

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

Nationalrat sagt deutlich Ja zum neuen Rahmenkredit

Der Nationalrat hat Mitte Dezember dem Rahmenkredit für Bürgschaften zugunsten der EGW deutlich zugestimmt. In der Frühjahressession kommt das Geschäft in den Ständerat.

Im September 2020 hat die Regierung dem Parlament 1,7 Mrd. Franken für weitere Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung beantragt. Damit kann die EGW ab Mitte 2021 bis Ende 2027 am Kapitalmarkt weiterhin Anleihen zu günstigen Konditionen aufnehmen und als Hypotheken an ihre Mitglieder weitergeben.

Das Anliegen kann auf breite politische Unterstützung zählen. Neben den beiden Dachverbänden Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz machten sich auch der Schweizer Gemeindeverband und der Städteverband für den Rahmenkredit stark.

So fällt dann nach der Finanz- auch die Wirtschaftskommission des Nationalrats (WAK-N) am 3. November einen wichtigen Vorentscheid:

Mit 16 zu 7 Stimmen trat sie auf die Vorlage ein und folgte mehrheitlich der Linie des Bundesrats. Aus Sicht der Mehrheit ist die Solidarbürgschaft des Bundes für die Anleihen der EGW ein zielgerichtetes Instrument, das den vom Bund alimentierten «Fonds de Roulement» sinnvoll ergänzt. Am 16. Dezember debattierte die grosse Parlamentskammer über den Rahmenkredit. Dieser unterliegt der sogenannten Ausgabenbremse: Für ein Ja braucht es die Zustimmung von mindestens 101 Ratsmitgliedern. Diese glänzten mit Präsenz;



Eva Herzog, Präsidentin von WBG Schweiz und Daniel Burri, Präsident von Wohnen Schweiz, begrüssen den klaren Parlamentsentscheid.



bloss sieben Sitze im prächtigen Saal blieben während dieser entscheidenden Abstimmung leer. Mit 139 zu 53 Stimmen und einer Enthaltung wurde die Ausgabenbremse aufgehoben.

Nationalrat folgt Bundesrat

Inhaltlich bot die Debatte kaum Überraschendes: Die grosse Mehrheit folgte der Botschaft des Bundesrats. Einzig die SVP stellte sich gegen alles. Zuerst sollte der Rat gar nicht auf das Geschäft eingetreten und anschliessend wollte sie den Kredit auf 1,4 Mrd. Franken kürzen – chancenlos. Zuwenig Unterstützung erhielt auch der Antrag, den Kredit auf 1,9 Mrd. Franken zu erhöhen. Vergeblich wies Jacqueline Badran darauf hin, dass der Anteil der Gemeinnützigen am Gesamtmarkt schrumpft.

Ebenso unterstützte die Mehrheit eine Art Wachstumsbremse, die laut Artikel 2 des Bundesbeschlusses verlangt, dass das Gesamtvolumen der Bürgschaften ab 2028 nicht schneller wächst als die Zahl der Haushalte.

In der Gesamtabstimmung sagten 138 Ja zum Rahmenkredit und 52 Nein; ein Mitglied enthielt sich der Stimme.

Für die Genossenschafts-Dachverbände ist das Resultat überaus erfreulich. Eva Herzog, Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, kommentiert: «Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus geniesst einen grossen Rückhalt. Damit kann der gemeinnützige Wohnungsbau seitens des Bundes zumindest im bisherigen Umfang weiter gefördert werden. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird die Nachfrage nach

preisgünstigem Wohnraum jedoch steigen. Sollte der neue Rahmenkredit früher als geplant zur Neige gehen, müsste der Bundesrat vor Ende der jetzigen Laufzeit einen neuen Rahmenkredit aufliegen. Die Höhe dieses Rahmenkredits soll sich am tatsächlichen Bedarf orientieren.»

Auch der Präsident von Wohnen Schweiz freute sich sehr über das klare Ergebnis. Daniel Burri hält fest: «Es ist ein starkes Signal des Nationalrats zugunsten der bewährten Wohnbaupolitik auf Bundesebene, welche mit dem neuen Rahmenkredit nachhaltig gesichert und weitergeführt werden kann. Nicht nur die EGW, sondern auch viele engagierte Baugenossenschaften haben in den letzten Jahren mit ihrem Engagement der Bevölkerung dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen können. Ich bin dankbar für den nationalrätlichen Entscheid, weil er den Weg einer marktnahen und nachhaltigen Wohnbauförderung bestätigt. Die Richtung stimmt.»

