

Leberngasse 9
Postfach
4603 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 verstärkt ihre Informationsarbeit

In der Schweiz gibt es mindestens 1000 aktive gemeinnützige Wohnbauträger. Aber nur rund 260 von ihnen finanzieren ihre Liegenschaften teilweise mit Mitteln aus EGW-Anleihen. Unter anderem mit dem Ziel, diese Zahl zu vergrössern, möchten wir die Information über unsere Tätigkeit und unsere Angebote verstärken. So wollen wir potenzielle neue Mitglieder ansprechen und den Kontakt mit den bestehenden intensivieren. Dazu dienen folgende Massnahmen:

Relaunch der Webseite www.egw-ccl.ch

Im Juni 2009 wurde die neu gestaltete Webseite aufgeschaltet. Sie ist einfacher zu bedienen und enthält mehr Informationen als bisher. So können zum Beispiel alle nötigen Dokumente und Formulare in PDF-Form heruntergeladen werden.

Elektronischer Newsletter

Mit einem elektronischen Newsletter können Neuigkeiten der EGW einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden. Die Empfänger werden auf neue Inhalte auf der Webseite aufmerksam gemacht. Die Häufigkeit richtet sich ganz nach der Aktualität.

Ein erster Newsletter wurde Mitte Juni versandt. Auf www.egw-ccl.ch kann man ihn bestellen. Gerne nehmen wir auch Hinweise auf mögliche weitere Empfänger entgegen.



Regelmässiges Informationsbulletin

Das vorliegende gedruckte Bulletin wird künftig in zwei bis vier Ausgaben pro Jahr erscheinen. Auch für das Bulletin wünschen wir uns eine breite Leserschaft – etwa die Vorstandsmitglieder von Baugenossenschaften und andern gemeinnützigen Wohnbauträgern. Deshalb freuen wir uns, wenn Sie uns die Postadressen solcher Personen mitteilen.

Wir kommen zu Ihnen

Das Wichtigste ist natürlich der persönliche Kontakt zu den (potenziellen) Anleihebeteiligten. Auch wenn die EGW eine kleine Organisation ist, kommt einer ihrer Repräsentanten gerne zu Ihnen – sei es zu einem bilateralen Beratungsgespräch, sei es zu einer kurzen Präsentation im Rahmen von Weiterbildungen, an einer Präsidentenkonferenz oder Generalversammlung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Finanziert mit Anleihen der EGW: die Gesewo Winterthur

Die Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen (Gesewo) in Winterthur wurde 1984 gegründet und erstellte als erstes eine Siedlung mit 45 Wohnungen und vielen gemeinschaftlichen Einrichtungen. In den vergangenen Jahren ist sie durch den Zukauf kleinerer Häuser stetig gewachsen. Jetzt hat sie wieder Grosses vor: In Oberwinterthur wird ein «Mehrgenerationenhaus» mit rund 130 Wohnungen entstehen.

Die Gesewo erwartet von ihren Mitgliedern ein grosses finanzielles Engagement, das diese häufig aus Mitteln der beruflichen Vorsorge bestreiten. Für viele ist genossenschaftliches Wohnen eine Alternative zum Eigenheim: Es kostet weniger, bindet weniger und gibt doch Sicherheit.

Zur Sicherheit bei der Gesewo gehören auch solide Finanzierungen, unter anderem durch die EGW. Geschäftsführer Martin Geilinger schildert das



Siedlung Sagi-Hegi der Gesewo von 1992

Bukett der Gesewo-Finanzierungen so: «Die notwendigen Eigenmittel erhalten wir von den jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohnern. Sie geben der Gesewo ein Darlehen von zehn Prozent des Anlagewerts. Für weitere zehn Prozent ist die Hausgemeinschaft verantwortlich. Für diese Darlehen bezahlen wir attraktive Zinsen. Weitere rund zehn Prozent erhielten wir jeweils vom Fonds de Roulement oder dem Solidaritätsfonds. Die restlichen siebenzig Prozent finanzieren wir mit Bankhypotheken und Anleihen der EGW. Während die Banken ihre Rolle primär bei den Erst- und Baufinanzierungen und den kurzen Laufzeiten bis hin zu den zurzeit ja sehr günstigen Libor-Hypotheken haben, ist die EGW unsere wichtigste Partnerin bei den langen Laufzeiten. Diese stabilisieren unsere Kosten und helfen mit, Schwankungen der Mieten zu dämpfen.»

