

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

Verbürgung der EGW-Anleihen durch den Bund: Ein bewährtes Instrument soll fortgeführt werden

In der Wintersession 2010 wird der Nationalrat auf Antrag des Bundesrates über einen Rahmenkredit von CHF 1400 Mio. zu befinden haben. Damit kann die Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale EGW fortgesetzt werden.

Seit 2003 gab es keinen einzigen Ausfall

Bereits 2003 hatten die Räte einen Rahmenkredit von CHF 1775 Mio. gesprochen. Er ist durch die Verbürgung der seither ausgegebenen Anleihen der EGW beinahe ausgeschöpft. Dabei ergab sich kein einziger Ausfall – der Rahmenkredit musste also nur als Garantie, nie aber real in Anspruch genommen werden.

Dank der Bürgschaft erhalten die Anleihen das bestmögliche Rating und sehr günstige Zinskonditionen. Ihre all-in-costs liegen rund 1 Prozent unter den Kosten vergleichbarer Festhypotheken. Weil gemeinnützige Wohnbauträger die Kosten-

mierte anwenden, kommt die günstige Finanzierung direkt deren Mietern zugute.

Aktuell 22'410 Wohnungen

Die EGW besteht seit 1990 und hat seither für gut 3600 Mio. Franken Anleihen auf dem Kapitalmarkt aufgenommen. Zurzeit hat sie 32 Emissionen im Gesamtbetrag von knapp 1900 Mio. Franken ausstehend. Diese verteilen sich auf 247 gemeinnützige Wohnbauträger und 22'410 Wohnungen in 279 Schweizer Städten und Gemeinden.

Städte- und Gemeindeverband unterstützen die Vorlage

Gemeinnützige Wohnbauträger sind sehr wichtig für die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum und tragen zur sozialen Durchmischung und Entlastung der Sozialhilfebudgets bei. Auch viele Alterswohnungs-Genossenschaften in kleineren Gemeinden werden durch EGW-Anleihen mitfinanziert. Der Städteverband und der Gemeindeverband unterstützen deshalb die Vorlage für den Rahmenkredit.

Forsetzung auf Seite 2



Bewährte Hilfe zur Selbsthilfe in Stadt und Land:
In 279 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die dank der Bürgschaft des Bundes günstig finanziert werden (Stand Herbst 2010).

● Standortgemeinden

Forsetzung von Seite 1

Die Kommission empfiehlt Zustimmung

Die Nationalratskommission hat denn auch am 2. November beschlossen, dem Rat Zustimmung zum Rahmenkredit zu beantragen. Weil das Geschäft der Ausgabenbremse unterliegt, ist dafür jedoch das qualifizierte Mehr, also das Ja einer Mehrheit der Ratsmitglieder (nicht nur der Anwesenden) erforderlich. Bei der entscheidenden Abstimmung braucht es deshalb die Präsenz aller Nationalrätinnen und Nationalräte, die dem Geschäft positiv gegenüberstehen. Anschliessend kommt es in den Ständerat, wo die selben Regeln gelten.

Unterlagen zum Geschäft auf www.egw-ccl.ch → Dokumente → Rahmenkredit 2010



Ernst Hauri, Direktor a. i. des Bundesamts für Wohnungswesen

Mit seinem Antrag für einen neuerlichen Rahmkenkredit von 1,4 Milliarden Franken hat der Bundesrat sein Engagement zugunsten des gemeinnützigen Sektors bekräftigt. Gleichzeitig anerkennt er damit die bisherige Leistung der EGW. Dieser hat eine kürzlich durchgeführte Evaluation ebenfalls durchwegs gute Noten erteilt.

