

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 erhält eine eigene Geschäftsstelle

Die Emissionszentrale bereitet eine neue Organisation ihrer Geschäftsstelle vor. Für die Kundschaft ändert sich dadurch wenig.

Auslöser für die Reorganisation der Geschäftsstelle ist die Pensionierung von Direktor Guido Gervasoni. Dieser hat das Rentenalter zwar bereits 2021 erreicht, zeigte sich aber bereit, zwei weitere Jahre die Leitung wahrzunehmen und damit auch einen nahtlosen Übergang zu ermöglichen. Der Vorstand nahm diesen bevorstehenden Wechsel zum Anlass, die bestehende Struktur der Geschäftsstelle zu überprüfen. Bisher wurden die operativen Geschäfte der EGW im Auftragsverhältnis besorgt: Das Mandat hat seit 1997 die GeRo-Gestions AG inne, die von Guido Gervasoni geleitet wird.

«Da alles so tadellos funktioniert hat, sah der Vorstand auf den ersten Blick keinen Grund, von diesem Modell abzurücken», blickt Präsident Ernst Hauri auf die ersten Überlegungen zurück.

Nach vertieften Abklärungen kam eine im November 2020 eingesetzte Arbeitsgruppe, bestehend aus den Vorstandsmitgliedern Ernst Hauri, Thomas Ernst und Othmar Räbsamen sowie BWO-Direktor Martin Tschirren, jedoch zu anderen Schlüssen. Sie orientierte sich dabei an zwei Leitlinien. Zum einen an der hoheitlichen Aufgabe, denn die EGW nimmt eine wichtige Funktion in der Wohnraumförderung der öffentlichen Hand wahr. Die Oberaufsicht liegt beim BWO, dem Bundesrat und dem Parlament. Daraus ergeben sich Transparenzansprüche, die in den vergangenen Jahren stetig gewachsen sind und denen die Organisation der künftigen Geschäftsführung Rechnung tragen muss. Zudem werden langjährige Mandatsverhältnisse beim Bund vermehrt kritisch beurteilt.

Zum andern ist die EGW als gemeinnützige Genossenschaft ihren ebenfalls gemeinnützigen Mitgliedern verpflichtet. Die Organisation der künftigen Geschäftsführung soll deshalb mit den gemeinnützigen Gepflogenheiten vereinbar sein. «In diesem Rahmen haben wir verschiedene mögliche Lösungen untersucht und bewertet», erzählt Hauri, der die Arbeitsgruppe leitet. Als Kriterien diene eine Reihe von Gesichtspunkten. Neben Transparenz- und Gemeinnützigkeitsansprüchen spielten unter anderem Überlegungen zur Stellvertretung in der Geschäftsleitung und zur Kundenfreundlichkeit eine wichtige Rolle.

«In intensiven Gesprächen kam die Arbeitsgruppe zum Resultat, dass eine eigene Geschäftsstelle jene Lösung darstellt, die am besten passt und im gemeinnützigen Wohnungsbau weit verbreitet ist», resümiert der EGW-Präsident. «Zudem weist die EGW heute eine Reife und eine Grösse sowie langfristige Perspektiven auf, die den Betrieb mit eigenem Personal nahelegen», ergänzt BWO-Direktor Martin Tschirren. Der Vorstand der EGW teilt diese Einschätzung und beauftragte die Arbeitsgruppe mit der Umsetzung der neuen Lösung.

Für die Mitglieder und die Kundschaft der EGW ändert sich wenig

In den kommenden Monaten wird der Übergang weiter vorbereitet, denn dieser ist auf den 1. Januar 2023 geplant. Mit dem Wechsel soll Bewährtes fortgeführt werden. So behält die Geschäftsleitung in operativen Belangen weitgehende Selbständigkeit. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung werden nicht getrennt. Auch die eingespielte Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand, dem Finanzausschuss und der Geschäftsstelle bleibt unverändert. Ferner wird die EGW das Team der GeRoGestions und die Geschäftsräumlichkeiten in Olten übernehmen. Für die Mitglieder der EGW und die Kundschaft ändert sich neben neuen Ansprechpersonen (siehe Kasten) kaum etwas. «Kontinuität sowie effiziente Dienstleistungen in derselben Qualität und im gleichen Umfang wie bisher sind uns äusserst wichtig», sagt Ernst Hauri.

