

Finanzierung von Wohnbauten mit EGW-Anleihequoten

Guido Gervasoni, Direktor EGW

Präsidien-Hock 2011

SVW Regionalverband Nordwestschweiz

vom Mittwoch, 26. Oktober 2011 im Restaurant Rialto, Basel

Gliederung

1. Entwicklung
2. Organisationsstruktur
3. Kennzahlen
4. Bewilligungskriterien
5. Verfahren
6. Kosten
7. Ausblick

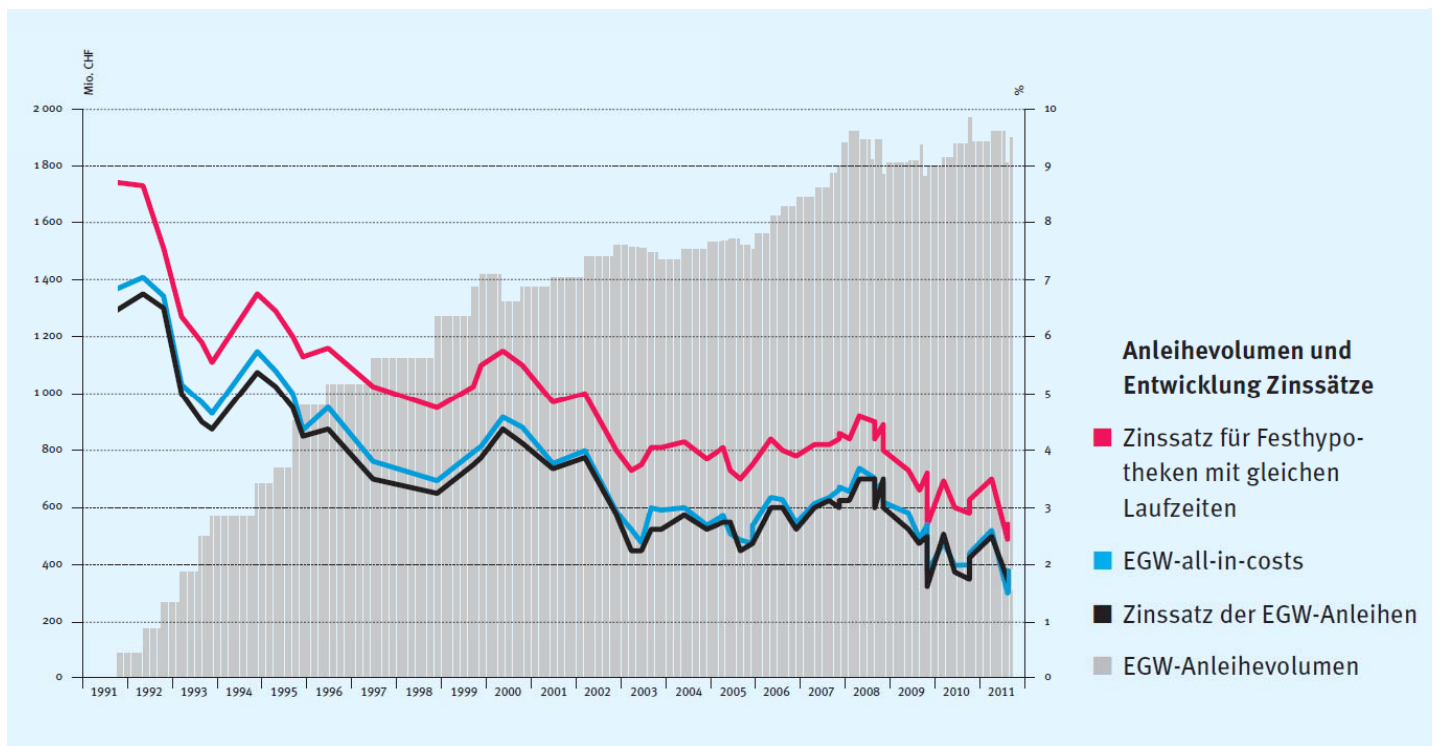
Entwicklung

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
2005-2011	Regelmässige Anleihetätigkeit, 3-6 Emissionen pro Jahr, Jahresvolumen Ø 250 Mio. Franken

