

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

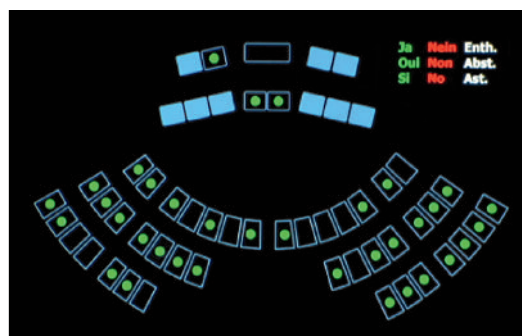
Informationen für unsere Mitglieder und Geschäftspartner

Breite Unterstützung für Bundesbürgschaft zugunsten der EGW

In der Frühjahrsession wird der Nationalrat über einen neuerlichen Rahmenkredit zur Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale entscheiden. Zuvor hat im Dezember schon der Ständerat einstimmig Ja gesagt. Auf den folgenden Seiten begründen ein Genossenschafter, die Neuenburger Wohnraumförderin sowie zwei bürgerliche Politiker, warum und für wen diese Bundesbürgschaft von grossem Nutzen ist.

Der Rahmenkredit über 1900 Millionen Franken ist eine grosse Summe, aber nur eine Eventualverpflichtung. Auch wenn er nach den Erfahrungen der letzten zehn Jahre den Bund keinen Rappen kosten wird, untersteht er der Ausgabenbremse. Es braucht dafür die Stimmen einer Mehrheit aller Ratsmitglieder. Deshalb ist neben dem breiten Sukkurs für die Vorlage auch eine gute Präsenz der Ratsmitglieder nötig.

Im März 2011 hatten die eidgenössischen Räte zum letzten Mal einen solchen Rahmenkredit genehmigt. 105 Mitglieder des Nationalrats sagten damals Ja. Das war zwar die grosse Mehrheit der Anwesenden, aber trotzdem nur 4 Stimmen mehr als zur Überwindung der Ausgabenbremse nötig waren. Der damals bewilligte Kredit wurde bereits zum grössten Teil für die Verbürgung der Anleihen der EGW eingesetzt und wird im Lauf des Jahres 2015 zur Neige gehen.



Der Ständerat hat am 4. Dezember 2014 einstimmig Ja gesagt (Symbolbild)

«Für unsere Wohnungspolitik brauchen wir auch den Bund!»

Neuchâtel kämpft gegen Wohnungsnot und die Folgen der Alterung. Mit einem Rahmenkredit von 18 Mio. Franken werden deshalb Projekte gemeinnütziger Wohnbauträger gefördert.



Die Siedlung befindet sich in einem Quartier, das bisher von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum geprägt war

Ein Beispiel: Die Genossenschaft «Les Héliotropes» erhielt in Cernier ein Gelände im Baurecht, zinslos für die ersten 15 Jahre. Ferner übernahm der Kanton Genossenschaftsanteile über CHF 237 500.– sowie eine Bürgschaft über 2.5 Mio. Auf Basis

des Bundesgesetzes WFG gewährte der Fonds de roulement 7.5 Mio. Franken als zinsgünstiges Darlehen und die EGW eine Anleihequote. Den Rest der Anlagekosten finanziert eine Bank.

Dank der geglückten Kombination von öffentlichen und privaten Mitteln auf kantonaler und Bundesebene konnten 56 Minergie-Wohnungen erstellt und im Jahr 2014 voll vermietet werden. Sie sind nach dem Prinzip der Kostenmiete kalkuliert. Die Bewohner/innen sind zugleich Mitglied der Genossenschaft.

Die neue Siedlung trägt zur guten sozialen Durchmischung des Dorfes bei, bremst das Wachstum der Wohnkosten, verhindert spekulative Gewinne und stabilisiert den Markt.

