

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

«Unsere Mitglieder verstehen das»

Im Jahr 2015 hat die EGW ein Rekord-Anleihevolumen von 522 Mio. Franken platziert, obwohl viele Finanzierungsgesuche gekürzt, zurückgestellt oder gar zurückgezogen werden mussten. In Zukunft dürfen es nicht mehr als gut 300 Mio. Franken pro Jahr sein.

Warum musste die EGW auf die Bremse treten?

Guido Gervasoni: Die Beschlüsse der Nationalbank und der EZB im Januar 2015 liessen die Zinssätze nochmals deutlich sinken. Die EGW konnte sich seither langfristige Mittel fast zum Nulltarif beschaffen, und wir wurden mit Anfragen regelrecht überflutet. Im März war die Nachfrage auf gegen 750 Mio. Franken angewachsen. Ein derartiges Volumen konnte die EGW gar nicht abdecken, denn aus dem früheren Rahmenkredit zur Verbürdung unserer Anleihen standen «nur» noch rund 360 Mio. Franken zur Verfügung, und der neue Rahmenkredit konnte erst ab Mitte 2015 beansprucht werden. Kürzungen und Zurückstellungen waren daher unumgänglich.

Für den neuen Rahmenkredit hat das Parlament einen Betrag von 1900 Mio. Franken bewilligt, damit die EGW ihre Tätigkeit im bisherigen Umfang weiterführen kann.

Fortsetzung auf Seite 2



Guido Gervasoni leitet die Geschäftsstelle der Emissionszentrale seit ihrer Gründung

Fortsetzung von Seite 1

Wie gross ist somit der Spielraum in den kommenden Jahren und welche Ziele will der Vorstand damit erreichen?

Der Kredit muss jetzt wieder für sechs Jahre ausreichen. Das macht etwas mehr als 300 Mio. pro Jahr und entspricht ziemlich genau dem Durchschnitt der Jahre 2011–2014.

Mit den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes als Richtschnur und dem Ziel, langfristig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Anschlussfinanzierungen und Neugeschäft sicherzustellen, hat der Vorstand eine Vorausschau bis ins Jahr 2030 vorgenommen. In der Folge wurden die Kriterien für die Bewilligung und den Bezug von Anleihequoten angepasst und im Januar allen Mitgliedern brieflich mitgeteilt.

Welche Gesuche werden es künftig schwer haben, welche werden bevorzugt?

Wir wollen weiterhin kleine und mittlere Wohnbauträger unterstützen, die in der Regel nicht die gleichen Zugänge für Finanzierungen haben, wie grosse, alteingesessene Institutionen. Bevorzugt werden solche, die mit Neubau- oder Renovationsvorhaben aktiv sind, insbesondere für Familien, Menschen im Alter oder mit besonderen Bedürfnissen. Die blosser Reduktion des Zinsaufwandes hat geringere Priorität.

Man kann also nicht mehr automatisch mit einer Anschlussfinanzierung rechnen?

Das konnte man auch bisher nicht! Die Konversion einer Finanzierung soll weiterhin möglich sein.

Unsere Vorausschau hat jedoch klar gezeigt, dass bei einer zu grosszügigen Gewährung von Konversionen nicht mehr genügend Mittel für Neufinanzierungen zur Verfügung stehen. Die EGW würde sich zu einem geschlossenen Kreis entwickeln. Das entspräche nicht dem gesetzlichen Auftrag. Wir werden in erster Linie bei Anschlussgesuchen für Finanzierungen mit einem EGW-Anteil von mehr als 30 Prozent des Belehnungswertes Kürzungen vornehmen.