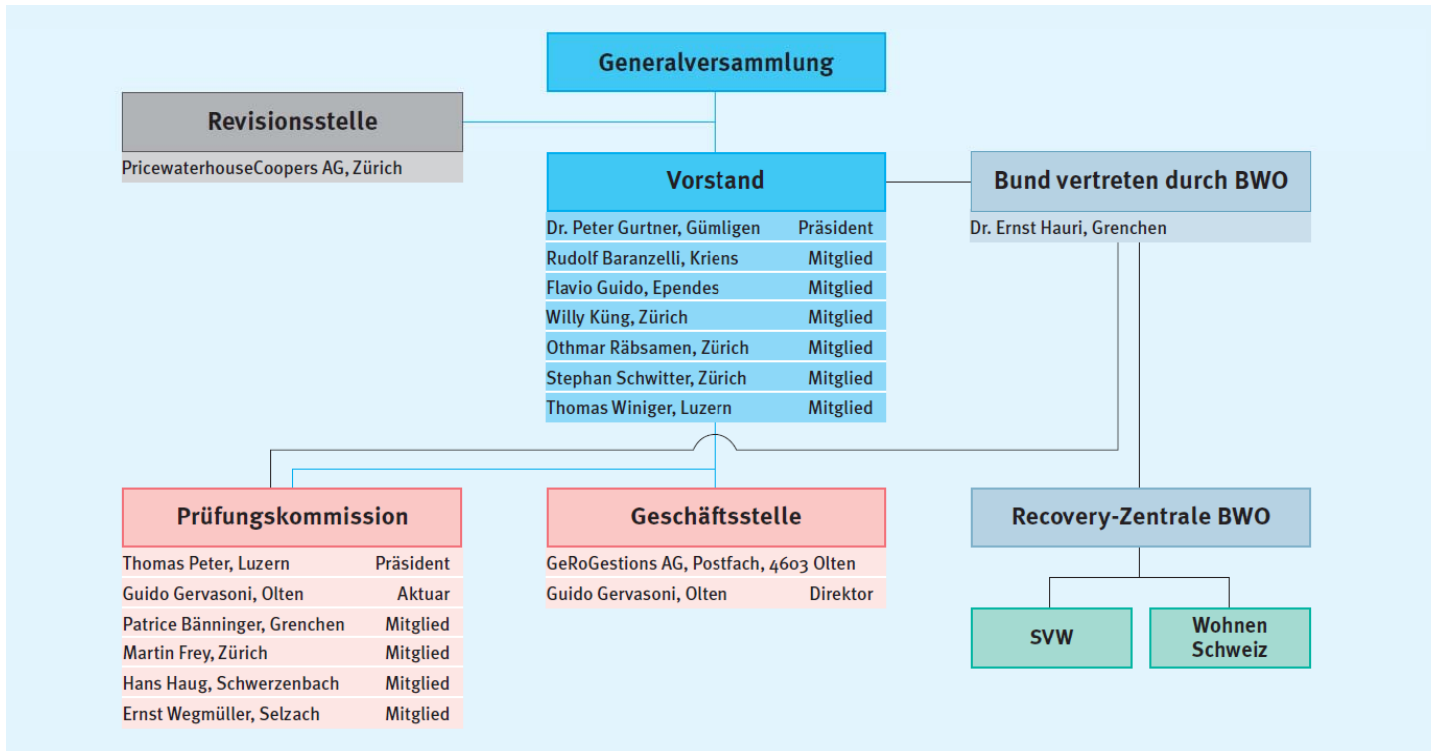
- 55 Emissionen seit Gründung, total CHF 3.958.900.000
- 22 ausstehende Serien, total CHF 1.902.000.000
- Emissionsvolumina: CHF 22.900.000 – CHF 203.900.000
- **Längste Anleihedauer: 15 Jahre (Endverfall: 14.09.2026)**
- 4 – 66 beteiligte Wohnbauträger pro Serie
- 5 – 106 Finanzierungen pro Serie
- Durchschnittliche Beteiligungsquote: CHF 1.991.623
- Rückstellungen für die Restadministration: CHF 6.671.970