In unseren Städten und Agglomerationen braucht es ein ausreichendes Angebot von langfristig preisgünstigen Wohnungen guter Qualität. Dieses dämpft die allgemeine Mietzinsentwicklung, es ermöglicht auch den wirtschaftlich schwächeren Haushalten den Marktzugang, es verhindert den gesellschaftlichen Ausschluss sozial benachteiligter Menschen und entlastet dadurch die Sozialwerke. Gerade unter den aktuellen, von Wohnungsknappheit und steigenden Preisen geprägten Marktverhältnissen ist es deshalb dringend nötig, dass gemeinnützige Bauträger weiterhin solche Angebote bereit stellen und langfristig pflegen können. Eigeninitiative ist dafür eine notwendige Voraussetzung. Es braucht aber auch Boden und nicht zuletzt günstige Finanzmittel.

Die Verbürgung von EGW-Anleihen stellt heute neben der Alimentierung des Fonds de roulement die wichtigste Finanzierungshilfe des Bundes für die gemeinnützige Branche dar. Es ist zu hoffen, dass das Parlament dem Antrag der Regierung folgt und eine jahrzehntelang erfolgreiche Partnerschaft fortgesetzt wird. Ihr Ziel muss es sein, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil mindestens halten kann.

Wie die BG Schönheim ihre Finanzierungen optimiert

Die Baugenossenschaft Schönheim (BGS) besitzt in 16 Gemeinden 564 Wohnungen, welche mehrheitlich über 50 Jahre alt sind. Damit deren Erneuerung nicht unversehens zu einem finanziellen Debakel führt, muss die BGS ihre Finanzierungen optimieren. Soeben hat sie Bankfinanzierungen von 8,4 Mio. Franken durch solche der EGW abgelöst.

Im Jahr 2002 hatte sich die Schönheim zum ersten und lange einzigen Mal mit einer Million Franken an einer Anleihe der EGW beteiligt. «Das war für uns ein Test», sagt Geschäftsleiter Roland Verardo. Dessen Ergebnis hat ihn damals nicht restlos überzeugt – zu umständlich erschien ihm der administrative Aufwand, welcher ausserdem genau im Moment der Anleihe und in kürzester Zeit gefordert war. Deshalb hat sich die Genossenschaft jahrelang nicht mehr an EGW-Finanzierungen beteiligt. Angesichts der insgesamt geringen Belastung ihrer Liegenschaften und der tiefen Mietzinse war das ja auch kein Problem.

Differenzierte Erneuerung für die Siedlung Urdorf mit ausgeklügelter Finanzierung



Externes Hypothekenmanagement

Doch seit Mitte 2010 finanziert die Schönheim mit einem Mal 20% ihres Bedarfs mit der EGW. Das kam so: «Seit einigen Jahren erneuern wir unseren Bestand systematisch. Auch Ersatzneubauten gehören dazu, und so wird der Anlagewert innert zehn Jahren von 80 auf 250 Millionen Franken steigen. Die Finanzierungskosten sollen dabei möglichst tief gehalten werden, damit die Belastung für die Genossenschaft und die Mietzinsen nicht zu gross wird.» Deshalb hat sich der Vorstand auf Antrag von Verardo anfangs 2010 dafür entschieden, das Hypothekenmanagement einem spezialisierten Unternehmen zu übertragen.

Konkurrenzverfahren unter Finanzinstituten

Für die Siedlung Urdorf, die ab 2010 teils erneuert, teils ersetzt wird, hat die Genossenschaft darauf zusammen mit der Hypothekenbörse AG eine optimale Finanzierung entwickelt. Dazu gehört die Ablösung und Aufstockung von Hypotheken zweier Banken auf einer bestehenden Liegenschaft durch eine EGW-Quote von 8,4 Mio. Franken. «Die Hypothekenbörse hat ein Konkurrenzverfahren unter verschiedenen Anbietern gemacht, und die EGW war bei den langen Laufzeiten am günstigsten – sogar inklusive der Ablösesumme, die durch die vorzeitige Kündigung einer Festhypothek fällig wurde», sagt Verardo. Für ihn war es ausserdem sehr entlastend, dass sich der Hypothekenmanager um den ganzen formellen Kram gekümmert hat.

