

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

«Ich sage nur: Vorsicht!»

Die Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) ist mit 2084 eigenen Wohnungen die grösste Wohnbaugenossenschaft der Romandie. Bereits 1992 beteiligte sie sich erstmals an einer Anleihe der EGW. Jetzt tritt Direktor Bernard Virchaux nach 22 Jahren zurück. Was hat sich in dieser Zeit verändert?

Bernard Virchaux: Im Lauf der Jahre haben sich mehr und mehr Akteure für unseren Markt zu interessieren begonnen, die den Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gemäss Wohnraumförderungsgesetz nicht entsprechen, beispielsweise Pensionskassen. Ausserdem erlebten wir die Gründung zahlreicher Genossenschaften mit wenig Eigenkapital, welche an ihre Mitglieder und an Unternehmen appellieren müssen, um die fehlenden Mittel zu beschaffen. Der «uneingestandene» Zweck einiger dieser Neugründungen besteht darin, sich Aufträge zu verschaffen. Vor zehn Jahren war es noch möglich, Bauland

zu beschaffen; heute beschränken sich unsere Chancen praktisch auf im Baurecht abgegebene Areale der öffentlichen Hand und manchmal Privater.

Wichtige Veränderungen waren ferner der spekulative Rückgang der Zinsen sowie die Stagnation oder gar Reduktion der Baukosten.

Fortsetzung auf Seite 2



Bernard Virchaux war 1995–2017 Direktor der SCHL und präsidiert seit Juni 2017 den Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Romandie (ARMOUP)

Fortsetzung von Seite 1

Um weiterhin auch neue Projekte finanzieren zu können, musste die EGW ihre Bewilligungskriterien verschärfen. Wie konnte die SCHL damit umgehen?

Den Entscheid der EGW, Finanzierungen auf 40% des Belehnungswerts zu begrenzen, kann ich verstehen – auch wenn andere Finanzierungen klar teurer sind. Für die SCHL, welche über ausreichend Eigenkapital verfügt, ist das verkraftbar.



Der Neubau der SCHL in Chesaux sur Lausanne mit 51 Wohnungen wurde 2015 fertiggestellt und mit Mitteln aus der Serie 52 der EGW finanziert.

Zum Beispiel konnten wir kürzlich eine auslaufende EGW-Quote mit einem zehnjährigen Darlehen einer Pensionskasse zu 1.25% ablösen.

Was halten Sie von der Idee, dass nebst dem Bund auch Kantone EGW-Anleihen verbürgen könnten?

Das wäre eine sehr gute Sache, sofern die Bedingungen stimmen. Bei Anleihen über 10 oder 15 Jahre müssten die «all-in-costs» je nach aktueller Situation 0.85% oder jedenfalls weniger als 1% betragen.

Wie beurteilen Sie die Zukunftsperspektiven auf dem Wohnungsmarkt und die Chancen der gemeinnützigen Wohnbauträger?

Ich sage nur eines: Vorsicht! Die starke Zunahme der Leerwohnungsziffer lässt erwarten, dass in den kommenden zwei Jahren der Markt wahrscheinlich gesättigt sein dürfte – insbesondere in peripheren Regionen. Eine kleine Wirtschaftskrise, verbunden mit einem Zinsanstieg könnte für Genossenschaften mit fehlenden Reserven katastrophale Folgen haben. Solchen Genossenschaften ist zu raten, ihre Risikofähigkeit gut im Auge zu behalten. Es wird jedoch vor allem in den Agglomerationen weiterhin einen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen geben.

Welche Akzente möchten Sie als neuer Präsident von Wohnbaugenossenschaften Romandie setzen?

Es ist mir ein Anliegen, die Zusammenarbeit mit der EGW und den Bundesbehörden weiterhin aktiv zu pflegen. Zu diversen Themen gibt es aber auch Gesprächsstoff beispielsweise bezüglich der erlaubten Höhe der Rendite oder der Berechnung der Mietzinsen.