Präsidenten-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

Anleihevolumen und Entwicklung Zinssätze

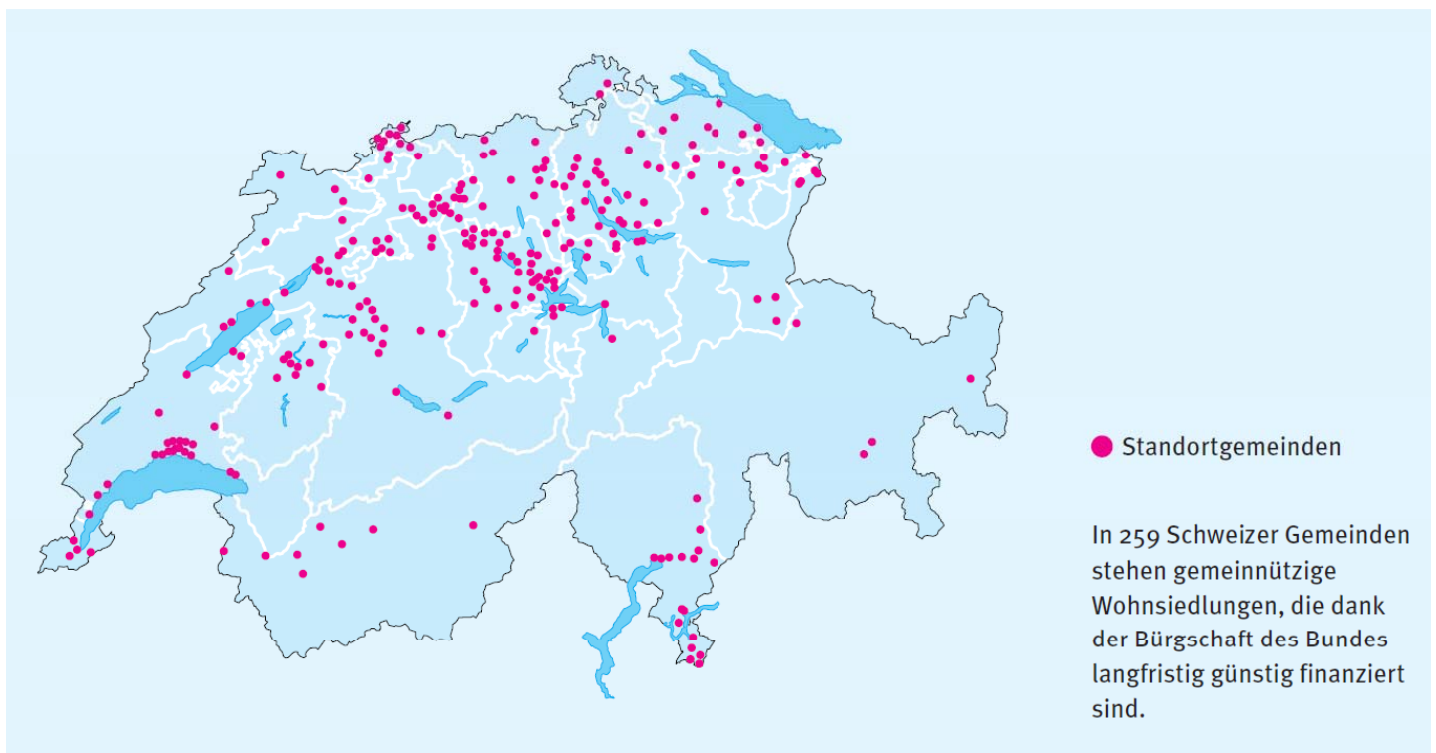


Präsidenten-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011



Präsidiën-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

Liegenschaften mit EGW-Finanzierungen

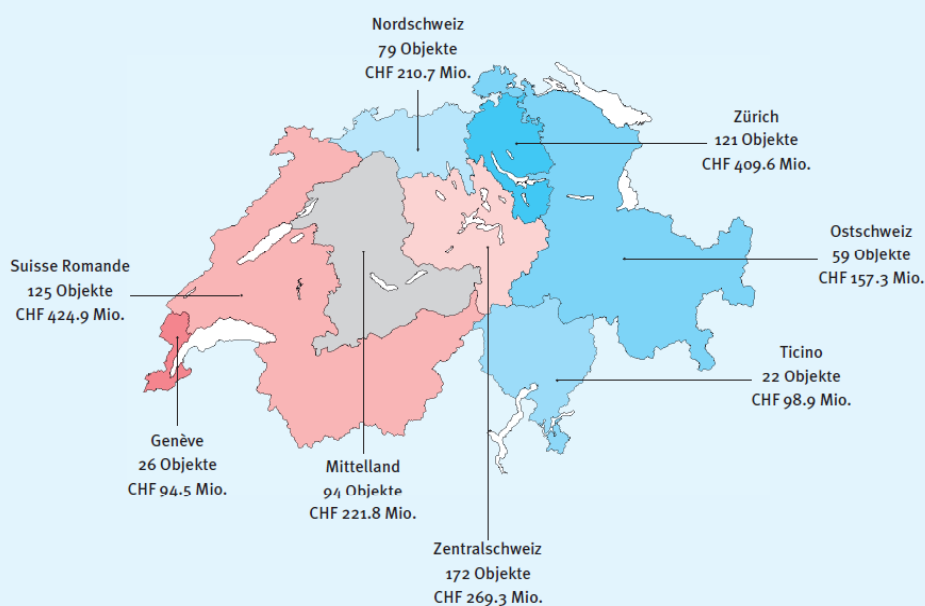


Präsidiën-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

- 365 Mitglieder, 61 französisch- und 304 deutschsprachig
- 219 SVW - 125 Wohnen-Schweiz - 21 in keinem Verband
- 249 Mitglieder mit EGW-Anleihequoten
- 946 EGW-Quoten auf 698 Liegenschaften
- 22.299 Wohnungen in 259 Gemeinden in der Schweiz mit einem Ertragswert von CHF 4.933.459.600
- Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz: 6,31 %
- Durchschnittliche Belehnungshöhe: 68,13 %

Präsidenten-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

Geografische Aufteilung der EGW-Finanzierungen



Kommentar

Die Mittel aus den ausstehenden Anleihen von total CHF 1 887 000 000 wurden für die Finanzierung von 698 Überbauungen in der ganzen Schweiz eingesetzt.

Präsidenten-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

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

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-Belehnungswert

Der nachhaltig erzielbare Mietertrag muss alle LS-Kosten decken

Faustregel: Kapitalisierung des Mietertrages mit 6,5 %

Anforderungen an das Eigenkapital

Grundsatz

Eigenkapital von **10 %** der bereinigten Bilanzsumme

- Genossenschaftskapital, Aktienkapital, Stiftungskapital
- Ausgewiesene Reserven

Substitute für Eigenkapital

- Stille Reserven auf dem Liegenschaftenbestand
- Rückstellungen und Renovationsfonds mit Reservecharakter
- Langfristige Darlehen, allenfalls mit Rangrücktritt
- **Keine Stehbeträge**

Der EGW-Beleihungswert

Richtsatz

Für die Ermittlung des Beleihungswertes einer Liegenschaft wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag mit einem **Satz von 6,5 %** kapitalisiert.

Abweichungen vom Richtsatz

- Differenz zwischen effektiven Mieten und Marktmieten
- Standort der Liegenschaft
- Alter und baulicher Zustand der Liegenschaft
- Finanzierungsstrategie
- Organisation, Führung und Finanzlage des Wohnbauträgers

3. Objektbezogene Anforderungen

▪ WFG-Konformität

Technische Vorschriften gemäss WBS 2000 (Wohnungs-Bewertung)
WFG-Kostenlimiten
Energetische Massnahmen

▪ Miet- / Eigentumswohnungen

Ausschliessliche Finanzierung von Wohnliegenschaften
Keine Gewerbeliegenschaften oder Objekte mit Sondernutzungen
Keine Baulandfinanzierungen

▪ Bau- / Umbauvorhaben

EGW-Quoten können grundsätzlich nicht für Bau-, Umbau- oder Sanierungsvorhaben eingesetzt werden. Der Bezug ist erst nach Abschluss des Bauvorhabens möglich.

Querfinanzierung

Die Finanzierung von Bau-, Umbau- oder Sanierungsvorhaben kann auf indirektem Weg erreicht werden, indem der Wohnbauträger eine **Ersatzsicherheit** stellt.

Beispiele

- Aufstockung von Hypotheken auf andern Liegenschaften
- EGW-Rahmenlimite
- Bürgschaften von Gemeinwesen oder Dritten
- Wertschriften und andere kurante Deckungen
- Unwiderrufliches Zahlungsverprechen der kreditgebenden Bank

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.

Sicherstellung

▪ Vorgangshypothek	CHF	3 800 000	47,50%
▪ EGW-Anleihequote	CHF	2 600 000	32,50 %
▪ FdR-Darlehen	CHF	700 000	8,75 %
▪ Eigenkapital	CHF	900 000	11,25 %
EGW-Beleihungswert	CHF	8 000 000	100,00 %

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.

- | | |
|--|--------------|
| 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
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.

Das Beteiligungsgesuch

Angaben zum Gesuchsteller

- Jahresrechnung samt Bericht der Revisionsstelle
- Geschäftsbericht – GV-Protokoll – Angaben zur Organisation
- Statuten – Angaben zu Organen und Mitgliedern

Angaben zum Pfandobjekt

- Grundbuchauszug mit Pfandrechten
- Aktueller Mieterspiegel
- Angaben zum baulichen Zustand der Liegenschaft
- Kopie der Gebäudeversicherung (Prämienrechnung)
- Liegenschaften-Erfolgsrechnung (Gesuchsformular)



Den persönlichen
Kontakt ziehen wir
dem Aktenstudium
in jedem Fall vor



Serie 42

Anleihevolumen
CHF 92 700 000

Laufzeit
15 Jahre

Ausgabepreis
102.070%

Zinssatz
1.750%

all-in-costs
1.936%

Emissionskosten

▪ Übernahmekommission	CHF	1 158 750
▪ Emissionsabgabe	CHF	1 668 600
▪ Gestionskosten	CHF	1 019 700
▪ Rückstellungen für Zinsausfälle	CHF	139 050
▪ Inkassokommissionen	CHF	148 320
▪ Übrige Kosten	CHF	34 270
Total	CHF	4 168 690

