

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 ist für unsere Bank ein wichtiger Partner»

Die EGW arbeitet für die Placierung ihrer Anleihen seit Jahren eng mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) zusammen. Zugleich sind die beiden Institutionen auch Konkurrenten. Fragen an Heinz Pfenninger von der ZKB:

Gibt es Konfliktsituationen zwischen EGW und ZKB?

Da sich die EGW auf ein spezifisches Finanzierungsprodukt beschränkt, ist sie für uns keine eigentliche Konkurrentin. Selbstverständlich bedauern wir jede Hypothekenablösung, auch solche zugunsten der EGW. Die ZKB legt jedoch grossen Wert auf eine ganzheitliche Beratung. Dazu gehört auch die Beurteilung der Struktur des ganzen Hypothekenportefeuilles in Bezug auf Fälligkeiten und Finanzierungsprodukte. Wohnbauträger, die langfristige Budgetsicherheit suchen, können in der Tiefzinsphase von attraktiven langfristigen Finanzierungen profitieren. Bei Laufzeiten von zehn oder gar mehr

Jahren sind die Angebote der EGW besonders interessant. Auf diese Möglichkeit weisen die ZKB-Kundenbetreuer selbstverständlich auch hin.

Ist es nicht unfair, dass die EGW dank der Bundesbürgschaft äusserst günstige Anleihekonditionen erreicht?

Es sind ja nicht nur die Bürgschaft, sondern auch ihre schlanken Strukturen, die zu den günstigen Konditionen der EGW führen, welche zudem für alle Teilnehmer einer Tranche identisch sind. Da die Banken risikogewichtete Zinskonditionen anwenden (Bonität, Belehnungshöhe), profitieren finanziell schwächere Genossenschaften bei der EGW in doppelter Hinsicht. In der direkten



Heinz Pfenninger betreut bei der ZKB grosse gemeinnützige Wohnbauträger in der Deutschschweiz. Daneben führt er die Geschäftsstelle der Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft HBG.

Zusammenarbeit mit der EGW und Genossenschaften können immer wieder für beide Seiten gute Lösungen herbeigeführt werden, indem z.B. die Nachgangshypotheken bei der EGW placiert und auf den Vorgangsfinanzierungen der ZKB die notwendigen Amortisationen geleistet werden.

Kommt es vor, dass die Baugenossenschaft im Anschluss an eine Baufinanzierung der ZKB zur EGW wechseln möchte?

Ja. Das wird bei der Bank natürlich nicht gern gesehen. Baufinanzierungen enthalten gegenüber Finanzierungen von bereits vermieteten Liegenschaften zusätzliche Risiken (Kostenüberschreitung, Leerstände). Aus diesem Grund erwartet die finanzierende Bank m.E. zu Recht, dass sie die Finanzierung auch nach der kritischen Anfangssituation weiterführen kann. Ich habe es schon erwähnt: Mit einer offenen und transparenten Information lassen sich für jeden Fall akzeptable Lösungen finden. Optimal wäre es, wenn sich

die EGW bereits in der Startphase eines Bauprojektes verbindlich zu einer späteren Mitwirkung an der Konsolidierung des Baukredites verpflichten könnte.

Ist eine Baugenossenschaft schlecht beraten, wenn Sie auf Festhypotheken und lange Laufzeiten setzt?

Tendenziell werden nach meiner Beobachtung heute wieder vermehrt längerfristige Festhypotheken abgeschlossen. Es gibt aber auch Wohnbauträger, die aufgrund ihrer Risikofähigkeit nach wie vor mit grossen Volumen auf die kurzfristigen Liborzinsen setzen. Baugenossenschaften, welche die Fälligkeiten ihrer Festhypotheken über mehrere Jahre staffeln, fahren i.d.R. nicht schlecht. Tatsache ist jedoch, dass eine längerfristige Zinsbindung immer mit einem Zuschlag (ähnlich einer Versicherungsprämie) verbunden ist. Hier muss jede Genossenschaft für sich abwägen, welches Risiko oder welche Kosten für sie vertretbar sind.

