

EGW-Bulletin

Informationen für unsere Mitglieder und Geschäftspartner

Junge Alte günstig finanziert

Alterswohnprojekte gehen oft aus neu gegründeten Organisationen hervor, meistens Genossenschaften. Wenn sie gemeinnützig ausgerichtet sind, hilft eine EGW-Hypothek, die Mietkosten tief zu halten, was wiederum die öffentliche Hand entlastet.

Die Wünsche ans Wohnen im Alter sind klar: Gemäss dem jüngsten Age-Report wollen Seniorinnen und Senioren in der Schweiz «am liebsten in den eigenen vier Wänden leben», in einem ruhigen Wohnumfeld, das gut an die Nahversorgung angeschlossen ist. Gleichzeitig geben besonders die alleinstehenden älteren Menschen relativ viel Geld, nämlich über ein Drittel des Einkommens, für das Wohnen aus.

Wegen der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er-Jahre wächst der Bevölkerungsanteil im Pensionsalter. Das spüren die Gemeinden. Oft fehlt es da an altersgerechtem, preisgünstigem Wohnraum, wie beispielsweise eine im Dezember 2019 publizierte Studie in Uster (ZH) zeigte.

Vor diesem Hintergrund stossen viele Gemeinden Alterswohnprojekte an. «Oft stellen sie Land in der Nähe eines Alters- und Pflegeheims zur Verfügung», sagt Hanspeter Käppeli von Wohnen Schweiz. Als Geschäftsführer hat er sich in den letzten Jahren intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt, bietet doch sein Verband mit dem Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» eine spezifische Beratung für derartige Projekte an. Die EGW finanziert schweizweit über 30 gemeinnützige Alterswohnprojekte mit mehr als 1 000 Wohnungen.

Fortsetzung auf Folgeseite



Hanspeter Käppeli vom Verband Wohnen Schweiz kennt sich aus mit Altersprojekten.

Etwa in Sugiez in der Gemeinde Mont-Vully (FR), wo eine neu gegründete Genossenschaft 27 Wohnungen für ältere Menschen erstellte und seit 2018 betreibt. Den Bau finanzierte sie teilweise mit einem Darlehen des Fonds de Roulement, wodurch sich eine zweite Hypothek erübrigte – den Baukredit der Bank konnte sie kurz nach der Vollendung mit einer EGW-Hypothek konsolidieren. «Dank dem Kostenvorteil der EGW spart die Genossenschaft jährlich rund 1,5 Prozent, also 60 000 Franken 14 Jahre lang», unterstreicht Käppeli. Von einer Bank bekäme eine junge Genossenschaft nie derart günstige Konditionen. Der Vorteil schlägt sich in den Mieten nieder, die sich streng nach den Kosten richten. Schliesslich

profitiert auch die Gemeinde, wenn ihre Seniorinnen und Senioren ein günstiges Zuhause finden, das sie ohne Ergänzungsleistungen berappen können. Kooperationen wie in Sugiez (neudeutsch Public Private Partnerships) bringen Genossenschaften hervor, in denen sich sowohl öffentliche Hand und gemeinnützige Institutionen (Gemeinde, Spitex-Verein) wie auch Private engagieren. «Die breite Bevölkerung beteiligt sich oft mit Anteilen an der Genossenschaft und sichert damit das nötige Grundkapital», hat Hanspeter Käppeli beobachtet. Da die Gemeinden in der Regel zur Bedingung machen, dass die Genossenschaft gemeinnützig ist, müssen sie keine politischen Vorwürfe fürchten, es bereichere sich jemand.

Ein regionales Modell verfolgt die Genossenschaft Primavesta, die sich aufs Alterswohnen spezialisiert hat. Sie besitzt an mehreren Standorten in der Romandie 228 Alterswohnungen. Auch Primavesta nutzt gerne die langfristigen Hypotheken der EGW. «Sie weiss die Arbeit und die Projekte der gemeinnützigen Bauträger zu schätzen und unterstützt sie dabei», sagt Präsident Philippe Diesbach.

Die Mieter/innen der neuen Alterssiedlung in Mont-Vully (FR) zahlen dank der EGW-Hypothek weniger Miete.



