

Leberngasse 9
Postfach
4601 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

«Wir sind nicht die Einzigen, aber die Günstigsten»

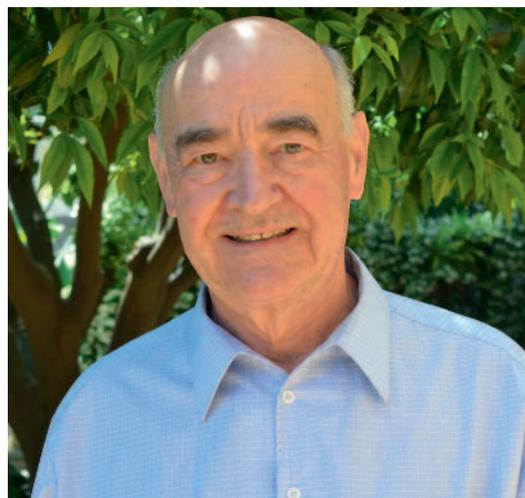
Im Tessin ist die Alloggi Ticino SA mit über 1000 Wohnungen fast die einzige gemeinnützige Wohnbauträgerin – und die EGW eine wichtige Finanzierungspartnerin. Fragen an den Direttore:

Sie wollen altersgerechte Mietwohnungen bauen. Gibt es in einem Kanton voller Eigenheimbesitzer dafür einen Markt?

Rolf Würth: Wir glauben ja. Zugewanderte und hier geborene über 65-Jährige sind das am stärksten wachsende Segment der Bevölkerung. Die Eigenheime sind für sie aber oft ungeeignet. Die Familienbande sind zwar stärker als auf der Alpennordseite; aber immer seltener wohnen drei Generationen zusammen, vor allem in den Städten. Wir sind nicht die Einzigen, welche Alterswohnungen als vielversprechenden Markt sehen. Tertianum und andere haben bereits Projekte realisiert oder sind am Planen. Das sind aber durchwegs Wohnungen für mittlere oder

obere Einkommen, während wir auch für Bezüger von Ergänzungsleistungen erschwinglich sind.

Fortsetzung auf Seite 2



Rolf Würth lebt in Lamone (TI). 2006 wurde er als externer Experte des BWO in den Verwaltungsrat der Alloggi delegiert und leitet diese heute als Direktor.

Fortsetzung von Seite 1

Wie ist die Alloggi entstanden?

Sie gehörte ursprünglich zur gemeinnützigen Logis Suisse AG und hat sich 2006 verselbständigt. 2007 hat sie die Tessiner Liegenschaften eines anderen Wohnbauträgers erworben und 2008 mit einem weiteren fusioniert.



Die Alloggi-Liegenschaft in Novazzano im Mendrisiotto wurde vom Tessiner Architekten Mario Botta projiziert.

Seither zählt sie 1016 Wohnungen an 24 Standorten – die meisten mit Baujahren ab 1989 – welche im Rahmen des WEG entstanden sind.

Geben Kanton oder Gemeinden Anreize für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Leider Nein. Man spricht zwar davon, aber konkret regt sich nichts.

Gibt es denn im Südkanton keine weiteren gemeinnützigen Wohnbauträger?

Ich kenne lediglich zwei kleinere Genossenschaften mit je nur einem Standort; die eine in Lugano, die andere in Locarno. Bei beiden bewohnt allerdings kein Genossenschafter die Wohnungen.

Die übrige Schweiz verzeichnet ein Revival des genossenschaftlichen Wohnens. Und das Tessin?

Auch hier: Man spricht davon, aber Konkretes ist noch nicht passiert.

Günstiger Baukredit dank EGW: «Residenza Al Riale», Gordola

Die Alloggi Ticino SA ist Stammkundin der EGW. Ihr erstes Neubauprojekt seit 20 Jahren profitiert schon während der Bauzeit von einer zinsgünstigen Anleihe. Wie ist das möglich?

Mit der Immobilienkrise der Neunzigerjahre kamen auch die Alloggi und ihre späteren Fusionspartner in Schwierigkeiten. Unterdessen ist die Firma wieder gesund und handlungsfähig und will sich

künftig im Bereich des zahlbaren Alterswohnens engagieren. Ihr erstes Projekt ist eine «Residenza» in Gordola bei Locarno. Keine Nobelherberge für reiche Pensionäre der Alpennordseite! Hier entstehen bis kommenden Frühling 44 Wohnungen mit Mietzinsen, die EL-kompatibel sind.

Das fertige Gebäude wird die Alloggi zu fixiertem Preis von einem privaten Unternehmer erwerben. Um die Mieten auf ein bezahlbares Niveau zu bringen, musste sie jedoch zäh verhandeln, eine Reduktion der Wohnflächen erwirken und den Kapitalisierungssatz reduzieren. Ausserdem hat sie dem Investor bereits mehrere Anzahlungen geleistet; weil er sich so den teuren Baukredit sparen konnte, gab es zusätzlich einen Abschlag auf den Endpreis.

EGW-Quote auf Bestandesliegenschaften

Ihre Anzahlungen finanzierte die Alloggi, indem sie drei Bestandesliegenschaften mit 8.4 Mio. Franken aus der EGW-Serie 54 belehnte, die für 20 Jahre all-in pro Jahr nur 0.34% kostet.



«Al Riale» umfasst drei Mehrfamilienhäuser in Miete und Eigentum. Alloggi realisiert das Gebäude rechts mit 44 altersgerechten Mietwohnungen. Zusammen entsteht eine sozial und altersmässig gut durchmischte Siedlung.