Ferner möchte ich die Beratungsangebote für Genossenschaften und die Weiterbildung ihrer Vorstandsmitglieder ausweiten.

Dank an einen wichtigen Kunden und Freund der EGW

Bernard Virchaux war als langjähriger Direktor der Société coopérative d'habitation Lausanne ein wichtiger Kunde der EGW. Beginnend mit der Serie 2 hat sich die SCHL an zahlreichen weiteren EGW-Anleihen beteiligt. Unsere geschäftlichen Beziehungen waren dabei immer von Respekt geprägt und vom Bemühen geleitet, auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten beider Seiten einzugehen.

Bernard Virchaux und sein Finanzchef Paul Batschelet waren aber nicht nur wichtige Kunden der EGW. Sie berieten in deren Namen auch viele gemeinnützige Bauträger in der Romandie und haben mit zahlreichen Anregungen zur Verbesserung der Dienstleistungen der EGW beigetragen.

Ich danke Bernard Virchaux dafür, gratuliere ihm zur Wahl als Präsident von Wohnbaugenossenschaften Romandie und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.

Peter Gurtner, Präsident EGW

«Anders erwachsen werden, anders altern = besser leben»

In Crissier am Stadtrand von Lausanne leben seit 2014 rund 100 Seniorinnen und Studierende unter dem Dach der Genossenschaft SCHO-mixAGE. Das innovative Modell entstand in einem Ideenwettbewerb der Gemeinde.

Zweieinhalb Zimmer kosten monatlich CHF 1160.– brutto, ein Studio für Studierende CHF 650.–. «Dass wir Personen mit bescheidenem Einkommen qualitätsvolle Wohnungen zu bezahlbaren Preisen in einem ansprechenden Umfeld anbieten können, gibt uns grosse Befriedigung und weiteren Ansporn.»



In der Nachbarschaft zu einem Pflegeheim sowie zur Universität und ETH stehen auf einem Sockelgeschoss zwei Gebäude mit 65 Alterswohnungen, Studios, WG-Wohnungen sowie einzelnen Kleinwohnungen. Ein «Kontakt-Student» (oder eine Studentin) auf jeder Etage ist vertraglich zu Betreuungsleistungen für die älteren Mitbewohner während jährlich 100 Stunden verpflichtet: Begleitung, Handreichungen aller Art, Teilnahme an gemeinschaftlichen Veranstaltungen.

Die Seele des erfolgreichen Projekts ist Roger Dubuis. Er war Präsident und Geschäftsführer von Wohnbaugenossenschaften Romandie und führt heute ein Pflegeheim – ideale Voraussetzungen, um nicht nur eine gute Idee zu entwickeln, sondern sie auch erfolgreich zu realisieren und zu finanzieren. Dubuis beschaffte Gelder von befreundeten Genossenschaften, Privatpersonen, Unternehmern, Kanton, Fonds de Roulement und nicht zuletzt von der EGW: «Die EGW-Quote deckt ungefähr 40% unserer Anlagekosten; sie ist von entscheidender Bedeutung für das Projekt!»

«Die EGW half uns aus Sackgassen»

In der Tourismusgemeinde Lantsch (GR) mangelte es, wie üblich, an Mietwohnungen für Einheimische. Seit Mitte 2016 schaffen jetzt acht bezahlbare Genossenschaftswohnungen erste Abhilfe. Die Finanzierung war aber nicht einfach.



Die acht Wohnungen sind an Einheimische vermietet. Viereinhalb Zimmer kosten CHF 1600.–/Monat netto.

Banken sagten reihum ab. Es brauchte hartnäckige Anläufe des Vorstands und die Beratung durch WBG Schweiz und Ostschweiz, um den Knoten zu lösen. So konnte man schliesslich mehrere Unternehmer und die Stiftung Solinvest für eine temporäre Beteiligung gewinnen und den Bau starten.

Ende 2016 wurde ein Teil des Baukredits der Bündner KB durch eine Quote an der Serie 55 abgelöst. Auch die Gemeinde hat zu guter Letzt ihre Rechnung für Anschlussgebühren in Genossenschaftsanteile umgewandelt.

