

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

EGW-Präsident Peter Gurtner: «Den kürzeren Weg bezahlt man rasch mit höheren Kosten!»

Seit 2008 ist Peter Gurtner Präsident der EGW. Mit dem Rücktritt als Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen wird die EGW zu seinem wichtigsten wohnungspolitischen Engagement. Im Interview nimmt er Stellung zu aktuellen Fragen.

Längst nicht alle gemeinnützigen Bauträger nutzen die EGW für langfristige Finanzierungen. Macht die EGW zu wenig Werbung für sich, oder haben es viele Gemeinnützige einfach nicht nötig?

Peter Gurtner Wenn alle es nutzen würden, hätten wir bei der vom Parlament vorgegebenen Höhe des Rahmenkredits rasch einmal Probleme. Knapp über 240 Bezüger von Anleihequoten sind gemessen am Total der gemeinnützigen Bauträger eine stattliche Zahl.

Das heisst nicht, dass für weitere Kunden kein Platz mehr wäre. Um diese besser zu erreichen, hat die EGW Verschiedenes unternommen: Neugestaltung der Homepage, elektronischer Newsletter, gedrucktes EGW-Bulletin, Einsatz eines Informationsbeauftragten.

Es stimmt aber, dass Bauträger mit sehr guter Bonität die EGW vor allem im heutigen Zinsumfeld nicht nötig haben. Auch solchen stünde jedoch eine, wenn auch bescheidene Beteiligung an neuen Emissionen gut an! Sie trügen damit zur Verstärkung der Geschäftstätigkeit der EGW bei, die immerhin ein Gemeinschaftswerk der gemeinnützigen Wohnbauträger ist.



«Mit Jahresbeginn 2010 werden wir sämtliche Prüfungsgebühren abschaffen.»

Foto: Patrick Lüthy/IMAGOpress.com

Manchmal hört man, die EGW sei ein zu starres Finanzierungsinstrument, ihre Formulare seien kompliziert und sie sei viel «weiter weg» als die Bank um die Ecke. Was sagen Sie einem Genossenschaftspräsidenten, der solches denkt?

Peter Gurtner Es mag stimmen, dass die EGW geografisch und emotionell etwas weiter entfernt als die Hausbank liegt. Den kürzeren Weg bezahlt man jedoch rasch mit höheren Kosten. Und auch bei den Banken sind Formulare nicht unbekannt!

Wir betreiben eine aktive Finanzierungsberatung und bemühen uns um Vereinfachungen. So haben wir den Fragebogen für das jährliche Rating soeben wesentlich vereinfacht. Und mit Jahresbeginn 2010 werden wir sämtliche Prüfungsgebühren abschaffen.

Bald wird ein neuer Rahmenkredit des Bundes nötig sein, um die EGW-Anleihen zu verbürgen. Was sagen Sie einem skeptischen Parlamentarier, weshalb er zustimmen muss?

Peter Gurtner Ich erinnere ihn daran, dass die Wohnbauförderung ein Verfassungsauftrag ist.

Zweitens sage ich ihm, dass die EGW ein wirksames Finanzierungsinstrument für kapitalschwächere gemeinnützige Bauträger ist. Dank langfristig stabiler Zinsen hat dies einen beruhigenden Einfluss auf die Mietzinse. Und weil es ausschliesslich den «Gemeinnützigen» dient, stärkt es diese Anbieter, die sich in besonderem Masse der Wohnungsversorgung wirtschaftlich und sozial oft schlechter gestellter Bevölkerungskreise widmen.

Drittens geht es ja lediglich um Eventualverpflichtungen. Bei allen im Rahmen des WFG verbürgten Anleihen sind aber bislang keine Verluste aufgetreten.

Und viertens weise ich auf die Risiken hin: Ein abrupter und vollständiger Wegfall neuer Bürgschaften brächte Bauträger in Bedrängnis, die abgelaufene Anleihequoten refinanzieren müssen. So würde der Bund riskieren, dass er seine Bürgschaftsverpflichtung einlösen muss, sofern und soweit Bauträger im Zeitpunkt der Fälligkeit der Anleihe keinen Drittgläubiger finden.

SCHL Lausanne: Warum auch ganz grosse gemeinnützige Bauträger EGW-Finanzierungen nutzen

Die Société Coopérative d'Habitation Lausanne SCHL zählt zu den ganz grossen gemeinnützigen Bauträgern der Schweiz. Ausserdem verwaltet sie zwei weitere Gesellschaften; die drei Wohnbauträger zählen gut 3100 Wohnungen und eine Bilanzsumme von 660 Mio. Franken. Sie pflegen eine intensive Sanierungs- und Neubautätigkeit. Bei den Banken können sie damit sehr günstige Konditionen aushandeln. Dennoch setzen sie für mehr als die Hälfte ihres Finanzierungsbedarfs auf die EGW.

Die drei Bauträger arbeiten seit Jahren eng mit der EGW zusammen. Dennoch hat die SCHL im Jahr 2008 drei auslaufende Darlehen nicht erneuert,

sondern vorübergehend auf kurzfristige, Libor-basierte Hypotheken gesetzt. «Dank unserer Grösse haben wir bei den Banken sehr vorteilhafte Konditionen erhalten», sagt Finanzchef Paul Batschelet.

