

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

«Das Zusammenspiel der Finanzierungsinstrumente hat sich sehr gut bewährt»

Fragen an Brigitte Dutli:

Wer nimmt Ihre Beratung in Anspruch?

Es sind rund 30 Wohnbaugenossenschaften pro Jahr. Oft geht es um Anfragen im Frühstadium von Projekten und von Genossenschaften in Gründung, denen die Erfahrung mit Finanzierungen fehlt. Dann gibt es auch mittelgrosse Bauträger, welche eine Renovation oder einen Neubau planen und eine Beratung zu dessen Finanzierung wünschen. Da geht es zum Beispiel um etwas kompliziertere Fälle mit einer Neu- oder Umparzellierung des betreffenden Landes. Oder um das nötige Eigenkapital bis zur Eröffnung eines Baukredits.

Haben sich die Anliegen der Genossenschaften im Lauf Ihrer Tätigkeit verändert?

Seit etwa zwei Jahren geht es immer häufiger um das Eigenkapital. Besonders bei neuen und kleineren Genossenschaften verlangen die Kreditgeber

bis zu 20%. Das ist selbst mit einem Darlehen aus einem unserer Fonds oft sehr schwer – besonders bei einem Neubau, wo die zukünftigen Mieter und Genosschafter ausser Plänen noch gar nichts sehen.

Ein anderes Anliegen sind oft die fehlenden Mittel für die Projektierung. Das kann für junge und insbesondere für neue Genossenschaften ein unüberbrückbares Hindernis sein. Wenn ihr Projekt konkret genug ist und die Kriterien für ein Darlehen aus dem FdR erfüllt, können sie aber

Fortsetzung auf Seite 2



Brigitte Dutli ist als Mitglied der Geschäftsleitung verantwortlich für die Finanzen und die Fondsverwaltung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Seit 15 Jahren berät sie die Mitglieder des Verbandes in Finanzierungsfragen.

Fortsetzung von Seite 1

für eine Beteiligung am Eigenkapital die Hilfe unserer Stiftung Solinvest beantragen.

Was sagen Sie zu den privaten Finanzberatern, welche sich vermehrt den Genossenschaften anbieten? Ist das eine Konkurrenz für Ihre Beratungstätigkeit?

Nein, sie sind keine Konkurrenz, und übrigens gibt es sie meines Wissens nur in der deutschen Schweiz. Im Unterschied zu ihnen machen wir eher ganzheitliche Beratungen, also auch Tragbarkeits- und Mietzinsberechnungen, vor allem bei Neubauten oder Renovationen. Die Privaten hingegen befassen sich mit der möglichst günstigen Verlängerung oder Umfinanzierung bestehender Finanzierungen bei Banken oder anderen Institutionen und bekommen dafür auch eine entsprechende Kommission. Für weniger professionelle Bauträger kann das nützlich sein. Sie sollten aber Angebote dieser Firmen kritisch auf die allfälligen Kosten prüfen.

Wie beurteilen Sie das Zusammenspiel der Finanzierungsinstrumente unserer Branche?

Es hat sich meines Erachtens sehr gut bewährt. Darlehen aus dem Fonds de Roulement oder unserem Solidaritätsfonds können zusammen bzw. parallel mit einer EGW-Quote gewährt

werden. Darauf machen wir unsere Gesuchsteller auch immer aufmerksam und empfehlen diese günstige Finanzierungsmöglichkeit. Unsere Stiftung Solinvest gewährt zwar keine Darlehen, kann sich aber wenn nötig am Eigenkapital von neuen oder jüngeren gemeinnützigen Wohnbauträgern beteiligen. Diese Beteiligungen können ebenfalls zusätzlich zu FdR oder Solifonds und auch EGW-Quoten erfolgen.

Haben Sie Wünsche an den Gesetzgeber?

Das bestehende Instrumentarium des Bundes muss unbedingt weitergeführt und die Dotierung der Fonds de Roulement der beiden Dachverbände erhöht werden.

Ferner sollten auch Kantone und Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau wieder vermehrt mit Subventionen und anderen Hilfen unterstützen und Land zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen.

Wie beurteilen Sie das Angebot und die Zusammenarbeit mit der EGW?

Die Zusammenarbeit mit der EGW ist ausgezeichnet und gegenseitig unterstützend. Die langfristigen, günstigen Bedingungen für Anleihequoten der EGW wirken sich sehr positiv auf die Finanzierung einer Liegenschaft aus. Ausserdem können ihre Anleihequoten auch für Umfinanzierungen beansprucht werden, was mit den von uns gewährten Darlehen nicht möglich wäre.

Serie 44: Ein Tief- und ein Höhepunkt für die EGW

Am 14. November hat die EGW ihre Serie 44 mit einer Laufzeit von 10 Jahren lanciert. Die Konditionen sind so günstig wie noch nie: Der Zins beträgt 0.875 Prozent und die all-in-costs liegen bei nur 0.922 Prozent.

28 Bauträger beteiligen sich mit insgesamt 84.7 Mio. Franken an der Anleihe; die einzelnen Quoten bewegen sich zwischen 0.4 und 7.2 Mio. Franken.

Erstmals über 2 Milliarden

Ein historisch tiefer Zins auf der einen Seite, ein Höchststand bei den ausstehenden Anleihen auf der anderen: Per Ende 2012 beträgt das Volumen der laufenden EGW-Anleihen erstmals über 2 Milliarden Franken. Insgesamt hat die EGW im Jahr 2012 für ihre Mitglieder 248 Mio. Franken aufgenommen und 84 Mio. zurückbezahlt. Die laufenden Anleihen summieren sich damit auf 2139 Mio. Franken.