«Die EGW hat uns schon in frühen Phasen gut beraten und aus Sackgassen geholfen», lobt Präsident Donat Simeon. Angesichts des erfolgreichen Projekts kann er sich weitere Neubauten oder Zukäufe durchaus vorstellen.

Das Areal bekam die WBG Lantsch im Baurecht der Gemeinde, ein Projekt lag vor und genug Einheimische warteten auf den Baubeginn. Doch mit einem Darlehen tat sich die Gemeinde schwer, und die

Generalversammlung schliesst ein erfolgreiches Jahr ab

Im Jahr 2016 hat die EGW mit zwei Emissionen auf dem Kapitalmarkt rund 380 Millionen Franken beschafft. Im gleichen Jahr haben 42 Genossenschaften ihre Quote an drei auslaufenden Anleihen im Gesamtbetrag von CHF 190 Mio. pünktlich und vollständig zurückbezahlt. Die ausstehenden Ausleihungen der EGW haben damit einen Stand von gesamthaft CHF 3.1 Milliarden erreicht.

Grosse Sicherheit

Die Bonität aller an Anleihen beteiligten Wohnbauträger wird regelmässig von einer unabhängigen Treuhandgesellschaft geprüft; 2016 erreichten gut 90% von ihnen ein Rating 1 oder 2 und damit eine gute bis sehr gute Note. Zusätzlich werden der bauliche Zustand und die Vermietungssituation der Pfandobjekte periodisch kontrolliert.

Seit Bestehen des Wohnraumförderungsgesetzes WFG im Jahr 2003 musste die Bundesbürgschaft in keinem einzigen Fall beansprucht werden. Die an Anleihen beteiligten Genossenschaften haben 2016 wie in den Vorjahren die vierteljährlichen Zinszahlungen ausnahmslos und pünktlich entrichtet und fällig werdende Anleihequoten vollständig zurückbezahlt.

Geschäfte der Generalversammlung

Die EGW konnte an ihrer Generalversammlung vom 8. Juni in Olten ein erneut sehr erfreuliches Geschäftsjahr abschliessen. Der ganze Bilanzgewinn von CHF 1 180 358 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Die GV genehmigte den Geschäftsbericht und erteilte dem Vorstand und allen übrigen Funktionären Decharge. Als neues Vorstandsmitglied wählte sie **Hanspeter Käppeli** (Luzern); er übernimmt das Mandat seines Vorgängers als Geschäftsführer von «Wohnen Schweiz», **Ruedi Baranzelli**. Diesem und dem ebenfalls aus dem Vorstand verabschiedeten **Willy Küng** (Zürich) wurde ihr langjähriger Einsatz im Leitungsorgan bestens verdankt.



Hanspeter Käppeli wurde in den Vorstand gewählt; der Betriebsökonom HWV/Executive MBA ist Geschäftsführer von Wohnen Schweiz

Anleihekalender 2017

Am 31. Mai hat die EGW ihre Serie 56 placiert. Bei einem Volumen von CHF 130.7 Millionen und einer Laufzeit von 15 Jahren beträgt der Zinssatz 0.375% pro Jahr; das bedeutet all-in-costs von 0.409%. An der Anleihe beteiligen sich 47 Wohnbauträger mit 53 Objekten.

Weitere Emissionen sind geplant für **Mitte August** und **Mitte Dezember 2017**. Sie dienen unter anderem dazu, eine Anschlussfinanzierung an die im September 2017 und im Januar 2018 auslaufenden Serien 25 und 27 anzubieten.

Weil die Rückzahlung der Serie 27 am 12. Januar 2018 fällig ist, fällt die Abwicklung der nötigen Schritte in die Zeit der Weihnachtstage und des Jahreswechsels. Die EGW dankt deshalb jetzt schon allen beteiligten Mitgliedern, wenn sie sich früh darauf vorbereiten.