Eine Punktlandung vor dem Neustart

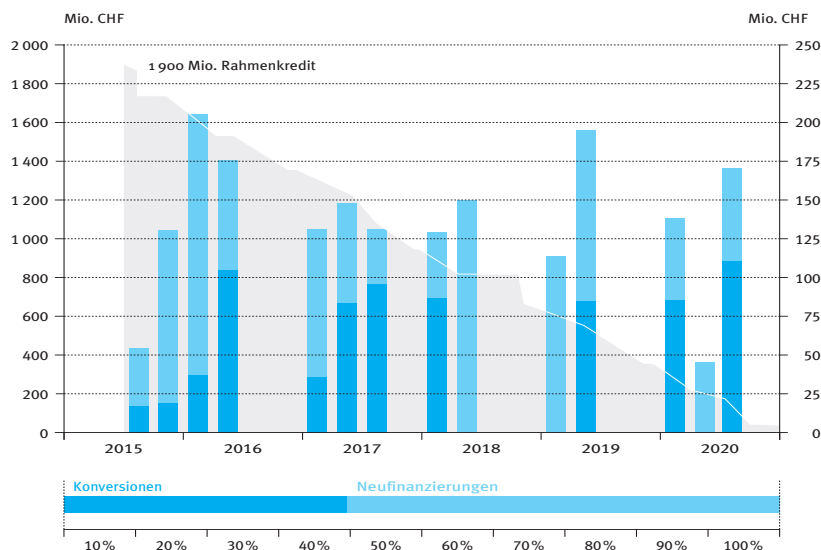
Der Fahrplan steht: Die EGW will mit den verbleibenden Mitteln laufende Hypotheken teilweise refinanzieren und neue Finanzierungen übernehmen.

Der EGW gelingt es, ihren Mitgliedern Kredite zu attraktiven Konditionen zu verschaffen. Ab 2021 benötigt sie zur Absicherung einen neuen Rahmenkredit des Bundes, schreibt Direktor Guido Gervasoni.

Am 01.04.2020 hat die EGW ihre jüngste Anleihe am Kapitalmarkt aufgelegt. An der neuen Serie 63 über 137,5 Mio. Franken haben sich 51 gemeinnützige Wohnbauträger beteiligt. Sie finanzieren damit 2 770 Wohnungen in 66 Überbauungen an 41 Standorten. Der Zinssatz beträgt 0,35 Prozent für die nächsten 20 Jahre. Vergleichbare Festhypotheken anderer Anbieter kosten heute 1 bis 1,5 Prozentpunkte mehr als diejenigen der EGW. Diese Differenz führt über die gesamte Laufzeit zu einer Verbilligung von gegen zehn Prozent der EGW-finanzierten Wohnungen.

Die neue Emission diente im Umfang von 85,4 Mio. Franken als Anschlussfinanzierung an die Serie 24, die am 30.04.2020 zurückbezahlt wurde. Bei dieser Anleihe über 154,4 Mio. handelte es sich um die erste EGW-Emission mit einer Laufzeit von 15 Jahren. Der Zinssatz war mit 2,75 Prozent rund acht Mal höher als derjenige der Serie 63.

Der Vergleich der durchschnittlichen Finanzierungswerte aus diesen beiden Anleihen zeigt, dass sich die Bruttorendite auf den Pfandobjekten um



0,38% auf 5,70% reduziert hat. Die Finanzierungskosten stellten 2005 in der Regel die grösste Aufwandposition der Liegenschaftsrechnung dar und beanspruchten bei Neubauten oft mehr als die Hälfte des Mietertrags. Bei den Finanzierungen aus der Serie 63 machen sie nur noch 11,27 Prozent aus!

Die Anleihen der EGW werden vom Bund verbürgt. Deshalb bieten sie den Investoren beste Sicherheit. Ohne diese Bürgschaft fiel der Zinsvorteil weg – die EGW müsste die Anleihetätigkeit wohl aufgeben. Die Verbürgung der einzelnen Emissionen erfolgt jeweils gestützt auf den von den eidgenössischen Räten genehmigten Rahmenkredit. Die Grafik zeigt die Verwendung des Rahmenkredits über 1900 Mio. Franken aus dem Jahr 2015. Aktuell stehen noch rund 215 Mio. zur Verfügung. Die EGW plant eine Aufstockung im Sommer 2020

und alsdann eine letzte Emission anfangs Oktober 2020. Diese wird auch die Konversion von Quoten aus der Serie 39 über 153,3 Mio. Franken mit Verfall am 04. 11. 2020 sichern.

Am 09. 02. 2020 wurde die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgelehnt. Der Bundesrat und die Parlamentsmehrheit hatten ihre ablehnende Haltung im Vorfeld damit begründet, dass sich die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf der bestehenden Verfassungs- und Rechtsgrundlage bewährt habe und im bisherigen Rahmen fortgeführt werden soll. Dazu gehört auch die Erneuerung des Rahmenkredits für die Verbürgung von Anleihen der EGW. Der Entwurf der entsprechenden Botschaft liegt bereits vor und wird vom Parlament hoffentlich rechtzeitig verabschiedet, so dass der neue Rahmenkredit ab Mitte 2021 beansprucht werden kann.