Die Genfer Codha finanziert sich zu einem Viertel mit EGW-Anleihen

Seit ihrem ersten Hauskauf 1995 nutzt die junge Genfer Genossenschaft Codha EGW-Anleihen zur Finanzierung. Im Jahr 2010 besass die Codha bereits acht Liegenschaften (Alt- und Neubauten). Ein Viertel des Finanzierungsbedarfs decken Gelder der EGW. Und die Codha baut weiter, weil ihre aktuell 176 Wohnungen der Nachfrage ihrer 1100 Mitglieder bei weitem nicht genügen.

36 Wohnungen im Standard Minergie P eco ...

Das neueste Projekt der Codha ist ein Bau mit 36 Wohnungen im Standard Minergie P eco im Quartier Petit-Saconnex. Die Siedlung wird im November 2010 bezogen von einer Bewohnerschaft, die teils schon seit 2007 an der Projektierung mitbeteiligt war. Die teilweise Finanzierung aus Mitteln der EGW-Serie 39 erlaubt es,

Im November 2010 wurde der Neubau der Codha bezogen.



Mietzinse im Bereich des subventionierten Wohnungsbaus und dennoch höchste energetische Standards zu erreichen.

Dieser Neubau hat im übrigen zum Ziel, das Zusammenleben verschiedener Generationen zu fördern. Es gibt eine Vielfalt von Wohnungstypen und Begegnungsmöglichkeiten. Dazu gehören

ein grosser Gemeinschaftsraum, drei kleinere gemeinschaftlich nutzbare Räume und vier Waschküchen auf den einzelnen Etagen.

... und zwei Renovationen

Mit der Serie 39 hat die Codha ausserdem die günstige Finanzierung von zwei renovierten Altbauten abgesichert: Ein rund hundertjähriges Haus an der rue Jean-Jaquet 2 mit 17 Wohnungen und ein weiteres, ähnlich altes Haus mit 18 Wohnungen an der rue des Maraîchers 40.

«Insgesamt ist die Zusammenarbeit der Codha mit der EGW von grundlegender Bedeutung für die langfristige Stabilität unserer Finanzierungen. Sie bedeutet ausserdem Sicherheit für unsere weiteren Partner im Hypothekarbereich und das kantonale Amt für Wohnbauförderung», sagt Präsident Eric Rossiaud.

Die Serien 39 und 40 der EGW wurden soeben ausbezahlt. 10 Jahre Laufzeit erneut knapp unter 2 Prozent

Die EGW konnte am 6. Oktober für 53 Wohnbauträger zwei Emissionen mit unterschiedlichen Laufzeiten und einem Volumen von über 145 Millionen Franken platzieren:

Für die öffentliche Anleihe der Serie 39 betragen die all-in-costs bei einer Laufzeit von 10 Jahren 1,999 Prozent. An der Anleihe beteiligen sich 33 gemeinnützige Wohnbauträger mit insgesamt 46 Quoten. Das Anleihevolumen beträgt 90 Mio. Franken.

An der Serie 40 beteiligen sich 24 Wohnbauträger mit 36 Finanzierungen und einem Anleihevolumen von 56,4 Mio. Franken. Diese Privatplatzierung hat eine Laufzeit von 15 Jahren bei all-in-costs von 2,178 Prozent.

Auch als Forward-Finanzierung genutzt

Die beiden Anleihen dienten unter anderem als Anschlussfinanzierung für die Serie 17, deren Rückzahlung am 6. November 2010 fällig wurde. Einzelne Wohnbauträger haben mit ihrer Beteiligung an der Serie 39 oder 40 aber auch bereits Mittel bezogen, die sie im September 2011 für die Rückzahlung der Serie 21 verwenden werden. Für sie hat die Beteiligung somit den Charakter einer attraktiven Forward-Hypothek.