

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

Basel: «Mit jedem neuen Projekt wächst die Erfahrung!»

Die Basler Genossenschaftsbranche fällt auf: mit Grossprojekten wie «wohnen&mehr» oder mit dem Pratteler Coop-Areal; daneben gibt es zahlreiche Erneuerungsvorhaben und kleinere Neubauten in Stadt und Land. Wie kam es zu diesem Aufbruch? Jörg Vitelli gibt Auskunft:

Lange Zeit waren unsere Genossenschaften mit ihrem Bestand zufrieden und haben den «Generationenvertrag» vergessen: «Wir haben von unseren Vätern und Grossvätern profitiert – jetzt ist es unsere Pflicht, Wohnungen für die Kinder und Enkel zu erstellen!» Unterdessen haben sich viele Vorstände erneuert. Diese neuen Leute denken wieder mehr an die Zukunft und die Weiterentwicklung ihrer Genossenschaft.

Von aussen nimmt man vor allem grosse Neubauvorhaben wahr.

Aber vorläufig überwiegen die Sanierungen! Denn der Wohnungsmarkt wandelt sich stark,

und nur mit entsprechenden Erneuerungen können wir marktfähig bleiben. Mit Vorteil legen die Genossenschaften aber zuerst eine Zukunfts- und Sanierungsstrategie fest, bevor sie Bauverträge vergeben!

Im Baselbiet sind einige kleinere Neubauten realisiert worden, vor allem für «Wohnen im Alter». Im Gegensatz zum Stadtkanton können hier auch die Gemeinden den gemeinnützigen

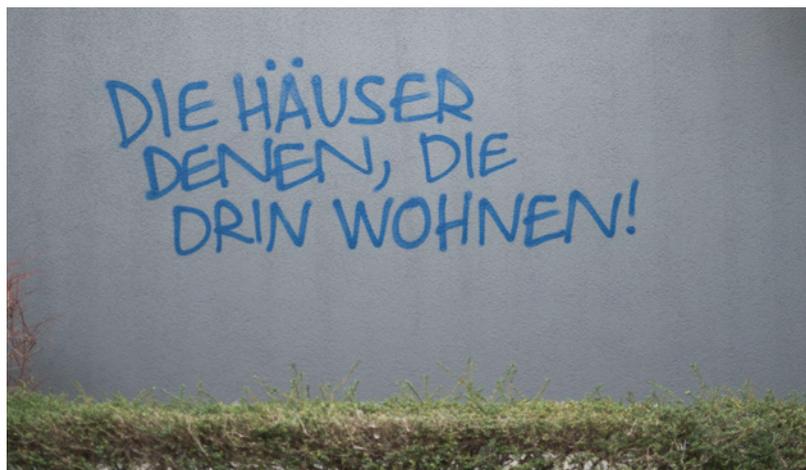
Fortsetzung auf Seite 2



Jörg Vitelli präsidiert den Regionalverband WBG Nordwestschweiz und ist Mitglied des Grossen Rats Basel-Stadt.

Fortsetzung von Seite 1

Wohnungsbau fördern; Reinach zum Beispiel hat gleich drei Wohnbauprojekte vorangetrieben. Aber auch der Kanton Baselland könnte und sollte aktiv werden, z.B. mit der Zuteilung von Arealen, mit Projektentwicklungsgeldern und Bürgschaften.



Was braucht es, damit mehr Erneuerungen und Neubauten möglich werden?

Bei den Erneuerungen läuft es gut, seit eine neue Generation dran ist. Bei den Neubauten ist

es wie in der Kulinarik: Mit dem Essen kommt der Appetit! Hier können wir mit Vergnügen feststellen, dass einige kleinere und mittlere Genossenschaften Vorbild an den Top Ten unserer Region nehmen. Und mit jedem Neubau-projekt wachsen nicht nur der Appetit, sondern auch unser Wissen und unsere Erfahrung!

Genügt die Selbsthilfe oder braucht es mehr?

Von der öffentlichen Hand wünschen wir uns Unterstützung mit Baurechtsland, Projektentwicklungsdarlehen, zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften. Dies sind Instrumente, welche die öffentliche Hand per Saldo nichts kosten aber in den ersten 10 Jahren eine grosse Hilfe sind.

