

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

«Die EGW gibt uns Planungssicherheit für weiteres Wachstum»

Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wurde 1944 gegründet. Als sie 1993 erstmals eine EGW-Finanzierung bezog, zählte sie 886 Wohnungen. Seither hat sie an weiteren sechs Serien teilgenommen und ist bei 1113 Wohnungen angelangt, weitere rund 200 sind in Planung. Wie wichtig ist die EGW als Finanzierungspartnerin der Genossenschaft?

Claudia Strässle: Unsere Strategie ist seit Jahrzehnten, nicht nur den Liegenschaftenbestand nachhaltig zu erhalten, sondern kontinuierlich mit qualitativ guten Neubauten zu ergänzen. Ohne die EGW hätten wir dieses Wachstum kaum stemmen können, jedenfalls nicht zu einem verkraftbaren Preis und bezahlbaren Mieten. Ihr Anteil an den Fremdfinanzierungen beträgt bedeutende 36.13%. Über langjährige Laufzeiten ist es klar die günstigste Finanzierungsmöglichkeit.

Nutzen Sie auch andere Finanzierungsmöglichkeiten der Branche?

Früher hatten wir Darlehen der öffentlichen Hand und Finanzierungen im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG. Solche «Starthilfen» wie auch Gelder vom Fonds de Roulement oder dem Solidaritätsfonds brauchen wir heute nicht mehr; für junge Genossenschaften sind sie umso wichtiger.

Fortsetzung auf Seite 2



Claudia Strässle ist seit 2013 die Geschäftsführerin der wsgz

Fortsetzung von Seite 1

Genügt das Angebot der EGW Ihrem Bedarf qualitativ und vom Volumen her?

Wir sind dankbar für die langfristigen EGW-Anleihen. Die Vergaberichtlinien sind grundsätzlich klar und fair. Von der Geschäftsstelle werden wir sehr kompetent, hilfsbereit und flexibel betreut. Der EGW-Finanzierungsanteil ist mit gut 36% angemessen; daneben setzen wir weiterhin bewusst auf Finanzierungspartner, welche auch Baukredite vergeben.

Prüfen Sie nebst Banken und EGW auch Alternativen – zum Beispiel Pensionskassen und Anlagevehikel? Oder sollte unsere Branche weitere Finanzierungsmöglichkeiten für gemeinnützige Bauträger entwickeln?

Die wsgz sucht pro Objekt einen Partner, der die ganze Finanzierung übernimmt. Sie hat auch schon Angebote von Versicherungen angenommen; diese sind jedoch eher unflexibel und die Belehnungshöhen sehr konservativ. In einer Wachstumsphase steht die Beschaffung von zusätzlicher Liquidität im Vordergrund. Aus unserer Sicht gibt es mit der EGW, den diversen Fördermitteln und der HBG genügend Möglichkeiten – man soll die Kräfte bündeln und sich nicht verzetteln.

2020 müssen die eidgenössischen Räte einen neuen Rahmenkredit zur Verbürgung von EGW-Anleihen sprechen. Was erwidern Sie einem Parlamentarier, welcher «marktgläubig» ist und sagt: «Der Leerwohnungsbestand steigt und die Zinsen sind tief – da ist eine weitere Bürgschaft für die EGW unnötig und ein grosses Risiko»?

Die kurzfristige Marktsituation darf für den Entscheid über den Rahmenkredit nicht massgebend sein. Denn eine günstige langfristige Finanzierung

ist dank der Pflicht zur Kostenmiete auch und erst recht nach vielen Jahren wirksam, wenn die Verhältnisse längst ganz anders sind. Ausserdem musste seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes die Bürgschaft des Bundes noch kein einziges Mal beansprucht werden.

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Die wsgz wurde 2019 75 Jahre alt. Während 50 Jahren präsierte und prägte sie der Immobilien-Treuhänder und SVP-Politiker Walter Siegmann; auch der heutige Präsident war SVP-Politiker. Sie bezeichnet sich explizit als «aktive, liberale Genossenschaft» und ist Mitglied in beiden Dachverbänden.

Die aktuell 1113 Wohnungen liegen zu 1/3 in der Stadt, der Rest im Grossraum Zürich; anfänglich erstellte die Genossenschaft auch Wohneigentum, seit 1980 nicht mehr. Mit vier Ausnahmen im Baurecht stehen sämtliche Liegenschaften der wsgz auf eigenem Land. Das soll so bleiben, auch wenn bezahlbares Bauland auf dem Markt extrem rar ist.

Innovatives Wohnenplus

Unter dem Namen *Wohnenplus* realisiert die wsgz in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden seit einigen Jahren Siedlungen mit einem hohen Anteil alterstauglicher Kleinwohnungen. Eine Fachfrau der Genossenschaft «Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte» begleitet dort den Aufbau von Bewohnerstrukturen, moderiert Veranstaltungen und pflegt regelmässigen Kontakt mit allen Bewohnenden.

Die Liegenschaft in Dübendorf mit 35 Wohnungen wurde 2016 gesamtsaniert und um sieben Dachwohnungen erweitert. Bis zur Ablösung durch eine EGW-Quote aus der Serie 59 konnte die wsgz das Projekt mit liquiden Mitteln und einer Kreditreserve finanzieren.



Neu bei der EGW: Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Jahr für Jahr stossen neue Genossenschaften zur EGW. Ende 2018 waren Bauten von 383 gemeinnützigen Bauträgern teilweise EGW-finanziert, 15 mehr als im Vorjahr. Eine davon ist die GBL. Sie hat sich über die Serien 60 und 61 erstmals mit Quoten von insgesamt CHF 22.6 Mio. an Anleihen beteiligt.



