

# Finanzierung von Wohnbauten mit EGW-Anleihequoten

Guido Gervasoni, Direktor EGW

Präsidentenkonferenz  
SVW Regionalverband Bern-Solothurn  
vom 2. November 2010 in Bern

# EGW-Präsentation

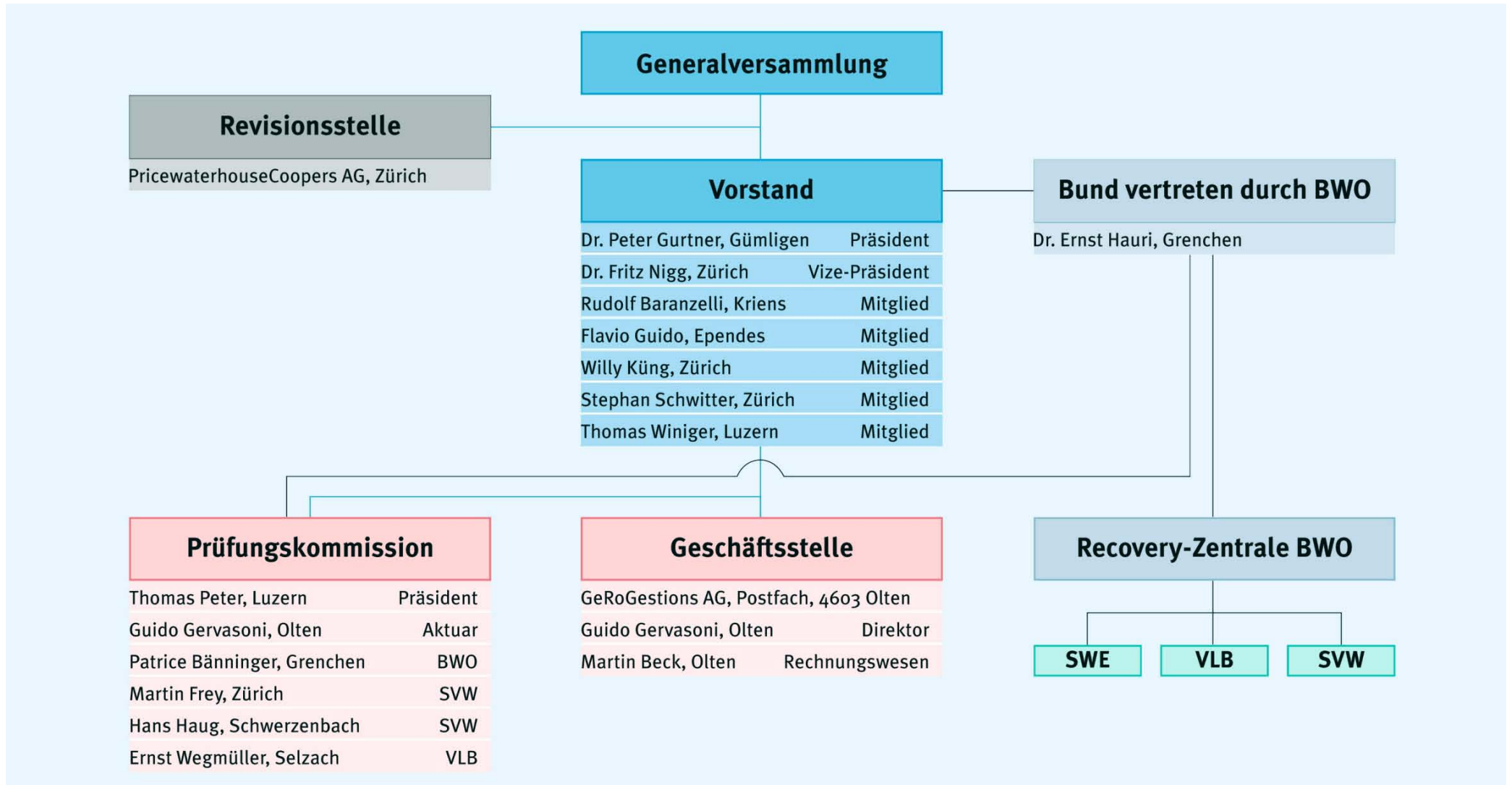
## Gliederung

1. Entwicklung
2. Kennzahlen
3. Bewilligungskriterien
4. Verfahren
5. Kosten
6. Ausblick und Empfehlung

# Entwicklung

1990	Gründung am 11.12.1990 in Olten
1991	Aufnahme der Anleihetätigkeit
1992-2002	Auf- und Ausbau der EGW, Begebung weiterer Anleihen und Privatplacierungen, Rückzahlungen und Organisation von Anschlussfinanzierungen
2003	Verlegung des Sitzes von Bern nach Olten Übernahme der Anleihebegebung in eigener Regie, Einsatz einer Geschäftsstelle
2004	Abschluss der Organisationsentwicklung
2005-2010	Regelmässige Anleihetätigkeit, 3-6 Emissionen pro Jahr, Jahresvolumen ø 250 Mio. Franken

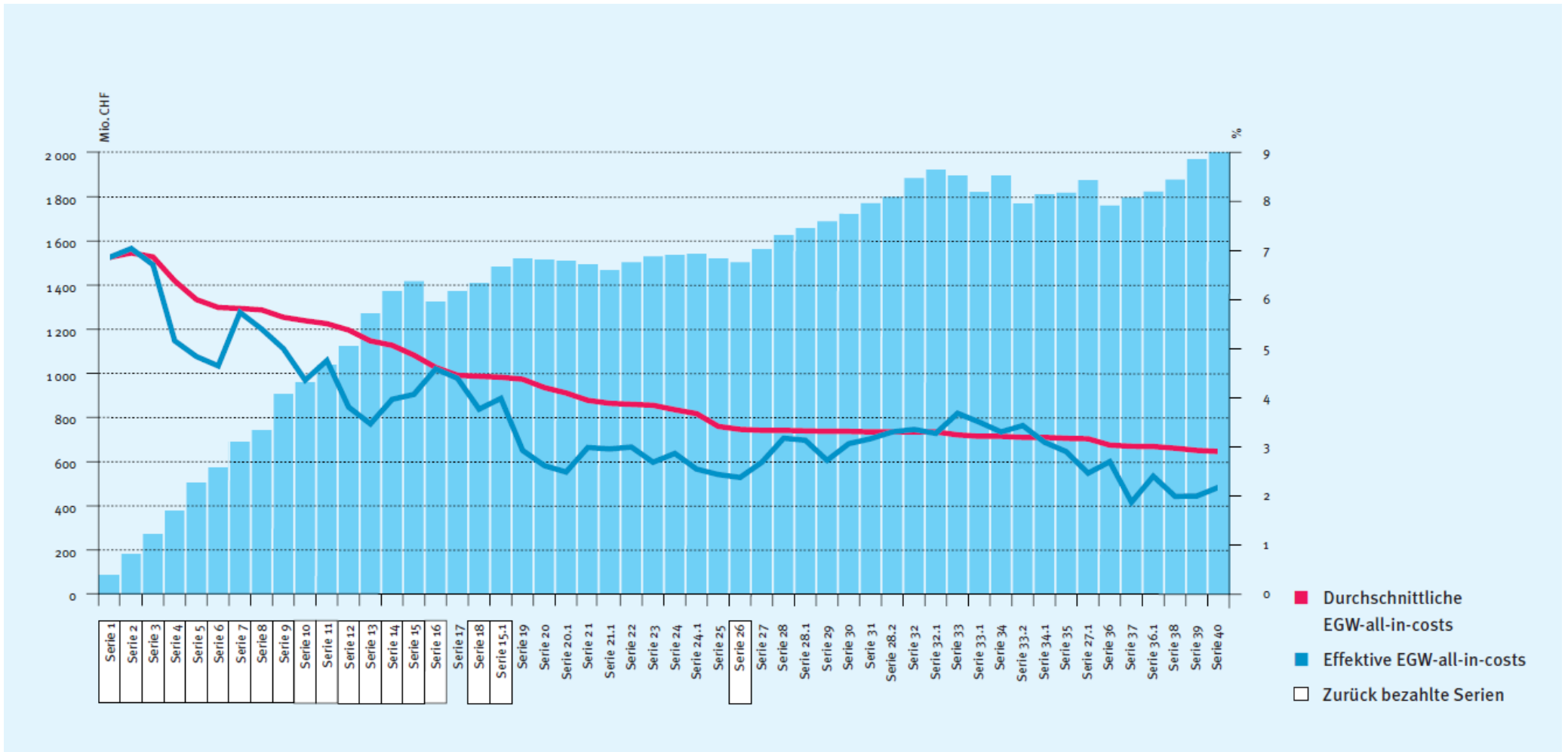
# Organisationsstruktur



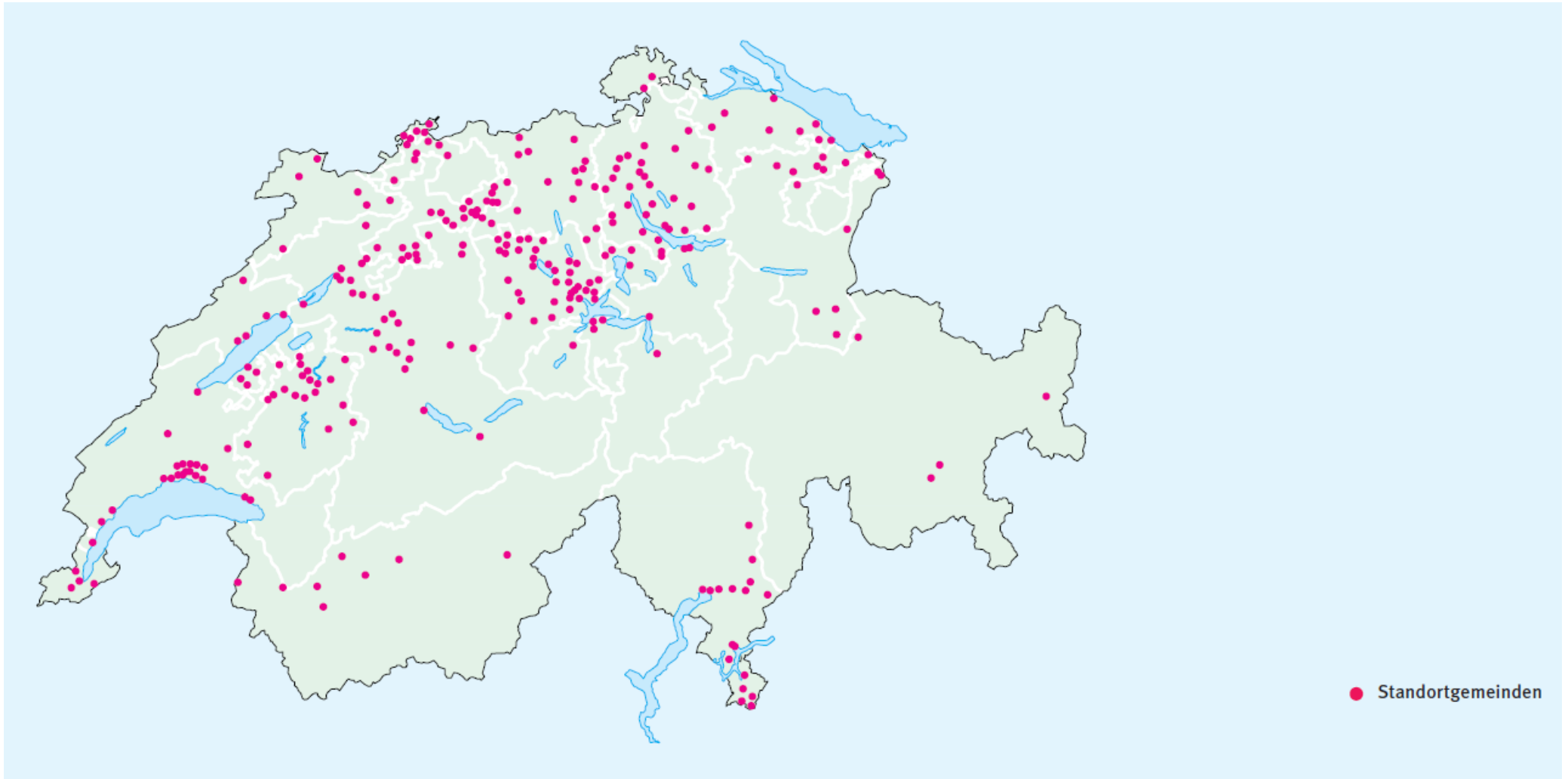
## Kennzahlen ( November 2010 )

- 362 Mitglieder, 61 französisch- und 301 deutschsprachig
- 249 Mitglieder mit EGW-Anleihequoten ( 42 f und 207 d )
- 52 Emissionen seit Gründung, total CHF 3 791 600 000
- 21 Serien zur Zeit ausstehend, total CHF 1 887 000
- Durchschnittliche all-in-costs: 2.797%
- Längste Anleihedauer: 15 Jahre ( Endverfall: 04.11.2025 )
- 955 Quoten auf 706 Liegenschaften
- 22 370 Wohnungen in 279 Gemeinden in der Schweiz
- Rückstellungen für die Restadministration: CHF 6 012 048

# EGW-Anleihevolumen



# Liegenschaften mit EGW-Finanzierungen



# Bewilligungskriterien

Für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten gelten folgende Kriterien:

1. Anforderungen an die Gesuchsteller
2. Anforderungen bezüglich finanzieller Tragbarkeit
3. Objektbezogene Anforderungen
4. Sicherstellung der Anleihequoten
5. Mittelbezug, Zinszahlung und Rückzahlung

Sie finden diese  
Kriterien auch auf  
der EGW-Homepage  
[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)

## 1. Anforderungen an die Gesuchsteller

- **Gemeinnützigkeit**  
Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger und Statuten
- **EGW-Mitgliedschaft**  
Übernahme eines Anteilscheines von CHF 5 000
- **Zugehörigkeit zu einem Dachverband**  
Erwünscht, aber nicht vorgeschrieben
- **Tätigkeitsgebiet**  
Geschäftliche Verankerung in der Region des Bauvorhabens
- **Organisation**  
Professionelle Verwaltung, Berichterstattung und Revision

## 2. Anforderungen bezüglich finanzieller Tragbarkeit

- **Grundsatz**

Ausreichende Eigenkapitalbasis, Finanz- und Ertragslage

- **Eigenkapital**

In der Regel 10% der bereinigten Bilanzsumme

Einbezug stiller Reserven und EK-Substitute möglich

- **EGW-Beleihungswert**

Der nachhaltig erzielbare Mietertrag muss alle LS-Kosten decken

Faustregel: Kapitalisierung des Mietertrages mit 6,5%

## 3. Objektbezogene Anforderungen

- **WEG- / WFG-Konformität**  
Technische Vorschriften und Kostenlimiten
- **Miet- / Eigentumswohnungen**  
Kein Gewerbe, keine Sondernutzungen oder Zweitwohnungen
- **Landerwerb**  
Landerwerb kann nicht via EGW finanziert werden
- **Querfinanzierungen prüfen**  
Aufstockungen auf bestehenden Liegenschaften ermöglichen  
Land-, Bau- oder Umbaufinanzierungen

## 4. Sicherstellung der Anleihequoten

### ▪ Grundsatz

EGW-Quoten sind durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen sicherzustellen. Die Sicherheiten müssen vor dem Mittelbezug eingereicht werden.

### ▪ Belehnungsgrenzen

EGW-Quoten werden bis zu 80 % des EGW-Belehnungswertes eingesetzt. Der 70 % übersteigende Anteil muss amortisiert werden.

### ▪ Finanzierung

EGW-Quoten werden in der Regel zwischen der Finanzierung einer Bank und einem FdR-Darlehen / Eigenkapital sichergestellt.

## 5. Mittelbezug, Zinszahlung und Rückzahlung

### ▪ **Gültigkeitsdauer der Bewilligung**

Eine EGW-Bewilligung bleibt 6 Monate gültig.

### ▪ **Mittelbezug**

EGW-Quoten können grundsätzlich erst nach Abschluss des Bau- / Umbauvorhabens bezogen werden (Umfinanzierung).

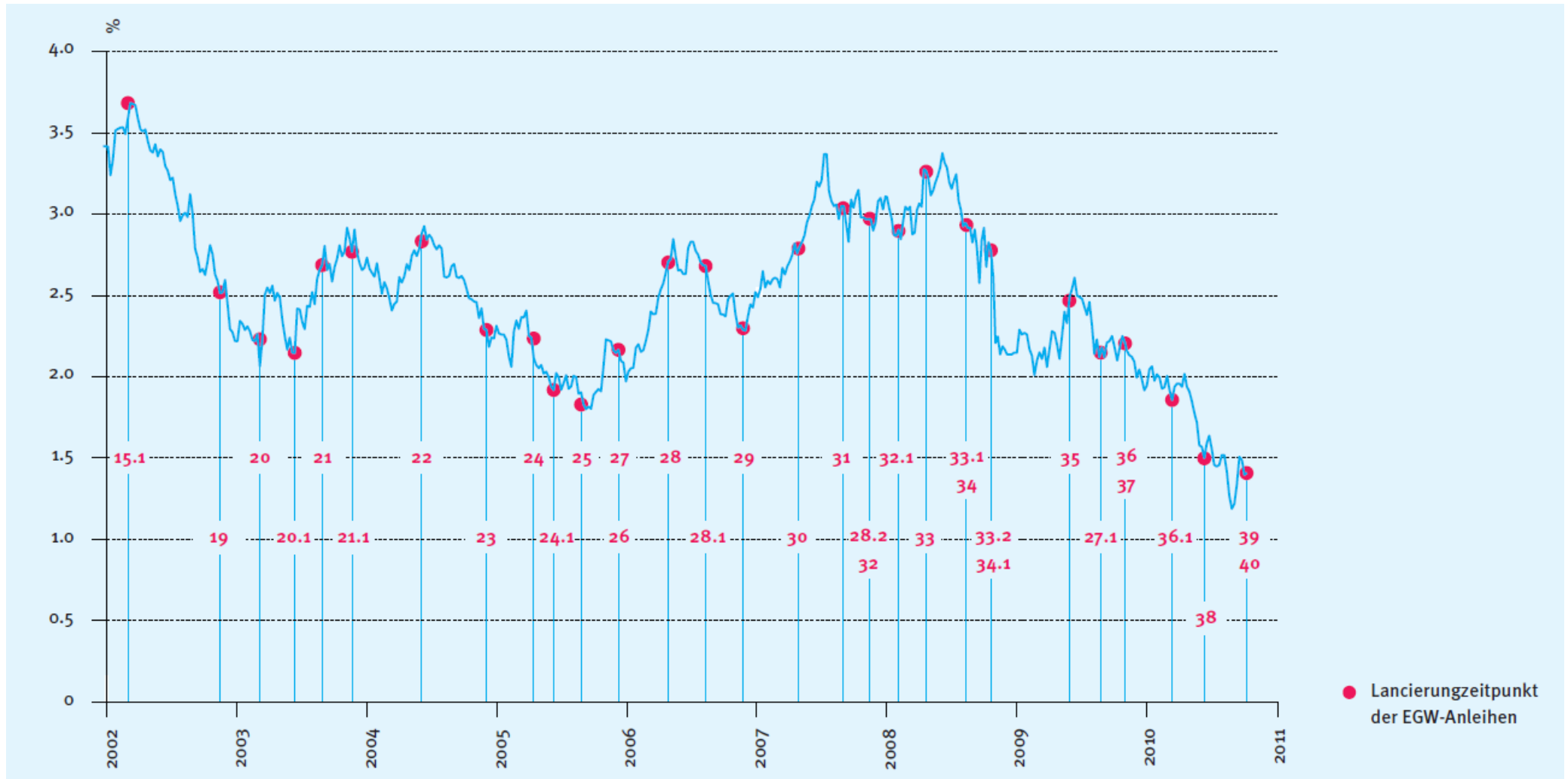
### ▪ **Zinszahlung**

Die Zinsen auf den EGW-Quoten sind quartalsweise zu bezahlen.

### ▪ **Rückzahlung**

Die EGW hat bisher stets Anschlussfinanzierungen gewährt.

# Renditeverlauf Bundesobligationen 10 Jahre



## Ablauf einer Anleihebeteiligung

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Auszahlung der Anleihequote   | Woche 0      |
| 2. Einreichen der Sicherheiten   | bis Woche 01 |
| 3. Poolbildung, Pricing und Abschluss  | bis Woche 04 |
| 4. Erhalt Indikationen, Entscheid und<br>Verpflichtung der WBG zur Teilnahme | bis Woche 04 |
| 5. Abschluss des Beteiligungsvertrages                                       | bis Woche 05 |
| 6. Entscheid der Prüfungskommission  | bis Woche 07 |
| 7. Prüfung durch die Geschäftsstelle   |              |
| 8. Einreichung Beteiligungsgesuch  | bis Woche 12 |

Danke, dass Sie  
Gesuche frühzeitig  
einreichen.

# Globalkostenabrechnung

## EGW-Anleihe Serie 39

Anleihevolumen  
**CHF 90 000 000**

Laufzeit  
**10 Jahre**

Ausgabepreis  
**101.075%**

Zinssatz  
**1.750%**

all-in-costs  
**1.999%**

### Emissionskosten

▪ Übernahmekommission	CHF	900 000
▪ Emissionsabgabe	CHF	1 080 000
▪ Gestionskosten	CHF	720 000
▪ Rückstellungen für Zinsausfälle	CHF	135 000
▪ Inkassokommissionen	CHF	59 000
▪ Übrige Kosten	CHF	2 993 000

Total

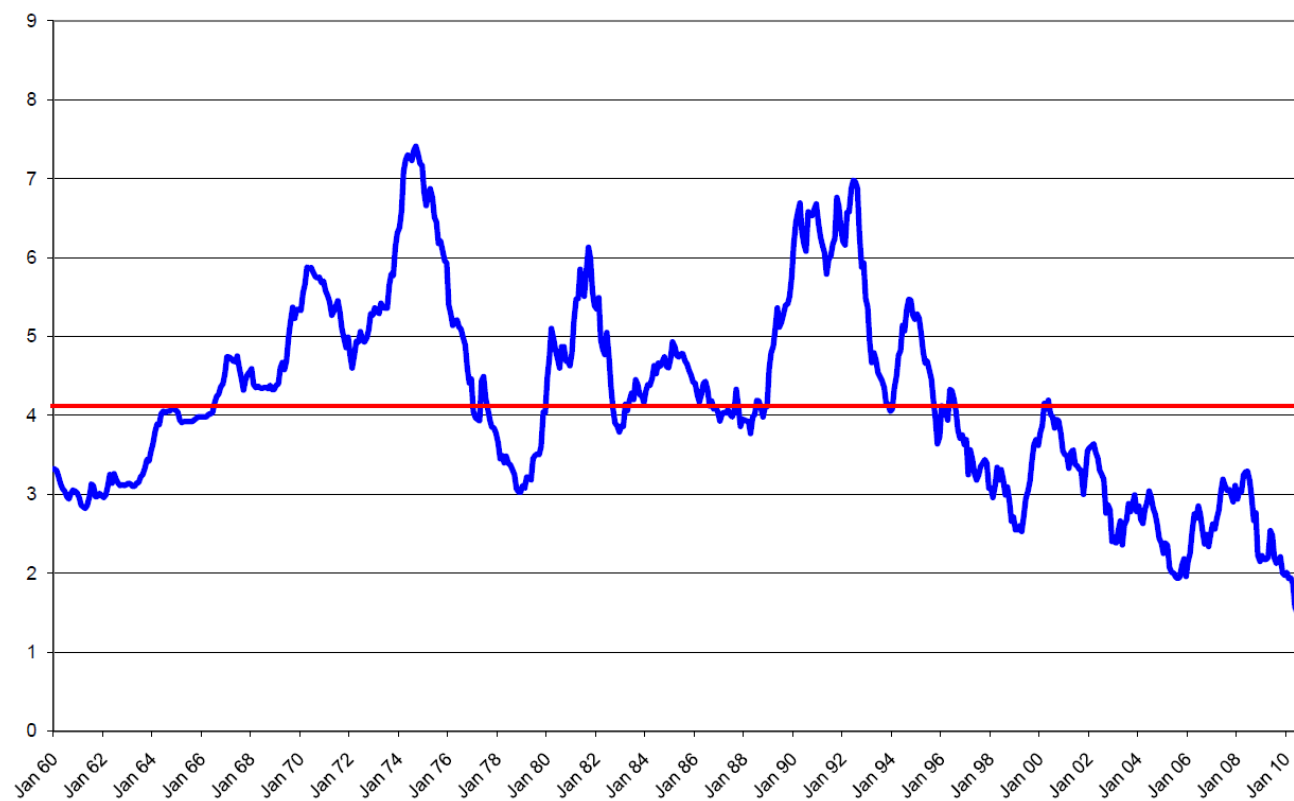
# Auszahlung

## EGW-Anleihe Serie 39

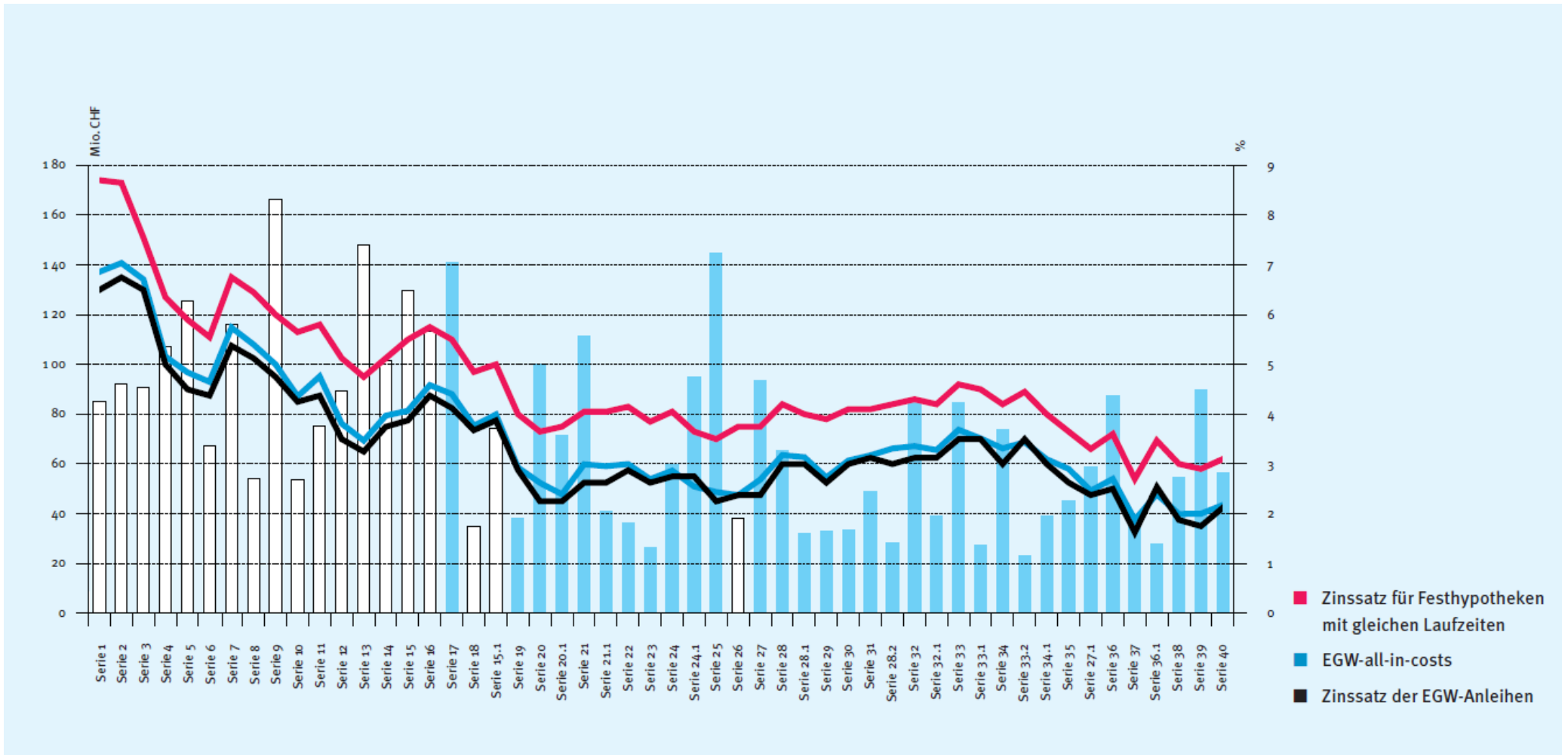
Die Netto-Emissionskosten werden nach Massgabe der Beteiligungsquoten auf alle an der Anleihe beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt. Zur **Auszahlung** gelangen deshalb **97.749%** des Nominalwertes jeder Quote. Die Beteiligten haben somit während der ganzen Laufzeit der Anleihe nur noch den **Zins von 1.750%** p.a. auf der Nominalquote zu entrichten.