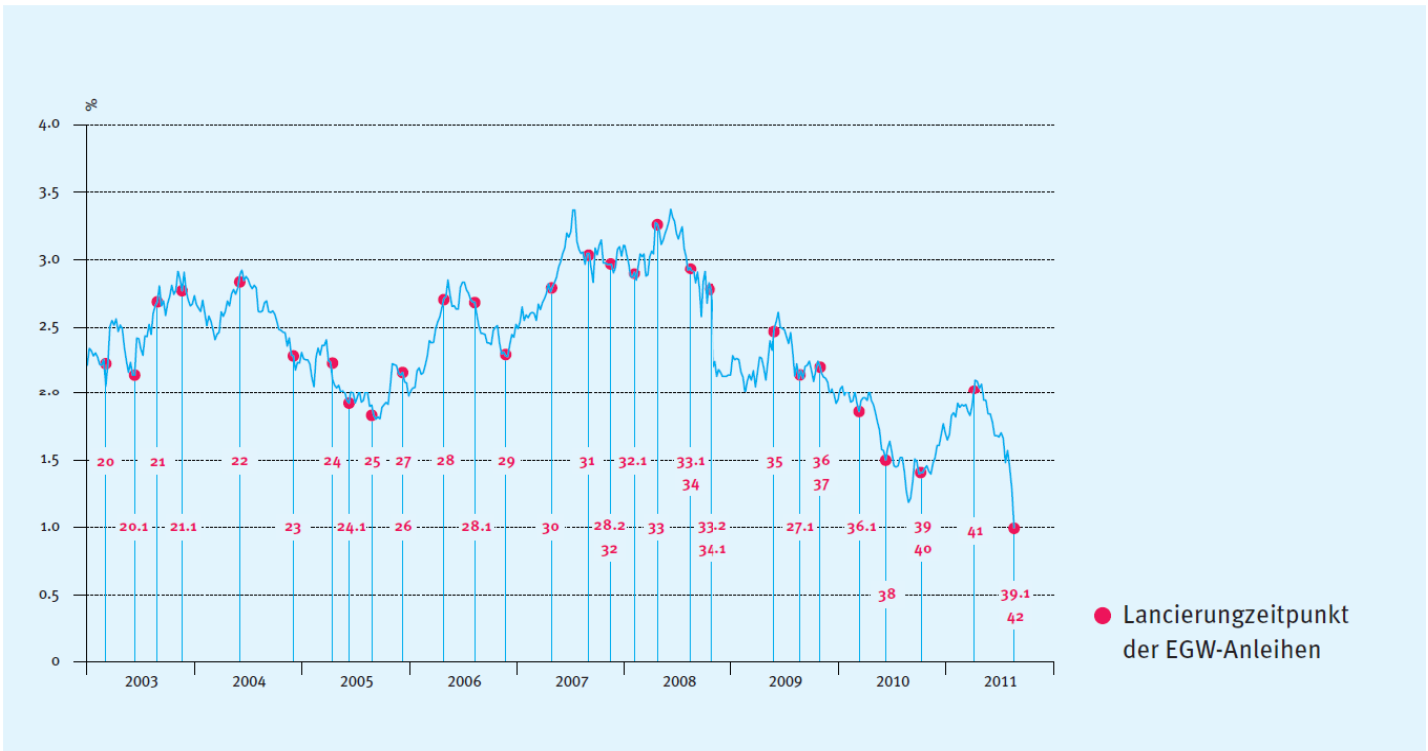
Auszahlung

Serie 42

Die Netto-Emissionskosten werden nach Massgabe der Beteiligungsquoten auf alle an der Anleihe beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt. Zur **Auszahlung** gelangen deshalb **97,573%** 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.