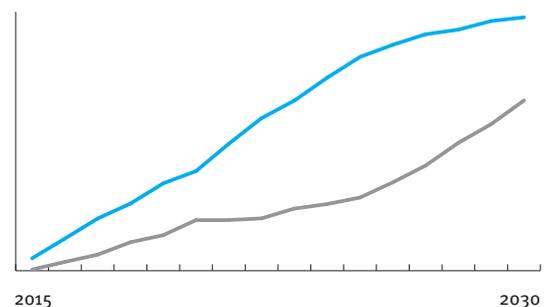
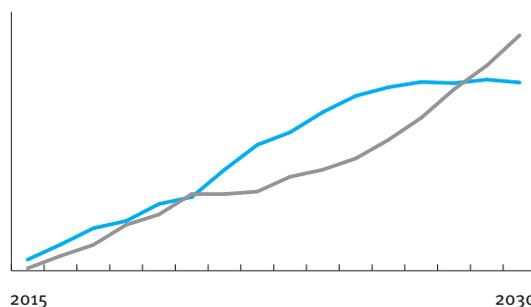
Sind jetzt viele Mitglieder enttäuscht?

Nein, denn wir können das Neugeschäft im Grossen und Ganzen wie bisher weiterführen. Die nun in den Bewilligungskriterien verankerte Prioritätenliste ist nicht neu. Bei den Konversionen kann es zwar Kürzungen geben, für die betroffenen Wohnbauträger dürfte das aber keine Probleme verursachen, weil die Konversionsquote im Nachgang zu einer anderen Finanzierung sichergestellt werden kann. Unsere Mitglieder verstehen, dass der langfristige Fortbestand der EGW auch für sie vorteilhafter ist als ein möglichst hoher Anteil zinsgünstiger Finanzierungen.

Gibt es einen Ermessensspielraum? Oder ist eine 70%-Finanzierung wie bei der casa nostra (siehe Seite 3) künftig nicht mehr möglich?

An sich nicht. Es besteht aber ein Spielraum, gerade mit Blick auf den Förderauftrag des Gesetzes. Dieser erlaubt Ausnahmen, insbesondere wenn ein Projekt als besonders unterstützungswürdig eingestuft wird.

Grafik links: Voraussichtliche Entwicklung, wenn Konversionen wie bisher bewilligt würden.
Rechts: Wenn bei Konversionen nur noch durchschnittliche Quoten von 30% des Belehnungswertes bewilligt werden, bleibt mehr Spielraum für das Neugeschäft.



Kurve grau: Für Konversionen eingesetztes Volumen
Kurve blau: Für neue Finanzierungen verfügbares Volumen

Casanostra Biel: Ausnahmefinanzierung für ein Ausnahmeprojekt

Dank einer Quote von CHF 2.6 Mio. an der Serie 53 kann der Verein Casanostra in Biel die Erneuerung der kürzlich erworbenen Liegenschaft Wasenstrasse finanzieren und die Mieten dennoch sehr günstig halten. Das ist angesichts der Mieterschaft und der Zielsetzung des Vereins ganz besonders wichtig.



2013 hat Casanostra zusammen mit einer Baugenossenschaft die Liegenschaft Wasenstrasse erworben und saniert sie jetzt in Etappen. Die 26 Wohnungen des Vereins bleiben auch nachher bezahlbar.

Casanostra wurde 1990 mit Hilfe der Stadt gegründet. Der Verein vermietet in Biel angemeldeten Personen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Chance mehr haben, Wohnungen oder Zimmer und kombiniert dies mit einer individuellen Wohnbegleitung.

Diese Verbindung von professioneller Immobilienverwaltung mit ebenso professioneller Sozialarbeit ist für die Stadt Biel von grosser Bedeutung. Denn der Verein Casanostra hilft nicht nur den betroffenen Menschen, sondern verhindert auch die Verwahrlosung von Liegenschaften und Quartieren und mildert soziale Probleme, deren Folgeschäden zu Lasten der Gesellschaft gehen würden.

Möglichst viele Wohnungen selber besitzen

Aktuell vermietet der Verein 140 Wohneinheiten, wovon 48 zugemietet sind. 1997 konnte er erstmals eine eigene Liegenschaft erwerben. Mittlerweile sind es vier, und es sollen noch mehr werden. Denn «es macht einen grossen Unterschied für den Erfolg unserer Sozialarbeit, ob wir die Wohnungen nur untervermieten oder selber besitzen und verwalten können», sagt Geschäftsführer Fritz Freuler.

