder: Altbausanierung, Quartiererneuerung, bedürfnisgerechtere Wohnmodelle, ökologische Anliegen – und eben auch alternative Finanzierungsformen wie die EGW.

Zur ersten Anleihe musste man die Genossenschaften aber geradezu nötigen. Warum?

Viele sind wohl vor einer langfristigen Bindung zurückgeschreckt, weil sie auf sinkende Zinsen hofften. Oder sie wollten zuerst den Beweis für das Funktionieren des neuen Instruments bekommen. Bei kleineren Genossenschaften hat sicher auch die mangelnde Vertrautheit mit Kapitalmarktfragen eine Rolle gespielt. Und schliesslich dürfte manche Hausbank ihren Kunden aus Eigeninteresse vom Wechsel zu einem noch unbekanntem Darlehensgeber eher abgeraten haben. Nach gutem Zureden machten dann aber doch 13 Genossenschaften mit einem Volumen von 85 Mio. Franken mit. Den Zinssatz von «nur» 6.5% betrachteten wir damals als Glücksfall!

Heute ist die Zinslandschaft genau umgekehrt. Braucht es die EGW trotzdem noch?

Die Höchstzinsen von 1990 waren nur der Auslöser. Ein Institut wie die EGW wäre aber auch in jedem andern Zinsumfeld zweckmässig gewesen. Ihr Merkmal sind ja nicht nur dank der Bundesbürgschaft tiefere Zinsen, sondern auch gleiche Konditionen für kleinere, kapitalschwächere Bauträger wie für die grossen. Die EGW ist daher heute so nützlich wie früher, auch wenn ihre Vorteile in Zeiten grosszügiger Kapitalversorgung weniger augenfällig sind.

Aktuell erlebt die EGW einen Nachfrageboom. Ist sie ihm gewachsen?

Administrativ und institutionell: Ja. Finanziell ist der Spielraum durch den soeben erneuerten Rahmenkredit für Bürgschaften vorgegeben. Der Kredit muss ungefähr gleichmässig auf die sechs Jahre seiner Gültigkeit verteilt werden. Damit kann es bei anhaltend hoher Nachfrage tatsächlich einen Engpass geben. Der Vorstand wird daher die Entwicklung im Auge behalten und allfällige Änderungen an den Zuteilungskriterien frühzeitig kommunizieren. Richtschnur muss bleiben, dass die EGW auf kapitalschwächere Mitglieder Rücksicht nimmt, der Erhöhung des Angebots preisgünstiger Wohnungen dient und darauf achtet, dass bei der Konversion von Anleihen auch neue Kreditnehmer zum Zuge kommen.



25 Jahre: Die EGW jubilierte und spendierte

Am 18. Juni feierten 180 Mitglieder und Gäste im Solothurner Landhaussaal den 25. Geburtstag der EGW mit einem festlichen Rahmenprogramm. Drei gemeinnützige Organisationen wurden mit je einem Check über 10 000 Franken beschenkt: Die Stiftung Wohnhilfe Basel, die Fondation Apollo Vevey und die Stiftung Andante Winterthur widmen sich in ihrer jeweiligen Region der Vermittlung von Wohnraum und der Wohnbegleitung für Menschen, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen darauf angewiesen sind. Die GV genehmigte Jahresbericht und -rechnung eines sehr erfolgreichen Geschäftsjahres 2014, verabschiedete die zurücktretenden Vorstandsmitglieder Flavio Guido und Thomas Winiger und wählte zum neuen Vorstandsmitglied Thomas Ernst.

SCH La Paix in Nyon: Solidarität unter Genossenschaften

Bei EGW-Finanzierungen profitieren kleine Genossenschaften vom gleichen, tiefen Zinssatz wie grosse. Und manchmal unterstützen die Grossen die Kleinen erfolgreich bei anspruchsvollen Projekten.



Zufrieden mit dem Ergebnis.

Von links: Paul Batschelet (SCHL), Christine Schmutz und Esther Porreca (Präsidentin und Geschäftsführerin SCH La Paix) sowie Thierry Dessibourg (SCHL)

Die Société coopérative La Paix in Nyon (VD) wurde 1946 gegründet und zählte innert weniger Jahre 95 Wohnungen. Dabei blieb es, bis nach der Jahrtausendwende die Wohnungsnot in der Region immer dramatischere Formen annahm: «Es ist unsere Pflicht, weitere bezahlbare Wohnungen anzubieten», folgerten die Verantwortlichen der Genossenschaft. «Unser Trumpf war eine Landreserve, dank der wir mit einem Neubau Mieten weit unter jenen auf dem ‹freien Markt› anbieten können!».

Auf einem Landstück zwischen den bestehenden Bauten, das mit Garagen und einem Waschsalon belegt und somit als Freiraum wertlos war, plante die Genossenschaft deshalb den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen und Gemeinschaftsraum. Der Architekt präsentierte jedoch einen Kostenvoranschlag von über 20 Mio. Franken. «Angesichts dieser hohen Kosten riet uns der Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften, die fachliche Unterstützung der grossen Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) zu suchen.»

Kosten massiv gesenkt und Finanzierungspaket geschnürt

Die technische Abteilung der SCHL hat darauf das Projekt akribisch überprüft und konnte den Voranschlag erfolgreich um 5 Mio. Franken reduzieren; während des Baus gelang es Baubegleiter Thierry Dessibourg, weitere 700 000 Franken einzusparen.

