

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 ist unkompliziert und sensationell günstig»

Gesuche für EGW-Finanzierungen werden zuerst von der Geschäftsstelle auf ihre Vollständigkeit und formale Zulässigkeit geprüft. Dann werden sie einer externen Prüfungskommission unterbreitet. Fragen an den Präsidenten der Kommission:

Wer sind die Gesuchsprüfer?

Thomas Peter: Wir sind fünf Immobilienfachleute, Hypothekarspezialisten und Experten in der Rechnungslegung. Auch das BWO ist vertreten, und der Direktor der EGW nimmt an den Sitzungen teil. Wir arbeiten im Referentensystem: Ein Mitglied übernimmt das komplette Dossier zur Prüfung. Die Kollegen erhalten einen mehrseitigen Antrag mit den wesentlichen Kennzahlen und weiteren Angaben. Für den Entscheid darüber treffen wir uns jährlich zu vier bis sechs Sitzungen. Bei diesem Vorgehen ist die sorgfältige und umfassende Vorprüfung und Aufbereitung durch die Geschäftsstelle sehr wichtig und hilfreich.

Wie viele Gesuche sind es, und von wem?

In den letzten Jahren waren es durchschnittlich gut 150, wovon 90 neue und der Rest Gesuche um Anschlussfinanzierung. Sie unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht und reichen von der kleinen, lokalen Wohnbaugenossenschaft bis zu grossen und oft überregional tätigen Wohnbauträgern. Entsprechend unterschiedlich kommen die Anfragen und Unterlagen daher.

Fortsetzung auf Seite 2



Der Immobilien-Treuhänder und -Bewerter Thomas Peter ist Chef und Mitinhaber eines Immobilien-Dienstleisters mit rund 100 Mitarbeitenden, Vorstandsmitglied einer Luzerner Wohnbaugenossenschaft sowie seit 2004 Präsident der EGW-Prüfungskommission

Fortsetzung von Seite 1

Seit 2016 gelten modifizierte Bewilligungskriterien für den Bezug von EGW-Quoten. Das Ziel: Nicht einfach Anschlussfinanzierungen gewähren, sondern möglichst viele Neu- und Umbauprojekte ermöglichen. Ziel erreicht?

Wir haben jetzt die Praxis, dass bei der Konversion einer Anleihe nur noch rund 70 Prozent der Anleihe-summe verlängert wird. Diese Vorgabe konnten wir bei den Rückzahlungen seit Anfang 2016 einhalten. Die betroffenen Mitglieder zeigten durchwegs Verständnis für diese Einschränkung. Mit einigen

von ihnen konnten eigentliche Rückzahlungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Sie alle sind an einer Weiterführung der EGW interessiert. Und das bedingt eben, dass auch für Neugeschäfte ausreichend Mittel zur Verfügung stehen.

Haben Sie Wünsche an die Gesuchsteller?

Einerseits, dass sie ihr Gesuch rechtzeitig und aussagekräftig einreichen. Und manchmal wünsche ich mir, ein wenig Wertschätzung für die EGW und ihre Leistungen zu spüren! Denn ihre Konditionen sind unschlagbar günstig; sie ist unkompliziert und für die langfristige Finanzierung unabdingbar.

Für die EGW in der Romandie unterwegs:

Brigitte Dutli war von 1975–1998 Buchhalterin und Finanzchefin der grossen Genfer Genossenschaft SCHG, später von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Seit der Pensionierung betreut sie als Mitarbeiterin der EGW deren Gesuche in der Romandie.

Brigitte Dutli über ihre Tätigkeit:

Ich gehöre zur Geschäftsstelle der EGW, auch wenn mein Arbeitsplatz zuhause ist – oder eben bei den Kunden. Wenn ein Gesuch eingereicht wird, komme ich für dessen Prüfung und die dazu nötigen Abklärungen zum Einsatz; ich prüfe es und erstelle einen Antrag mit Berechnungen und Ergänzungen an die Prüfungskommission.

Ab und zu wenden sich Wohnbauträger auch schon vor der Einreichung eines Gesuchs mit Fragen an mich; für solche Beratungen ist aber primär die Geschäftsstelle des Regionalverbands in Lausanne, unterstützt von Paul Batschelet, zuständig.

Aus welchen Gründen kommen Sie zum Einsatz?

