

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

Perspektiven nach der Politik

Dank des erneuerten Rahmenkredits des Bundes für die Verbürgung ihrer Anleihen kann die EGW in diesem Jahr zahlreiche neue Finanzierungen in Aussicht stellen. Sie kann nun wieder aus dem Vollen schöpfen.

Am 13. April führte die EGW am Kapitalmarkt eine weitere Emission über 51,8 Mio. Franken durch. Die beteiligten 20 Wohnbauträger dürften sich die Hände reiben, denn ihre Zahlungsverpflichtungen für die damit gewährten Hypotheken bewegen sich für die nächsten fast 18 Jahre gegen Null: 0,203 Prozent betragen die All-in-costs. Die Emission war von gewissen Unsicherheiten geprägt. Einerseits bewegten sich die Zinsen für langfristige Gelder in den Wochen davor deutlich nach oben. «Andererseits war eine ausserordentlich hohe Nachfrage nach Schuldnern mit bester Bonität zu beobachten», erzählt EGW-Direktor Guido Gervasoni. Dies machte sich die EGW zunutze. «Wir konnten einen Abschlag von 22 Basispunkten gegenüber dem Swap-Satz realisieren, das gab es

bisher noch nie», so Gervasoni weiter, «wir hätten mehr als das Doppelte aufnehmen können».

Mit dieser Emission hat die EGW den aktuellen Rahmenkredit ausgeschöpft. Doch es naht bereits der nächste Schutzschirm, unter dem sie gut sechs Jahre weiteroperieren kann. Ab 1. Juli stehen 1,7 Mrd. Franken für sogenannte Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung bereit. So hat es das Parlament am 3. März beschlossen. Im Hintergrund bereitet das EGW-Team schon die erste Emission aus dem neuen Rahmenkredit vor. Bereits im Sommer dieses Jahres will sie eine weitere öffentliche Anleihe über mindestens 100 Mio. Franken am Kapitalmarkt platzieren. Da heuer keine bestehenden EGW-Anleihen auslaufen, besteht kein Bedarf an Anschlussfinanzierungen; die ganze Summe steht demnach für Neufinanzierungen zur Verfügung. «Es liegen bereits diverse Finanzierungsgesuche vor, aber es hat noch Platz für weitere», heisst es in der Geschäftsstelle in Olten. Bei entsprechender Nachfrage ist für den Herbst eine Aufstockung der Sommer-Emission geplant. Das Tor für Neufinanzierungen steht in diesem Jahr also weit offen.

Die langfristigen Finanzierungen der EGW sind auch in der französischsprachigen Schweiz willkommen. Bernard Virchaux, der Präsident des Regionalverbands ARMOUP in Lausanne, hält «die EGW-Quoten für das effektivste und effizienteste Mittel zur Finanzierung von gemeinnützigen Bauträgern und solchen der öffentlichen Hand.» Wenn sie soweit seien, würden «neue Grossprojekte wie das Metamorphose-Quartier in Lausanne, Projekte in Genf oder Morges bestimmte Gesuche einreichen», stellt Virchaux in Aussicht. Die ARMOUP-Geschäftsstelle in Lausanne ist für interessierte Bauträger die erste Anlaufstelle.



Hier werden sie beraten und unterstützt, «denn die Anträge sind schon etwas kompliziert zum Ausfüllen», findet Bernard Virchaux. Seit Juni dieses Jahres nimmt die neue Geschäftsführerin der ARMOUP, Isabelle del Rizzo, diese Aufgabe wahr. Letztes Jahr flossen rund 67 Mio. Franken EGW-Quoten in die Romandie, ein Anteil von etwa 22 Prozent des Gesamtvolumens. «Das entspricht anteilig der Produktion von gemeinnützigen Wohnungen in unserem Einzugsgebiet», resümiert Virchaux.

Isabelle del Rizzo, neue Geschäftsführerin der ARMOUP (links) und Bernard Virchaux, Präsident des Regionalverbandes ARMOUP (rechts).