Mit EGW-Geldern kurzfristig den Hauskauf finanziert

Rasch und unkompliziert den Hauskauf einer neuen Genossenschaft indirekt mit EGW-Geldern finanzieren: Ein Schulbuch-Beispiel genossenschaftlicher Nachbarschaftshilfe aus Kleinbasel.

Die Mieterinnen und Mieter der Klybeckstrasse 250 hatten sich gegen Ende 2010 gerade erst als Genossenschaft ‚K250‘ organisiert. So wollten sie ihre zehn bescheidenen Wohnungen aus dem Jahr 1921 kaufen, um sie vor spekulativer Verwertung zu bewahren. Eine solche war im Nachbarhaus gerade im Gang und verdrängte die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Der Besitzer war verkaufswillig zu einem fairen Preis. Doch dafür brauchte es nebst Eigenmitteln so schnell wie möglich eine halbe Million. Die blutjunge Genossenschaft war aber weder Mitglied eines Dachverbandes noch der EGW, und eine Anleihe war in den fraglichen Wochen ebenfalls nicht in Sicht.



Sanierungsschritte bezogen. Doch stattdessen entschied sie kurzfristig, diese Summe den Nachbarn von gegenüber zu den selben Konditionen (und natürlich gegen Grundpfand) als Darlehen zu überlassen.

Die EGW wurde über diese «Zweckentfremdung» informiert und war einverstanden. So konnte der Hauskauf rasch abgewickelt werden; mit einer Ausnahme wohnen alle 10 Parteien noch immer dort und sanieren ihr Haus nach und nach hauptsächlich in Eigenleistung.

Lobende Worte für die EGW

Mike Gosteli von der WG Klybeck hat früher selber im Haus 250 gewohnt. Damals hatten er und weitere Mitbewohner ihrerseits mit Darlehen den Hauskauf durch die WG Klybeck mit ermöglicht. «Für uns war deshalb das Darlehen an die K250 eine tolle Idee. Nachbarschaftshilfe unter Genossenschaften!».

Unterdessen ist auch die K250 Mitglied der EGW geworden und hat anfangs 2012 die Quote der WG Klybeck auf eigenen Namen übernommen. Die WG Klybeck ihrerseits hat bereits wieder eine neue Quote bezogen. Für die Konditionen und die Flexibilität der EGW hört man von beiden Genossenschaften nur Lob.

Klybeckstrasse in Kleinbasel:
Ein Biotop für junge Wohn-
genossenschaften mit einer
lebendigen Gastro-, Kultur-
und Gewerbeszene



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Hilfe von gegenüber

Die Lösung kam von der anderen Strassenseite: Hier besitzt die Wohngenossenschaft Klybeck seit 2004 eine Reihe ähnlicher Häuser mit 49 Wohnungen, 12 Ateliers und einer lebendigen Gastro-/Kultur- und Gewerbeszene.

Die WG Klybeck ist grösstenteils mit EGW-Geldern finanziert. Gerade hatte sie an der Serie 39 eine neue Quote von 0.5 Mio. Franken für nächste

EGW-Quoten für einen wegweisenden Holzbau



Foto: Kurt Lampart

Der Name «Giesserei» erinnert an den ehemaligen Industrie-Standort. Auch im Neubau wird es nebst Wohnungen Arbeitsplätze geben.

Die ersten Wohnungen in der «Giesserei» in Oberwinterthur sind im Februar 2013 bezugsbereit. Das Grossprojekt steht auf soliden Füßen und kann bei Bedarf EGW-Quoten bis zu 20 Mio. Franken beziehen.

Insgesamt betragen die Anlagekosten 82.7 Mio. Franken. Bei der EGW hat die Genossenschaft Gesewo um eine Finanzierung von bis zu 20 Mio. Franken nachgefragt und dafür die Bewilligung erhalten. Sie kann die gesamte Summe oder Teilbeträge nach Bedarf beziehen und damit einen Teil des Baukredits ablösen.

Die Bewilligung der EGW schon vor Bezug des Baus ist gut begründet. Einerseits zeigte der Vermietungsnachweis, dass im vergangenen

Sommer bereits 120 Wohnungen definitiv reserviert und die notwendigen Darlehen der künftigen Bewohnerschaft einbezahlt waren. Andererseits war aufgrund einer Endkostenprognose der Architekten erwiesen, dass die Baukosten nicht überschritten werden.

Grosses Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Gesewo besitzt bisher 121 Wohnungen in 12 selbstverwalteten Liegenschaften. Für deren Finanzierung hat sie sich an bereits sechs EGW-Anleihen beteiligt. Mit der «Giesserei» auf dem ehemaligen Sulzer-Industrieareal entstehen auf einen Schlag weitere 155 Wohnungen sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsräume. Das Projekt für dieses «Mehrgenerationenhaus», welches Wohnen und Arbeiten kombiniert, entstand ausserhalb der Genossenschaft und schlüpfte erst mit der Zeit unter das Dach der Gesewo.

Einer der Erfolgsfaktoren der «Giesserei» ist das grosse, nicht nur ideelle Engagement der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner: Sie bringen rund 20% der Anlagekosten in Form von Genossenschaftsanteilen, Pflichtdarlehen und freien Darlehen selber ein.

« *Wir wünschen unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern alles Gute für die Festtage und den Jahreswechsel.* »

Geschäftsstelle und Vorstand der EGW