

Leberngasse 9
Postfach
4601 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

Wieso EGW-Finanzierungen auch im heutigen Umfeld?

Wieso und für wen braucht es EGW-Finanzierungen, wenn doch die Bankzinsen ebenfalls tief sind und zugleich das Leerstandsrisiko steigt?
Antworten eines Branchenkenners:

Othmar Räbsamen: Der entscheidende Unterschied zu Bankfinanzierungen hat sich in den letzten Jahren noch verstärkt: EGW-Anleihen sind deutlich mehr als einen Prozentpunkt günstiger. Das gilt auch für grosse Genossenschaften; die kleinen bzw. jungen profitieren ausserdem davon, dass der Zinssatz für Anleihequoten für alle gleich ist. Unter anderem aus diesen Gründen hat die Nachfrage nach EGW-Geldern spürbar angezogen.

Jetzt wird manchmal gergewöhnt, grosse Gemeinnützige zum Beispiel in Zürich müssten nun hinten anstehen...

Das ist eine Legende! Die Grafik auf Seite 2 zeigt die Realität auf einen Blick. Die Prioritäten haben zum Ziel, insbesondere neue und innovative Projekte zu

unterstützen. So wird etwa die Habitat 8000, wo ich Vorstandsmitglied bin, erstmals und für zwei solcher Neubauten EGW-Finanzierungen erhalten. Das wird unter anderem möglich, weil finanziell sehr gut ausgestellte Genossenschaften auslaufende EGW-Finanzierungen nur noch zum Teil verlängert haben.

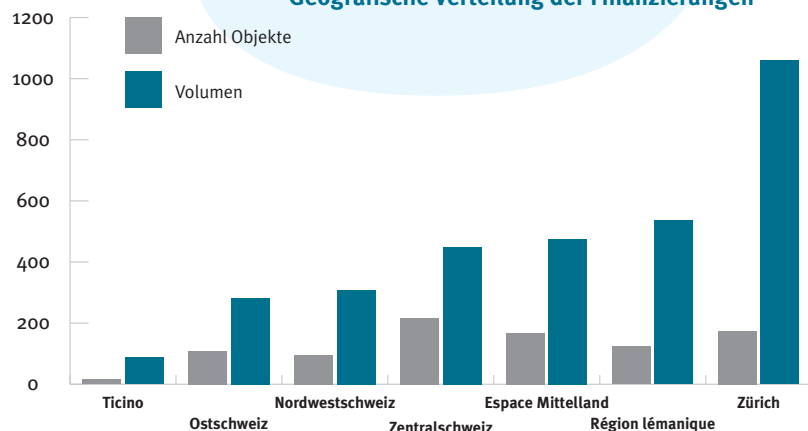


Othmar Räbsamen (1964), eidg. dipl. Betriebsökonom und Immobilienreuhänder, ist Vorstandsmitglied der EGW; der ehemalige Geschäftsführer einer grossen Zürcher Baugenossenschaft ist Vorstandsmitglied mehrerer gemeinnütziger Bauträger

Fortsetzung auf Seite 2

Fortsetzung von Seite 1

Geografische Verteilung der Finanzierungen



Fachleute warnen vor einer Miet-Immobilienblase. Könnte ein Platzen auch Genossenschaften treffen?

Weil Genossenschaftsmieten im Schnitt deutlich günstiger sind als Marktmieten, ist das Risiko gering. Kritisch kann es werden, wenn die Belehnung voll ausgeschöpft wurde und die Mieterträge sinken. Die meisten Gemeinnützigen sind jedoch über ihren Gesamtbestand viel tiefer, sprich risikoarmer fremdfinanziert. Habitat 8000 beispielsweise ist nur zu 40% belehnt.

Verleitet der Bund mit einer Bürgschaft für die EGW die Genossenschaften womöglich zu unnötigen Projekten?

Sicher nicht. Denn die EGW finanziert ja nur fertige, vermietete Objekte und sehr oft auch Erneuerungen

im Bestand! Ihre langjährigen Anleihen schaffen Planungssicherheit beim Fremdkapital. Das stärkt die finanzielle Stabilität der Genossenschaften.

Also keine Gefahr von Ausfällen für den Bund als Bürge, wenn Zinsen steigen und Leerstände zunehmen?

