

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

«Ich bin sozusagen der ‚Dolmetscher‘ zwischen EGW und Öffentlichkeit»

Othmar Räbsamen befragte H.C. Daeniker,
den Informationsbeauftragten der EGW:

*Warum braucht die EGW einen Informations-
beauftragten?*

Der Vorstand war 2008 der Meinung, die EGW solle ihr Licht nicht unter den Scheffel stellen und solle von den Wohnbaugenossenschaften, den Medien und der Politik deutlicher wahrgenommen werden. Weil ich mit unserer Branche und mit der Wohnungspolitik sehr vertraut bin, hat man mich dafür angefragt. Von der Finanzwelt verstand ich zwar wenig – aber das kann durchaus ein Vorteil sein, weil ich dann gewissermassen als «Dolmetscher» zwischen der EGW und der Öffentlichkeit wirken kann.

Wir haben dann die Website der EGW ganz neu eingerichtet und mit einem elektronischen Newsletter

ergänzt. Wir geben halbjährlich ein gedrucktes Bulletin wie das vorliegende heraus und bemühen uns um eine regelmässige Präsenz in den Medien unserer Branche.

*Lässt sich eine Wirkung dieser grösseren
EGW-Präsenz beobachten?*

Ich glaube schon. Die Nachfrage nach EGW-Finanzierungen hat in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen. Dies, obwohl ja auch die Bankfinanzierungen in dieser Zeit ausserordentlich attraktiv waren – wenn auch immer noch deutlich teurer als die Anleihen EGW.

Fortsetzung auf Seite 2



Hans Conrad Daeniker unterstützt die EGW bei der Information und der politischen Arbeit. Ähnliche Mandate nimmt er für den Wohnbund, den Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich und einzelne Bauträger wahr.

Fortsetzung von Seite 1

Zu deinen Aufgaben gehört auch, das Lobbying für gute politische Rahmenbedingungen zu unterstützen.

Ja. Zum Beispiel erreichten wir 2010/11, dass die Bundesversammlung einer neuen Bürgerschaft für die EGW über 1.4 Milliarden Franken zustimmt.

Diese Bürgerschaft ist essentiell wichtig, aber dafür brauchte es unter dem Titel «Schuldenbremse» eine absolute Mehrheit in beiden Räten (obwohl es ja keine reale Ausgabe, sondern nur eine Garantieverpflichtung ist, die noch nie beansprucht werden musste). Das heisst beim Nationalrat, dass 100 Ratsmitglieder Ja stimmen müssen. Wer die Sitzung schwänzt, stimmt faktisch Nein ... Für diese 100 Stimmen haben wir monatelang mit verschiedenen Mitteln gewiebelt. Am Schluss waren es dann 109 Stimmen und wir waren erleichtert. Aber die nächste Vorlage für eine Bürgerschaft wird schon in wenigen Jahren wieder fällig!

27. Juni: Serien 46 und 47 über 102 Millionen Franken lanciert

Am 27. Juni hat die Geschäftsstelle EGW am Kapitalmarkt zwei Anleihen placiert: Die Serie 46 mit 31.6 Mio. Franken über 10 Jahre zu all-in-costs von 1.551 Prozent und die Serie 47 mit 70.7 Mio. Franken über 15 Jahre zu all-in-costs von 1.845 Prozent.

Damit hat die EGW in diesem Jahr bereits 320 Mio. Franken aufgenommen. Seit den Emissionen von Februar 2013 gab es zwar einen deutlichen Zinsanstieg, doch gelangen auch bei den neuen Anleihen erneut sehr attraktive Konditionen.

Für Herbst 2013 plant die EGW einen weiteren Gang an den Kapitalmarkt.

Du beobachtest die Medien in Bezug auf die Wohnungspolitik und die Wohnbaugenossenschaften. Wie beurteilst Du die Entwicklungen in den letzten Jahren?

Rein zahlenmässig hat die Präsenz des Themas Wohnen und insbesondere des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der ganzen Schweiz massiv zugenommen. Auf Gemeindeebene gibt es eine fast nicht mehr überschaubare Vielfalt von Projekten und politischen Initiativen. Wo Wohnbaugenossenschaften lange als «muffig» und schläfrig galten, hat sich ihr Image stark verbessert und haben damit auch die Erwartungen an sie gewaltig zugenommen.

Und werden die grossen Erwartungen von den Genossenschaften auch erfüllt?

Ich sehe eine gewisse Gefahr, dass wir ihnen nicht immer gerecht werden könnten. Einerseits der Mangel an halbwegs bezahlbarem Bauland: Die öffentliche Hand muss mit planerischen Mitteln und/oder mit Fonds dafür sorgen. Andererseits die Wohnbaugenossenschaften selber: Viele mittlere und grosse sind wieder aktiv geworden. Aber es könnten noch mehr sein und sie könnten durchaus noch etwas mutiger werden. Alteingesessene, auch kleine Wohnbaugenossenschaften haben oft sehr grosse stille Reserven. Wenn Ihnen der Wille oder das Know how für eigene Projekte fehlen, so könnten sie mit diesem Potenzial doch immerhin die Aktiveren stärken!

Die Fragen stellte Othmar Räbsamen, seit 2011 Mitglied des EGW-Vorstands

Generalversammlung der EGW vom 20. Juni 2013

Rekord-Anleihevolumen, Zuweisung an die Spezialreserve, neues Vorstandsmitglied

Die Generalversammlung vom 20. Juni 2013 in Olten genehmigte den Bericht und die Rechnung für ein sehr gutes Geschäftsjahr. Die Zahl der Mitglieder wuchs auf 399 und das Volumen der ausstehenden Anleihen auf 2 139 Mio. Franken. Das gute Börsenjahr erlaubte eine Zuweisung an die Spezialreserve von CHF 600 000; diese hat damit einen Stand von 8.8% aller Vermögensanlagen erreicht.