Nun geht die Vorlage an den Ständerat, wo sie in der Frühjahrssession besprochen wird. «Das Resultat aus dem Nationalrat stimmt mich zuversichtlich», sagt Ständerätin Eva Herzog. «Wir werden selbstverständlich alles daransetzen, dass auch im Ständerat eine grosse Mehrheit für den Rahmenkredit stimmt.»

Weitere Infos zum Rahmenkredit:
egw-ccl.ch/rahmenkredit-2021

Breite Unterstützung in der Bevölkerung

Die Abstimmungsanalyse zu «Mehr bezahlbare Wohnungen» zeigt, dass die meisten Stimmberechtigten die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus begrüssen.

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» erzielte im Februar 2020 mit 43 Prozent Zustimmung einen Achtungserfolg. In manchen Städten wurde sie deutlich angenommen. Eine Analyse des Abstimmungsverhaltens nach dem Urnengang zeigt, dass die Haltung zur Initiative stark von der politi-

schen Orientierung und von der persönlichen Betroffenheit der Stimmberechtigten abhängig war. Personen unter 35 und Frauen stimmten der Initiative zudem deutlich häufiger zu.

Für zwei Drittel der Befragten ist Wohnen ein Grundrecht und darf nicht gänzlich der Marktlogik überlassen werden. Sogar neun von zehn Stimmberechtigten halten die Wohnkosten in der Schweiz für zu hoch.

Folgerichtig unterstützen denn auch drei Viertel der Befragten eine Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger via Darlehen oder Bürgschaften der öffentlichen Hand – wie sie eben die EGW seit nunmehr drei Jahrzehnten erfolgreich umsetzt.

Stabwechsel im Präsidium

Die schriftliche Generalversammlung von Ende September wählte Ernst Hauri mit nur einer Gegenstimme zum neuen Präsidenten der EGW. Der 65-Jährige leitete bis Ende 2019 das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).



Ernst Hauri ist frisch gewählter Präsident der EGW.

Worauf haben Sie sich am meisten gefreut als neuer Präsident?

Nach einer gut halbjährigen «Auszeit» freute ich mich auf die Arbeit in einem Netzwerk, das ich bereits gut kenne und auf die damit verbundenen persönlichen Kontakte, die ich sehr schätze. Ich freute mich besonders auf die Zusammenarbeit mit meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und mit den Mitgliedern der Geschäftsstelle. In der Startphase erlebte ich denn auch eine grosse Unterstützung, wofür ich sehr dankbar bin.

Welche Herausforderungen kommen auf die EGW zu?

Für mich stehen drei Herausforderungen im Vordergrund. Diese sind nur teilweise neu, aber miteinander

verknüpft: Erstens müssen wir darauf vorbereitet bleiben, dass die nun schon lange dauernde «Schönwetterperiode» auf dem Immobilienmarkt zu Ende gehen könnte. Auch für die EGW als Geldgeberin könnten die Risiken wieder zunehmen. Deshalb muss die Umsetzung des umsichtig aufgebauten Risikomanagements und dessen stetige Verbesserung weiterhin höchste Priorität haben. Eine zweite Herausforderung besteht darin, auch in einem allenfalls veränderten Marktumfeld das grosse Vertrauen zu erhalten, das sich die EGW nicht nur bei ihren Mitgliedern, sondern auch bei den Banken und Anlegern sowie in der eidgenössischen Politik erarbeitet hat. Das «Vertrauenkapital» ist die Basis für die Bundesbürgschaft, auf welche die EGW angewiesen bleibt. Eine weiterhin sorgfältige und hoch professionelle Arbeit scheint mir das beste Rezept, um dieses langfristig zu bewahren oder gar zu mehren. Drittens stehen mittelfristig personelle Änderungen in der EGW-Geschäftsstelle an. Der Vorstand muss in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten Lösungen finden, welche der Bewältigung der oben erwähnten Herausforderungen am besten dienen.

Was bewegt Sie, Ihren Ruhestand mit diesem aufwändigen Mandat zu belasten?

Für mich ist das nicht eine Belastung, sondern eine Bereicherung! Ich habe mich über 30 Jahre beruflich mit dem Wohnungsmarkt, dem gemeinnützigen Wohnungsbau und der Wohnungspolitik beschäftigt. Die Themen interessieren mich nach wie vor. Es ist sehr befriedigend, dazu nochmals in anderer Form und Position einen Beitrag leisten zu dürfen.