Zunehmend unbestritten

Seit Inkrafttreten des neuen Wohnraumförderungsgesetzes (2003) hat das Parlament vier Mal einem Rahmenkredit für die EGW zugestimmt, insgesamt über eine Summe von fast 6,8 Mrd. Franken. Stets galt für die Kredite die Ausgabenbremse, es war also das absolute Mehr aller Parlamentsmitglieder nötig.

Da 2003 eine kontroverse Diskussion um Beiträge für die Wohnraumförderung zwischen den Parlamentskammern hin- und her wogte, ging der Entscheid über den 1,8 Mrd.-Rahmenkredit für EGW und HBG in diesem Getöse fast unter. Die grosse Kammer stimmte ihm mit 114 Ja zu, die kleine mit 30.

2011 stimmten mit 109 Nationalrät/-innen eine knappe Mehrheit für den nächsten Rahmenkredit, im Stände-Saal waren es 35 Stimmen.

2015 war die Unterstützung im Nationalrat mit 135 Ja deutlich grösser, der Ständerat votierte sogar einstimmig dafür.

Den aktuellen Kredit befürworteten im Herbst 2020 im Nationalrat 138 Mitglieder, im März 2021 im Ständerat 36. Damit erzielte die Eventualbürgschaft zugunsten der EGW im Nationalrat das beste Resultat.



Adrian Achermann
ist seit 16. Juni
Vertreter von
WOHNEN SCHWEIZ
im EGW-Vorstand.



«Mir sind schlanke Strukturen wichtig»

An der jüngsten Generalversammlung ist Adrian Achermann neu in den Vorstand gewählt worden. Er leitet seit einigen Monaten die Geschäfte von WOHNEN SCHWEIZ (WS) und stellt sich im Interview vor.

Welchen beruflichen Hintergrund bringen Sie mit?

Ich habe an der Universität Freiburg Recht studiert und später noch Wirtschaftsinformatik. Ich würde mich also als Allrounder mit einer Vertiefung im Rechtsbereich beschreiben.

Vor zehn Jahren fing ich bei WOHNEN SCHWEIZ als Verantwortlicher Kommunikation, Recht, Politik und Projekte an. 2019 nahm ich bei einer im gemeinnützigen Wohnungsbau tätigen Anlagestiftung in der Geschäftsführung als Akquisitionsverantwortlicher eine neue Herausforderung an. Vor einem halben Jahr bin ich unverhofft zum Verband zurückgekehrt und durfte die vielseitige Aufgabe des Geschäftsführers von WS übernehmen.

Die letzten Monate bewegte die Erneuerung des Rahmenkredits die EGW. Wie haben Sie diese Diskussionen erlebt?

In der politischen Diskussion war es stets hilfreich, auf die kompetente Unterstützung von Direktor Guido Gervasoni zurückgreifen zu können.

Mit seinem umfassenden Knowhow konnte er alle technischen Fragen unserer politischen Beiräte in aller Tiefe beantworten und so Vertrauen schaffen.

Welchen Eindruck haben Sie bisher (als Gast) vom EGW-Vorstand gewonnen?

Die Kompetenzen der einzelnen Vorstandsmitglieder ergänzen sich optimal, sodass eine höchst professionelle Zusammenarbeit gewährleistet ist. Alle sind mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau eng verbunden. Die EGW ist zu einer der wichtigsten Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus geworden, weshalb der Vorstand eine grosse Verantwortung gegenüber der Branche trägt.

Bringen Sie besondere Anliegen in die EGW ein?

Es gilt, die Institution weiterzuentwickeln und sicherzustellen, dass sie ihre Tätigkeit auch in Zukunft im Sinne der Baugenossenschaften wahrnehmen kann. Dabei sind mir schlanke und effiziente Strukturen wichtig. Es gilt, die Ressourcen optimal zu nutzen. Hier möchte ich Akzente setzen.

30. ordentliche Generalversammlung der EGW

Am 16. Juni fand in Olten die 30. ordentliche Generalversammlung der EGW statt, aufgrund der Pandemielage wiederum als sogenannte Restversammlung ohne Mitglieder. Diese waren mit Schreiben vom 12. Mai zur schriftlichen Stimmabgabe eingeladen

worden. Die Ergebnisse der Abstimmungen und Wahlen werden allen Mitgliedern mit separater Post schriftlich mitgeteilt. Die EGW-Leitung hofft, die Mitglieder im Rahmen der GV 2022 wieder persönlich begrüßen zu dürfen.