Seit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz 2003 hatten wir – und damit der Bund – keinen Franken Ausfall zu verzeichnen. Das ist die Frucht einer professionellen, sorgfältigen Prüfung der Finanzierungsgesuche. Die EGW rechnet dabei mit einem relativ hohen Kapitalisierungssatz; er beträgt im Durchschnitt 6%. Dies wirkt als präventiver Puffer im Hinblick auf zunehmende Finanzierungskosten. Nur in einem Extremszenario massiv steigender Zinsen und Leerstände könnte es auch einzelne Genossenschaften treffen. Solche Bürgschaftsrisiken – mit Szenarien vom «courant normal» bis zum Extremfall – hat übrigens soeben ein Stresstest simuliert (siehe Zusatztext).

Dann braucht es also weiterhin eine Bundesbürgschaft für die EGW?

Ja, ganz klar! Die EGW ist ein sehr wertvolles und langfristig ausgerichtetes Förderinstrument für preisgünstigen Wohnraum. Ohne Bürgschaft müssten auslaufende Anleihen durch teurere Bankfinanzierungen ersetzt werden. Das würde eine Mietzinssteigerung bei den betroffenen Genossenschaften auslösen; und natürlich könnten ab sofort keine neuen Finanzierungen – für Neubauten, Erneuerungen, innovative Projekte – mehr gewährt werden!

Laufend optimierte Vorkehren zur Risikominimierung

Per Mitte 2018 hatte die EGW Anleihen im Betrag von insgesamt CHF 3.169 Milliarden ausstehend. Wenn eine Anleihe zurückbezahlt wird, kann die dafür gesprochene Bürgschaft nicht für eine neue eingesetzt werden. Aus diesem Grund müssen periodisch neue Rahmenkredite gesprochen werden; wenn die EGW also ihre Tätigkeit weiterführen soll, muss ein neuer Kredit auf Mitte 2021 wirksam werden.

Seit das Wohnraumförderungsgesetz WFG 2003 in Kraft trat, haben die eidgenössischen Räte drei Rahmenkredite für die Verbürgung bewilligt. Der Gesamtbetrag belief sich auf stattliche CHF 5.075 Milliarden. Effektiv musste der Bund bisher jedoch die Bürgschaft kein einziges Mal «honorieren» – auf Deutsch gesagt: Er hat keinen Rappen dieser vorsorglich ausgestellten Rahmenkredite verloren. Warum?

Die Vorkehren der EGW zur Risikominimierung

Grund für diesen Erfolg sind wirksame Instrumente der EGW bei der Prüfung und Bewilligung von Gesuchen für Anleihe-Quoten sowie zahlreiche weitere Massnahmen. Eine zusammenfassende Darstellung dieser Massnahmen findet sich auf der Website der EGW, Rubrik «Bürgschaft».

Erkenntnisse aus einem Stresstest

Das Bundesamt für Wohnungswesen wollte es aber noch genauer wissen und hat die Ausleihungen der EGW in Absprache mit dem Wirtschaftsdepartement einem Stresstest unterzogen. Dieser wurde 2018 von einer Firma durchgeführt, welche marktführend auch für Kantonal- und Regionalbanken tätig ist. Der Test untersuchte die

EGW-Ausleihungen und errechnete deren Risiken unter Annahme verschiedener möglicher Szenarien der Zins- und generellen Wirtschaftsentwicklung. Eine Zusammenfassung der Erkenntnisse findet sich ebenfalls auf www.egw-ccl.ch, Rubrik «Bürgschaft».

Der Stresstest bestätigt grundsätzlich die Wirksamkeit der EGW-Vorkehren zur Risikominimierung. Zusätzlich formulierten die Autoren einige Handlungsempfehlungen und Optimierungsmöglichkeiten; im September 2018 hat das BWO die EGW darauf formell angewiesen, «die bestehenden Instrumente im Risiko- und Informationsmanagement zu verfeinern» und darüber Bericht zu erstatten. Die Gremien und Mitglieder der EGW werden über das Resultat zu gegebener Zeit informiert.

Weitblick am Sempachersee – auch finanziell

Die 20 Wohnungen im Neubau (hinteres Gebäude) sind bis auf eine vermietet. Weitere 33 Wohnungen liegen gleich unterhalb. Bei der Vermietung haben Ortsansässige Priorität. Das vordere Gebäude bleibt im Besitz der Kirchgemeinde.



