

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

Die Spur des Geldes

Woher kommt das Geld, das die EGW in Form von Quoten weitergibt an Gemeinnützige Wohnbauträger? Michael Wölfle, Leiter Capital Markets bei der ZKB, weiss Bescheid.

Wer sind die Investoren für die EGW-Anleihen?
Bei den Investoren handelt es sich fast ausschliesslich um in der Schweiz domizilierte institutionelle Grossinvestoren; darunter verstehen wir Versicherungen, Pensionskassen, Asset Manager, Banken oder Unternehmen. Aufgrund des unverändert tiefen Zinsumfelds und der langen Laufzeiten der EGW-Anleihen sehen wir nur im beschränkten Umfang auch Investoren aus dem Retail- und Private Banking. Je nach gewählter Laufzeit kann sich die Zusammensetzung des Investorenkreises leicht ändern. Aufgrund des Schweizer Bankgeheimnisses sind die Investoren einer Emission nicht öffentlich bekannt.

Wie sind die Investoren überhaupt in der Lage, Gelder mit so langer Laufzeit zu binden?

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben müssen beispielsweise die Lebensversicherungen ihre langjährigen Verpflichtungen mit den entsprechenden Vermögenswerten, sprich Anleihen, decken. Je nach Wirtschafts- und Zinsaussichten entsprechen Anleihen mit langer Laufzeit optimal dem aktuellen Investorenbedürfnis.



Michael Wölfle leitet die Kapitalmarkt-Abteilung der ZKB, welche federführend die EGW-Emissionen betreut.

Was tun sie, wenn sie das Geld früher brauchen?

Viele Investoren kaufen die Anleihe bei Emission und behalten sie bis zur Fälligkeit in ihrem Depot. Es steht ihnen aber jederzeit frei, sich im Sekundärmarkt von der Anleihe zu trennen.

Wie muss man sich den Handel mit EGW-Obligationen vorstellen?

Die Banken – insbesondere die Zürcher Kantonalbank, welche jeweils den grössten Teil der Emission übernimmt – platzieren die Anleihe in der Regel zum Emissionszeitpunkt vollständig bei den Investoren. Die ZKB hat die «moralische» Pflicht, ihren Investoren während der gesamten Laufzeit der Anleihe einen Handel (Kauf und Verkauf) anzubieten. Da die Anleger in der Regel die Obligationen bis zum Verfall halten, sind die Umsätze der EGW-Anleihen an der Börse sehr bescheiden.

Unter welchen Umständen ist das Marktumfeld für die EGW günstig – wann wird es schwierig, die Anleihen zu platzieren?

Dank der Solidarbürgschaft der Eidgenossenschaft stuft das Research der Zürcher Kantonalbank die EGW mit dem bestmöglichen Rating (AAA) ein, womit die EGW von äusserst günstigen Konditionen am Schweizer Kapitalmarkt profitieren kann. Mit diesem Gütesiegel steht der EGW der Auftritt am Kapitalmarkt fast uneingeschränkt während des gesamten Kalenderjahres offen.

Welche Bedeutung hat die EGW im Schweizer Kapitalmarkt?

Die EGW zählt zu den grössten Emittenten am Schweizer Kapitalmarkt – insgesamt hat die EGW 24 Anleihen im Umfang von fast 3,7 Mrd. Franken ausstehend, dazu kommen zwei Privatplatzierungen im Umfang von 93,5 Mio. Damit nimmt die EGW den hervorragenden 14. Rang ein unter den 226 kotierten Unternehmen. Auf den vorderen Plätzen und damit vor der EGW stehen neben den «üblichen Verdächtigen» (Pfandbriefbank, Pfandbriefzentrale und die Eidgenossenschaft) und den grossen öffentlich-rechtlichen Emittenten (die Kantone Genf, Zürich und Bern und die Stadt Zürich) sowie den Kantonalbanken aus Zürich, Luzern und Basellandschaft nur noch die Swisscom, die Sika und die Raiffeisen mit einem grösseren Emissionsvolumen.

