

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 Kundennähe der EGW hat sich klar verbessert»

Fragen an Othmar Räbsamen:

Warum machen Sie im Vorstand der EGW mit?
Mich interessieren Themen wie der Finanzierungsbereich von Immobilien ganz besonders. Bei der EGW ist es zusätzlich deren gesamtschweizerische Ausrichtung und die Tatsache, dass der Vorstand Mitglieder aus Deutschschweiz und Romandie umfasst. Weil ich das Präsidium der HBG abgab und ein Mandat bei den Genossenschaften von Zürich Nord beenden werde, gab es Zeit und Lust für eine neue interessante Aufgabe.

Die Zürcher Genossenschaften sind bei den EGW-Finanzierungen eher unterdurchschnittlich vertreten. Wie erklären Sie sich das?
Fehlt es an Werbung, an Kundennähe?

Die Kundennähe der EGW und das Gesuchsprozedere haben sich in den letzten Jahren klar verbessert. Und auch die verstärkten Werbemassnahmen sind spürbar. Ich denke dabei zum Beispiel an

den elektronischen Newsletter oder das Bulletin. Diese Medien sollten alle Finanzchefs und Geschäftsführer-/innen erreichen, damit sie aktuell informiert sind.

Böse gefragt: Sind die Zürcher Genossenschaften zu reich und zu bequem?

Ich glaube nicht, dass dies der Grund ist. Vielmehr hängt es auch mit der Laufzeit zusammen. Viele möchten sich nicht so lange binden lassen und schätzen den kürzeren Handlungsspielraum.

Forsetzung auf Seite 2



Othmar Räbsamen wurde im Juni 2011 von der GV neu in den Vorstand der EGW gewählt.

Fortsetzung von Seite 1

Zur Zeit sind halt auch kurzfristige Finanzierungen sehr günstig. Ausserdem haben sich die Bankmargen in den letzten Jahren stark zu Gunsten der Kunden verändert. Das macht Bankfinanzierungen für uns Grosse attraktiv.

Wie sieht es bei der ASIG selber aus?

Die ASIG hat während vieler Jahre immer EGW-Anleihen als Finanzierungsinstrument eingesetzt. Leider wurden wir zweimal auf dem falschen Fuss erwischt und haben, in der Rückschau gesehen, auf zu hohem Niveau abgeschlossen. Jetzt ist jedoch der Zeitpunkt wieder günstig, um auf diesem tiefen Zinsniveau einen Teil der Finanzierungen langfristig anzubinden. Zur kommenden EGW-Emission haben wir deshalb ein Gesuch über 9 Mio. Franken eingereicht. Das Risiko, mit langjährigen Anleihen falsch zu liegen, ist heute

sehr klein; die aktuelle Situation bietet sogar Chancen, falls die Inflation einmal anziehen sollte. Aber eben, niemand kann die Inflationsentwicklung bzw. die Zinsentwicklung exakt voraussehen.

Was möchten Sie im EGW-Vorstand erreichen?

Ich denke, dass die Werbemassnahmen beispielsweise in den Verbandsmedien durchaus noch verstärkt werden könnten. Auch die persönlichen Auftritte des Geschäftsführers oder des Präsidenten sind ganz wichtig; sie werden sehr geschätzt und vermitteln Kundennähe. Mein Ziel ist es, dass EGW-Anleihen die traditionellen Bankfinanzierungen in den Wohnbaugenossenschaften sinnvoll ergänzen und auch in Zürich vermehrt genutzt werden. Vielleicht sind in Zukunft auch kürzere Laufzeiten möglich.

Othmar Räbsamen ist eidg. dipl. Betriebsökonom FH und Immobilientreuhänder. Seit 1999 ist er Geschäftsführer der 1943 gegründeten Wohnbaugenossenschaft ASIG. Sie zählt über 2400 Wohnungen in Zürich und Agglomeration. Die Genossenschaft und ist aktiv in Erneuerung, Neubau und Ersatzneubau.

Wer hätte diese Zinsentwicklung erwartet?

