

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

«Es kommt sehr selten vor, dass wir Nein sagen müssen»

Die sechs Mitglieder der EGW-Prüfungskommission treffen sich vier bis fünf Mal jährlich und entscheiden, teils auf dem Zirkularweg, über 90 bis 150 Gesuche. Fragen an den Präsidenten der EGW-Prüfungskommission, Thomas Peter:

*Eine grosse Zahl von Gesuchen pro Sitzung!
Können Sie sich genügend seriös damit
befassen?*

Bevor sie zu uns kommen, werden die Gesuche von der EGW-Geschäftsstelle im Detail geprüft. Diese pflegt auch den Kontakt mit der jeweiligen Bauträgerin. Die Prüfung umfasst alle unsere Bewilligungskriterien. Dazu zählen nicht nur das Objekt selber, seine Lage und der lokale Wohnungsmarkt. Zusätzlich interessiert sich die EGW für die wirtschaftliche Situation der Wohnbauträgerin, für ihre Grundlagen und Organisation. Auch eine Objektschätzung vor Ort ist möglich.

Die Mitglieder der Prüfungskommission (unter ihnen auch ein Vertreter des Bundesamts für Wohnungswesen BWO) sind Immobilienfachleute und haben je spezifische Kenntnisse über den Markt einer bestimmten Region. Sie studieren den Antrag der Geschäftsstelle, deren Analyse sowie ergänzende Hinweise vor der Sitzung. Für jedes Gesuch amtiert ein Kommissionsmitglied als Referent und stellt Antrag.

Forsetzung auf Seite 2



Thomas Peter ist Geschäftsführer der Redinvest Immobilien AG in Luzern und Vorstandsmitglied einer mittelgrossen Genossenschaft

Forsetzung von Seite 1

Kommt es vor, dass Sie bessere Unterlagen verlangen oder ein Gesuch ablehnen?

Eine Ablehnung erst durch die Kommission ist selten. Wenn ein Gesuch nicht den Kriterien entspricht, wird schon die Geschäftsstelle mit dem Gesuchsteller Kontakt aufnehmen und nach anderen Möglichkeiten suchen. In seltenen Fällen wird darauf ein Gesuch zurückgezogen. Öfters finden sich aber andere Wege – zum Beispiel zusätzliche Sicherheiten oder die Belehnung auf einem anderen Objekt der selben Bauträgerin.

Würden Sie manchmal gerne Ja sagen, dürfen aber nicht, weil die Bedingungen nichts anderes erlauben?

Ja, das kommt vor. Bei jungen, innovativen Genossenschaften hätten wir manchmal gerne mitfinanziert. Aber nebst den relativ hohen Anlagekosten ist bei solchen Bauträgerinnen oft die (zu) geringe Eigenkapitalbasis ein Problem. Doch zahlenmässig und erst Recht vom Anlagevolumen her geht es da nur um sehr wenige Geschäfte.

Warum sind bei der EGW keine Baufinanzierungen oder keine Finanzierung von Landkäufen möglich?

Die EGW arbeitet mit einem schlanken Apparat – das ist ja auch mit ein Grund für ihre attraktiven Anleihekonditionen. Eine Baufinanzierung würde

aber eine aufwendigere Begleitung erfordern, um die zweckgemässe Verwendung der Mittel sicherzustellen.

Trotzdem ist es sinnvoll, ein Finanzierungsgesuch schon vor oder während des Baus einzureichen! So kann die technische Prüfung durch das BWO erfolgen und die Möglichkeit einer späteren Umfinanzierung mit der EGW frühzeitig geklärt werden.

Die Finanzierung von Landkäufen hingegen ist bereits vom Gesetz her seit vielen Jahren nicht mehr vorgesehen.

Gibt es weitere Bedingungen, die Sie sich anders wünschen würden?

Ein Problem sind die regional unterschiedlich hohen Anlage-Kostenlimiten. Dabei kann heute in ländlichen Gebieten kaum noch bedeutend günstiger gebaut werden als in einer Grossagglomeration. Trotzdem müssen wir dann mit tieferen Anlagekostenlimiten rechnen. Zugleich kommt erschwerend hinzu, dass es meist um kleinere Genossenschaften und kleinere Projekte geht. Sie stossen bei den Baukosten viel schneller an Grenzen als die grösseren in der Stadt, die mit mehr Wohneinheiten «besser» kalkulieren und die Fixkosten einer Baute verteilen können.

Fachmännische Beratung für eine «grosse Kiste»

Die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen ist eine Genossenschaft des Bundespersonals mit 370 Wohnungen in Zürich. Ihre Siedlung Winzerhalde 1 mit 144 Wohnungen hat sie soeben in vier Etappen total erneuert. Vor Beginn der Erneuerung standen die Häuser mit nur noch 6 Mio. in den Büchern und der grösste Teil der Hypotheken stammte vom Bund.

Durch die Erneuerung nahm der Anlagewert plötzlich um rund 20 Mio. Franken zu. Diese zu finanzieren, war für die eher kleine Genossenschaft eine Herausforderung, bei der sie sich extern beraten liess: Die Hypothekenbörse holte im Namen der Genossenschaft, aber mit dem Knowhow des Profis zehn Angebote für den Baukredit ein und man entschied sich für die Raiffeisen.



