

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

«Rating» der gemeinnützigen Wohnbauträger: Jahr für Jahr bessere Resultate

Gemeinnützige Bauträger, welche Anleihequoten der EGW halten, müssen jedes Jahr ihre Jahresrechnung und teils weitere Unterlagen einreichen. Diese werden von einer unabhängigen Revisionsfirma geprüft. Sie verfasst einen Bericht, welcher dazu dient, mögliche Problemfälle zu erkennen und die Risiken für die EGW zu beurteilen. Die Erhebung und Prüfung erfolgt koordiniert mit jener für die Bezüger von Darlehen des Fonds de Roulement.

Franco Eckert von der Luzerner **Partner Revisions AG** beantwortet unsere Fragen zum Zweck und den Ergebnissen seiner Beurteilung:

Was ist das Ziel und der Stellenwert des Ratings?

Franco Eckert Wir beurteilen den Kreditnehmer als Ganzes, nicht die einzelnen finanzierten Objekte. Ziel ist es, anhand von Mehrjahresverglei-

chen negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und von möglichen Problemfällen nicht überrascht zu werden.

Es handelt sich also nicht um eine eigentliche Prüfung oder Bewertung sondern lediglich um eine kritische Beurteilung. Insofern ist der Begriff «Rating» vielleicht nicht ganz passend; man kann mit dem Resultat nicht zur Bank gehen und um Zinsen verhandeln ...

Laut Ihrem Bericht werden die gemeinnützigen Bauträger Jahr für Jahr solider. Warum?

Franco Eckert Einerseits hat sich in den letzten Jahren die Leerstandsquote auch in schwierigen



Revisionsexperte
Franco Eckert: «Den gemeinnützigen Wohnbauträgern kann gesamthaft eine gute Note ausgestellt werden.»

Regionen deutlich verbessert. Zum andern hat das seit einigen Jahren sehr tiefe Zinsniveau zur Verbesserung beigetragen.

Gesamthaft kann den gemeinnützigen Wohnbauträgern eine gute Note ausgestellt werden.

Wir stellen auch fest, dass die Verwaltungen professioneller geworden sind, vor allem bei mittleren und grossen Wohnbauträgern.

Kriterien des «Ratings»

Für jeden Wohnbauträger werden einige wichtige Kennzahlen ermittelt: Eigenkapitalrendite, Eigenfinanzierungsgrad, Cash Flow und Fremdkapitalzins im Verhältnis zum Gesamtkapital, Abschreibungsquote, Gesamtbelehnung im Verhältnis zum Buch- oder Anlagewert, kurzfristige Liquidität, usw.

- Werden die Richtwerte erreicht, die wir gemeinsam mit der EGW als Ziel definiert haben, dann erhält der Darlehensnehmer ein Rating 1.
- Falls einzelne Werte nicht erreicht werden oder noch unklar sind (z. B. wenn Liegenschaften noch im Bau sind und noch keine Erträge liefern) vergeben wir in der Regel ein Rating 2.
- Die Zuweisung zum Rating 3 wird von der EGW vorgenommen. Hier figurieren Wohnbauträger, die aufgrund der Finanzkennzahlen eigentlich mit 4 beurteilt werden müssten, die aber für die EGW aufgrund der soliden Sicherstellung ein geringes Risiko darstellen.
- Ein Rating 4 erhalten alle Kreditnehmer, deren Bonität ungenügend ist und bei denen mit ernststen Problemen gerechnet werden muss.

Welches sind aus Ihrer Sicht die häufigsten Schwachstellen gemeinnütziger Bauträger?

Franco Eckert Bei kleinen und kleinsten Gesellschaften gibt es teilweise Nachholbedarf in Sachen Professionalität der Verwaltung. Weitere Schwächen sehen wir vor allem bei jüngeren gemeinnützigen Wohnbauträgern in der oft ungenügenden Ertragssituation. Renovationen können so nur mühsam finanziert werden. Dazu kommt bei vielen eine ungenügende Eigenkapitalbasis. Bei steigenden Zinsen könnten bei einigen Gesellschaften sehr schnell grössere Probleme auftreten.