Am 17. März 2011 hat der Ständerat als Zweitrat einen neuen Rahmenkredit von CHF 1400 Mio. für die Verbürgung von EGW-Anleihen bewilligt und damit die Grundlage für die Weiterführung unserer Aktivitäten geschaffen. Bereits knapp drei Wochen nach dieser Entscheidung hat die Geschäftsstelle eine Privatplacierung über CHF 37,1 Mio. lanciert. Mit all-in-costs von 2,6% für eine Laufzeit von 11 Jahren konnten damals vorzügliche Konditionen erzielt werden.

Wer glaubte, von jetzt an würden die Zinsen nur noch steigen, wurde eines anderen belehrt: Der allgemein erwartete Anstieg mutierte zum Gegenteil. Die Verlangsamung der weltweiten Konjunktur

und die Finanzkrise führten im Sommer zu einem massiven Abschwung der langfristigen Zinsen. Praktisch auf dem Tiefpunkt hat die Geschäftsstelle am 18. August 2011 eine weitere Zwillings-Emission durchgeführt. Mit den insgesamt CHF 130,2 Mio. können die daran beteiligten Wohnbauträger Liegenschaften für neun Jahre zu 1,5% und für 15 Jahre zu 1,9% finanzieren. Am 15. September 2011 wurde die Serie 21 von CHF 152,3 Mio. termingerecht an die Anleihegläubiger zurückbezahlt.

Zum Zeitpunkt des Erscheinens dieses Bulletins laufen die Vorbereitungen für die Lancierung der letzten Emission im Geschäftsjahr 2011. Im nächsten Jahr müssen im Juni und im Dezember zwei Privatplacierungen zurückbezahlt werden. Wir werden die daran beteiligten Wohnbauträger rund ein halbes Jahr im Voraus einladen, sich an einer Anschlussfinanzierung zu beteiligen.

Chasa Reisgia (Ftan): Die EGW-Finanzierung wurde schon während des Baus eingefädelt

In Ftan im Unterengadin hat die Genossenschaft «Chasa Reisgia» Mietwohnungen für die lokale Bevölkerung geschaffen. Sie stehen auf einem Baurechtsgrundstück der Gemeinde. Dank der Finanzierungsmöglichkeiten für gemeinnützige Bauträger und eines nachrangigen Darlehens der Gemeinde über 20% der Bausumme (für drei Jahre zinslos), musste die Genossenschaft nur etwa 3% eigene Mittel beisteuern.



Das Projekt für die 13 Mietwohnungen für Einheimische ging aus einem Architekturwettbewerb hervor.

Die Wohnungsmieten liegen im mittleren Segment vergleichbarer Angebote im Dorf.

Im Hinblick auf die Ablösung des Baukredits machte sich die Genossenschaft früh auf die Suche nach günstigen langfristigen Finanzierungsmöglichkeiten und kam mit der EGW ins Gespräch. Diese erteilte schon während des Baus eine Grundsatzbewilligung. Als es dann so weit war, konnte die Chasa Reisgia im September 2011 2,7 Mio. Franken aus der EGW-Serie 39.1 beziehen. Weitere 810 000 und 390 000 Franken steuern die Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger HGW und der Solidaritätsfonds des SVW bei.

Die Genossenschaft ist sehr zufrieden mit der EGW: «Die Abwicklung war problemlos, formell tadellos und unkompliziert. Herzlichen Dank für die angenehme Zusammenarbeit!»

La Ciguë (Genève) lobt das Know how der EGW und die langfristige Stabilität dank deren Anleihen

Die Genossenschaft La Ciguë erstellt und vermietet Wohnraum an Menschen in Ausbildung. Soeben hat sie im Quartier Plainpalais ein neues Wohnhaus erstellt. Es wird – wie vier andere zuvor – teilweise mit Mitteln der EGW finanziert.

Präsident Guillaume Käser ist sehr zufrieden mit den EGW-Finanzierungen, «weil sie für das

finanzielle Gleichgewicht des Projekts entscheidend sind». Nebst den günstigen Zinsen erwähnt er zwei weitere Vorzüge: «Die langfristige Stabilität sowie das Know how der EGW. Die auf lange Dauer gesicherten Zinsen sind wichtig für Genossenschaften, die mit bis zu 95% Fremdkapital arbeiten müssen und deshalb von Marktschwankungen stark betroffen sind. Mit einer EGW-Quote geniessen wir auch bei den übrigen Beteiligten unserer Finanzierung grösseres Vertrauen.»



