

EGW zum Dritten

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **67 (1992)**

Heft 11: **Regionalteil Innerschweiz, Kostenstatistik 91, Haustechnik**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105941>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

EGW zum Dritten

Nicht jede Abkürzung mit dem Buchstaben E bezieht sich auf Europa. Das E in EGW steht vielmehr für Emissionszentrale, und zwar ist jene der gemeinnützigen Wohnbauträger gemeint. Von ihr war im «Wohnen» schon mehrfach zu lesen. Trotzdem habe ich den Eindruck, sie sei im Kreis der Wohnbaugenossenschaften immer noch zu wenig bekannt.

Emissionszentralen werden gegründet, damit Unternehmungen, die nicht einzeln auf dem Kapitalmarkt Mittel aufnehmen können, dies in gemeinsamem Vorgehen dennoch schaffen. Die Emissionszentrale bündelt gewissermassen den Kapitalbedarf der verschiedenen Unternehmungen. Dieses Paket bringt sie auf den Kapitalmarkt. Es weist in der Regel die Form einer Obligationenanleihe auf. Die Zeichner der Obligationen zahlen Geld ein, und dieses wird dann von der Emissionszentrale an die beteiligten Unternehmungen weitergeleitet. Jede erhält ihren Anteil, der in der Fachsprache «Anleiensquote» heisst. Eine Anleiensquote ist also nichts anderes als der Geldbetrag, der von der auf dem Kapitalmarkt

Nachdem die EGW nun seit mehr als einem Jahr auf dem Markt tätig ist, kann gesagt werden, dass sie sich in der Praxis bewährt hat.

aufgenommenen Anleihe an die einzelne Unternehmung abgezweigt wird. Nach dem Ablauf der Anleihe, beispielsweise nach 10 Jahren, muss die Unternehmung das über die Anleiensquote bezogene Geld der Emissionszentrale zurückgeben. Diese zahlt damit die Obligationenanleihe zurück. – Wirtschaftlich gesehen bedeutet eine Anleiensquote für die Baugenossenschaft nichts anderes als ein grundpfandgesichertes Darlehen mit fester Laufzeit und unveränderlichem Zinssatz. In rechtlicher Hinsicht bestehen aber wichtige Unterschiede zu einem Hypothekendarlehen. Sie bewirken, dass die Emissionszentrale keine Bank darstellt und nicht wie eine solche auf eigene Rechnung Geld aufnimmt und weiterverleiht.

Das Vorgehen über die Emissionszentrale erspart den Baugenossenschaften Umtriebe, Kosten und Risiken. Denn der Kapitalmarkt ist ein Engrosmarkt, der so wenig auf die Besonderheiten der vergleichsweise kleinen Baugenossenschaf-

ten zugeschnitten ist wie der Gemüsegrossmarkt auf jene der Hausfrauen. Die Idee sich zusammenzuschliessen, um eine eigene Emissionszentrale auf die Beine zu stellen, ist richtig. Nachdem die von den Genossenschaften gegründete EGW nun seit mehr als einem Jahr auf dem Markt tätig ist, kann gesagt werden, dass sie sich auch in der Praxis bewährt hat.

In einer ersten Anleihe gab die EGW Obligationen im Gesamtbetrag von 85 Mio. Franken heraus, in einer zweiten von 92 Mio. Franken. Bemerkenswert scheint

Eine Anleiensquote ist der Geldbetrag, der von der auf dem Kapitalmarkt aufgenommenen Anleihe an die einzelne Genossenschaft abgezweigt wird.

mir, dass dabei der Anteil der wohl gemeinnützigen, aber nicht genossenschaftlichen Wohnbauträger markant zugenommen hat. Unter den 13 Wohnbauträgern, für die die erste Anleihe bestimmt war, befanden sich 1 Stiftung und 1 Aktiengesellschaft. Von den 18 gemeinnützigen Wohnbauträgern, die sich an der 2. Anleihe beteiligten, hatten 4 die Form von Stiftungen und 3 jene der AG. Der hohe Anteil steht im Widerspruch zur nur geringen Bedeutung der nicht genossenschaftlichen Wohnbauträger für den Wohnungsbestand und die Bautätigkeit der Gemeinnützigen. Selbstverständlich darf man weder den Stiftungen noch den AG ankreiden, dass sie die Möglichkeiten der EGW eifrig nutzen. Zu fragen ist vielmehr, weshalb die Genossenschaften nicht vermehrt zugreifen.

Am Zinssatz der EGW-Anleihen kann die Zurückhaltung der Genossenschaften nicht liegen. Die nominellen Zinssätze der Obligationen betragen nur 6,5 und 6,75 %. Die effektive Zinsbelastung der Wohnbauträger ist freilich höher, weil sie nicht den gesamten Betrag ausbezahlt erhalten, den sie verzinsen und am Ende zurückvergüten müssen. Ein Betrag in der Höhe der Emissions- und Verwaltungskosten sowie eines allfälligen Disagios wird von der Emissionszentrale gleich zurückbehalten. Leider gibt es in der Schweiz keine offiziell anerkannte Methode, wie der sich aus alledem ergebende effektive Zinssatz zu berechnen ist. Je nach Re-

chenweise liegt er für die erste Anleihe etwas unter- oder oberhalb 7 %, für die zweite in der Grössenordnung von 7,2 %. Das ist etwa 1 Prozent weniger als der Zinssatz einer Neuhypothek und nahezu gleichviel, wie für eine Althypothek bezahlt werden muss.

Wir alle hoffen, dass die Zinssätze der Neuhypotheken demnächst zurückgenommen werden. Deshalb werden sich manche Genossenschaftsvorstände gefragt haben, ob auf die Dauer EGW-Anleiensquoten nicht doch teurer zu stehen kommen als die gewohnten Hypotheken mit variablem Zinssatz. Solche Ueberlegungen sind notgedrungen etwas spekulativ. Sicher ist aber, dass die Anleiensquoten mit ihrem festen Zinssatz längerfristig Schutz bieten vor unliebsamen Überraschungen, wie sie bei variablen Hypothekarzinsen nie auszuschliessen sind. Zudem wird die Genossenschaft nicht von den Ertragsausfällen belastet, die entstehen, weil die Mietzinsen normalerweise erst mit einem zeitlichen Rückstand auf eine Erhöhung der Hypo-

Der «bürokratische» Aufwand einer Genossenschaft, die sich an einer EGW-Anleihe beteiligen möchte, ist gering.

thekarzinsen hinaufgesetzt werden können. Der «bürokratische» Aufwand einer Genossenschaft, die sich an einer EGW-Anleihe beteiligen möchte, ist gering. Zudem obliegt die Prüfung der Gesuche von SVW-Mitgliedern einem Ausschuss von Fachleuten dieses Verbandes.

Man soll nicht alle Eier in den gleichen Korb legen. Nach diesem Grundsatz empfiehlt es sich, ein Viertel bis ein Drittel der Finanzierung eines Neubaues oder einer Renovation über eine EGW-Anleiensquote vorzunehmen. Zum Vorgehen im einzelnen gibt es ein frisch überarbeitetes Merkblatt des SVW: «Zinsgünstige Finanzierung von Wohnbauten mit Anleiensquoten der EGW». Soeben liegt die dritte Anleihe der EGW öffentlich zur Zeichnung auf. Die Marktbedingungen, unter denen die Emission erfolgt, erscheinen günstig. So sehen sich die Baugenossenschaften belohnt, die über diese Anleihe an den Markt gelangen.