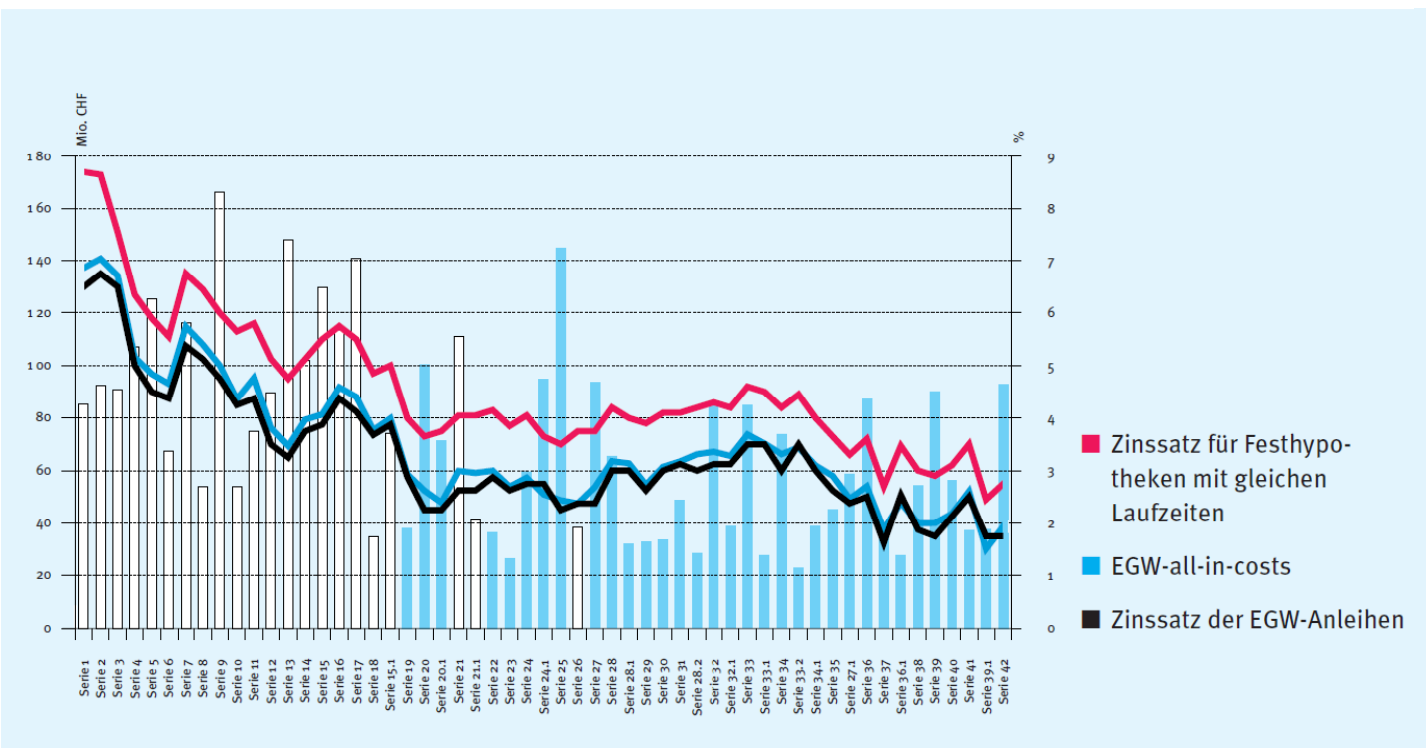
Anleihevolumen	CHF	92 700 000
▪ Brutto-Emissionskosten	CHF	4 168 690
▪ in Prozent der Anleihesumme	%	4,497
▪ abzüglich Agio	%	2,070
▪ Netto-Emissionskosten	%	2,427
▪ Auszahlung	%	97,573
Nominalzins	%	1,750

Renditeverlauf Bundesobligationen 10 Jahre



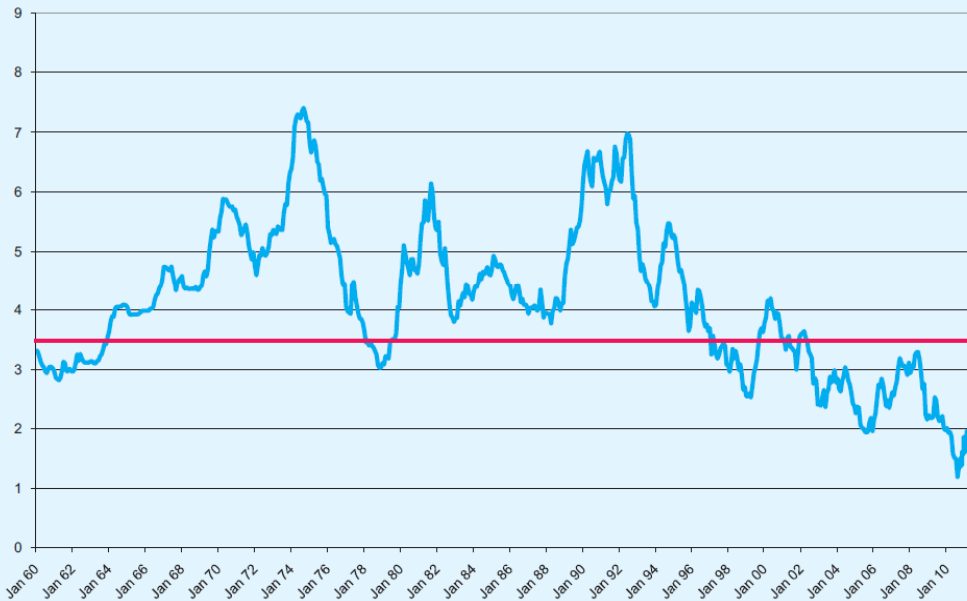
Präsidenten-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