« **Gemeinnützige Wohnbauträger spielen bei der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum eine unverzichtbare Rolle. Sie tragen entscheidend zur sozialen Durchmischung und zur Entlastung der Sozialhilfebudgets bei. Deshalb liegt es im Interesse der Städte und Gemeinden, diese bewährte Form der Selbsthilfe durch Genossenschaften zu unterstützen.** »

Die Präsidenten des Städte- und Gemeindeverbandes
an die Nationalratsmitglieder

National- und Ständerat: Ein deutliches Ja zur EGW

Mit 109 Ja zu 64 Nein haben der Nationalrat und mit 35 Ja zu 0 Nein der Ständerat dem neuen Rahmenkredit von CHF 1400 Mio. zur Verbürgung der EGW-Anleihen sehr klar zugestimmt. Dem Entscheid war eine intensive Informationskampagne vorausgegangen, welche der Wohnbund koordinierte. Jetzt ist die Anleihetätigkeit der EGW wieder für mehrere Jahre gesichert.

Als erster Rat hatte der Nationalrat im Dezember über die Vorlage zu befinden. Seine zuständige Kommission empfahl zwar Zustimmung, aber nur mit dem relativ knappen Verhältnis von 15 zu 11. Weil für den Kredit die Ausgabenbremse gilt und deshalb das absolute Mehr erforderlich war, löste dieses Resultat bei den Verbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Alarmglocken aus. Da im Rat aus verschiedensten Gründen immer mit Abwesenheiten zu rechnen ist, stellt das Erfordernis von mindestens 101 Ja-Stimmen eine hohe Hürde dar.

Die EGW als direkt interessierte Organisation konnte in eigener Sache nicht gut Werbung machen. Mit Freude konnten wir aber zur Kenntnis nehmen, wie sich mehrere Organisationen und Schlüsselpersonen persönlich oder per Rundschreiben an die Parlamentarier wandten. Besonders wichtig war die überzeugte Unterstützung durch den Schweizerischen Städteverband und den Gemeindeverband.

Nicht zu vergessen sind der Mieterverband und vor allem die drei Genossenschaftsdachverbände VLB, SWE und SVW. Sie nehmen ihre politischen Interessen im Rahmen des Wohnbunds wahr. Dieser hat Faktenblätter und Argumentarien hergestellt und ebenfalls ein Schreiben an die Parlamentarier gerichtet.

Neu bei der EGW: Wohnbaugenossenschaft Larsch, St. Moritz

Seit 2010 ist die WBG Larsch Mitglied der EGW. Sie wurde 1963 gegründet und besitzt 67 Wohnungen. Für die Sanierung ihres Hochhauses Ches' Ota (Sanitäreanlagen und Heizung) hat sie sich an der Serie 40 der EGW mit 1,8 Mio. Franken beteiligt.



Das Hochhaus Ches' Ota steht auf Baurechtsland des Bundes

Erleichterung und Dank

Dank all dieser Massnahmen haben schliesslich 109 Nationalratsmitglieder Ja gestimmt. Nach diesem Erfolg durfte man auch die Zustimmung des Ständerats im März erwarten. Dass sie sogar einstimmig erfolgte, war eine freudige Überraschung.

«Ich bin erleichtert, dass die Weiterarbeit der EGW jetzt gesichert ist», sagt EGW-Präsident Peter Gurtner und dankt allen genannten Personen und Organisationen für ihre Unterstützung.

«Die bestehenden Hypotheken konnten wir nicht mehr aufstocken und was uns die Banken offerierten, war viel zu teuer», sagt Kassierin Monika Tschenett. Auf Empfehlung des SVW wandte sie sich darauf an die EGW und konnte mit deren Serie 40 den günstigen Zinssatz von $2\frac{1}{8}$ Prozent auf 15 Jahre sichern. So ist jetzt etwa die Hälfte der Fremdfinanzierung der Genossenschaft durch Fonds de Roulement und EGW abgedeckt.