Erinnert an Le Corbusier: Das Hochhaus Sackzelg von 1973 wurde 2015/16 in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege in bewohntem Zustand umfassend erneuert. Es beherbergt nun 65 Wohnungen von 1.5 bis 4.5 Zimmern, die Geschäftsstelle der GBL und neu einen Gemeinschaftsraum.

Die GBL mit über 1600 Wohnungen in Zürich und angrenzenden Limmattaler Gemeinden ist bereits 90-jährig. Aber erst 2018 stiess sie zur EGW. «Wir analysieren den Markt für Finanzierungen regelmässig», sagt Roman Stäger, der die GBL-Geschäfte seit über 3 Jahren führt. «Mit dem Ziel der Diversifizierung stiegen wir nun auch bei der EGW ein; sie ist nicht nur äusserst günstig, sondern stellt auch vernünftige Bedingungen.»

Mit den beiden Anleihequoten hat die GBL Hypotheken bzw. Eigenmittel für zwei Ersatzneubauten und die Sanierung eines Hochhauses in Zürich-Albisrieden abgelöst. In beiden Fällen können so zahlbare Mieten ermöglicht werden und die Genossenschaft spielt Eigenmittel für kommende Bauprojekte frei.

Die Prüfungskommission der EGW hatte das Finanzierungsgesuch der Genossenschaft über CHF 22.6 Mio. im August 2018 bewilligt. Dieser grosse Betrag wurde dann aber im Einvernehmen mit der Genossenschaft auf zwei Serien verteilt, um nicht andere, kleinere Gesuchsteller zu verdrängen. «Dafür haben wir grosses Verständnis», sagt der Geschäftsführer und lobt zugleich die Professionalität der EGW: «unkompliziert, schnell, attraktive Konditionen!». Schon plant die GBL ein weiteres Gesuch, um einen Ersatzneubau nach Bezug langfristig zu finanzieren.



Mit dem Ersatz der Gründer-siedlung Langhag von 1931/32 entstanden 2013 neue 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen sowie eine Wohngruppe für betreutes Wohnen, ein Hort, ein kleiner Dorfplatz mit Bäckerei/Konditorei-Café und Metzgerei.

Generalversammlung vom 5. Juni 2019

Die EGW konnte an ihrer Generalversammlung in Olten ein erneut erfreuliches Geschäftsjahr abschliessen. 2018 wurden mit drei Emissionen rund 409 Millionen Franken beschafft. Die Summe aller ausstehenden Anleihen wuchs auf 3.32 Milliarden; damit werden 33 787 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern kostengünstig und langfristig finanziert. Die all-in-costs der Anleihen lagen in allen drei Fällen gut zwei Prozentpunkte tiefer als jene für Bankhypotheken gleicher Laufzeit.

Solide Schuldner, ausgebautes Risikomanagement

Die jährliche Prüfung der Bonität aller an Anleihen beteiligten Wohnbauträger ergab für rund 92 Prozent der Mitglieder das Rating 1 oder 2 und somit eine gute bis sehr gute Note.

Auf Veranlassung des Bundesamts für Wohnungswesen wurden im Geschäftsjahr zusätzlich die Ausleihungen der EGW einem umfassenden Stresstest unterzogen – dies unter Annahme verschiedener möglicher Szenarien der Zins- und generellen Wirtschaftsentwicklung. Eine Zusammenfassung der Erkenntnisse findet sich auf www.egw-ccl.ch. Als Nebeneffekt des Tests wurden die Datengrundlagen ergänzt und das Risikomanagement der EGW weiter ausgebaut.

Die Generalversammlung genehmigte den Geschäftsbericht und erteilte dem Vorstand und allen übrigen Funktionären Decharge; der Präsident und die Mitglieder des Vorstands wurden für die Amtsperiode 2019–2022 und die die Revisionsstelle für ein weiteres Jahr bestätigt.

Serie 61: 113.6 Mio. Franken für 18 Jahre zu 0.466 Prozent

Am 8. Mai 2019 konnte die Emissionszentrale mit der Serie 61 eine Anleihe über CHF 113.6 Mio. erfolgreich am Markt auflegen. Der Zins beträgt 0.440% pro Jahr und die All-in-costs liegen bei 0.466%. An der Serie haben sich 25 Wohnbauträger mit 29 Quoten beteiligt. Allein CHF 70.5 Mio. aus dieser Anleihe werden zur Finanzierung von Objekten in Zürich und Region verwendet.

Neuer Informationsbeauftragter der EGW



Weibel löst Hans Conrad Daeniker (rechts) ab, der das Mandat nach elf Jahren altershalber weitergibt. Gleichzeitig übernimmt Weibels Agentur von H.C. Daeniker das Mandat «Wohnungspolitik Schweiz» (Medienbeobachtung und Informationsplattform zum gemeinnützigen Wohnungsbau). An der Generalversammlung der EGW wurden die langjährige Zusammenarbeit mit dem bisherigen Informationsbeauftragten und seine grossen Verdienste verdankt und seinem Nachfolger alles Gute gewünscht.

Der Vorstand der EGW hat Mike Weibel (links) auf Mitte 2019 zum neuen Informationsbeauftragten bestimmt. Er ist Mitinhaber der Kommunikationsagentur Diktum.ch, die häufig für Wohnbaugenossenschaften arbeitet.