Kleinen oder jungen Genossenschaften fehlen oft noch die Professionalität und das nötige Fachwissen; wenn ein Gesuch unvollständig, das Eigenkapital oder der Ertragswert der Liegen-schaften zu knapp ist, komme deshalb ich zum

Zug. Das können manchmal recht langwierige Prozesse werden – etwa, wenn wir helfen, beste-hende Finanzierungen durch eine EGW-Quote abzulösen und Bürgschaften auf die EGW-Finanzierung zu übertragen, oder wenn wir Wege zur Vergrösserung des Eigenkapitals aufzeigen.

Macht der grosse Aufwand Sinn?

Ja, sicher! Wenn die Genossenschafter sich an der Lösungssuche beteiligen und dadurch die solide, preisgünstige und langfristige Finanzierung eines guten Projekts möglich wird, dann lohnt sich der Aufwand und befriedigt mich auch ganz persönlich immer wieder sehr. Es ist damit für die Genossen-schaft zudem ein Lerneffekt verbunden, der sich bei möglichen späteren Projekten auszahlen wird.

Was wünschen Sie sich von den Gesuch-stellern?

Dass sie vor der Einreichung eines Gesuchs die Bewilligungskriterien zur Kenntnis nehmen und beherzigen! Also zum Beispiel, dass es für Liegenschaften im Bau oder gar für Projekte keine EGW-Finanzierung gibt (ausser, eine bereits bestehende Liegenschaft könnte höher belehnt werden). Oder ganz einfach, dass eine seriöse Prüfung nur aufgrund von vollständigen und aktuellen Unterlagen möglich ist.

Vevey: Neues Leben in mittelalterlichem Gemäuer

Mitten in Vevey war der teils mittelalterliche Gebäudekomplex in sehr schlechtem Zustand. Dann hat ihn die Stadt 2006 der Coopérative de la Valsainte im Baurecht übergeben. Bis 2008 hat sie die drei Gebäude sorgfältig saniert, und einige der früheren Bewohner sind geblieben. Jetzt leben



Seit dem Umbau beherbergen die Gebäude elf Wohnungen, einen Coiffeursalon, einen Lebensmittelladen, zwei Ateliers und einen Lagerraum – und mittendrin einen lauschigen Hof

16 Erwachsene mit sechs Kindern hier; sie und die Gewerbetrieber sind Mitglied der Genossenschaft und verwalten sie gemeinsam.

Das Eigenkapital der jungen Coopérative war knapp. Zur Teilablösung einer Hypothek wandte sie sich an die EGW. In langen Verhandlungen gelang es, ein neues Finanzierungspaket zu schnüren. Eine Quote von CHF 1.3 Mio. an der Serie 59 mit Solidarbürgschaft der Gemeinde gibt der Genossenschaft nun finanzielle Sicherheit und planbare Mietzinsen für die nächsten 15 Jahre. «Die Beraterin der EGW hat uns hilfsbereit und kenntnisreich »gecoacht«, lobt Vorstandsmitglied



Martine Tiercy. «Sie hat auf die Schwachpunkte unserer Bewerbung hingewiesen und geholfen, zusammen mit den Beiträgen anderer Institute unsere Fremdfinanzierung neu zu regeln.»

Zahlbares Alterswohnen am Lac de Joux

Das Dorf L'Abbaye am Lac de Joux zählt 1500 Menschen. Damit sie so lange wie möglich selbständig leben können, hat die Gemeinde einen gemeinnützigen Investor gesucht, der auf einer günstigen Baurechtsparzelle Alterswohnungen erstellt und betreibt. Den Zuschlag bekam die Genossenschaft Primavesta; sie ist ein Kind der



«Vivre bien – Vivre mieux – Favoriser la mixité sociale»: Alters- und Familienwohnungen, Gemeinschaftsraum, Coiffeursalon und das Depot einer Bäckerei unter dem selben Dach

erfolgreichen Genossenschaft Cité Derrière, hat sich auf betreutes Alterswohnen spezialisiert und besitzt in Waadtländer Gemeinden bereits rund 140 Wohnungen. Der 2014 bezogene Bau im Minergie-Standard zählt momentan 14 betreute Alters- sowie 4 Familienwohnungen.

Schon in der Bauphase hat der Solidaritätsfonds von WBG Schweiz das Vorhaben mit einem Darlehen unterstützt. Und jetzt, für eine Teilablösung der bestehenden Hypothek und um die günstigen Mieten auf Dauer abzusichern, hat sich die Genossenschaft mit einer Quote von CHF 1.0 Mio. an der Serie 59 der EGW beteiligt.

