

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

«Unsere Mitglieder geben die Einsparungen an die Haushalte weiter»

EGW-Direktor Guido Gervasoni über die nächsten Anleihen und die Zukunft der Emissionszentrale.

Die Mittel der EGW sind durch einen Rahmenkredit des Bundes begrenzt. Mit der aktuellen Anleihe hat sie anfangs November nochmals 200 Mio. Franken an Hypotheken gewährt. Wie viel bleibt noch in der Kasse?

Guido Gervasoni: Der Rahmenkredit, den das Parlament im Frühjahr 2015 guthiess, hat einen Umfang von 1 900 Mio. Franken und muss bis Mitte 2021 reichen. Ende 2019 sind noch rund 350 Mio. Franken verfügbar.

Wie plant die EGW, diese Summe einzusetzen? Es kommen im nächsten Jahr zwei Anleihen zur Rückzahlung. Beide haben einen Umfang von je rund 155 Mio. Franken. Daran sind insgesamt hundert Wohnbauträger mit 190 Finanzierungen beteiligt.

Mit den entsprechenden Anschlussfinanzierung wäre damit schon der grösste Teil der Gelder gebunden, die noch zur Verfügung stehen?

Das trifft nicht zu, denn die EGW verlängert im Durchschnitt nur einen Anteil von etwa 70 Prozent der ablaufenden Finanzierungen. Diesen Umstand kündigen wir jeweils frühzeitig bei den betroffenen Mitgliedern an und suchen mit ihnen individuelle Lösungen. Für das Neugeschäft stehen deshalb noch ungefähr 135 Mio. zur Verfügung.

Fortsetzung auf Seite 2



Guido Gervasoni ist Direktor der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

Was für Anleihen sind konkret für 2020 geplant?

Wir werden im Hinblick auf die beiden genannten Rückzahlungen Ende März eine erste Anleihe lancieren und anfangs Oktober die zweite. Dann ist der gesamte Rahmenkredit ausgeschöpft, und wir benötigen einen neuen, um die Aktivitäten der EGW weiterführen zu können.

Wie hoch sind die gesamten Ausleihungen der EGW?

Ende 2019 werden wir Anleihequoten über fast 3 500 Mio. Franken ausstehend haben. Damit finanzieren wir rund 34 500 Wohnungen in der ganzen Schweiz.

Welchen Nutzen haben die EGW-Mitglieder und ihre Mieterinnen und Mieter von diesem Engagement?

Gehen wir davon aus, dass EGW-Finanzierungen 1 bis 1,5 Prozentpunkte günstiger sind als Hypotheken anderer Anbieter, resultiert eine Einsparung von 1 000 bis 1 500 Franken pro Wohnung und Jahr, und das für eine durchschnittliche Laufzeit von aktuell zehn Jahren. Unsere Mitglieder geben diese Einsparung dank der Kostenmiete an ihre Mieterinnen und Mieter weiter. Diese Haushalte haben

zehn Jahre lang jeden Monat mindestens hundert Franken mehr im Portemonnaie.

Für die Zukunft ist die EGW auf einen neuen Rahmenkredit angewiesen (siehe Kasten). Was erhoffen Sie sich vom neuen Bundesparlament?

Dass der Frauenanteil gestiegen ist, macht mich zuversichtlich. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und Frauen haben meiner Meinung nach einen engeren Bezug dazu als die Männer. Auch dass die (rechts-)bürgerlichen Parteien im Nationalrat an Einfluss verloren haben, dürfte unserem Anliegen förderlich sein.

Die Zinsen für Hypotheken befinden sich auf einem historischen Tief. Braucht es in dieser Situation die EGW und bergen die steigenden Leerstände nicht ein zu hohes Risiko?

Jede von der EGW finanzierte Million bringt jährlich eine Einsparung von 10 000 bis 15 000 Franken. Das stärkt unsere Mitglieder unabhängig vom jeweiligen Zinsniveau. Bezüglich der Leerstände ist darauf hinzuweisen, dass die EGW keine Bauprojekte, sondern ausschliesslich bestehende, vermietete Liegenschaften finanziert.

Warten auf die Abstimmung

Bundesrat Guy Parmelin, Vorsteher des Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF), sagte am Jubiläumsfest von Wohnbaugenossenschaften Schweiz: «Ich werde dem Bundesrat im nächsten Jahr eine Botschaft für einen neuen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen unterbreiten. Diese Mittel werden dazu dienen, über das Jahr 2021 hinaus die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger zu verbürgen und so den EGW-Mitgliedern weiterhin zu günstigen Finanzierungen zu verhelfen.»