Die Soziale WBG Martinsrain in Sempach macht es vorbildlich: Sie verzichtet auf die volle Konversion einer auslaufenden Quote – und kann im Gegenzug einen Neubau EGW-finanzieren.

Die 1997 gegründete Genossenschaft erstellte auf Baurechtsland vier Häuser mit 33 Wohnungen und erwarb dazu ein kleineres Objekt mit weiteren 5. Dank der Teilnahme an zwei Anleihen der EGW konnte sie diese vorteilhaft finanzieren. Als im Frühling 2018 die Quote von CHF 2 Mio. an der Serie 33 auslief, hat sie auf eine volle Konversion verzichtet und CHF 0.6 Mio. zurückbezahlt. Umgekehrt gewährte ihr die EGW auf einem 2018 fertiggestellten Neubau eine Quote von CHF 3.0 Mio. Auch der Neubau «Martinshöhe» mit 20 Wohnungen steht auf Baurechtsland der Kirchgemeinde,

welche gleichzeitig ein Haus mit 30 Wohnungen erstellte. «Das ist eine gute Lösung, nicht nur für unsere Genossenschaft», sagt der Rechnungsführer Max Bachmann: «Wir erhielten die Gelegenheit, unseren Wohnungsbestand deutlich zu erhöhen. Die Kirchgemeinde auf der anderen Seite hat gesicherte jährliche Einnahmen, und das Grundstück gehört immer noch ihr!»

Der Bau im Standard Minergie A war nicht gerade billig. Darum ist eine günstige und langfristige Finanzierung essentiell. Im Wissen, dass die Mittel der EGW begrenzt sind, hat sich die Genossenschaft deshalb schon früh darum gekümmert und aus der Gesamtschau ein Finanzpaket geschnürt. «Der proaktive Kontakt mit der EGW lohnte sich; sie hat das Projekt enorm unterstützt», lobt Bachmann.

Rating der EGW erneut bei «AAA/stabil»

Im jährlich erscheinenden Swiss Rating Guide hat die Zürcher Kantonalbank die EGW wiederum mit der Bestnote eingestuft. Zur Begründung führt die Bank die zahlreichen Massnahmen an, welche zur Risikominimierung der EGW-Anleihen dienen. Der Hauptgrund für das AAA-Rating sei aber die Bürg-

schaft des Bundes. Die ZKB schliesst mit der Feststellung: «Das Geschäftsmodell der EGW hat sich als sehr erfolgreich erwiesen. Seit Inkrafttreten des WFG musste keine einzige Bürgschaft durch den Bund eingelöst werden, trotz einer starken Expansion der EGW-Mittel.»

Der vollständige Bericht des ZKB-Analysikers ist auf www.egw-ccl.ch, Rubrik «Dokumente» aufgeschaltet.

Neue Serie 60, Rückblick auf 2018 und Ausblick auf 2019

Am 7. November 2018 hat die EGW ihre Serie 60 placiert. Bei einem Volumen von CHF 149.4 Mio. und einer Laufzeit von 14 Jahren beträgt der Zinssatz 0.75% pro Jahr oder all-in-costs von 0.831%. An der Anleihe beteiligen sich 29 Wohnbauträger mit 35 Quoten. Weil aktuell keine EGW-Serie zur Rückzahlung fällig ist und somit keine Konversionen gefragt waren, wird die Serie 60 ausnahmslos für die Finanzierung von Neubauten und Erneuerungen eingesetzt.

Zusammen mit den Serien 58 (Dezember 2017, mit Auszahlung im Januar 2018) und 59 (April) hat die EGW somit im ablaufenden Jahr insgesamt CHF 409.2 Mio. am Kapitalmarkt aufgenommen.

Im kommenden Jahr ist die erste Emission für Frühling 2019 geplant. Auch sie wird ganz für Neufinanzierungen zur Verfügung stehen. Eine weitere Anleihe wird spätestens im Oktober fällig, um die Konversion der im Herbst 2019 auslaufenden Serien 36 und 38 zu ermöglichen.

«Wir wünschen unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern alles Gute für die Festtage und den Jahreswechsel.»

Vorstand und Geschäftsstelle der EGW