«Besondere Finanzierungswürdigkeit»

Für die Finanzierung arbeitet Casanostra mit der ABS zusammen, nutzt den Fonds de Roulement und ist seit 2008 zudem Mitglied der EGW. Bereits ist der Verein an vier Anleihen beteiligt mit einem Gesamtbetrag von 8.1 Mio. Franken. Nicht weniger als 71% des langfristigen Fremdkapitals stammen somit von der EGW. Das ist ein unüblich hoher Anteil, doch die Prüfungskommission der EGW liess sich in diesem Fall vom Leistungsausweis und von der Begründung des Gestalters überzeugen: «Wir sind ein Wohnbauträger mit öffentlicher Aufgabe, welche die Stadt an uns delegiert hat. Diese Aufgabe und die effektive und effiziente Leistungserbringung begründet die besondere Finanzierungswürdigkeit.»

«Ich bin seit 25 Jahren ein begeisterter Anhänger der EGW!», fügt Fritz Freuler noch an. Als Finanzverantwortlicher einer Bieler Wohnbaugenossenschaft hat er nämlich schon in den ersten Anfängen der Emissionszentrale deren Angebot genutzt. Er ist überzeugt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau ein solches Finanzierungsinstrument benötigt.

www.casanostra-biel.ch

«Unser Dorf kann mehr Familien brauchen»

Das Dorf Pfäfers im St.Galler Oberland hat bei Wüest&Partner ein vernichtendes Rating: «Sehr schlecht»! Aber der örtlichen Genossenschaft St. Pirminsberg geht es gut, und bei der EGW hat sie das Rating 1. So war auch ihre Beteiligung an der Serie 53 mit CHF 700 000.– unbestritten. Die Anschlussfinanzierung sichert die günstigen Mieten der 24 gut unterhaltenen Haus- teile und Wohnungen. Das Dorf kann es brauchen.

1948 haben Angestellte der psychiatrischen Klinik Pfäfers hoch über dem Rheintal die Genossenschaft St.Pirminsberg gegründet und bis 1955 drei kleine Siedlungen erstellt. Heute leben noch in der Hälfte der Wohnungen mit ihren 4.5 bis 6.5 Zimmern und grossen Gärten (ehemalige) Klinik-Angestellte. Die Fluktuation ist gering; aber wenn wieder einmal eine Wohnung frei wird, dann vergibt sie der Vorstand bevorzugt an Familien.

«Das Dorf braucht Nachwuchs, sonst ist die Schule gefährdet», erklärt Präsident Hansjörg Strüby.

Auch bei ihrer Baustrategie denkt die Genossenschaft über den kurzfristigen Eigennutzen hinaus: Die Fenster hat sie bereits ersetzt und die Häuser isoliert. Als nächstes folgt der Ersatz der 24 individuellen Ölheizungen durch Luft-/Wasser-Wärmepumpen. Das ist ein grosser Schritt für die Umwelt, aber nicht ganz billig. Die EGW-Anschlussfinanzierung und die damit markant gesunkene Zinslast machen es möglich.

Präsident Strüby ist nicht nur mit den Konditionen der EGW, sondern auch mit deren Beratung sehr zufrieden: «Wenn ich bei der EGW anrufe, werde ich, von wem immer, freundlich und sachgerecht beraten!»

Die WBG St. Pirminsberg zählt 24 Wohneinheiten an drei Standorten im Dorf Pfäfers hoch über dem Rheintal



Anleihekalender 2016

Im Jahr 2016 sind drei Anleiheserien über ein Total von CHF 190 Mio. zur Rückzahlung fällig. Diese Termine bestimmen die Struktur des Anleihekalenders im laufenden Jahr:

Anfang April:	Anleihe
10. Mai:	Rückzahlung der Serie 30
Mitte November:	Anleihe
12. Dezember:	Rückzahlung der Serien 29 und 32

Die Lancierung einer weitere Anleihe ist, je nach Verlauf der Nachfrage, im Spätsommer denkbar.