Entwicklung Zinssätze



Präsidenten-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

Renditeverlauf Bundesobligationen 1960 – 2011



Begehe ich einen Fehler, wenn ich das aktuelle Zinsniveau für die nächsten 10 Jahre (nicht) sichere



0,919%
23.09.2011

Präsiden-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

Zinskonditionen – Zinsprognosen

Konditionen von Schweizer Banken für erstrangige Hypotheken auf Wohnbauten

	Credit Suisse	UBS	Bank Coop	Migros Bank	Post-finance	ZKB	Raiffeisen ¹	Genfer KB	Valiant Bank
Variable Hypothek	2,85	-	2,625	2,25	-	2,50	2,875	2,500	2,95
Festhypothek									
2 Jahre	1,30	1,32	1,24	1,02	1,15	1,30	1,60	1,17	1,30
5 Jahre	1,75	1,94	1,87	1,62	1,70	1,95	2,00	1,82	1,95
10 Jahre	2,55	2,68	2,74	2,34	2,50	2,62	2,75	2,57	-

FuW Nr. 85 vom
26.10.2011 Seite 5

Zinsprognosen der Banken für die Schweiz

	Dreimonatssatz (Libor)		Rendite zehnjährige Anleihe der Eidgenossenschaft	
	in 3 Monaten ¹	in 12 Monaten ¹	in 3 Monaten ¹	in 12 Monaten ¹
Credit Suisse	0,10 (0,10)	0,20 (0,20)	1,10 (1,30)	1,50 (1,70)
UBS	0 (0,30)	0,30 (1,00)	1,10 (1,30)	1,50 (2,00)
Julius Bär	0 (0,00)	0 (0,00)	0,95 (1,00)	1,60 (1,50)
ZKB	0,10 (0,10)	0,10 (0,60)	1,10 (1,10)	1,40 (1,40)
Unicredit	0,05 (0,05)	0,25 (0,25)	1,20 (1,20)	1,75 (1,75)
Durchschnitt	0,05 (0,11)	0,17 (0,46)	1,09 (1,18)	1,55 (1,67)
Stand 14. Oktober 2011	Dreimonatssatz 0,04		Rendite zehnjährige Bundesanleihe 1,05	

FuW Nr. 82 vom
15.10.2011 Seite 5

Präsiden-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

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

- Abschluss Serie 39.1 **18. August 2011**
- Abschluss Serie 42 **18. August 2011**
- Auszahlung Serien 39.1 und 42 **14. September 2011**
- Rückzahlung Serie 21 **15. September 2011**
- Abschluss Serie 43 **Mitte November 2011**

Die Geschäftsstelle möchte weiterhin in jedem Quartal mit einer Emission am Kapitalmarkt präsent sein. Massgebend ist die Nachfrage der EGW-Mitglieder. Bei entsprechendem Bedarf können unterschiedliche Laufzeiten angeboten werden.

Präsidiën-Hock 2011 SVW Nordwestschweiz vom 26.10.2011

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



Emissionszentrale EGW
Lebergasse 9
4603 Olten

Telefon 062 206 06 16
Telefax 062 206 06 07
kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch

Monika Eggenschwiler
Martin Windisch
Ursula Affentranger
Thomas Feierabend
Guido Gervasoni