Eine Bürgschaft der Gemeinde, rückzahlbares Anteilscheinkapital der Mieter sowie nicht rückzahlbares Anteilscheinkapital der am Bau beteiligten Unternehmer komplettieren die Finanzierung.

«Diese Wohnungen wurden dank der EGW ermöglicht», sagt Präsident Philippe Diesbach. «Sie weiss die Arbeit und die Projekte der gemeinnützigen Bauträger zu schätzen und unterstützt sie dabei.»

Energiestandards: Vorbildliche Gemeinnützige

Im Jahr 2017 hat das Bundesamt für Wohnungswesen die Energiestandards aller seit 2004 mit Mitteln aus der Wohnraumförderung finanzierten Liegenschaften erhoben.

Eine erste Auswertung der Antworten ergibt ein klares Bild: Mit den und dank der gesprochenen Fördermittel sind überdurchschnittlich viele energetisch vorbildliche und nachhaltige Projekte entstanden.

Fünf mal vorbildlicher als der Markt

Seit 2004 wurden knapp ein Zehntel aller mit Bundesmitteln (EGW und/oder Fonds de Roulement) geförderten gemeinnützige Wohnungen mit Minergie- oder anderen Energie- bzw. Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet. Im Vergleich erhielten hingegen nur rund 1.7% von sämtlichen

Schweizer Gebäuden mit einer Wohnnutzung eines der verschiedenen Minergie-Zertifikate. Somit sind die Liegenschaften der gemeinnützigen Wohnbauträger aus energetischer Sicht etwa fünf Mal vorbildlicher als der Markt.

Wenn man zwischen Fonds de Roulement und EGW unterscheidet, so schneiden die EGW-finanzierten Projekte zwar schlechter ab – aber immer noch besser als der Markt. Der Grund dafür ist einleuchtend: Das Förderportfolio der EGW besteht zu einem grossen Teil aus Altliegenschaften. Beim Fonds hingegen werden zur Hälfte Neubauten gefördert.

Das BWO bedankt sich für das grosse Engagement der befragten Bauträger. Die erhobenen Daten werden laufend weiter ausgewertet und zu gegebener Zeit ausführlicher publiziert.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2017

Die EGW arbeitet dank einer schlanken Geschäftsstelle äusserst kostengünstig. Sie konnte an der Generalversammlung vom 13. Juni ein erneut erfreuliches Geschäftsjahr abschliessen. Der ganze Bilanzgewinn von CHF 3 078 000 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Die ausstehenden Anleihen haben per Ende 2017 einen Stand von gesamthaft CHF 3.2 Milliarden erreicht; damit wurden 32 605 gemeinnützige Wohnungen mitfinanziert. Die Zinssätze für die 2017 lancierten Anleihen lagen jeweils um rund zwei Prozentpunkte unter denjenigen für vergleichbare Festhypotheken.

Der Geschäftsbericht und eine Medienmitteilung zur GV sind auf www.egw-ccl.ch aufgeschaltet.

Was bedeutet die Redimensionierung des BWO für die EGW?

Das Bundesamt für Wohnungswesen wird zwar schrumpfen und von Grenchen nach Bern ziehen, seine Kernaufgaben aber weiterhin wahrnehmen; dies hat der Bundesrat am 1. Juni entschieden. Weil frühere Förderprogramme (insbesondere das WEG) auslaufen und interne Dienstleistungen ausgelagert werden, wird das BWO bis 2025 um rund 13 auf ca. 25 Vollzeitstellen reduziert.

«Alle unsere inhaltlichen Aufgaben und damit auch die Verantwortung für die Bürgerschaft des Bundes für die EGW-Anleihen bleiben vollumfänglich erhalten», betont BWO-Direktor Ernst Hauri.

Serie 59: 15 Jahre zu 0.785 Prozent all-in

Im April hat die EGW ihre Anleihe Serie 59 mit einem Volumen von CHF 129 Mio. platziert. Bei einer Laufzeit von 15 Jahren betragen die all-in-costs 0.785% pro Jahr. Gut 60% dieses Volumens wurden für Anschlussfinanzierungen an die Serie 33 verwendet, die am 18. Mai zurückbezahlt wurde; für Neufinanzierungen konnten somit rund 40% des Betrages eingesetzt werden.

Erst im Herbst 2019 wird wieder eine Anleihe zur Rückzahlung fällig sein. Somit können die Mittel aus neuen Anleihen in den nächsten 12 Monaten vollumfänglich für die Konsolidierung von Bau- oder Renovationskrediten oder für die Umfinanzierung bestehender Hypotheken eingesetzt werden.