Neue operative Führungskräfte

Bereits im Jahr 2021 hat der Vorstand Patrizia Obrist das Vertrauen als Direktorin in spe ausgesprochen. Sie ist seit 2018 mit grossem Einsatz für die EGW tätig und hat unter anderem reiche Erfahrung im Anleihengeschäft.

Florent Donzé ist seit 1. Juni 2022 in der Geschäftsstelle aktiv und wird in der neuen Organisation die Stelle als stellvertretender Direktor übernehmen. Er ist französischer Muttersprache und spricht fließend Deutsch. Mit seinem Master in Finanzwissenschaft sowie Erfahrung in der öffentlichen Verwaltung ergänzt er die Kompetenzen von Patrizia Obrist. Beide bilden zusammen mit einem Arbeitspensum von 150 Prozent die Geschäftsleitung. Auf diese Weise ist auch die Stellvertretung gewährleistet.



Patrizia Obrist,
Direktorin



Florent Donzé,
Stellvertretender Direktor

Serie 66 in turbulentem Marktumfeld platziert

«So etwas habe ich in 30 Jahren noch nie erlebt», sagt Direktor Guido Gervasoni, wenn er auf die jüngste Anleihe von Ende März zurückblickt. «Die langfristigen Zinsen stiegen rasant, das Marktumfeld war äusserst volatil.» Im Rahmen der Poolbildung für die neue Anleihe musste die EGW bekannt geben, dass für eine Laufzeit von 15 bis 20 Jahren mittlerweile mit All-in-costs von 1,4 Prozent zu rechnen ist. «Daraufhin haben sich einzelne Wohnbauträger zurückgezogen», erzählt Gervasoni. Der Pool drohte an der Mindestgrösse von 100 Mio. Franken für eine repofähige Anleihe zu scheitern. Doch in einem gemeinsamen Effort gelang es den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und der Prüfungskommission, weitere Gesuche zu bewilligen. So summierte sich der Pool dann auf 111,4 Mio. Franken, und die Anleihe konnte mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Zinssatz von 1,25 Prozent

erfolgreich platziert werden – die All-in-costs betragen 1,29 Prozent.

Weitere Anleihen im Sommer und im Herbst

An der Anleihe beteiligten sich 32 Wohnbauträger mit insgesamt 40 Quoten. 26,7 Mio. Franken wurden für die Rückzahlung der Serie 41 Ende April 2022 eingesetzt und 21,5 Mio. Franken waren für Anschlussfinanzierungen an die Serie 44 im März 2023 reserviert. Die restlichen Mittel tragen zur Finanzierung von Neu- und Umbauten oder zur Refinanzierung bestehender Hypotheken bei. Im Sommer sowie im Spätherbst dieses Jahres sind weitere Emissionen geplant. Direktor Gervasoni ist im Hinblick auf die Nachfrage zuversichtlich. «Für manche Wohnbauträger wird es nun an der Zeit sein, aus den kurzfristigen Hypotheken auszustiegen.»

Generalversammlung stimmt allen Anträgen zu

Nach zwei schriftlichen Durchführungen konnte die EGW ihre Mitglieder am 15. Juni wieder persönlich zur Generalversammlung in Olten begrüßen. Die 68 Mitglieder folgten bei allen statutarischen Traktanden den Anträgen des Vorstandes und entlasteten diesen sowie alle übrigen Funktionäre für das Geschäftsjahr 2021.

Sodann wählte die Genossenschaftsversammlung die Waadtländer Finanzfachfrau Fabienne Freymond Cantone mit grossem Applaus neu in den Vorstand. «Ich möchte mich auch im EGW-Vorstand für die Verbesserung der Lebensbedingungen in der Schweiz einsetzen», sagte sie nach der Wahl.