Die Totalerneuerung erforderte tiefe Eingriffe und einen hohen Kapitalbedarf.

Die definitive Finanzierung nach Bauabschluss blieb zuerst offen, bis sich die Genossenschaft dafür entschied, den Baukredit grösstenteils durch eine EGW-Anleihequote abzulösen: 10 Mio. Franken zu 1,75% für 15 Jahre fest. Weitere 9 Mio. Franken stammen vom Bund und vom Fonds de Roulement.

Der Finanzverantwortliche der Genossenschaft, Hans Weber, lobt die Beratung durch die Hypothekenbörse: «Sie haben uns sehr entlastet und dennoch das letzte Wort überlassen. Den Entscheid für die EGW unterstützen sie voll.» Auch anderen Genossenschaften rät er, immer bei verschiedenen Stellen Rat zu holen: Bank, SVW, Hypothekenbörse, Bundesamt für Wohnungswesen. Denn: «Wir sind überzeugt, dass solch «grosse Kisten» die meisten Vorstände überfordern!»

Umfassende Finanzierungsberatung für einen Laienvorstand

Die Genossenschaft Coloma in Marin-Epagnier (NE) wurde 1988 gegründet. Sie besitzt 24 Wohnungen unweit des Seeufers, die ab 1990 von WEG-Grundverbilligungen profitierten. 2009 wurde eine energetische Sanierung der Häuser mit Baujahr 1962 eingeleitet; dafür rechnete man vorerst mit Kosten von 2,5 Mio. bei einem Ertragswert von 3,3 Mio. Franken.



24 Wohnungen energetisch saniert und die Finanzierung geregelt: Coloma-Präsident Daniel Rotsch (links) mit EGW-Berater Heinz Brauchli.

Ein Jahr später trat der langjährige Präsident zurück und ein noch wenig erfahrener Vorstand aus BewohnerInnen der Siedlung übernahm die Geschäfte. In dieser Situation wandte sich die Genossenschaft an die EGW. Ihr Gesuch für eine neue EGW-Quote von 1 Mio. Franken führte zu einer umfassenden Finanzierungsberatung. Gesuchsprüfer Heinz Brauchli setzte sich mit dem Laienvorstand, der noch nie solche Fragen hatte behandeln müssen, zusammen und schnürte mit ihm mehrere Elemente zu einem umfassenden Massnahmenpaket: Der Bund verzichtete – als Anreiz für die energetische Sanierung – auf die Rückzahlung der WEG-Grundverbilligungsvorschüsse / Der Kanton Neuenburg gewährte ein zinsgünstiges Darlehen und beteiligte sich am Anteilscheinkapital / Der Fonds de Roulement stockte sein Darlehen auf / Die EGW bewilligte eine Quote.

Im Sommer 2011 wurde die Sanierung abgeschlossen. Die Massnahmen haben sich im strengen Winter voll bewährt und die Genossenschaft steht auf soliden finanziellen Füßen.

Die Emissionsabgabe ist abgeschafft

Der Bundesrat hat auf den 1. März 2012 die Emissionsabgabe für die Ausgabe von öffentlichen Anleihen abgeschafft. Für die EGW hat dies zur Folge, dass die Emissionskosten im Vergleich zu früheren Anleihen tiefer ausfallen werden.

Die Reduktion macht 12 Basispunkte pro Laufzeitjahr aus. Die Beteiligung an einer EGW-Anleihe wird somit noch attraktiver.

Generalversammlung am 14. Juni

Die diesjährige Generalversammlung der EGW findet am Donnerstag, 14. Juni wie üblich im Congress Hotel Olten statt. Der Versand der Unterlagen erfolgt rechtzeitig im Voraus. Wir freuen uns auf zahlreiche TeilnehmerInnen an der GV und am anschliessenden Apéro und Nachtessen.

Voraussichtlich drei Emissionstermine im Jahr 2012

Am 18. Juni 2012 müssen wir mit der Serie 22 eine Privatplacierung über 36,4 Mio. Franken zurückbezahlen. Den daran beteiligten Wohnbauträgern haben wir eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt. In der ersten Maihälfte werden wir dafür eine neue Anleihe lancieren; die Auszahlung der neuen Quoten erfolgt alsdann Mitte Juni.

Die Nachfrage nach EGW-Finanzierungen ist in den letzten Wochen wieder deutlich angestiegen. Wir planen deshalb eine weitere Emission im Sommer. Den Abschluss der Emissionstätigkeit wird die Anschlussfinanzierung für die Serie 19 bilden, die am 5. Dezember 2012 zur Rückzahlung gelangt.



2012 Internationales Jahr der Genossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch
www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch

Internationales Jahr der Genossenschaften

Die EGW ist als Genossenschaft organisiert und ein wichtiger Akteur bei der Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Deshalb unterstützt sie die Aktivitäten zum Internationalen Jahr der Genossenschaften mit einem namhaften Betrag. Über die schweizerischen Aktivitäten und Angebote zum von der Uno ausgerufenen Jahr informiert www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch.