Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 76 (2001)

Heft: 7-8

Rubrik: Notizbuch

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. Voir Informations légales.

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. See Legal notice.

Download PDF: 25.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Dank EGW: Hypotheken zu Engros-Preisen

Grossschuldner nehmen am internationalen Kapitalmarkt günstig Geld auf. Davon können auch Baugenossenschaften profitieren. Möglich macht dies die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW).

Von Fritz Nigg ■ Auch Hypotheken haben ihren Preis, und wenn man sie im Grossen einkauft, werden sie billiger. Am allergünstigsten sind die Finanzierungsmittel auf dem internationalen Kapitalmarkt. Also wäre es gut, wenn Baugenossenschaften sich dort eindecken könnten. Aber eine einzelne Genossenschaft ist viel zu klein, um Finanzprodukte auf den internationalen Markt zu bringen. Dessen Gesetze erfordern, dass ein Schuldner sehr viel Geld aufs Mal aufnimmt – von 100 Millionen Franken an aufwärts – und dass er regelmässig als Marktteilnehmer auftritt.

Der Kapitalmarkt verlangt aber nicht nur Menge und Regelmässigkeit, sondern zudem eine gute «Bonität» des Schuldners. Auch hier sind die Baugenossenschaften überfordert, denn keine von ihnen kann eine börsenübliche Bewertung, das «Rating» einer weltweit tätigen Bewertungsfirma, vorweisen.

Höchstens mit einem gemeinsamen Vorgehen haben die Baugenossenschaften eine Chance, auf dem Kapitalmarkt Geld aufzunehmen, sagten sich vor 15 Jahren Verantwortliche der beiden Verbände SVW und VLB (Liberale Baugenossenschaften). Sie versuchten, je auf ihre Weise zum Ziel zu kommen. Beim SVW ging es darum, eine völlig neue Institution aufzubauen. Der VLB unter der Leitung von Alexander Wili kam aber schneller voran. Er hatte von Anfang an auf die enge Zusammenarbeit mit zwei bestehenden Institutionen gesetzt, nämlich die Emissionszentrale der Schweizer Gemeinden und das Bundesamt für Wohnungswesen.

In der Folge zeigte sich, dass nur eine einzige neben den Verbänden angesiedelte Institution die unerlässlichen Bundesbürgschaften erhalten würde. Deshalb gründeten VLB und SVW gemeinsam und unter Beizug des SWE (als dritter Dachorganisation von Baugenossenschaften) im Dezember 1990 die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Sowohl die Gründung wie auch die ganze spätere Tätigkeit wären freilich nicht möglich gewesen ohne die konsequente Unterstützung durch das Bundesamt für Wohnungswesen. Dessen Direktor, Peter Gurtner, wirkt seit 1990 aktiv im EGW-Vorstand mit. Als ein Glücksfall sollte sich ferner auch die enge Zusammenarbeit mit der Oltner GeRo-Gestions AG erweisen.

In den ersten 10 Jahren hat die EGW 18 Obligationen-Anleihen auf dem Markt gebracht und so fast 2 Milliarden Franken für die gemeinnützigen Wohnbauträger lockergemacht. Mehr als die Hälfte davon gingen an Mitglieder des SVW. Die Zinssätze der meist nach 10 Jahren zur Rückzahlung fälligen Anleihen betrugen in der letzten Zeit zwischen 3,75 und 4,375 Prozent. Die Wohnbauträger, die das Geld aus den Anleihen erhalten, bezahlen einen um gegen 0,3 Prozent höheren Zins, weil dieser auch die Kosten der EGW decken muss.

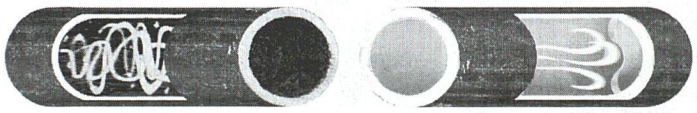
Für eine Finanzierungsquote der jüngsten, achtjährigen Anleihe haben die beteiligten Genossenschaften der EGW einen Zins von 3,77 Prozent zu entrichten. Finanzierungen der EGW sind mithin ausserordentlich günstig, wenn man zudem bedenkt, während welch langer Frist die Zinssätze gleich bleiben. Dies ermöglicht den Genossenschaften, die Mietzinse lange auf gleicher Höhe zu halten und so ein wichtiges Anliegen der Mieter zu erfüllen. Im soeben publizierten Entwurf für ein Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (BFW) nimmt denn auch die Emissionszentrale einen wichtigen Platz ein. Die Leitung der EGW wiederum ist dabei, die Gesuchsprüfung möglichst kundenfreundlich zu gestalten und insbesondere den für sie wichtigen grossen Baugenossenschaften entgegenzukommen. Denn die EGW ist wohl zu einem milliardenschweren Unternehmen geworden – doch sie bleibt ein Rad im Getriebe des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Anzeige

Leitungssanierung durch Innenbeschichtung

Promotec

Das **patentierte** Rohrsanierungsverfahren **PROMOTEC** ist das einzige mechanische Nassreinigungsverfahren, mit welchem auch sehr verbrauchte und /oder inkrustierte Rohrleitungen schonend gereinigt und anschliessend mit einer **PROMEPOX** plus Beschichtung dauerhaft gegen Korrosion und den Aufbau von Ablagerungen geschützt werden können.



Unser PROMOTEC-Verfahren
- reinigt und beschichtet das Wasserleitungssystem
- revitalisiert «verbrauchte» Rohrleitungen
- schützt nachhaltig vor neuer Lochfrasskorrosion
- erspart kostspielige und unangenehme Bauarbeiten
- wird in belegten Wohn-, Geschäftshäusern, Hotels, usw. ausgeführt
- qualitativ hochwertig und das mit Garantie

Promotec AG
Sonnenweg 14
CH-4153 Reinach BL1

Tel. 061/711 32 53
Fax 061/711 31 91
www.promotec.ch