Die zahlreich erschienenen Mitglieder stimmten allen Anträgen mit grossem Mehr zu.

Photo: ©PC2022

Neues Vorstandsmitglied

Die Generalversammlung der EGW hat am 15. Juni Fabienne Freymond Cantone in den EGW-Vorstand gewählt. Die Waadtländerin aus Nyon ist Wirtschaftswissenschaftlerin und Verwaltungsrätin der Waadtländer Kantonalbank BCV. Sie hat sich im Verlauf ihrer vielseitigen beruflichen und politischen Laufbahn viel mit Zahlen, aber auch immer wieder mit dem Wohnen beschäftigt. Fabienne Freymond Cantone ist aktuell unter anderem Direktorin der Stiftung Esp'Asse in Nyon, Grundeigentümerin einer Industriebrache, die sich in ein neues Stadtviertel voller Dynamik und sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Durchmischung verwandeln soll.

«Wir freuen uns sehr über die kompetente Verstärkung, die uns noch besser in der Romandie verankert», kommentiert EGW-Präsident Ernst Hauri.



Fabienne Freymond Cantone

Neu bei der EGW: Fondation de l'ancien Hôpital de la Béroche

Wenn es Körper und Geist guttut, auf das Wasser hinauszublicken, dann muss es den 34 Mietparteien gutgehen, die Mitte 2021 in den Neubau der Stiftung eingezogen sind. Denn die Bewohnerinnen und Bewohner geniessen alle einen unverstellten Seeblick von erhöhter Lage. Ergänzend zu den zehn 3,5- und 24 2,5-Zimmer-Wohnungen finden im Minergie-Gebäude Platz:

- ein Gemeinschaftsraum mit Küche und TV
- ein Bastelraum
- ein Wellness-Raum
- zwei möblierte Terrassen
- ein Gemüsegarten
- eine Concierge-Wohnung



Das viergeschossige Gebäude steht im Rebberg und blickt auf den Neuenburgersee.

Die Aufzählung zeigt: Hier ist mehr als wohnen angesagt. Die Miete beinhaltet eine Betreuung durch Fachleute, welche hier im Rahmen eines 50-Prozent-Pensums tätig sind und beispielsweise Aktivitäten im Haus oder Ausflüge organisieren. Das Angebot richtet sich ausschliesslich an Personen im Ruhestand sowie an Menschen mit Behinderungen.

Das Neubau-Grundstück gehört seit jeher der Stiftung. Sie betrieb von 1905 bis 2006 das benachbarte Krankenhaus von Saint-Aubin-Sauges, das zur politischen Gemeinde La Grande Béroche gehört. Trotz der peripheren Lage südwestlich des Zentrums von Saint-Aubin und der eher spärlichen Anbindung an den öffentlichen Verkehr fand das Angebot regen Zuspruch. Rund 60 Anfragen lagen ein Jahr vor dem Bezug bereits vor. Der Andrang ist womöglich auf die lange Planungsgeschichte zurückzuführen. Denn der Stiftungsrat fasste das Projekt bereits 2010 ins Auge, konnte es aber wegen mehrerer Einsprachen erst 2021 fertigstellen.

Die Finanzierung gestaltete sich vor dem Hintergrund der Vollvermietung auf den Erstbezug hin und der stillen Reserven, welche die Stiftung im Verlauf ihrer langen Geschichte bilden konnte, als unproblematisch. So gewährte ihr die EGW aus der Serie 66 von Ende März 2022 eine Hypothek in Höhe von 3,5 Mio. Franken und deckt damit knapp 40 Prozent des langfristigen Fremdkapitals. «Mit den Beziehungen zur EGW sind wir sehr zufrieden», sagt der Präsident des geschäftsführenden Ausschusses der Stiftung, Alain Castella, «die Betreuung war professionell und herzlich.»

Impressum:

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