An der jüngsten Emission beteiligt: Wohnbaugenossenschaft Coloma

24 Wohnungen in vier Häusern hat die Wohnbaugenossenschaft Coloma Ende der 80er-Jahre gekauft, in Marin-Epagnier, unweit des Neuenburgersees. Im April beteiligte sie sich an der jüngsten EGW-Anleihe.

Bunt und gut isoliert:

So präsentieren sich die vier Mehrfamilienhäuser der Coloma-Genossenschaft unweit des Neuenburgersees.

Wer einen Hypozins-Sprung von 2,75 auf 0,35 Prozent Zins macht, hat Grund zur Freude. Für die kleine Wohnbaugenossenschaft Coloma in Marin-Epagnier trug sich dies im April zu: Sie konnte eine

Million aus der EGW-Anleihe Serie 24 mit frischem EGW-Geld aus der jüngsten Anleihe refinanzieren – für eine Laufzeit von 20 Jahren. Wie es bei Konversionen die Regel ist, refinanzierte die EGW rund 40 Prozent der auslaufenden Hypothek.

«Für eine kleine Genossenschaft im Milizsystem ist es schon ein grosser Aufwand, so eine Anschlussfinanzierung zu bewältigen», sagt der Präsident der Wohnbaugenossenschaft. Zusammen mit der Kassierin konnte er für den Restbetrag einen Bankkredit beschaffen – bei der Kantonalbank, die «traditionell sehr offen ist für gemeinnützige Bauträger», wie Daniel Rotsch sagt. Coloma ist überdies an zwei weiteren EGW-Anleihen beteiligt. «Die EGW leistet für uns unschätzbare Unterstützung», lobt Präsident Rotsch, «die Zusammenarbeit mit der für die Romandie zuständigen Gesuchsprüferin war beispielhaft.»

Die Genossenschaft war bis vor einigen Jahren dem WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) unterstellt, löste sich dann aber aus dem Regime, indem sie energetisch investierte. Nun ist die Gebäudehülle gedämmt und die Energieversorgung mit Sonnenenergie ergänzt. Die Mietzinsen liegen mehr als 50 Prozent unter dem Marktniveau – und werden wohl dort bleiben, auch dank den langfristigen EGW-Hypotheken.





Die Unity Housing Company ist der grösste Anbieter von sozialen und bezahlbaren Wohnungen im Süden Australiens. Sie spart dank dem AHBA-Kredit mindestens 3 Mio. AUD in den nächsten 10 Jahren.

EGW goes down under

Seit zehn Jahren präsentiert EGW-Präsident Peter Gurtner sporadisch das EGW-Modell auf dem internationalen Parkett. Initiiert von der Forscherin Julie Lawson (Australien Housing and Urban Research Institut) und inspiriert von der EGW, wurde nun in Australien ein ähnliches Instrument geschaffen. Es nennt sich AHBA (Affordable Housing Bond Aggregator) und hat seine erste Finanzierungsrunde erfolgreich bestritten.

«Im Unterschied zur EGW ist das AHBA jedoch tief in bürokratischen Strukturen verwurzelt», sagt Peter Gurtner. Auch seien die Investoren down under wesentlich skeptischer gegenüber derartigen Engagements als hierzulande. «Im internationalen Vergleich steht die Selbsthilfeorganisation EGW weiterhin sehr gut da», resümiert der ehemalige BWO-Direktor.

Verstärkung im Team und erneuerte Grundlagen



Patrizia Obrist

Patrizia Obrist verstärkt bereits seit einer Weile das Team der EGW-Geschäftsstelle. Die gelernte Bankkauffrau und Betriebsökonomin hat die EGW während ihrer Tätigkeit in der ZKB-Kapitalmarkt-Abteilung kennengelernt und unterstützt sie seit 2018 in einzelnen Projekten. 2019 kniete sie sich in die Revision der organisatorischen Grundlagen der EGW und unterstützt seither das Team in verschiedenen Belangen. Sie hat dabei auch Aufgaben von Thomas Feierabend übernommen, der seit Beginn des Jahres altershalber kürzer tritt.

Zweiter Anlauf zur Generalversammlung 2020

Die ordentliche Generalversammlung musste wegen der Pandemiemassnahmen der Behörden verschoben werden. Die EGW-Verantwortlichen haben nun für **Mittwoch, 30. September 2020** in Olten einen Saal reserviert. Die Versammlung beginnt wie üblich um 17.30 Uhr. Mitglieder und Gäste werden rechtzeitig schriftlich eingeladen.

Impressum:

Herausgeber: Emissionszentrale EGW
Redaktion: diktum.ch, Mike Weibel
Layout / Grafik: salted GmbH
Druck: Brogle Druck