Nachfrage riesig, Engagement der Gemeinde verbesserungsfähig ...

Die Nachfrage nach den günstigen Genossenschaftswohnungen ist riesig. «Wir könnten jede frei werdende Wohnung innert zwei Wochen wieder vermieten, und unser Ordner mit Bewerbungen ist übervoll», sagt Frau Tschenett. Doch die WBG Larsch ist gemäss Statuten primär für das Personal des Bundes und bundesnaher Betriebe da. Und die gemeindeeigenen Wohnungen oder jene der Rhätischen Bahn sind ebenfalls Mangelware.

Der Bau oder Kauf weiterer Genossenschaftswohnungen in St. Moritz wäre also dringend und läge im öffentlichen Interesse. Er käme jenen St. Moritzern zugute, die das ganze Jahr im Dorf wohnen (möchten), Steuern zahlen und Tag für Tag dafür sorgen, dass es den Touristen hier so gut gefällt.

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern: Zwei Drittel von der EGW

Sie wurde 1947 gegründet, zählt momentan 360 Wohnungen, will weiter erneuern und wachsen und finanziert sich grösstenteils mit EGW-Anleihequoten: Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern.

Die SBL ist eine breit abgestützte Unternehmer-Baugenossenschaft. In ihrem Vorstand oder gar im Präsidium sitzt traditionell ein Bänkler.



Soeben erneuert:
Siedlung Hoch-
hüslweiid der SBL

Da erstaunt es, dass ausgerechnet eine solche Genossenschaft so stark auf die EGW setzt. «Im Gegenteil», sagt Geschäftsführer Peter Kaufmann, «gerade weil wir Fachleute im Vorstand haben, sind wir bei EGW-Anleihen immer wieder dabei. Ihre Konditionen sind gut und wir haben mit ihren langjährigen Anleihen auch immer den richtigen Zeitpunkt erwischt.»

Es gab eine Zeit, da bezog die SBL ihre Fremdfinanzierungen fast ausschliesslich bei der EGW. Jetzt sind es noch etwa $\frac{2}{3}$, das restliche Drittel kommt von Banken, manchmal auch auf Libor-Basis. «Unsere Devise ist gesundes Wachstum», begründet der SBL-Geschäftsführer diese nach wie vor sehr langfristig orientierte Politik.

An der jüngsten Serie 40 der EGW hat sich die SBL mit einer Quote von 6 Mio. Franken beteiligt. So hat sie sich frühzeitig günstig abgesichert im Hinblick auf die im September 2011 fällige Rückzahlung der Serie 21.

Serie 41: 11 Jahre für 2,6 Prozent

Wenige Wochen nach dem positiven Entscheid des Ständerats hat die EGW bereits ihre Serie 41 lanciert. Die Privatplacierung hat bei einer Laufzeit von 11 Jahren all-in-costs von 2,6 Prozent. Im Vergleich zu den vorangehenden EGW-Anleihen bedeutet dies eine Zunahme um einen halben Prozentpunkt.

An der Anleihe beteiligen sich 13 gemeinnützige Wohnbauträger mit einem Volumen von 37,1 Mio. Franken.

Generalversammlung der EGW am 22. Juni 2011 in Olten

Auf Mittwoch, 22. Juni lädt die EGW ihre Mitglieder zur Generalversammlung nach Olten. 2011 ist ein Wahljahr für den Vorstand. So ist nebst der Wiederwahl amtierender Vorstandsmitglieder auch die Ersatzwahl für den zurücktretenden Vizepräsidenten traktandiert.

Die GV beginnt um 17.30 Uhr im Congress-Hotel Olten. Anschliessend sind die Teilnehmenden zu Apéro und Nachtessen eingeladen. Die Unterlagen zur GV werden rechtzeitig versandt.