Fragen an EGW-Direktor Guido Gervasoni

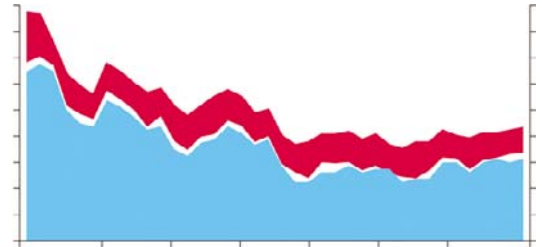
Die jüngste Anleihe der EGW – die Serie 35 vom 28. Mai 2009 – hat bei einer Laufzeit von 8 Jahren einen Zins von 2.625%. Die all-in-costs betragen 2.914%. Die Anleihe umfasst 45 Mio. Franken und dient teilweise als Anschlussfinanzierung an die Serie 18. Weitere Emissionen sind für das 3. und 4. Quartal geplant. Wie beurteilt der Direktor die Zinsentwicklung und die Nachfrage nach EGW-Anleihen?

Während 15 Jahren war es normal, dass EGW-Anleihen oft mehr als ein Prozent günstiger waren als vergleichbare Festhypotheken. In jüngster Zeit ist diese Differenz rückläufig. Wie gross ist sie noch bei der jüngsten Anleihe?

Guido Gervasoni Bei der Serie 35 liegen die all-in-costs immer noch fast $\frac{3}{4}$ Prozentpunkte unter den offiziellen Sätzen für Festhypotheken mit einer Laufzeit von ebenfalls 8 Jahren. Banken und Versicherungsgesellschaften haben einen erheblichen Anlagebedarf. Sie sind deshalb heute vermehrt bereit, zu verhandeln und mit minimalen Margen zu operieren. Uns werden manchmal Konditionen mitgeteilt, bei denen ich mich frage, ob das Gebot der Fristenkongruenz wirklich noch eingehalten wird.

Ist ein Ende dieser Entwicklung abzusehen oder müssen Sie befürchten, dass die EGW irgendwann nicht mehr attraktiver sein kann als die Banken?

Guido Gervasoni Die Verunsicherungen infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise hatten eine massive Ausweitung der Credit-Spreads zur Folge. Die Risikobereitschaft der Investoren ist bedeutend niedriger als noch vor einem Jahr. Dies ist ein Grund, weshalb auch Schuldner mit der höchsten Bonitätsstufe wie die EGW am Kapitalmarkt heute mehr bezahlen müssen.



Die all-in-costs einer EGW-Finanzierung sind auch 2009 wesentlich günstiger als die Kosten für vergleichbare Festhypotheken. Eine detaillierte Grafik der Zinssätze der EGW-Anleihen und vergleichbarer Hypotheken finden Sie auf www.egw-ccl.ch → Anleihen.

Dass die EGW einmal nicht mehr attraktiv sein könnte, glaube ich nicht. Dank der Solidarbürgschaft des Bundes können wir das Geld am Kapitalmarkt so günstig aufnehmen wie praktisch niemand sonst. Unsere sehr günstige Kostenstruktur stärkt die Attraktivität der EGW zusätzlich.

Seit der letzten EGW-Anleihe ist mehr als ein halbes Jahr vergangen. Hat die Nachfrage der gemeinnützigen Bauträger nachgelassen?

Guido Gervasoni Nein! Bereits zu Beginn des neuen Geschäftsjahres hatte die Geschäftsstelle Gesuche über rund 95 Mio. Franken in Bearbeitung. Diese Summe ist bis Ende Mai 2009 auf fast 150 Mio. Franken angewachsen. Verschiedene Wohnbauträger nutzen aber im Moment die günstige Situation bei den kurzfristigen Zinsen und warten mit dem Umsteigen auf langfristige Finanzierungen noch zu.