Wie erklären Sie einem bürgerlichen Nationalrat, weshalb die Verbürgung der EGW-Anleihen durch den Bund wichtig ist?

Die Finanzierungen der EGW helfen, dass Genossenschaften ohne weitere staatliche Hilfen über die Runden kommen. Die Bürgschaft dafür kostet den Bund de facto nichts, denn es sind Verpflichtungskredite einzig für den Fall, dass etwas schief-laufen sollte. Wenn ich sehe, wie Kredite für die Landwirtschaft gewährt werden, dann ist dasselbe auch für das Grundbedürfnis Wohnen geboten.

Vom baufälligen Bauernhaus zum Generationenwohnen

Das «Handschin-Bauernhaus» in Rickenbach BL stand lange leer. Jetzt beherbergt es in zehn Wohnungen eine bunte Mieterschaft.



Hinter der Genossenschaft für altersgerechtes Wohnen stecken Dutzende Bewohner des Dorfs Rickenbach im Oberbaselbiet.

Um das grosse Anwesen vor dem Verfall zu retten, liess es die neu gegründete Genossenschaft ab 2008 zu altersgerechten 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen ausbauen. Darin wohnen nicht nur Rentner, sondern Einzelpersonen und Paare jeden Alters. Kürzlich ist ein Ehepaar aus Rickenbach eingezogen und konnte so sein Einfamilienhaus den Kindern übergeben. Die grosse Zahl von Genossenschaftsmitgliedern lässt erwarten, dass es künftig noch mehr solcher Umzüge geben wird. Der Umbau des Hauses war nicht billig. Dank einem Darlehen der Gemeinde und Einlagen der Mitglieder hat die Genossenschaft aber eine solide Basis. Dazu kommen ein Darlehen des Fonds de Roulement und eine grosse EGW-Quote; sie gibt dem Projekt Mietzinssicherheit über viele Jahre. «Es ist toll, dass es die EGW gibt», sagt Präsident Reto Gasser dazu ganz einfach!

«Die Häuser denen, die drin wohnen!»

In Basel herrscht Wohnungsnot und droht Gentrifizierung. Eine Genossenschaft will deshalb möglichst viel bestehenden Wohnraum erwerben und günstig erhalten. Das braucht viel Überzeugungsarbeit und finanzielle Handlungsfähigkeit.



Die erste von drei Liegenschaften, die das Mietshäusersyndikat erworben und den Bewohnern in Selbstverwaltung übergeben hat.

www.mietshaeusersyndikat.ch

Das 2014 gegründete Mietshäusersyndikat hat nun zusammen mit dem Regionalverband der Genossenschaften eine mehrsprachige Kampagne gestartet. Damit wollen sie potenziell verkaufswillige Hausbesitzer und deren Mieter ansprechen. Das braucht sehr viel Geduld und (ehrenamtliche) Arbeit!

Wenn nach langen Gesprächen ein Kauf zustandekommt, sind die Mieter aber selten in der Lage, ihren Anteil ans Eigenkapital zu leisten.

Die Genossenschaft muss also auch hier Vorleistungen erbringen; sie kann es dank Darlehen ihrer Mitglieder und vom Solidaritätsfonds von WBG Schweiz – und dank der EGW: Sie hat der Genossenschaft auf ihren drei Liegenschaften je eine Quote gewährt und hilft so entscheidend mit, dass die Mieten nicht allzu stark ansteigen. Denn ein Hauskauf, der die bestehende Mieterschaft vertreiben würde, kommt nicht in Frage.

«Die EGW ist für uns ein ganz wichtiger strategischer Partner», sagt Genossenschaftspräsident Ivo Balmer.

Birsfelden: Lust auf mehr

200 Meter von der Stadtbasler Grenze entfernt hat die WBG Hagnau ihr erstes Projekt realisiert. Sie würde gerne noch mehr bauen und hofft darauf, dass die Gemeinde weitere Grundstücke für gemeinnützigen Wohnungsbau zugänglich macht.