Paul Batschelet, der Finanzchef der SCHL, kümmerte sich um die Finanzierung: Der Fonds de Roulement trug eine knappe Million bei, die Kantonbank gewährte 7.4 Mio. (und zwar zu den Konditionen der grossen SCHL) und an der EGW-Serie 52 beteiligte sich die SCH La Paix mit 5 Mio. Franken zu 0.45% über 15 Jahre. Von solchen All-in-costs können sogar grosse Genossenschaften bei Banken nur träumen – bei der EGW gelten sie hingegen unabhängig von der Grösse und Finanzkraft gleichermassen für Gross und Klein.

Im Frühjahr 2015 ist der Neubau in Nyon beendet und bezogen worden; die Schlussabrechnung wird vermutlich Kosten von 14.7 Mio. Franken ausweisen. Vier Zimmer mit rund 97 m² kosten zwischen 1700 und 1900 Franken netto, bei drei Zimmern mit 74–78 m² sind es zwischen 1400 und 1500 Franken. Zwei Zimmer kosten 950 bis 1050 Franken.

Macht das Beispiel Schule?

Die SCHL besitzt oder verwaltet rund 3500 Wohnungen. Paul Batschelet ist für deren Finanzierung zuständig; als ehemaliges Vorstandsmitglied der EGW kennt er zudem die Konditionen und Abläufe für EGW-Anleihen à fond. Seit 2015 wird er deshalb vom Regionalverband Romandie regelmässig für die Beratung in Finanzfragen vermittelt. Im ersten halben Jahr waren es etwa sechs Beratungen. «Es könnten noch mehr Anfragen sein», meint er und vermutet, dass die EGW bei den «Kleinen» in der Romandie noch zu wenig bekannt sei. Vielleicht macht jetzt das Beispiel der SCH La Paix Schule!

www.lapaix.ch

Generationenhaus in Lützelflüh, solide finanziert

Wohin würde ein genossenschaftlich organisiertes Generationen-Wohnprojekt besser passen als ins Gotthelf-Dorf Lützelflüh? Die kleine Wohn-genossenschaft im Oberdorf verwirklicht es seit 2013 Schritt um Schritt. Diverse Kurse und Beratungen durch die Dachorganisation WBG Schweiz und eine Anleihe der EGW halfen dabei.

Die Vision war: Ein grösseres Gebäude im Bernbiet, wo Familien und ältere Menschen auf gemeinschaftlicher Basis zusammenleben. Der Stand heute ist: Die WG im Oberdorf hat 2013 das ehemalige Hotel Ochsen in Lützelflüh mit zwei Wohnungen und zehn Studios erworben. Aktuell leben hier zwei Familien und sechs Einzelpersonen, welche auf Dauer oder vorübergehend nicht (mehr) alleine wohnen wollen; die freien Studios werden vorläufig als Hotelzimmer genutzt. Bald sollen hier weitere, vor allem auch ältere Menschen einziehen, die dank nachbarschaftlicher Unterstützung bis zum Lebensende bleiben können.

Während sich die Vision vom Generationenwohnen Schritt um Schritt pragmatisch konkretisiert, mussten die Trägerschaft und Finanzierung schon



zu Beginn geregelt werden. Für Mit-Initiantin und Präsidentin Verena Ramseier war dabei die Rechtsform der Genossenschaft gesetzt. In Kursen von bildung-wohnen.ch erwarb sie sich Wissen und knüpfte Kontakte. Es folgten Beratungen durch Wohnbaugenossenschaften Schweiz und schliesslich ein Finanzierungspaket mit Geld vom Solidaritätsfonds, von einer lokalen Spar- und Leihkasse und – als grösster Brocken – von der EGW. Zusammen mit den Anteilen und Darlehen der Mitglieder ist das Projekt damit für die nächsten zehn Jahre kostengünstig gesichert und kalkulierbar.

www.wog-imoberdorf.ch

2014 war für die EGW ein Rekordjahr

Die Gesuche für eine Anleihebeteiligung haben 2014 auf 170 zugenommen. Um die grosse Nachfrage zu befriedigen, wurden sechs neue Emissionen im Gesamtbetrag von 383 Mio. Franken lanciert. Abzüglich der für Anschlussfinanzierungen verwendeten Gelder resultierte eine Zunahme der ausstehenden Anleihen auf 2.57 Milliarden Franken; damit werden gegen 30 000 Wohnungen günstig und langfristig finanziert.

Der neue Rahmenkredit muss sparsam eingesetzt werden

Nach dem einstimmigen Ständerat hat auch der Nationalrat im März mit grossem Mehr einem neuen Bürgschafts-Rahmenkredit für Anleihen der EGW zugestimmt. Das ausgezeichnete

Stimmenverhältnis zeugt vom guten Ruf der EGW und des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die 1900 Mio. Franken sind für sechs Jahre bestimmt. Pro Jahr stehen somit nur gut 300 Mio. zur Verfügung. Wenn die Finanzierungsgesuche diese Summe übersteigen, wird der Vorstand Prioritäten setzen müssen.

Anleihekalender 2015

Am 29. April 2015 wurden zwei Anleihen im Betrag von gesamthaft 337 Mio. Franken begeben: Die Serie 51 über 10 Jahre mit All-in-costs von 0.215% und die Serie 52 über 15 Jahre mit All-in-costs von 0.449%. Anfangs August wird die EGW wieder an den Kapitalmarkt gelangen, um die Anschlussfinanzierung an die Serie 31 zu gewährleisten. Eine dritte Emission ist im Spätherbst denkbar.