Umfinanzierung bestehender Objekte mit der EGW

Finanzierungen mit der EGW eignen sich nicht nur bei Neubauten und grossen Erneuerungen. Auch bestehende Objekte können umfinanziert werden. Ein Beispiel:

Die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa in St. Gallen hatte ihre erste Siedlung von 1999 ursprünglich mit variablen und festen Hypotheken einer örtlichen Regionalbank finanziert. 2004 und 2006 kündigte sie einen Teil der variablen sowie eine Festhypothek und löste sie ab durch EGW-Finanzierungen. Grund, laut Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad: «Die EGW hatte eindeutig die besseren Konditionen».

Kein Affront für die Hausbank

«Die Bank war nicht gerade begeistert über unseren Absprung», erzählt Daniela Weber. «Aber wir haben offen kommuniziert und gesagt, welches die EGW-Konditionen sind. Die Bank hat professionell reagiert, und wir verstehen uns nach wie vor gut. Ich bin sicher, dass wir sie jederzeit wieder für einen Baukredit anfragen könnten.»

In den Jahren 2007 und 2008 hat die Logiscasa auch die Finanzierung ihrer zweiten Siedlung (erstellt 2007) durch zwei EGW-Anleihen abgelöst. Die beiden variablen Hypotheken stammten von der St. Galler Filiale einer österreichischen Regionalbank, und auch hier gab es keine Schwierigkeiten: «Sogar mit den Kündigungsfristen sind sie uns entgegengekommen».

Längere Laufzeit und mehr Mietzinsstabilität

Heute sind die Logiscasa-Immobilien zu rund 40% mit der EGW finanziert. Dank ihnen kann die Genossenschaft jetzt für einen langen Zeitraum mit stabilen Zinsen kalkulieren. Dass die Finanzierung in vier Tranchen mit verschiedenen Laufzeiten bzw. Rückzahlungsterminen gesplittet ist, verhindert das Risiko einer abrupten Verteuerung nach deren Ablauf in einem dannzumal möglicherweise ganz anderen Zinsumfeld.

Hilfreicher Beratungsdienst der Verbände

«Was könnte die EGW besser machen?», fragten wir die Geschäftsführerin der Logiscasa, welche die Ostschweizer Genossenschaftsszene sehr gut kennt. «Ich weiss, dass ehrenamtliche Genossenschaftsvorstände manchmal über die Formulare der EGW klagen, und es stimmt, dass vor allem kleinere Banken diesbezüglich unkomplizierter sind. Aber es geht immerhin um grosse Beträge, und so schlimm sind diese Formulare nun wirklich nicht! Wer will, kann sich von den Beratungsdiensten der Verbände dabei helfen lassen.»

Auch die EGW hat sich die Kritik übrigens bereits zu Herzen genommen und den Fragebogen merklich vereinfacht.

Geschäftsbericht 2008 und Generalversammlung vom 24. Juni 2009

Die Generalversammlung vom 24. Juni in Olten genehmigte den Bericht und die Rechnung für das vergangene Geschäftsjahr. 2008 hat die EGW drei Anleihen fristgerecht zurückbezahlt und sechs Emissionen im Betrag von 286 Mio. Franken wurden neu durchgeführt. Damit konnten 4278 Wohnungen mitfinanziert werden.

Insgesamt betragen die 18 ausstehenden Anleihen per Ende 2008 rund 1.8 Milliarden Franken, verteilt auf 242 gemeinnützige Wohnbauträger. Bei Laufzeiten bis ins Jahr 2020 betragen die all-in-costs dieser Anleihen im Durchschnitt 3,2 Prozent.

Die Generalversammlung hat ausserdem die Statuten an die heute geltenden Bestimmungen angepasst. Mit grossem Applaus ehrte sie Peter Gurtner, der im Herbst 2009 als Direktor des BWO in Pension gehen wird.