Nicole Decker, Cheffe de l'Office cantonal neuchâtelois du logement

«EGW-Anleihen sind für die Kleinen extrem hilfreich»

Die Basler Wohngenossenschaftswelt ist sehr kleinteilig. Eine Ausnahme bildet die Genossenschaft Wohnstadt mit 450 Wohnungen und Projekten für 100 weitere in der Nordwestschweiz.



Neubau der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse
Basel, 2011

Die Wohnstadt berät und bewirtschaftet ausserdem zahlreiche kleine Genossenschaften – zum Beispiel die WG Hegenheimerstrasse. Diese plante zusätzlich zu den 90 Wohnungen aus den 50er Jahren den Bau von weiteren 21, doch musste dies ohne Quersubvention durch die bisherigen Mieter

geschehen. Das Vorhaben gelang dank der Aufstockung einer EGW-Anleihequote auf der bestehenden Liegenschaft und gutem Zusammenspiel zwischen Banken und EGW. Die günstigen Konditionen helfen, die Rechnung soweit zu entlasten, dass die Kredite zügig amortisiert werden können und der Spielraum für künftige Sanierungen erhalten bleibt.

Auch die Wohnstadt selber ist sehr froh um die EGW-Finanzierungen, welche rund 40% ausmachen. Denn ihre Häuser wurden im Durchschnitt erst vor 24 Jahren gebaut oder erworben. Die Inflation half daher kaum, die anfänglich hohe Fremdkapitalbelastung zu reduzieren. So helfen uns die EGW-Darlehen, auch in Zukunft den Generationenvertrag des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erfüllen: Heute die günstigen Wohnungen von morgen zu erhalten und neue zu realisieren.

Andreas Herbster, Geschäftsleiter der WOHNSTADT

«Gerade ländliche Gemeinden profitieren von der EGW»

Hannes Germann hat am 4. Dezember 2014 im Ständerat dem neuen Rahmenkredit für die Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale EGW zugestimmt. Als Präsident des Schweizerischen Gemeindeverbandes empfiehlt er auch den Mitgliedern des Nationalrates ein JA.

Seine Begründung:

«Der gemeinnützige, genossenschaftliche Wohnungsbau ist bei weitem nicht nur eine Sache der Städte! Gerade in kleineren und ländlichen Gemeinden wächst der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Als Trägerschaft dafür bietet sich die Form der Wohnbaugenossenschaft an, welche dann oft in Form einer public-private-Partnerschaft den Bau realisiert. Landauf, landab entstehen in Dutzenden von Gemeinden solche Projekte. Von der Verwaltung der Emissionszentrale habe ich mir sagen lassen, dass sie für 171 Überbauungen in 113 Gemeinden mit weniger als 5 000 Ein-

wohnern Anleihequoten vergeben hat – und dass es jährlich mehr werden. Der Grund dafür ist einleuchtend: Die EGW wendet – anders als die Banken – für alle Anleihenehmer denselben Zinssatz an. So profitieren die Kleingensossenschaften vom Mengeneffekt. Die Emissionszentrale ist also nicht nur eine – übrigens sehr solide – Selbsthilfeorganisation, sondern lebt auch praktische Solidarität zwischen Kleinen und Grossen.»



Hannes Germann, Ständerat, Schaffhausen, ist Präsident des Schweizerischen Gemeindeverbandes

Warum wirbt der Städteverband für ein Ja zum Rahmenkredit?

Der Verband von 129 Schweizer Städten setzt sich bei den eidgenössischen Räten dezidiert für ein Ja zum Rahmenkredit ein. Fragen an den Präsidenten:

Dass linksrüne Politiker die Wohnbaugenossenschaften eine gute Sache finden, weiss man. Aber warum auch Sie, der freisinnige Präsident einer Stadt von weniger als 20 000 Einwohnern?