Sie sehen die Rechnungen von beinahe 500 gemeinnützigen Bauträgern. Niemand sonst hat so einen Überblick. Möchten Sie manchmal am liebsten eingreifen und einen Rat geben?

Franco Eckert Die aktuell günstige Situation sollte genutzt werden, um einerseits notwendige Renovationen zu günstigen Konditionen vorzunehmen und andererseits die Eigenkapitalbasis zu verstärken und die nötigen Reserven anzulegen. Im Bereich der Finanzierungen ist die EGW ein gutes Instrument, um die aktuell tiefen Zinsen langfristig anzubinden und dadurch Planungssicherheit zu erlangen.

Und wenn ich noch eine Bemerkung anbringen darf: Wir danken allen Bauträgern, die ihre Unterlagen rechtzeitig einsenden!

Anleihen 2010

Am 9. März 2010 hat die EGW ihre Serie 36 auf 115,1 Mio. Franken aufgestockt. Die all-in-costs für die beteiligten Bauträger betragen bei einer Laufzeit von 9,661 Jahren rekordtiefe 2,397 Prozent pro Jahr.

Auch im zweiten Quartal 2010 will die EGW – bei entsprechender Nachfrage der gemeinnützigen Bauträger – am Kapitalmarkt präsent sein.

Eine weitere Anleihe wird Ende September 2010 lanciert; diese dient auch als Anschlussfinanzierung an die Serie 17, die am 6.11.2010 zur Rückzahlung gelangt. Wenn das Volumen gross genug ist, können jeweils auch unterschiedliche Laufzeiten angeboten werden.

Wohnbaugenossenschaft BAHOGE: Die EGW ist ein fester Bestandteil der Finanzierungsstrategie

Die BAHOGE besitzt in Zürich und Umgebung 13 Siedlungen mit rund 1000 Wohnungen. Die Genossenschaft ist sowohl im Neubau wie im Ersatzneubau sehr aktiv. In ihrer Strategie spielt die EGW eine wichtige Rolle: Finanzierungen mit 8 Jahren und längerer Laufzeit machen ein Sechstel ihrer Fremdmittel aus. Sie stammen ausschliesslich von der EGW.

«Die Banken rennen uns die Türen ein»

«Wir wären keine Profis, wenn wir heute nicht auch Libor-Finanzierungen nutzen würden», sagt Geschäftsführer Erich Rimml. Aber deswegen stellt die BAHOGE ihre Faustregel nicht in Frage: $\frac{1}{3}$ langfristige feste, $\frac{1}{3}$ mittelfristige und $\frac{1}{3}$ variable Finanzierungen.

Die Siedlung Rüttele der BAHOGE in Kloten mit 40 Wohnungen wurde 1996 bezogen. Sie ist zu mehr als einem Drittel mit EGW-Geldern finanziert.



Bei der EGW ist die BAHOGE schon seit deren Serie 5 dabei. Aktuell hält die Genossenschaft 9 Quoten im Betrag von rund 25 Mio. Franken. Wenn die Rückzahlung einer Quote ansteht, ist deren Ablösung durch eine neue EGW-Anleihe keine Frage. «Die Banken rennen uns momentan zwar mit attraktiven Angeboten die Türen ein», stellt Rimml fest. Aber sogar in diesem ausserordentlichen Zinsumfeld seien ihre Konditionen jenen der EGW eben nur fast ebenbürtig.

Gut, dass die EGW flexibler geworden ist

So überzeugt der BAHOGE-Geschäftsführer an seiner «Drei-Säulen-Strategie» unter Einschluss der EGW festhält, so klar formuliert er auch Kritik: «Es ist ja schön und gut, dass die Emissionszentrale die Prüfungsgebühren abgeschafft hat. Aber das Gesuchsformular für eine neue EGW-Finanzierung war – jedenfalls noch vor wenigen Jahren – abschreckend kompliziert!»

Gerne hat Rimml deshalb zur Kenntnis genommen, dass die EGW ihre Formalitäten laufend vereinfacht hat (siehe unten).