Mehr als die Hälfte von der EGW

Doch schon im Sommer 2009 sind die SCHL-Gesellschaften wieder bei der EGW eingestiegen. Sie verfolgen damit «keine langfristig ausgerichtete Finanzierungsstrategie, die es erlaubt, grosse Schwankungen bei der Hypothekarbelastung zu vermeiden». Das heisst: Je ein Drittel kurz-, mittel- und langfristige Kredite. Die EGW-Quoten übernehmen dabei die Rolle der lang- und teilweise mittelfristigen Finanzierung.



Siedlung Mailliefer der SCHL: 233 Wohnungen im Bau, EGW-Quoten 20.5 Mio. Franken.



Liegenschaft Tivoli der FPHL: Erstellt 1933, saniert 1999, 60 Wohnungen. EGW-Quoten 2.6 Mio. Franken.



Liegenschaft Borde der FPHL: Erstellt 1966, saniert 1999, 135 Wohnungen. EGW-Quoten 13.1 Mio. Franken.



Liegenschaft «Cortailod II» in Neuchâtel der LSR: Erstellt 1992, 32 Wohnungen. EGW-Quoten 5 Mio. Franken.

Sogar ein Projekt im Bau wird finanziert

Mit Quoten von 20.5 Mio. Franken hat die SCHL auch ein erst im Bau befindliches Grossprojekt finanziert. Wie ist das möglich, wenn doch die EGW in der Regel erst nach Vorliegen der Bauabrechnung einsteigt? «Wir können dieses Darlehen momentan durch freie Grundpfandtitel auf anderen Liegenschaften garantieren», sagt Paul Batschelet dazu. Das Beispiel zeigt, dass die EGW bereit ist, flexibel auf die Bedürfnisse ihrer Kunden einzugehen.

Drei Gesellschaften unter einem Dach

- **Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)**, gegründet 1920. Über 1700 Wohnungen, 300 im Bau. Bilanzsumme ca. 370 Mio. Franken. Der Investitionsplan sieht bis 2020 die Erstellung von 1000 Wohnungen und Instandstellungen für über 600 Mio. Franken vor.

- Weil viele Arbeiterfamilien die nötigen Anteilsscheine nicht aufbringen konnten, gründete die SCHL 1928 die Fondation du logement ouvrier, heute **Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL)**. Sie erstellte und erneuerte bisher mit Unterstützung der öffentlichen Hand über 800 Sozialwohnungen. Die Bilanzsumme beträgt annähernd 160 Mio. Franken.
- **Logement Social Romand SA (LSR SA)**. Gegründet 1980, seit Beginn von der SCHL geführt. 620 Wohnungen in den Kantonen Waadt, Freiburg und Neuchâtel. Bilanzsumme ca. 130 Mio. Franken. Die Altliegenschaften werden systematisch renoviert, und zugleich erstellt die LSR SA Neubauten.

Ende November wird die neue Zwillingsanleihe ausbezahlt

Es wird zum Normalfall, dass die EGW bei entsprechender Nachfrage gleichzeitig mittlere und lange Laufzeiten anbietet. Die Serie 36 über 10 Jahre und die Serie 37 über 5 Jahre wurden von 49 gemeinnützigen Wohnbauträgern für 72 Finanzierungen genutzt. Einzelne Genossenschaften haben die Finanzierung des selben Objekts bewusst auf beide Laufzeiten aufgeteilt. Die Auszahlung erfolgt am 27. November.

Am 28. Oktober hat die EGW zwei neue Emissionen mit unterschiedlichen Laufzeiten lanciert. 49 Wohnbauträger konnten sich damit sehr günstige langfristige Mittel im Umfang von gesamt 124.7 Mio. Franken beschaffen.

Serie 36: Laufzeit 10 Jahre, CHF 87.3 Mio., Zinssatz 2.5 und all-in-costs 2.7%

Serie 37: Laufzeit 5 Jahre, CHF 37.4 Mio., Zinssatz 1.625 und all-in-costs 1.87%

Ein Teil des Anleihebetrags wird genutzt als Anschlussfinanzierung für die Serie 15, deren Rückzahlung am 30. November fällig ist. Weitere Einzelheiten zu den beiden neuen Emissionen entnehmen Sie den Globalkostenabrechnungen auf www.egw-ccl.ch.

Mit dieser Zwillingsemission richtete sich die EGW einmal mehr und erfolgreich auch an Schuldner, die mittlere Laufzeiten bevorzugen und/oder die Verfalltermine ihrer Finanzierungen zeitlich staffeln wollen.

Libor-gestützte Finanzierungen mit Pferdefuss

Auch bei mittleren Laufzeiten liegen die all-in-costs der EGW deutlich unter den Kosten von Festhypotheken gleicher Dauer. Wer stattdessen die zurzeit noch günstigen kurzfristigen Libor-Finanzierungen nutzt, bindet sich damit in der Regel an die entsprechende Bank. Damit wird aber ein Wechsel zu günstigeren EGW-Finanzierungen für längere Zeit erschwert.

Ausblick auf die Anleihetermine 2010

Die EGW setzt sich zum Ziel, in **jedem Quartal** des kommenden Jahres mit Emissionen am Markt zu sein. Massgebend ist die Nachfrage der EGW-Mitglieder. Bei entsprechendem Bedarf werden wiederum **unterschiedliche Laufzeiten** angeboten.

Um die Anschlussfinanzierung für die Serie 17 zu gewährleisten, wird die EGW im **Herbst 2010** eine Konversions-Anleihe begeben.

Beachten Sie den Anleihekalender auf www.egw-ccl.ch.

