

Leberngasse 9
Postfach
4601 Olten

Telefon 062 206 06 16
Telefax 062 206 06 07

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

EGW-Bulletin

Liebe EGW-Mitglieder Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner

Wir freuen uns, Sie mit dem EGW-Bulletin über Neuigkeiten aus der EGW und aus unserer Branche zu informieren. Wir haben Erfreuliches und weniger Erfreuliches zu berichten.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich weiter zugespitzt. So besorgniserregend die aktuelle Wohnungsnot ist, so zeigt sie gleichzeitig, wie wichtig eine Institution wie die EGW ist. Mit unseren günstigen Finanzierungen leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Das wurde auch auf Bundesebene erkannt. Gemäss dem Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit will der Bundesrat unter anderem die bestehende Wohnraumförderung ausbauen. Was das genau bedeutet, lesen Sie in unserer Titelgeschichte und im Kurzinterview mit BWO-Direktor Martin Tschirren. Der Bedarf für die EGW-Leistungen ist höher denn je. Das spiegelt sich auch in einer rekordhohen Nachfrage nach den EGW-Finanzierungen. Das ist grundsätzlich sehr positiv zu werten, heisst aber auch, dass wir dieses

Jahr voraussichtlich nicht mehr alle Finanzierungsanfragen werden berücksichtigen können. Umso wichtiger ist es, nach dem 2027 auslaufenden Rahmenkredit einen ausreichend dotierten neuen Rahmenkredit für Bürgschaften zu haben. Wir sind überzeugt, dass sich unsere Mitglieder wie auch die beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus dafür einsetzen werden.

Mit herzlichen Grüssen

Patrizia Obrist, Direktorin und
Roland Weltsch, Stv. Direktor



Foto: Martin Bichsel

Bund will Wohnraumförderung stärken

In der Schweiz wird der Wohnraum immer knapper. Eine wachsende Bevölkerung, kleinere Haushalte und steigende Wohnflächen sind die wichtigsten Gründe. Dazu kommt eine rückläufige Bautätigkeit. Mit einem Aktionsplan zur Wohnungsknappheit will der Bund Gegensteuer geben – und setzt unter anderem auf die EGW.

Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen hat sich innerhalb von wenigen Jahren um einen Drittel reduziert. Das Wohnungsangebot kann mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht Schritt halten. Während 2018 noch 53'000 neue Wohnungen auf den Markt kamen, waren es fünf Jahre später noch rund 43'000 – Tendenz sinkend. Die Folgen dieser Entwicklung sind unter anderem steigende Mieten.

Im Mai 2023 hat Bundesrat Guy Parmelin deshalb einen Runden Tisch mit Vertreterinnen und Vertretern der Kantone, Städte und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienbranche einberufen.

An einem zweiten Runden Tisch im Februar 2024 haben sich die beteiligten Akteure auf einen Aktionsplan verständigt. Dieser empfiehlt über 30 Massnahmen in drei Themenbereichen: Innenentwicklung erleichtern, Verfahren beschleunigen und genügend preisgünstigen Wohnraum sicherstellen.

Foto: WBF



Am Runden Tisch zur Wohnungsknappheit war man sich einig, dass es nicht nur mehr Wohnraum, sondern insbesondere mehr preisgünstige Wohnungen braucht.

Drei Fragen an Martin Tschirren, Direktor des BWO:

Werden aus dem Aktionsplan Wohnungsknappheit nun konkrete Massnahmen umgesetzt?

Auf Bundesebene setzen wir mehrere Massnahmen rasch um, so die Vollzugshilfe für die Interessensabwägung bei Projekten zur Siedlungsentwicklung gegen innen, den Bericht über altersgerechtes Wohnen und die Studie über

die Verbreitung und Wirkungsweise von Einsprachen. Auch andere Partner haben «ihre» Massnahmen in Angriff genommen.

Was ist mit der Stärkung der bestehenden Wohnraumförderung?

Auch da sind wir dran: Wir haben die Darlehensbedingungen für den Fonds de Roulement überarbeitet. Ein Vorschlag befindet sich derzeit bei den Verbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Konsultation. Die Vorbereitungen für einen neuen

EGW-Rahmenkredit ab 2027 beginnen in den nächsten Monaten.

Wird der nächste Rahmenkredit die hohe Nachfrage nach EGW-Finanzierungen berücksichtigen?

Die Höhe des neuen Rahmenkredits ist noch nicht definiert. Grundsätzlich wird auch die Nachfrage ein Faktor bei der Bemessung sein. In den ersten drei Jahren des laufenden Rahmenkredits konnte die EGW die Nachfrage gut abdecken. Ob die derzeit hohe Anfrage anhält, wird sich weisen.

Foto: Michele Limina



In der Schweiz ist die Bautätigkeit seit 2018 rückläufig. Der Aktionsplan Wohnungsknappheit will nun die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern.

Mehr preisgünstiger Wohnraum soll unter anderem entstehen, wenn unternutzte Wohnzonen aufgezont oder Wohnnutzungen in bisherigen Gewerbezonen zugelassen werden. Dann soll ein Teil der zusätzlichen Ausnützung für preisgünstiges Wohnen reserviert werden. Zudem soll gemäss Aktionsplan die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gestärkt werden. Zum einen will der Bund spätestens ab 2027 einen neuen Rahmenkredit für Bürgschaften in der Wohnraumförderung bereitstellen. Dieser kommt grösstenteils der EGW zugute. Zum anderen will er die Darlehensbedingungen für den Fonds de Roulement überarbeiten. Im Unterschied zu vielen anderen Massnahmen aus dem Aktionsplan sind diese Aufträge fest umrissen und relativ rasch umsetzbar.