Vereinfachungen für die Gesuchsteller

Verzicht auf Prüfungs- und Bewilligungsgebühren

Die EGW hat mit Wirkung ab 1. Januar 2010 die Prüfungs- und Bewilligungsgebühren für Finanzierungsgesuche von Wohnbauträgern abgeschafft. Der Aufwand, welcher der EGW bei der Prüfung der Gesuche entsteht, wird stattdessen über einen Kostenabzug bei den Gestionskosten gedeckt. Weil die EGW aber gleichzeitig den Abzug für Zinsausfallrisiken im gleichen Umfang senken konnte, resultiert für den Wohnbauträger per saldo eine Vergünstigung.

Schluss mit langen Formularen

Das Formular für ein Beteiligungsgesuch ist auf ein Minimum reduziert worden. Die Gesuchsteller müssen nur noch einige Felder mit statistischen Angaben ausfüllen. Alle übrigen Felder können übersprungen werden, wenn die gewünschten Angaben aus den Beilagen zum Gesuch ersichtlich sind. Als Beilagen erwartet die EGW namentlich folgende Dokumente:

- Jahresrechnung und Revisionsbericht,
- Angaben zur Liegenschaft wie Mieterspiegel, Grundbuchauszug und andere.

Forsetzung auf Seite 4

Falls dann noch Fragen offen bleiben, nimmt die Geschäftsstelle Kontakt auf, um diese zu klären.

Individuelles Beratungsgespräch

Jeder Bauträger und jedes Gesuch hat seine Besonderheiten. Deshalb empfiehlt die EGW

ein individuelles Beratungsgespräch – sei es im Vorfeld eines Gesuchs oder nach Einreichen der Unterlagen. Dabei können Lösungen für die Finanzierungsbedürfnisse gesucht und Fragen geklärt werden: Abwicklungsmodalitäten, Termine, Laufzeiten, Sicherheiten, Möglichkeit eines Rahmenkredits usw.

Vorschau auf die Generalversammlung vom 9. Juni

Die GV 2010 findet am Mittwoch, 9. Juni um 17.30 Uhr wie üblich in Olten statt. An der Generalversammlung ist nebst den statutarischen Geschäften ein Referat von Dr. Daniel Hornung vom gleichnamigen Büro für Wirtschafts- und Sozialstudien vorgesehen. Er hat im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen eine Evaluation der EGW durchgeführt – unter anderem mit einer Befragung aller EGW-Mitglieder. Die Ergebnisse dieser Befragung werden an der GV vorgestellt.

Neu bei der EGW: Liberale Baugenossenschaft Baar

1989 wurde die Liberale Baugenossenschaft Baar gegründet. 1996 erstellte sie zusammen mit drei weiteren lokalen Genossenschaften die Siedlung Sagenbrugg mit 80 Wohnungen auf Baurechtsland der Gemeinde.

Ab 2010 werden wiederum drei Genossenschaften miteinander die Siedlung Schürmatt mit 48 Wohnungen bauen. Das Grundstück hatte ein ehemaliger, liberaler Gemeindepräsident und Ständerat der Gemeinde sehr günstig verkauft mit der Auflage, es einzuzonen und darauf preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren.

Die Gemeinde gibt das Grundstück nun im Bau-recht an die drei Genossenschaften weiter.

Ausserdem hat ihnen die Gemeindeversammlung als Anschubfinanzierung ein zinsfreies Darlehen von CHF 450 000 gewährt. Und um den Zugang zu günstigen langfristigen Finanzierungen zu ermöglichen, ist die Liberale BG Baar jetzt vorsorglich auch Mitglied der EGW geworden.

«Ob wir ein Finanzierungsgesuch stellen werden, ist aber noch nicht entschieden», sagt Präsident Markus Gysi. Für den Neubau könnte die Genossenschaft eine Anleihequote erst dann beziehen, wenn die Einhaltung der Baukosten und die Vermietung nachgewiesen sind. Für den Altbau wäre eine Finanzierung schon heute möglich.



Baubeginn für die Überbauung Schürmatt in Baar ist im Frühsommer 2010, Bezug Ende 2011. Von den 48 Wohnungen wird die Liberale Baugenossenschaft Baar 24 übernehmen.