Stiller Applaus für Peter Gurtner



Der scheidende Präsident hätte an der GV 2020 gebührend verabschiedet werden sollen. Doch wegen Corona kam es anders; als letzte Amtshandlung seiner EGW-Laufbahn oblag es Peter Gurtner, eine sogenannte Restversammlung durchzuführen.

Vorstand, Direktor und Mitarbeitende der Geschäftsstelle bedankten sich – auch im Namen der Mitglieder – für «die bedachte Führung, den Weitblick und den unermüdlichen Einsatz für die EGW und den gemeinnützigen Wohnungsbau während mehr als 13 Jahren als Präsident.» Die Verabschiedung von Peter Gurtner wird im Rahmen der GV 2021 am 16. Juni nachgeholt.

Peter Gurtner leitete die EGW seit seiner Wahl zum Präsidenten am 20.6.2007.

Neu bei der EGW: Die Genossenschaft der Genossenschaften

Die GdG Ostschweiz finanziert mit EGW-Geldern ihre älteste Liegenschaft um. Diese erwarb sie kurz nach der Gründung – vor erst vier Jahren.

Die Gründungsgeschichte der GdG erinnert an jene der EGW: Die beiden Regionalverbände Ostschweiz und Winterthur der Wohnbaugenossenschaften lancierten und elaborierten die Idee, gewannen Genossenschaften als Mitglieder – und legten los. Ziel ist es, in der Region zu wachsen und dank schlanker Strukturen rasch agieren zu können auf dem Immobilienmarkt.

Erste Meilensteine sind erreicht: Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen hat die GdG bereits erworben, 46 Mitglieder tragen die Idee mit, drei davon sind mit grosszügigen Darlehen engagiert, und seit 2020 ist auch die Stiftung Solinvest

Dieses Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen konnte die GdG kurz nach der Gründung bereits erwerben.



am Kapital beteiligt. «Man muss eben alle Register ziehen, wenn man als junge Genossenschaft vorwärtskommen will», sagt Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad, die viel Erfahrung mit Finanzierungen mitbringt.

Für ihre Liegenschaft in Niederuzwil konnte die GdG eine Hypothek der EGW beschaffen. «Zwar ist die EGW strenger beim Belehnungswert, sie bietet jedoch attraktivere Konditionen», so die Geschäftsführerin. Die GdG beteiligte sich im Oktober 2020 an der Anleihe Serie 64 mit All-in-costs von 0,125 Prozent auf 18 Jahre. Das war 0,9 Prozent günstiger als die aktuelle Bankenfinanzierung mit einer Libor-Hypothek.

Die Akquise von zusätzlichem Eigenkapital bei den Mitgliedern erlaubte ausserordentliche Amortisationen auf der Liegenschaft, was es der GdG ermöglichte, den Belehnungswert von maximal 80 Prozent einzuhalten, den die EGW vorschreibt. Für junge Genossenschaften wie die GdG sei das nicht einfach, erklärt Daniela Weber Conrad. Doch sie verstehe auch die Perspektive der EGW, die ihre Risiken gut absichern müsse, betont die ehemalige Fonds de Roulement-Kommissionspräsidentin.

230 Millionen geplant für 2021

Dank des positiven Entscheids des Nationalrats ist die Geschäftsstelle der EGW zuversichtlich, dass sie die erfolgreiche Finanzierungstätigkeit weiterführen kann. Bei der Planung der Anleihetätigkeit rechnet sie bis Ende 2027 mit einem jährlichen Anleihevolumen von 200 bis 300 Millionen Franken, aufgeteilt auf jeweils zwei bis vier Emissionen. Rund 60 Prozent davon sind für neue Finanzierungen gedacht, der Rest fliesst in Anschlussfinanzierungen auslaufender EGW-Hypotheken.

Für das Jahr 2021 plant die EGW-Geschäftsstelle drei Emissionen:

- Ende März: Aufstockung Serie 64 im Umfang von 50 Mio. Franken
- Sommer: neue Serie 65 im Umfang von 130 Mio. Franken
- Herbst: Aufstockung der Serie 65 im Umfang von 50 Mio. Franken

In diesem Umfang hat der Vorstand ihr bereits eine Rahmenbewilligung erteilt – natürlich unter Vorbehalt des definitiven Parlamentsentscheids.

Impressum:

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