Aktuelles aus der EGW

Zwei Anleihen emittiert

Zwei Emissionen lancierte die EGW dieses Jahr bisher. Die Serie 71 umfasste 126 Millionen Franken und diente vor allem dem Neugeschäft: 22 Wohnbauträger beteiligten sich mit 23 Quoten und setzten diese für die Finanzierung von Neubauten, Erneuerungen oder die Ablösung von Hypotheken ein. Die im Mai platzierte Serie hat eine Laufzeit von 20 Jahren und All-in-costs von 1,38 Prozent. Im August gelang es der EGW, trotz einem anspruchsvollen Marktumfeld eine weitere Emission über 138,9 Millionen Franken zu äusserst attraktiven Konditionen zu lancieren. Die Serie 72 bietet eine Laufzeit von 20 Jahren und All-in-costs von 0,966 Prozent. Kein Wunder, war diese sehr gefragt: 39 Wohnbauträger beteiligten sich mit 51 Quoten. Ein Grossteil davon waren Anschlussfinanzierungen für die Serie 49, die im September fällig wurde.

Hohe Nachfrage

Mit den Emissionen 71 und 72 hat die EGW die für 2024 verfügbaren Mittel weitgehend ausgeschöpft. Die Anzahl pender Gesuche ist aber weiterhin

sehr hoch. Mit der hohen Nachfrage hat sich der EGW-Vorstand an seiner Klausur im August befasst. Er hat beschlossen, die Rahmenlimite für 2024 nicht zu erhöhen, damit auch für die restlichen Jahre des bis 2027 laufenden Rahmenkredits noch genügend Mittel zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass 2024 voraussichtlich nicht mehr alle Finanzierungsanfragen berücksichtigt werden können. Wir bedauern dies für die betroffenen Wohnbauträger. Das Positive an der hohen Nachfrage: Sie liefert uns gute Argumente für einen ausreichend hohen neuen Rahmenkredit.

Verstärkung für das EGW-Team

Wir freuen uns, Vanessa Zettel neu im Team der EGW zu begrüssen. Seit 1. Oktober 2024 unterstützt sie uns als Assistenz der Geschäftsleitung und leitet das Sekretariat der Geschäftsstelle. Vanessa Zettel hat ihre kaufmännische Lehre in einem Textilunternehmen abgeschlossen und war im Anschluss als Produktmanagerin im Lehrbetrieb tätig. Berufsbegleitend absolviert sie das Studium zur dipl. Betriebswirtschafterin HF.

Neu bei der EGW: «Wohnen bis 25», Samedan

Bezahlbarer Wohnraum ist nicht nur in den Städten ein knappes Gut, sondern auch immer mehr in Berggebieten. Vor zwei Jahren entwickelte das Bundesamt für Wohnungswesen BWO den Leitfaden «Attraktives Wohnen in Berggebieten», der den Gemeinden Handlungsmöglichkeiten für eine aktive Wohnstandortpolitik aufzeigt.

Ernst Huber ist Schreinermeister und Architekt aus Samedan und erkannte schon vor über zehn Jahren, wie wichtig ein funktionierender Wohnungsmarkt für die Entwicklung der Berggemeinden ist. Gerade die junge Generation zieht weg, wenn es kaum Wohnungen gibt, die sie sich leisten kann. Zusammen mit weiteren Interessierten entwickelte Ernst Huber die Idee, ein Wohnangebot speziell für junge Menschen bis 25 Jahre zu schaffen. «Die Finanzierung war ein riesiger Hoselupf», erinnert er sich. Schliesslich kam das Projekt doch zum Fliegen, nicht zuletzt dank der Gemeinde. Sie verlangte für das zur Verfügung gestellte Land lediglich einen symbolischen Baurechtszins von 280 Franken pro Jahr.

Fotos: zVg



50–60 Menschen wohnen im Gebäude nahe beim Bahnhof. Die Bewohnenden müssen Steuerwohnsitz in Samedan nehmen. Die Fluktuation ist zwar hoch, die Belegung aber ebenso – über 95 Prozent.



Auf den ersten Zügeltermin nach dem 25. Geburtstag müssen die Bewohnerinnen und Bewohner wieder ausziehen.

Gut haushalten mit den Finanzen muss die Genossenschaft aus dem Oberengadin auch heute noch. Weil die Konditionen der Fremdfinanzierung stetig teurer wurden, entschied der Vorstand, die Partnerschaft mit der betreffenden Bank zu beenden. Wohnbaugenossenschaften Schweiz machte Ernst Huber auf die Finanzierungsmöglichkeiten der EGW aufmerksam. Die Genossenschaft konnte sich an der Serie 71 beteiligen und heute betragen die EGW-Hypotheken rund 40 Prozent am langfristigen Fremdkapital der Genossenschaft.

Rund zehn Jahre nach dem Erstbezug stehen die ersten Erneuerungsarbeiten an und zu den 27 Wohnungen kommt nächstes Jahr eine weitere hinzu. Der Gemeinschaftsraum wird im kommenden Frühling in eine Wohnung umgebaut.

«Die EGW-Finanzierung läuft über 20 Jahre, das gibt uns Planungssicherheit und wir können die Mietzinse tief halten», bringt Ernst Huber die wichtigsten Vorteile auf den Punkt. Auch die bevorstehenden Investitionen seien dank den attraktiven EGW-Konditionen für die Genossenschaft leichter zu stemmen.

Impressum:

Herausgeberin: Emissionszentrale EGW
Redaktion: Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Layout/Grafik: Salted GmbH
Druck: Brogle Druck