Neu bei der EGW: Société Coopérative Résidence de l'Arney

Es war bereits fünf vor Zwölf, als sich ein Vertreter der kleinen Genossenschaft bei der EGW-Geschäftsstelle meldete: Eine Festhypothek laufe in wenigen Tagen aus, ob die EGW eine Anschlusslösung bieten könne?

Tatsächlich schafften es Genossenschaft und EGW am Ende in einem gemeinsamen Effort, den Bauträger aus dem Freiburgischen in den Pool für die Emission vom 13. April 2021 aufzunehmen und sie langfristig mit einer äusserst preisgünstigen Hypothek zu versorgen. «Der Service der Emissionszentrale war wirklich erstklassig», sagt der Treuhänder und Genossenschaftspräsident Jean-Marc Etienne aus Freiburg.

Im Jahr 1990 erstellte die Genossenschaft 20 Wohnungen mit 1,5 und 2,5 Zimmern, die sie nicht nur an Menschen im AHV-Alter vermietet, sondern

auch an Personen jüngeren Alters mit Bewegungseinschränkungen. Eine generationendurchmischte Siedlung also, die mit einem Saal für Veranstaltungen im Erdgeschoss aufwartet, seit einigen Jahren ergänzt mit einer Conciergerie, die verschiedene Dienste anbietet; beispielsweise Fahrten zu Einkaufsläden oder administrative Unterstützung. Finanziell zeichnen das Projekt einige Besonderheiten aus. Initiiert wurde es von den beiden Nachbargemeinden Matran und Avry, mitfinanziert von der Kirchgemeinde sowie Bauunternehmen, erbaut wurde die Siedlung auf einem Grundstück einer wohlthätigen kirchlichen Organisation im Baurecht, das nur einen symbolischen Zins vorsieht. Während der ersten beiden Jahrzehnte bezog die Genossenschaft Bundeshilfe gemäss WEG (Grund- und Zusatzverbilligung). Da im Kanton Freiburg jedoch die WEG-Zuschüsse versteuert werden mussten, kaufte sich die Genossenschaft 2011 aus. Von den beiden Gemeinden und der Kirchgemeinde erhält sie Zuwendungen für einen Renovationsfonds. Wie setzen die Verantwortlichen nun die Einsparungen ein, die sie dank der EGW-Quote erzielen? «Wir bilden Rücklagen für die bevorstehende Erneuerung der Siedlung und verwenden die Mittel auch für den Betrieb der Conciergerie», erklärt Präsident Jean-Marc Etienne.

Die Überbauung in Matran stammt aus den 90er-Jahren.



Liegenschaften-Prüfung wird ausgeweitet

Der Bundesrat hat per 1. Oktober 2020 das bestehende Risikomanagement der EGW im Artikel 41a Wohnraumförderungsverordnung verankert. Die EGW hat ihre Mitglieder frühzeitig mit einem Merkblatt über diese gesetzliche Neuerung und deren Auswirkungen informiert. Die jährliche Bonitätsprüfung der Wohnbauträger hat sich bewährt und wird unverändert weitergeführt. Neu muss jedes der über 900 mit EGW-Mitteln finanzierten Pfandobjekte mindestens alle vier Jahre überprüft werden. Bisher hat die EGW nur Liegenschaften ab einer bestimmten Belehnungshöhe periodisch geprüft.

An dieser Stelle bedankt sich die Geschäftsstelle bei denjenigen Mitgliedern, die im Rahmen eines Testlaufs die Prüfungsunterlagen vorzeitig eingereicht haben. Dadurch wurden wertvolle Erkenntnisse für den künftigen Prüfprozess gewonnen. Gestützt darauf konnten bereits Ende April die Unterlagen für 125 weitere ausgewählte Liegenschaften eingefordert werden. Eine weitere Tranche ist im Sommer 2021 vorgesehen.

Impressum:

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