Im Bundesamt für Wohnungswesen arbeitet man zurzeit an dieser Botschaft und einem entsprechenden Bundesbeschluss. Er soll der EGW im Zeitraum 2021 bis 2027 ermöglichen, in ähnlichem Umfang wie bisher Kredite zu sprechen.

Zeitlich und inhaltlich könnte die Botschaft allerdings noch vom Ausgang der Volksabstimmung zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» beeinflusst werden. Diese verlangt deutlich mehr gemeinnützige Wohnungen und löst je nach Abstimmungsergebnis allenfalls andere politische Folgerungen für den Rahmenkredit aus.

Voraussichtlich wird der Bundesrat im zweiten Halbjahr 2020 über die Botschaft beschliessen. Läuft es im Parlament danach im Sinn der EGW,

kann der Rahmenkredit ab Mitte 2021 beansprucht werden.



Im Departement von Bundesrat Guy Parmelin wird an der Botschaft für einen neuen Rahmenkredit gearbeitet.

Der Leuchtturm Kalkbreite ist solide finanziert

Die 2007 gegründete Genossenschaft Kalkbreite baute in Zürich den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite. Bereits 2020 eröffnet sie mit dem Zollhaus ein weiteres Projekt. Ihre Bekanntheit hilft ihr bei der Finanzierung.

Es war ein gewagtes Vorhaben: Um eine Tramhalle herum einen Kranz Gewerbe, obendrauf hundert Wohnungen, dreieckig angelegt zwischen einem Bahngraben und zwei Hauptstrassen. Dazu neuartige Wohnformen wie Cluster und Gross-WGs, üppige Gemeinschaftsflächen und viel Partizipation. Das ganze im Baurecht erstellt, bei Erstellungskosten von rund 60 Mio. Franken.



© Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite verbindet eine Tramhalle, drei Geschosse Gewerbe als Mantelnutzung und darüber bis zu fünf Geschosse Wohnungen.

Das Knowhow und die Kontakte der damaligen Genossenschaftsführung einerseits, der Beizug professioneller Unterstützung andererseits öffneten die Türen zu den Geldgebern – auch zur EGW, die mit 17 Mio. Franken knapp 30 Prozent der Kalkbreite-Hypotheken mit einer Laufzeit von 15 Jahren finanzierte.

Kaum war der Bau 2014 bezogen, interessierte sich die Öffentlichkeit brennend für das «neue Stück Stadt»; unzählige Medienberichte und Führungen sind bis heute Ausdruck davon.

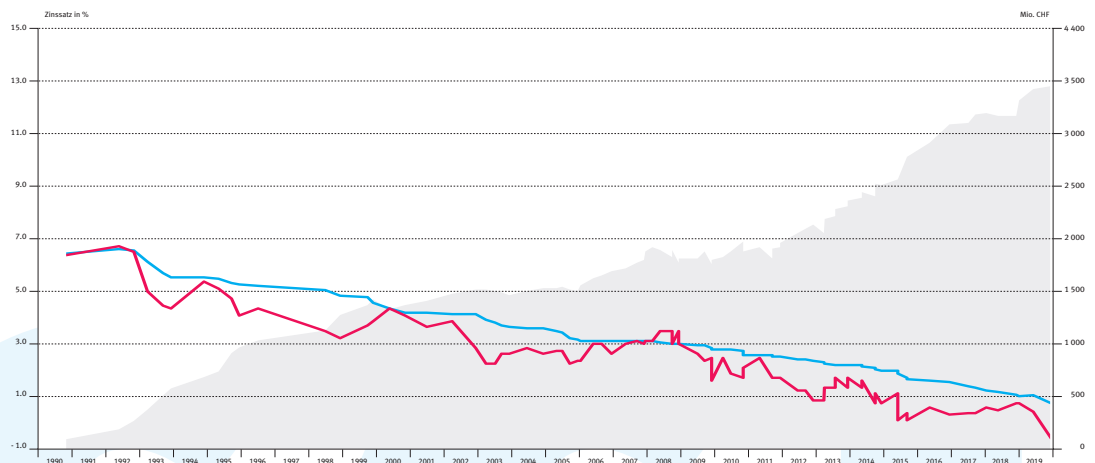
Hilft die Ausstrahlung des Leuchtturms nun bei der Finanzierung des zweiten Baus? Finanzvorstand Tony Nüscherer bejaht: «Wir sind heute so bekannt, dass sich auch Finanzinstitute gerne als unsere Partner zeigen.» Zudem hat die zukunftssträchtige Ausrichtung ihres ersten Baus dazu geführt, dass die Kalkbreite Darlehen einer Stiftung zu günstigen Konditionen erhielt.