Neubau in Minergie P-eco der Ciguë auf einem Baurechtsgrundstück der Stadt Genf: 48 Zimmer in 8 Wohnungen und eine grosse Dachterrasse. Mit einer Subvention des Kantons kostet ein Zimmer rund 400 Franken im Monat.

La Ciguë betont auch die Fachkunde der EGW: «Den Genossenschaften, welche oft von Milizgremien oder Halb-Profis geführt werden, geben die Analysen und die konstruktiven Anregungen der EGW grosse Sicherheit. Ihre Beratungen sind sehr wertvoll – zumal sie in der Regel auf Französisch erfolgen!»

Gute Erfahrungen mit dem Lastschriftverfahren

Fast 1000 Rechnungen und Zahlungen für die Zinsen auf Anleihequoten muss die EGW jedes Quartal bearbeiten. Ein Drittel davon wird per Lastschriftverfahren abgewickelt und erspart der EGW wie ihren Quotenbezügern viele Umtriebe. Deshalb ermuntern wir unsere Mitglieder, davon Gebrauch zu machen.

Bis vor kurzem hat die EGW die Zinsen auf Anleihequoten vierteljährlich für jede Anleihe separat in Rechnung gestellt. Doch vor einem Jahr sprach sich eine grosse Mehrheit im Rahmen einer Umfrage dafür aus, alle Anleihezinsen jeweils auf das Ende der Kalenderquartale zu fakturieren. Am 30. September 2011 wurden deshalb erstmals sämtliche Quartalszinsen zum gleichen Termin in Rechnung gestellt.

Mit der Umstellung wurde auch die Möglichkeit zur Zahlung via Lastschriftverfahren LSV geschaffen. Schon liegen uns für ein gutes Drittel der knapp 1000 Fakturen entsprechende Ermächtigungen vor. Mit dem LSV wird die Zahlungsabwicklung für alle Beteiligten deutlich vereinfacht. Wohnbau-

träger mit mehreren Anleihequoten erhalten anstatt einer Vielzahl von Rechnungen nur noch eine Übersicht mit allen relevanten Hinweisen. Dies erleichtert ihnen auch die Liquiditätsplanung. Auf den Belastungsanzeigen der Banken werden alle für die Verbuchung nötigen Angaben ausgewiesen. Jeder Wohnbauträger bestimmt selber, ab welchem Konto die Zahlung erfolgen soll. Er kann für alle Quoten ein einziges oder für jede einzelne Quote ein separates Konto bezeichnen. Das erlaubt auch eine Zuweisung der Belastungen nach Liegenschaften oder Verwaltungen.

Die Geschäftsstelle der EGW kann Zahlungen via LSV elektronisch verarbeiten. Das erhöht die Sicherheit bei der Zuweisung der Eingänge und spart einige Arbeiten im Zusammenhang mit der Verarbeitung der Tagesbelege. Aufgrund dieser Vorteile möchten wir das LSV rasch ausbauen und laden unsere Mitglieder deshalb ein, davon Gebrauch zu machen.

Übrigens, um Missverständnissen vorzubeugen: Mit dem LSV geht es nicht um die Zahlungsmoral unserer Mitglieder. Diese ist nämlich bis auf ganz wenige Ausnahmen vorbildlich und hat an dieser Stelle grossen Dank verdient!



Am 24. September hat in Basel zum ersten Mal ein «Wohnprojekte-Tag im Dreiland» stattgefunden. An dieser Plattform für Genossenschaften, Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte war auch der Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften vertreten, und an dessen Stand genoss die EGW Gastrecht. Sie hat sich mit einem Plakat und mit Flyern als Dienstleistung für Genossenschaften präsentiert und führte wertvolle Gespräche mit vielen Engagierten im gemeinnützigen Wohnungsbau, ihren Partnern und Institutionen.

350 Interessierte besuchten den Wohnprojekte-Tag mit seinen 25 Ständen, einer Projektbörse und verschiedenen Fachreferaten.