Hat die Diskussion um Nachhaltigkeit Auswirkungen auf die EGW-Anleihen?

In den letzten Jahren beobachteten wir weltweit einen starken Trend zu vermehrter Verantwortung in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG). Diesem kann sich auch der Schweizer Kapitalmarkt nicht entziehen. Ein Top-Rating wird aber auch in Zukunft der Schlüssel zum Erfolg bleiben. Investoren verlangen aber je länger je mehr eine gute ESG-Bewertung.

Anleihe um 83,8 Millionen aufgestockt

Die EGW erbringt erneut den Tatbeweis für die Notwendigkeit des neuen Bundes-Rahmenkredits. Nachdem sie im August kurz nach dessen Freigabe eine Anleihe im Umfang von 94,2 Mio. am Markt aufgelegt hatte (Serie 65), stockte sie diese am 17.11.2021 um weitere 83,8 Mio. auf. Diese beiden Finanzierungsrunden kamen ausnahmslos Neubauten und Erneuerungen zu gute oder lösten bestehende Hypotheken ab.

ABZ legt eigene Anleihe auf

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist die mit Abstand grösste Wohnbaugenossenschaft in der Schweiz. Im Laufe ihrer über hundertjährigen Geschichte hat sie mehr als 5 000 Wohnungen gebaut. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit hat die ABZ erstmals im Sommer selbst eine Kapitalmarkt-Anleihe aufgelegt, im Umfang von 120 Mio. Franken. Dank ihrer grossen stillen Reserven und der Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich wird sie von der ZKB mit einem Rating A- eingestuft. Ihre nachhaltige Anleihe entspricht den ESG-Kriterien. Der Zinssatz bei zehn Jahren Laufzeit beträgt 0,25 Prozent. Zum Vergleich: Die EGW-Anleihe Serie 65 vom 11. 08. 2021 kostet die beteiligten Wohnbauträger 0,15 Prozent, allerdings für eine doppelt so lange Laufzeit von 20 Jahren. Wohnbauträgern, die nicht in der Lage sind, am Kapitalmarkt eine eigene Anleihe aufzulegen, ermöglicht die EGW weiterhin einen indirekten Zugang zu dieser attraktiven Finanzierungsmöglichkeit.

Personelles in der EGW

Anita Schwab hat am 1. September 2021 die Leitung des EGW-Sekretariats übernommen und unterstützt die Geschäftsstelle mit grossem Elan. Sie hat die Nachfolge von Sheila Bätcher (vormals Schmid) angetreten, die sich entschloss, die EGW nach dem Mutterschaftsurlaub zu verlassen. Wir freuen uns, Anita in unserem Team zu haben und wünschen ihr weiterhin erfolgreiches Wirken und Spass an der Arbeit!

Der Vorstand setzt sich seit einiger Zeit mit der Nachfolgeplanung in der Geschäftsleitung

der EGW auseinander.

Guido Gervasoni ist seit der Gründung im Jahr 1990 für die EGW tätig, zunächst als Aktuar und seit 1998 als Direktor. Er wird altershalber kürzertreten und die Leitung der Geschäftsstelle im Jahr 2023 abgeben.

Im Hinblick auf die Nachfolgeregelung sucht der Vorstand auf Anfang April 2022 eine/n stellvertretende/n Direktor/in mit einem 80%-Pensum. Er/sie unterstützt die zukünftige Direktorin, Patrizia Obrist, bei der Führung der Geschäftsstelle und bildet mit ihr die Geschäftsleitung der EGW.