«So konnten wir den Grundsatz der EGW, erst fertiggestellte und vermietete Liegenschaften zu finanzieren, elegant und korrekt umschiffen», sagt Direktor Rolf Würth. «Ich bin froh um die Beratung durch die EGW-Geschäftsstelle und darum, dass sie für kreative Lösungen Hand bietet!» Auf gleiche Weise gewährte auch der Fonds de roulement einen Kredit.

Mit den Gemeinden ist es schwieriger

Alloggi gehört zu einem Drittel dem Kanton Tessin. Eigentlich ist es die erklärte Strategie der Wohnbauträgerin, in Kooperation mit Gemeinden altersgerechten bezahlbaren Wohnraum auf Baurechtsland zu erstellen. Aber langwierige Verhandlungen um Projekte beispielsweise in Locarno und Novazzano haben noch nicht zum Erfolg geführt. So wird ihnen die mit einem Privaten realisierte «Residenza Al Riale» vorerst den Rang ablaufen.

Wolhusen LU: Kooperation beim betreuten Wohnen

Zwei Genossenschaften erstellen in Wolhusen 27 betreute Wohnungen in direkter Verbindung und in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Wohn- und Pflegezentrum. Bei der Finanzierung der Projektierungskosten hilft eine Quote aus der EGW-Serie 54.



Der Neubau wird mit dem darüber liegenden Wohn- und Pflegezentrum über eine Passerelle direkt verbunden.

Zur Zusammenarbeit zweier Genossenschaften kommt die Kooperation mit dem örtlichen Wohn- und Pflegezentrum. Es ist mit dem Neubau direkt verbunden und wird dessen Bewohnern bei Bedarf Dienstleistungen anbieten. Im Herbst 2016 traf die Baubewilligung ein, und schon stehen 40 Namen auf der Interessentenliste. Aber sie und die Genossenschaften müssen sich in Geduld üben, weil ein Rekurs den Baubeginn noch blockiert.

Doch die Projektierungskosten fallen jetzt schon an. Ihren Anteil kann die Pro Familia zum Glück mit einer Quote auf der EGW-Serie 54 finanzieren. Sie lautet auf vier Bestandesliegenschaften und wurde zum einen für die Ablösung von Bankhypotheken, zum anderen für den Neubau eingesetzt. «Als kleine Genossenschaft sind wir sehr froh um die hilfreiche Beratung und die Finanzierung durch die EGW», lobt Präsident Anton Lichtsteiner.

Seit 1948 hat die Wohnbaugenossenschaft Pro Familia 71 Wohneinheiten gebaut oder erworben und teils auch im Eigentum verkauft. Als dann eine Umfrage im Dorf grosses Interesse an betreutem Wohnen ergab und die Gemeinde ein geeignetes Landstück in Aussicht stellte, entschied sich die Genossenschaft zu einem Neubau für die wachsende ältere Bevölkerung. Weil das Projekt im Umfang von 13 Mio. Franken für die Pro Familia allein zu gross ist, realisiert sie es zusammen mit ihrer «Nachbarin», der BG Wolhusen.

GV wählt zwei neue Vorstandsmitglieder

Die Generalversammlung vom 22. Juni hat nebst den statutarischen Traktanden zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt: Der Romand Philippe Favarger

ersetzt den zurückgetretenen Flavio Guido, und Barbara Thalmann bringt die Erfahrung der Genossenschaften aus dem Grossraum Zürich ein.



Barbara Thalmann (1966, Uster) ist Architektin ETH. Sie ist Stadträtin (Exekutive), Vizepräsidentin der Genossenschaft Gewo Züri Ost (ca. 500 Wohnungen), Verwaltungsrätin der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich und präsidiert den Regionalverband WBG Zürich.

Philippe Favarger (1962, Genf) ist promovierter Volkswirtschaftler. 2004 bis 2012 war er Direktor im Genfer Wohnungsamt und unterrichtete bis 2013 an der EPFL und am Institut d'études immobilières de Genève. Seither arbeitet er freiberuflich als Experte und Berater im Immobilienbereich.

Das Team der Geschäftsstelle ist wieder komplett

Im Herbst 2015 ist Monika Eggenschwiler aus gesundheitlichen Gründen aus dem Team der Geschäftsstelle ausgeschieden und Ende Juli 2016 wird auch Astrid Ruch ihre Tätigkeit für die EGW beenden. Neu ist seit 1. März Pius Heule mit Schwerpunkten im Finanz- und Rechnungswesen und in der Gesuchprüfung tätig. Sheila Schmid kümmert sich seit Mitte April als Assistentin der Geschäftsleitung hauptsächlich um organisatorische und administrative Belange. Das Team wird temporär ergänzt und verstärkt durch Fachhochschulstudierende.

Die Leitung der Geschäftsstelle liegt weiterhin in den Händen von Guido Gervasoni und seinem Stellvertreter Thomas Feierabend.

Anleihetätigkeit der EGW

Anfangs April 2016 hat die EGW die Serie 54 über CHF 204.7 Mio. platziert. Sie hat eine Laufzeit von 20 Jahren; bei einem Zinssatz von 0.320 Prozent und einem Ausgabepreis von 101.659 Prozent resultieren All-in-costs von 0.343 Prozent.

13 der 53 beteiligten Wohnbauträger benötigten die Mittel für die Rückzahlung von Quoten, die im Jahr 2016 fällig werden (Konversionen). Bei der überwiegenden Mehrheit handelte es sich um neue Finanzierungen im Gesamtbetrag von CHF 168 Mio.

Am 12. Dezember werden die Serien 29 und 32 zur Rückzahlung fällig. Im Hinblick darauf und auf weitere neue Finanzierungsgesuche wird die EGW im November wieder an den Kapitalmarkt gelangen.