Die grosse Mehrheit der Mitglieder des SSV sind Mittel- und Kleinstädte, viele aber auch Teil städtischer Agglomerationen. Gerade dort ist ein gut durchmischter Wohnungsmarkt wichtig. Deshalb sind auch Genossenschaften, welche zumeist unpolitisch sind, oft aber durchaus bürgerlich, unterstützenswert. Genossenschaften sind aber auch in raum- und ortsplanerischer Hinsicht wertvolle Gesprächspartner der Gemeinden und Städte.

Der Hauseigentümergeverband lehnt die Vorlage ab mit dem Argument, der Bund solle nicht «Wohnraum verbilligen». Was sagen Sie dazu?

Die Bürgerschaft für die EGW kostete den Bund seit 2003 keinen Rappen! Die Argumentation des HEV desavouiert eigentlich auch die Eigentumsförderung via Steuerrecht, welche bei der Bundessteuer allein jährlich ca. eine Milliarde Franken ausmacht. In der Wohnungspolitik und bei der Wohnraumförderung verträgt es keine ideologische Abgrenzung. Bund, Kantone und Kommunen müssen gemeinsam eine nationale Aufgabe lösen.

Warum sollen bürgerliche Parlamentarier dem Rahmenkredit zustimmen?

Weil Selbsthilfeorganisationen Ausdruck des aus liberaler Sicht wichtigen Subsidiaritätsprinzips sind.



Kurt Fluri, Nationalrat FDP, ist Präsident des Schweizerischen Städteverbands und Stadtpräsident von Solothurn

Das Anleihejahr 2014 und eine Vorschau auf 2015

Im April, August und September 2014 hat die EGW mit jeweils zwei Emissionen am Kapitalmarkt günstige Mittel aufgenommen. Sie hat drei neue Serien lanciert und drei bestehende aufgestockt. Die Laufzeiten betragen jeweils 10 und 15 Jahre oder, im Fall der Aufstockungen, einige Monate weniger.

Im gleichen Jahr sind zwei frühere Serien ausgelaufen und fristgemäss zurückbezahlt worden. Per saldo ist das Volumen der ausstehenden Anleihen erneut angewachsen, nämlich auf 2 570 Millionen Franken.

Die Zinsen und damit auch die all-in-costs sind im Lauf des Jahres weiter gesunken. Das freut natürlich die 94 gemeinnützigen Wohnbauträger, welche mit diesen Geldern die günstige Finanzierung tausender von Wohnungen auf lange Zeit sichern konnten. Als Weltbürger müssen uns die tiefen Zinssätze freilich Sorgen machen. Denn sie sind die Folge einer sehr unsicheren Wirtschaftslage und von zahlreichen beunruhigenden Konflikten.

Ende April und anfangs August 2015 wird die EGW wiederum an den Kapitalmarkt gelangen, um die Anschlussfinanzierung an zwei auslaufende Serien zu gewährleisten. Emissionen an weiteren Terminen sind je nach Nachfrage möglich.

25 Jahre EGW: Jubiläumsgeneralversammlung am 18. Juni

1990, in einer Zeit explodierender Zinsen, ist die EGW von den Dachverbänden der Wohnbaugenossenschaften gegründet worden und erwies sich bald als erfolg- und segensreiche Einrichtung der Selbsthilfe. Auch heute, im umgekehrten Zinsumfeld, ist die Nachfrage nach EGW-Finanzierungen hoch, weil sie den Genossenschaften langfristige Sicherheiten gibt.

Ihr Jubiläum begeht die EGW mit einer festlichen Generalversammlung am 18. Juni in Solothurn, zu der alle Mitglieder herzlich eingeladen sind. Zum runden Geburtstag wird sie ausgewählte gemeinnützige Projekte im Wohnbereich mit einer grosszügigen Spende unterstützen.

Genossenschaftliche Solidarität ist ein Merkmal und ein Trumpf auch der EGW: Kleine Genossenschaften profitieren vom gleich tiefen Zinssatz wie ganz grosse. Links das Projekt Maillefer der SCHL in Lausanne (302 Wohnungen) rechts die Liegenschaft der Genossenschaft K250 in Kleinbasel (10 Wohnungen).

