

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

«Der Trend zeigt aufwärts»

Der gemeinnützige Wohnungsbau und auch das Engagement des Staats dafür im Kanton Freiburg waren bis jetzt recht schwach.

Warum? Antworten des neuen Sektionschefs im kantonalen Wohnungsamt:

Pascal Krattinger: Heute gibt es im Kanton noch ungefähr 3000 Wohnungen, die im Rahmen des WEG subventioniert werden. Lange Zeit bremste das Vorhandensein dieser Unterstützung die Motivation, auf kantonaler Ebene eine Nachfolgelösung zu installieren. Jetzt aber, im Hinblick auf das Auslaufen der WEG-Hilfen innert der nächsten sechs Jahre, bekommt dieses Thema immer drängendere Aktualität.

Andererseits hat leider der Ruf der Wohnbaugenossenschaften im Freiburgischen auch gelitten unter mehr als einem Konkursfall; mit dem Wort Genossenschaft assoziiert man ein wenig professionelles Image.

Sie betrachten, neben anderen, die gemeinnützigen Bauträger als wichtige Antwort auf die Herausforderungen des Wohnungsmarkts. Warum?

Die Gemeinnützigen, mit ihrem Prinzip der Kostenmiete, sind eine notwendige und wichtige

Fortsetzung auf Seite 2



Pascal Krattinger ist seit 2015 Sektionschef im Wohnungsamt des Kantons Freiburg

Fortsetzung von Seite 1

Alternative. Angesichts ihres schwachen Marktanteils im Kanton müssen aber auch andere Eigentumsformen ihren Platz haben.

Was erwarten Sie von den Gemeinnützigen, im Unterschied zu gewinnorientierten Investoren?

Es wäre schön, das Beispiel einiger der bestehenden gemeinnützigen Bauträger, die ihren Bestand regelmässig entwickeln, würde auch von ihren weniger aktiven Geschwistern befolgt, damit mehr Menschen von bezahlbaren Mieten profitieren können. Zweitens erweist sich das Konzept des gemeinnützigen Wohnungsbaus als besonders geeignet, Häuser und ganze Siedlungen für verschiedene Generationen zu entwickeln und so die Durchmischung und den sozialen Zusammenhalt zu fördern.



Unter anderem mit EGW-Geldern finanziert: Wohnsiedlung Aumatt in Flamatt FR mit 80 Wohnungen, erstellt 1985–1987, im Eigentum der gemeinnützigen Logis Suisse AG

Welche Rolle spielen die Finanzierungsinstrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus?

Die EGW und der Fonds der roulement sind nicht nur wichtig, weil sie sehr zinsgünstig sind; sie erleichtern zudem auch den Zugang zu Bankfinanzierungen, die im 1. Rang verbleiben.

Ich bin aber immer wieder erstaunt, dass gewisse Gemeinnützige diese zusätzlichen Finanzierungsinstrumente für ihre Branche gar nicht kennen. Meine Aufgabe ist es deshalb, sie bei den Genossenschaften wie bei den Gemeinden bekannt zu machen. Das Wohnungsamt hat eigens dafür auch eine Website eingerichtet.

Gibt es bereits erste Anzeichen für einen Aufschwung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und für neue Projekte im Kanton?

Im Moment bin ich in Kontakt mit verschiedenen Gemeinden, welche diese Form des Wohnungsbaus in ihre Überlegungen einbeziehen wollen. Daneben beweisen mehrere konkrete Projekte, dass eine Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus möglich ist. All dies stimmt mich zuversichtlich für die Zukunft und wir können feststellen, dass der Trend aufwärts zeigt.

Was braucht es, damit die bestehenden Bauträger aktiver werden und neue Projekte anpacken?

Abgesehen von der Aufgabe, verschiedene Vorurteile gegenüber Genossenschaften abzubauen, müssen wir vor allem die spezifischen Instrumente bekannter machen. 2016 haben wir viel Zeit auf solche Informationsaufgaben verwendet – insbesondere mit dem 1. Wohnforum Ende September. Verschiedene gemeinnützige Projekte im Freiburgerischen erregten ausserdem die Aufmerksamkeit der Medien; sie könnten andere Bauträger dazu anregen, ihren Bestand zu vergrössern – insbesondere in Zusammenarbeit mit den Gemeinden.