Für den zurückgetretenen Stephan Schwitter wählte die GV Urs Hauser (Direktor a. i. von wohnbaugenossenschaften Schweiz) neu in den Vorstand.

2012 hat die EGW zwei Privatplacierungen im Betrag von 74 Mio. Franken fristgerecht zurückbezahlt und drei Emissionen im Betrag von 248 Mio. Franken

wurden neu durchgeführt. Die 399 Mitglieder der EGW sind Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger. 284 von ihnen sind an Anleihen beteiligt und finanzieren damit rund 25 000 Wohnungen.

Die Bonität der beteiligten Bauträger wird jährlich von einer externen Prüfstelle beurteilt. Der Prüfbericht von Dezember 2012 ergab eine erneute Verbesserung. 71.46 Prozent aller ausstehenden EGW-Quoten werden von Mitgliedern mit der besten von vier möglichen Ratingklassen gehalten.

Seit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes 2004 musste die Emissionszentrale weder Zins- noch Kapitalausfälle hinnehmen und musste die Bürgschaft des Bundes nie beanspruchen. Umgekehrt flossen in diesem Zeitraum Umsatz- und Emissionsabgaben von rund 21 Mio. Franken an den Bund.

Stiftung apartis in Freiburg: Höchstnoten für die EGW

Fast 800 Wohneinheiten für Studierende verwaltet die Stiftung apartis in Freiburg und Umgebung. Viel zu wenig für die rund 7000 Studierenden, die nicht in Pendlerdistanz der Freiburger Hochschulen leben und deshalb eine Wohnung brauchen. Der Geschäftsbericht für 2012 meldete rund

2100 Mietanfragen und «beklagte» einen einzigen Leerstand von genau einem Monat Dauer mit einem Verlust von 500 Franken! Angesichts dieser Nachfrage mietet und kauft oder erstellt apartis laufend neue Liegenschaften.

Ende 2012 gehörten 19 Gebäude der Stiftung, welche 1990 zuerst als Genossenschaft gegründet worden war. Von den rund 44 Mio Franken zur langfristigen Finanzierung stammen nicht weniger als 37 aus Anleihen der EGW! An der Serie 44 hat sich die apartis mit 3 Mio. Franken beteiligt. Klar, dass apartis-Direktor Jean-Pierre Gauch die Emissionszentrale ohne Einschränkung lobt: Nicht nur die extrem tiefen, auf 10 oder 15 Jahre gesicherten Zinsen, sondern auch die Beratung durch die EGW bekommen von ihm Höchstnoten.



Zwei apartis Liegenschaften.
Ein Zimmer kostet im Durchschnitt monatlich 380 Franken (ohne NK, nicht möbliert).

www.unifr.ch/apartis

«Die Nachbargemeinden schauen mit einem gewissen Neid auf uns»



Im Solothurner Jura, abseits vom Mittelland und der Agglomeration Basel liegt Büsserach mit rund 2000 Einwohnern. Auch hier verändert sich die Alterspyramide und wächst der Bedarf für altersgerechten Wohnraum. Erstmals 1998 hatte deshalb Architekt Heinz Jeker die Idee, dafür eine alte Seidenfabrik umzunutzen, und zwar im Rechtskleid der Genossenschaft. Für ihn war diese Unternehmensform mit ihrer Orientierung am gemeinschaftlichen Wohl von Anfang an gesetzt. Doch die Gemeinde, um Beteiligung am Anteilkapital angefragt, wollte nicht.

Zehn Jahre später stand eine andere geeignete Liegenschaft zum Verkauf, und Jeker machte einen neuen Anlauf. 2009 gründeten 23 Mitglieder die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg. Es fanden sich Mitstreiter, die mit gewichtigen Darlehen den Landkauf ermöglichten.

Die Age-Stiftung finanzierte mit 150 000 Franken à fonds perdu einen rechten Teil des Planungsprozesses und gab damit vor allem ein wichtiges politisches Signal. Denn jetzt legte auch die Gemeinde ihre Reserve ab, kaufte das Land zurück und vergibt es für 20 Jahre zinsfrei im Baurecht an die Genossenschaft.

«Es war ein schwieriger Kampf um das Engagement der Gemeinde», bilanziert der Genossenschafts-Vizepräsident Jeker. «Aber jetzt schauen auch die Nachbargemeinden mit einem gewissen Neid auf uns!» Der Erfolg sei vor allem auch das Verdienst eines engagierten Vorstands, welcher in über 40 Sitzungen die Idee bis zur Ausführung vorantrieb.

Früher Kontakt mit der EGW

Die Argumente im Flugblatt überzeugten: Mitte 2012 wurden 11 von 13 Wohnungen und die Physiotherapiepraxis bezogen. Die Finanzierung war komplex: Fonds de Roulement, ein Darlehen der Hypothekarzentrale HGW, Eigenmittel der Bewohner, eine Bankhypothek und ab März 2013 zwei Millionen von der EGW. Mit der Emissionszentrale war die Genossenschaft schon seit 1999 in Kontakt, und sie hat ihr auch die Hypothek der HGW vermittelt.



Nach zäher Vorgeschichte ein feierlicher Spatenstich