Der Bau mit 22 Wohnungen war Mitte 2015 bezugsbereit und voll vermietet. Gern würde die Genossenschaft in der Nähe einen zweiten Bau mit eher kleineren Wohnungen erstellen.

www.hagnauer-gaerten.ch

orientierten Investoren gefiel das Baurecht nicht, und die interessierten Genossenschaften waren damals noch weniger agil. So machten zwei Architekten das Rennen, die ein überzeugendes Konzept vorlegten und dafür die Neugründung einer Wohn-genossenschaft planten.

Das Projekt «Hagnauer Gärten» hat viele Besonderheiten: nebst Gästezimmer und vielfältigen gemeinschaftlichen Infrastrukturen sind es die namensgebenden 32 Mini-Familiengärten; sie werden ausnahmslos von Bewohnern genutzt und schaffen vielfältige Kontaktmöglichkeiten. Die Mieten sind dennoch erstaunlich günstig: 3,5 Zimmer mit 90 m² kosten samt Parkplatz unter 2 000 Franken brutto.

«Die EGW hat uns schon früh tatkräftig und aufmunternd beraten», bedankt sich Präsident Thomas Nussbaumer. 2016 gewährte sie eine Finanzierung mit einer Laufzeit von 20 Jahren. «Das gibt uns Sicherheit über lange Zeit und Schnauf für mögliche weitere Projekte».

Als Birsfelden 2013 für das Grundstück nahe der Birs mit unverstellter Sicht auf ein Familiengartenareal einen Investorenwettbewerb ausschrieb, meldeten sich nur wenig Interessenten. Den gewinn-

Das Engagement der EGW im Raum Basel

«Die zinsgünstigen EGW-Gelder spornen viele Genossenschaften an, Projekte an die Hand zu nehmen», stellt Jörg Vitelli von WBG Nordwestschweiz fest. Die Emissionszentrale EGW finanziert in den beiden Kantonen 73 Objekte von 37 Bauträgern (Stand Oktober 2017). Angesichts der gegenwärtigen Aufbruchstimmung dürften die Gesuche in den kommenden Jahren weiter zunehmen und grössere Summen betreffen.

Im Fokus steht die Finanzierung neuer Projekte

2017 waren die beiden EGW-Serien 25 und 35 mit einem Volumen von CHF 189,7 Mio. zur Rückzahlung fällig. Die 54 daran beteiligten Wohnbauträger haben ihre Quoten fristgerecht zurückbezahlt. 30 von ihnen haben auf eine Konversion ganz oder teilweise verzichtet. Von den beiden neuen Serien 56 und 57 im Betrag von CHF 278,2 Mio. konnten deshalb stattliche 159,1 Mio. zur Finanzierung neuer Geschäfte eingesetzt werden. Dies ist ganz im Sinn des EGW-Auftrags: Ihre Finanzierungen sollen in erster Linie neue Projekte – sei es Neubau, Kauf oder Erneuerung – erleichtern.

Neue Serie 58, Rückblick auf 2017 und Ausblick auf 2018

Am 6. Dezember 2017 hat die EGW ihre Serie 58 placiert. Bei einem Volumen von CHF 130,8 Mio. und einer Laufzeit von 16,2 Jahren beträgt der Zinssatz 0.500% pro Jahr oder all-in-costs von 0.542%. An der Anleihe beteiligen sich 44 Wohnbauträger mit 55 Quoten. Die Auszahlung wird kurz nach Neujahr erfolgen; am 12. Januar ist dann die Rückzahlung der Serie 27 fällig. Zusammen mit den Serien 56 (Mai) und 57 (September) hat die EGW somit im ablaufenden Jahr insgesamt CHF 409 Mio. am Kapitalmarkt aufgenommen. Die erste Emission im Jahr 2018 ist für April geplant; sie wird Anschlussfinanzierungen für die am 18. Mai fällige Rückzahlung der Serie 33 ermöglichen. Weitere Rückzahlungen sind im kommenden Jahr nicht mehr fällig. So kann sich die Anleihetätigkeit der EGW nach der Nachfrage für Neufinanzierungen richten.

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

Vorstand und Geschäftsstelle der EGW