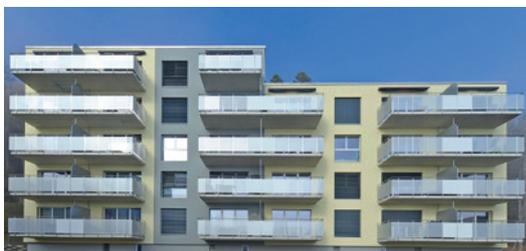
Nur 2 Prozent der Freiburger Wohnungen gehören gemeinnützigen Bauträgern. Und lediglich zehn dieser Bauträger nutzen Finanzierungen der EGW. Dabei steht der Kanton vor grossen wohnpolitischen Herausforderungen: Bevölkerungszuwachs, Nachfragedruck aus dem boomenden Arc lémanique, Auslaufen des WEG. Jetzt nimmt das kantonale Wohnungsamt Anlauf zu einer Trendumkehr: Es startete eine Informationsoffensive, u.a. mit einer Website, veranstaltete ein prominent besetztes «Forum du logement», berät Gemeinden, regt Kooperationen an und bereitet ein kantonales Gesetz vor.

www.fr.ch/wa

«Eine willkommene Stütze im Hinblick auf unser Ziel»

Innert 21 Jahren hat die Genossenschaft Cité Derrière in Kooperation mit zahlreichen Waadt-länder Gemeinden rund 1500 gemeinnützige, kostengünstige Wohnungen erstellt. Jetzt fasst das Erfolgsmodell auch im Kanton Neuenburg Fuss: 2009 hat Cité Derrière eine Schwester mit dem Namen Coopérative Arc-en-Ciel gegründet.

Die kleinen Wohnungen im Neubau können mit grösseren verbunden werden und erlauben so z.B. das Zusammenleben mehrerer Generationen. Die Miete beträgt zwischen 1015 und 1530 Franken brutto.



2016 konnte sie in Fontainemelon (Val-de-Ruz) ihr erstes Projekt fertigstellen: 27 Wohnungen zwischen 2.5 und 4.5 Zimmern auf günstigem Baurechtsland der Gemeinde; der Kanton hat sich mit Anteilen über 174 500 Franken beteiligt und der Fonds de roulement sprach ein Darlehen. Die EGW schliesslich hat zur Ablösung des Baukredits eine Quote von 2.2 Mio. Franken gewährt. «Die EGW-Finanzierung ist eine willkommene Stütze im Hinblick auf unser Ziel, attraktive und vernünftige Mieten anzubieten», sagt Genossenschaftspräsident Philippe Diesbach.

Ein grosses Projekt erstellt die neue Genossenschaft ab 2017 auf Baurechtsland der Gemeinde Val-de-Travers: Zuerst ein Mehrfamilienhaus mit 26 betreuten Wohnungen und in einer zweiten Etappe zwei weitere mit 48 Mietwohnungen.

«Die EGW passt genau zu uns»

Die Basler Wohngenossenschaft Belforterstrasse saniert ihren gesamten Bestand. Um die vielen, auf günstige Mieten angewiesenen Mitglieder nicht zu verdrängen, muss sie genau auf die Bau- und Finanzierungskosten achten; so stiess sie zur EGW.

Eine 2016 sanierte 4-Zimmerwohnung kostet neu 1224 Franken netto pro Monat. Das bedeutet eine Steigerung um nur 15% und liegt immer noch weit unter den Marktmieten.



Zwischen 1949 und 1957 erstellte die Wohn-genossenschaft 197 Wohnungen auf Baurechtsland; jetzt sind sie reif für Ersatz oder Sanierung.

Die Generalversammlung hat letzteres klar bevorzugt. Die erste Etappe mit 30 Wohnungen wurde 2016 abgeschlossen und zum Teil mit Mitteln aus der EGW-Serie 54 finanziert.