Neu bei der EGW: Wohnbaugenossenschaft an der Wigger



Fotos: Marco Sieber,
www.marcosieber.ch

Die junge Wohnbaugenossenschaft im luzernischen Wolhusen hat viele Eltern. Die beiden ortsansässigen Baugenossenschaften Pro Familia und Baugenossenschaft Wolhusen wirkten mit, das zuständige Gemeinderatsmitglied wie auch die Leitung des örtlichen Wohn- und Pflegezentrums Berghof (WPZ).

Mit dieser geballten Kompetenz plante und baute die 2017 gegründete Wohnbaugenossenschaft an der Wigger einen Neubau mit 26 Alterswohnungen, Lingerie und Büroräumlichkeiten für das WPZ und die regionale Spitex, je eine Naturheil- und Massagepraxis sowie einen Coiffeursalon. Das dazu notwendige Grundstück wurde ihr im Baurecht von der Einwohnergemeinde zu fairen Konditionen zur Verfügung gestellt. Das Gebäude dockt mit zwei Passerellen direkt an das WPZ an und liegt in der Nähe des Dorfzentrums – optimale Voraussetzungen für das Wohnen im Alter.

So erstaunt es nicht, waren die Wohnungen ein halbes Jahr vor der Fertigstellung im Frühling 2020 bereits alle vermietet – ohne Insertionen. Sie sind zudem mit dem Silber-Label für altersgerechte Wohnraumgestaltung (LEA) ausgezeichnet. «Auch was die Finanzierung betrifft, sind wir sehr zufrieden mit dem Resultat», sagt der Finanzverantwortliche, Stefan Wicki. «Mit einer soliden und breit abgestützten Eigenkapitalbasis, einem Darlehen aus dem Fonds de Roulement, einer langfristigen EGW-Anleihe und einer angemessenen Bankhypothek sind wir zinsgünstig und langfristig finanziert.» Die Wolhuser Genossenschaft konnte sich im April 2021 mit einer Quote von zwei Mio. Franken an der Serie 64.1 beteiligen, zu All-in-costs von 0,203 Prozent bei einer Laufzeit von 17,5 Jahren. «Unser Ziel, den Mieterinnen und Mietern preiswerte und qualitativ hochwertige Alterswohnungen anbieten zu können, werden wir damit langfristig erreichen können.»



Unter demselben Dach:
Das BWO und die WEKO an der
Hallwylstrasse 4 in Bern.



BWO neu in der Hauptstadt

In diesen Tagen ist das Bundesamt für Wohnungswesen von Grenchen (SO) nach Bern an die Hallwylstrasse 4 in Bern umgezogen. Direktor Martin Tschirren freut sich: «Hier sind wir näher an den politischen Entscheidungsprozessen.»

Der BWO-Umzug ist Teil einer 2018 vom Bundesrat beschlossenen Strukturreform. Damit verlässt das BWO nach 26 Jahren den Jurasüdfuss wieder und ist neu im Berner Kirchenfeldquartier zu Hause. Während die Adresse ändert, bleiben Telefonnummern und Mailadressen der BWO-Mitarbeitenden unverändert.

Anleihe-Ausblick 2022

Am 28. 04. 2022 gelangt die Privatplatzierung Serie 41 über 37,1 Mio. Franken zur Rückzahlung. Die daran beteiligten Wohnbauträger wurden im Oktober 2021 aufgefordert, Gesuche für eine Anschlussfinanzierung bis Mitte Januar 2022 bei der Geschäftsstelle einzureichen. Im weiteren Jahresverlauf sind der jeweiligen Nachfrage entsprechend weitere Emissionen im Sommer und im Spätherbst geplant.

«Wir danken unseren Mitgliedern für die gefreuten Kontakte sowie die Unterstützung im Rahmen des jährlichen Ratings und der Objektkontrolle. Für die Festtage und den Jahreswechsel wünschen wir alles Gute!»

Vorstand und Geschäftsstelle der EGW

Impressum:

Herausgeber: Emissionszentrale EGW
Redaktion: diktum.ch, Mike Weibel
Layout/Grafik: salted GmbH
Druck: Brogle Druck