Anleihevolumen	CHF	90 000 000
▪ Brutto-Emissionskosten	CHF	2 993 000
▪ in Prozent der Anleihesumme	%	3.326
▪ abzüglich <b>Agio</b>	%	1.075
▪ Netto-Emissionskosten	%	2.251
▪ <b>Auszahlung</b>	%	<b>97.749</b>
<b>Nominalzins</b>	%	<b>1.750</b>

# Renditeverlauf Bundesobligationen 1960 - 2010



# Entwicklung Zinssätze



## Zinsprognosen – Zinskonditionen

<b>Zinsprognosen der Banken für die Schweiz</b>								
	Dreimonatssatz (Libor)				Rendite zehnjährige Anleihe der Eidgenossenschaft			
	in 3 Monaten <sup>1</sup>		in 12 Monaten <sup>1</sup>		in 3 Monaten <sup>1</sup>		in 12 Monaten <sup>1</sup>	
Credit Suisse	0,30	( 0,40 )	0,80	( 0,85 )	1,40	( 1,40 )	1,90	( 1,90 )
UBS	0,25	( 0,80 )	1,00	( 2,20 )	1,50	( 1,60 )	2,30	( 2,40 )
Julius Bär	0,25	( 0,50 )	0,75	( 1,25 )	1,40	( 1,35 )	2,05	( 2,00 )
ZKB	0,30	( 0,50 )	1,20	( 1,20 )	1,40	( 1,40 )	2,00	( 2,00 )
Unicredit	0,25	( 0,25 )	1,00	( 1,00 )	1,50	( 1,50 )	2,25	( 2,25 )
<b>Durchschnitt</b>	<b>0,27</b>	<b>( 0,49 )</b>	<b>0,91</b>	<b>( 1,30 )</b>	<b>1,44</b>	<b>( 1,45 )</b>	<b>2,10</b>	<b>( 2,25 )</b>
Stand 15. Oktober 2010	Dreimonatssatz 0,17		Rendite zehnjährige Bundesanleihe 1,46					
Angaben in % ( ) Prognose per Mitte September <sup>1</sup> nach der jeweiligen Lagebeurteilung der Nationalbank								

FuW Nr. 81 vom  
16.10.2010 Seite 5

<b>Konditionen von Schweizer Banken für erstrangige Hypotheken auf Wohnbauten</b>									
	Credit Suisse	UBS	Bank Coop	Migros Bank	Post-finance	ZKB	Raiff-eisen <sup>1</sup>	Genfer KB	Valiant Bank
<b>Variable Hypothek</b>	2,85	–	2,625	2,50	–	2,50	2,875	2,875	2,95
<b>Festhypothek</b>									
2 Jahre	1,70	1,69	1,49	1,26	1,35	1,51	1,55	1,54	1,60
5 Jahre	2,15	2,38	2,14	1,96	2,00	2,05	2,20	2,22	2,25
10 Jahre	2,95	3,05	2,84	2,70	2,65	2,71	2,90	2,90	–

FuW Nr. 84 vom  
27.10.2010 Seite 5

## Anleihekalender 2010 / 2011

Der Anleihekalender richtet sich nach den Kreditgesuchen der Mitglieder sowie allfälligen Rückzahlungsterminen von Anleihen

- Auszahlung Serie 39 4. November 2010
- Auszahlung Serie 40 4. November 2010
- Rückzahlung Serie 17 6. November 2010
- Konversionsanleihe Mitte August 2011
- Rückzahlung Serie 21 15. September 2011

Die Geschäftsstelle möchte auch im nächsten Geschäftsjahr in jedem Quartal eine Emission durchführen. Dies ist aber nur möglich, wenn das Parlament den vom Bundesrat beantragten Rahmenkredit für weitere Bürgschaften bewilligt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



Emissionszentrale  
EGW  
Leberngasse 9  
4603 Olten

Telefon 062 206 06 16  
Telefax 062 206 06 07  
[kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch)  
[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)

Monika Eggenschwiler  
Martin Windisch  
Martin Beck  
Guido Gervasoni