Für die kommenden Etappen beschloss die GV einen etwas grösseren Wunschzettel (Ersatz der Bäder, Erweiterung der Wohnungsterrassen, Umnutzung der Dachgeschosse zu Wohnraum). Zur Finanzierung des Mehrbedarfs wandte sie sich erneut an ihre Hausbank und die EGW. In Verhandlungen mit der Genossenschaft und der Bank konnte diese schliesslich ein Paket schnüren, welches auch die Begleitung durch einen erfahrenen Bautreuhänder – die Genossenschaft Wohnstadt – umfasst. So wird sichergestellt, dass die Kostenziele der WG Belforterstrasse wirklich eingehalten werden und ihre langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner bleiben können.

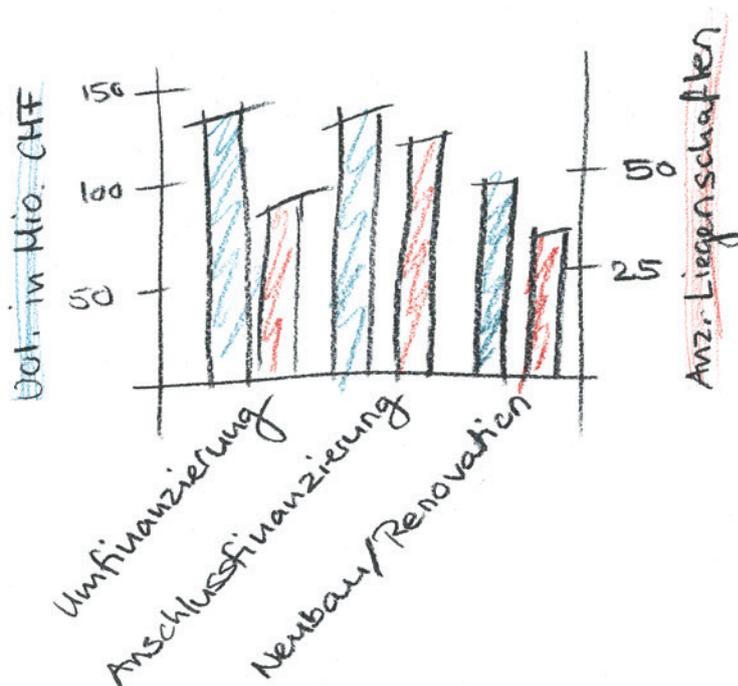
Finanzchef Christian Lötscher ist mit dem Ergebnis sehr zufrieden: «Die EGW vereint Seriosität mit günstigen Konditionen. Das passt genau zu uns. Sie wird für uns in Zukunft ein wichtiger Partner sein.»

Serie 55: 175 Mio. Franken für 15 Jahre zu 0.4 Prozent

Am 16. November wurde die jüngste öffentliche Anleihe der EGW placiert. Der nach den US-Wahlen einsetzende Zinsanstieg liess wesentlich schlechtere Konditionen als noch eine Woche zuvor befürchten. Dennoch gelang es der EGW mit Unterstützung der ZKB, einen Zinssatz von 0.4% über 15 Jahre zu erreichen; die All-in-costs betragen 0.429%. An der Anleihe mit einem Volumen von

175.2 Mio. Franken beteiligen sich 44 Wohnbauträger mit 64 Objekten. Rund 104 Mio. Franken wurden für die Konversion der Serien 29 und 32 mit einem Volumen von 156.8 Mio. Franken verwendet, die am 12. Dezember zur Rückzahlung gelangten. Die an der neuen Serie 55 beteiligten Bauträger beanspruchten aber nur für 2/3 dieser Summe eine Anschlussfinanzierung. So konnten rund 71 Mio. Franken für Neufinanzierungen eingesetzt werden.

Einen Überblick über die Verwendung der Mittel aus allen EGW-Anleihen des ablaufenden Jahres gibt die folgende Skizze:



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

Vorstand und Geschäftsstelle der EGW