Auch im Projekt Zollstrasse geht die eigenwillige Genossenschaft Risiken ein: Der Bauplatz ist wiederum mehrfach exponiert, der Gewerbeanteil beträchtlich, das Konzept Hallenwohnen im Neubau noch nicht erprobt. Trotzdem sei die Finanzierung bereits heute gesichert, sagt Tony Nüscherer: «Wir sind nicht nur bekannt, wir haben jetzt auch einen Leistungsausweis und einige Sicherheiten aufgebaut.» Geht es künftig um eine langfristige Finanzierung, will die Kalkbreite wiederum eine EGW-Hypothek prüfen.

EGW-Hypotheken: Steigendes Volumen und tiefere Zinsen trotz langer Laufzeiten

Das Volumen der EGW-Hypotheken ist kontinuierlich gewachsen und erreicht Ende 2019 rund 3,5 Mia. Fr. (graue Färbung, rechte Skala)

Der durchschnittliche Zinssatz der EGW-Ausleihungen (blau) bewegt sich abwärts, die EGW-Hypotheken (rot) zeigen ein lebhafteres Bild. Deren durchschnittliche Laufzeit beträgt heute 10 Jahre.



Hauri geht, Tschirren kommt

Ernst Hauri (links) ist noch bis Ende Jahr Direktor des BWO. Im Frühling übernimmt Martin Tschirren (rechts) den Leitungsposten.



Das Bundesamt für Wohnungswesen bleibt in Bewegung. Nicht nur zügelt es Ende 2021 von Grenchen nach Bern; nach dem Departementsvorsteher wechselt nun auch der Amtsdirektor: Nach fast 32 Jahren verlässt Ernst Hauri das BWO per Ende Jahr altershalber.

Der Bundesrat hat anfangs November Martin Tschirren als Nachfolger im BWO gewählt. Der 48-Jährige wird sein neues Amt Mitte März 2020 antreten.

Martin Tschirren ist seit 2009 für den Schweizerischen Städteverband tätig, zuerst als Leiter Öffentlichkeitsarbeit, seit 2010 als stellvertretender Direktor. Er ist unter anderem zuständig für die Dossiers Wohnungs- und Energiepolitik, Kulturpolitik sowie Finanz- und Föderalismusfragen. Dabei hat er in diversen Gremien Einsitz, insbesondere im Wohnungspolitischen Dialog Bund-Kantone-Städte, im Wohnnetz und in der Arbeitsgruppe Habitat. Er verfügt über ein grosses Netzwerk bei den Akteuren des Wohnungswesens und der Immobilienbranche.

Tschirren studierte Geschichte und Theologie an den Universitäten Freiburg (CH) und Nijmegen (NL) und bildete sich in Verwaltungsrecht, Kommunikation und Raumplanung weiter. Um die Nachfolge Hauris hatten sich 33 Personen beworben.

Serie 62 mit 0,32 Prozent auf 20 Jahre

Am 6. November konnte die Emissionszentrale eine weitere öffentliche Anleihe über 194,7 Mio. Franken platzieren. Daran haben sich 53 gemeinnützige Bauträger mit insgesamt 80 Hypotheken beteiligt. Ein Teil der Anleihe, nämlich 84,4 Mio. Franken, wird für die Verlängerung von bestehenden Finanzierungen (Serien 36 und 38) eingesetzt.

Der Zinscoupons beträgt 0,300 % p. a. – die All-in-costs liegen bei 0,320 % pro Jahr. Die Kosten liegen damit noch etwas tiefer als im April 2016, als die EGW ebenfalls für eine 20-jährige Laufzeit All-in-costs von 0,343 % realisierte.

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

Vorstand und Geschäftsstelle der EGW

Impressum:

Herausgeber: Emissionszentrale EGW
Redaktion: diktum.ch, Mike Weibel
Layout/Grafik: Créative-Atelier Salzmann
Druck: Brogle Druck