



# Facts & Figures zur Emissionszentrale EGW

## Worum gehts?

Zwischen Herbst 2020 und Sommer 2021 entscheiden die eidgenössischen Räte über einen weiteren, 6-jährigen Rahmenkredit für Bürgschaften zugunsten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW im Umfang von 1,7 Mrd. Franken. Dank der Bürgschaft erzielt die EGW günstige

Konditionen für ihre Anleihen. Diese gibt sie weiter an gemeinnützige Wohnbauträger, die damit ihre Wohnungen günstig anbieten können. Der Bund musste seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2003 keine EGW-Kreditausfälle tragen.

## Warum braucht es die EGW?

Die EGW hilft dem Bund, den Verfassungsauftrag zur Wohnraumförderung zu erfüllen. Dies in Ergänzung zum sogenannten Fonds de Roulement, der gemeinnützige Neubau- und Erneuerungsvorhaben mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt.

Mit ihren Finanzierungen verschafft die EGW insbesondere auch kleinen und mittleren Wohnbauträgern einen Zugang zum Kapitalmarkt. Dank der Bundesbürgschaft erzielt die EGW günstige Konditionen am Kapitalmarkt. Sie gibt die Zinsvorteile an ihre Mitglieder weiter, die damit langfristig günstigen Wohnraum anbieten können.

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist wichtig für die Versorgung mit preisgünstigem und qualitativ gutem Wohnraum, nicht nur für Haushalte mit geringem Einkommen, sondern auch für den Mittelstand.

### Beispiel: Eckdaten und Konditionen der EGW-Serie 63

Lancierung am Kapitalmarkt	April 2020
Zinssatz/All-in-costs	0,35%/0,364%
Laufzeit	20 Jahre
Teilnehmende Wohnbauträger	50
Finanzierte Überbauungen	66
Anleihevolumen	CHF 137,5 Mio.

### Vergünstigungseffekt der EGW

mit EGW-Hypotheken finanzierte Wohnungen per 31.12.2019	34 966
durchschnittliches Finanzierungsvolumen pro Wohnung	rund CHF 100 000
Vergünstigungseffekt pro Wohnung pro Jahr	1%–1.5% CHF 1 000 bis 1 500
pro eingesetzte Million EGW-Hypothek pro Jahr	CHF 10 000 bis 15 000



## Wie funktioniert die EGW?

Die EGW legt zwei bis vier Mal jährlich Anleihen am Kapitalmarkt auf. Mit den Mitteln daraus vergibt sie langfristige Hypothekarkredite mit festem und tiefem Zinssatz an ihre Mitglieder. Im Vergleich zu Festhypotheken anderer Anbieter sind diese wesentlich günstiger.

Die EGW finanziert ausschliesslich fertiggestellte und vermietete Liegenschaften. Die Kreditnehmer verpflichten sich, die in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger verankerte Kostenmiete anzuwenden.

Eine unabhängige Prüfungskommission prüft die Gesuche nach professionellen Kriterien, die mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) abgestimmt sind. Es werden grundsätzlich nur Liegenschaften finanziert, welche die Kostenlimiten des BWO einhalten.

Die Mittel aus dem Rahmenkredit werden für neue Finanzierungen und für die Verlängerung von bestehenden Hypotheken eingesetzt. Pro Jahr kann die EGW zwischen 200 und 300 Millionen Franken aufnehmen. Für die Emission der Anleihen arbeitet die EGW mit der Zürcher Kantonalbank ZKB zusammen.

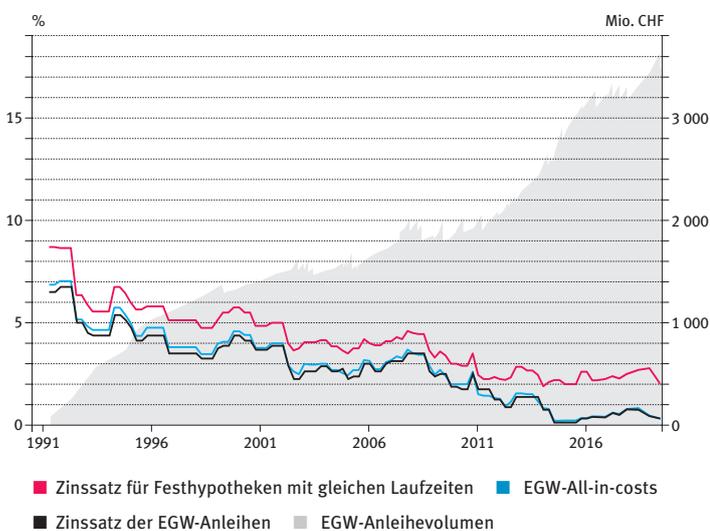
## Welche Bedeutung hat die EGW?

Die EGW ist eine wichtige Säule der Wohnbauförderung des Bundes im Sinne von Art. 108 der Bundesverfassung und des Wohnraumförderungsgesetzes.

Für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist die EGW ein sehr wichtiges Finanzierungsinstrument. Dank den EGW-Hypotheken können rund 35 000 Wohnungen in über 300 Schweizer Gemeinden zu günstigen Mietzinsen angeboten werden.

Trotz ihrer wichtigen Rolle für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist die EGW mit einem Anteil von 0,3 Prozent am Schweizer Hypothekenmarkt keine Konkurrenz für die traditionellen Finanzinstitute. Damit ist eine Wettbewerbsverzerrung praktisch ausgeschlossen. Der neue Rahmenkredit erlaubt ein moderates Wachstum: Das Bürgschaftsvolumen würde im Jahr 2027 rund 4,2 Mrd. Franken erreichen.

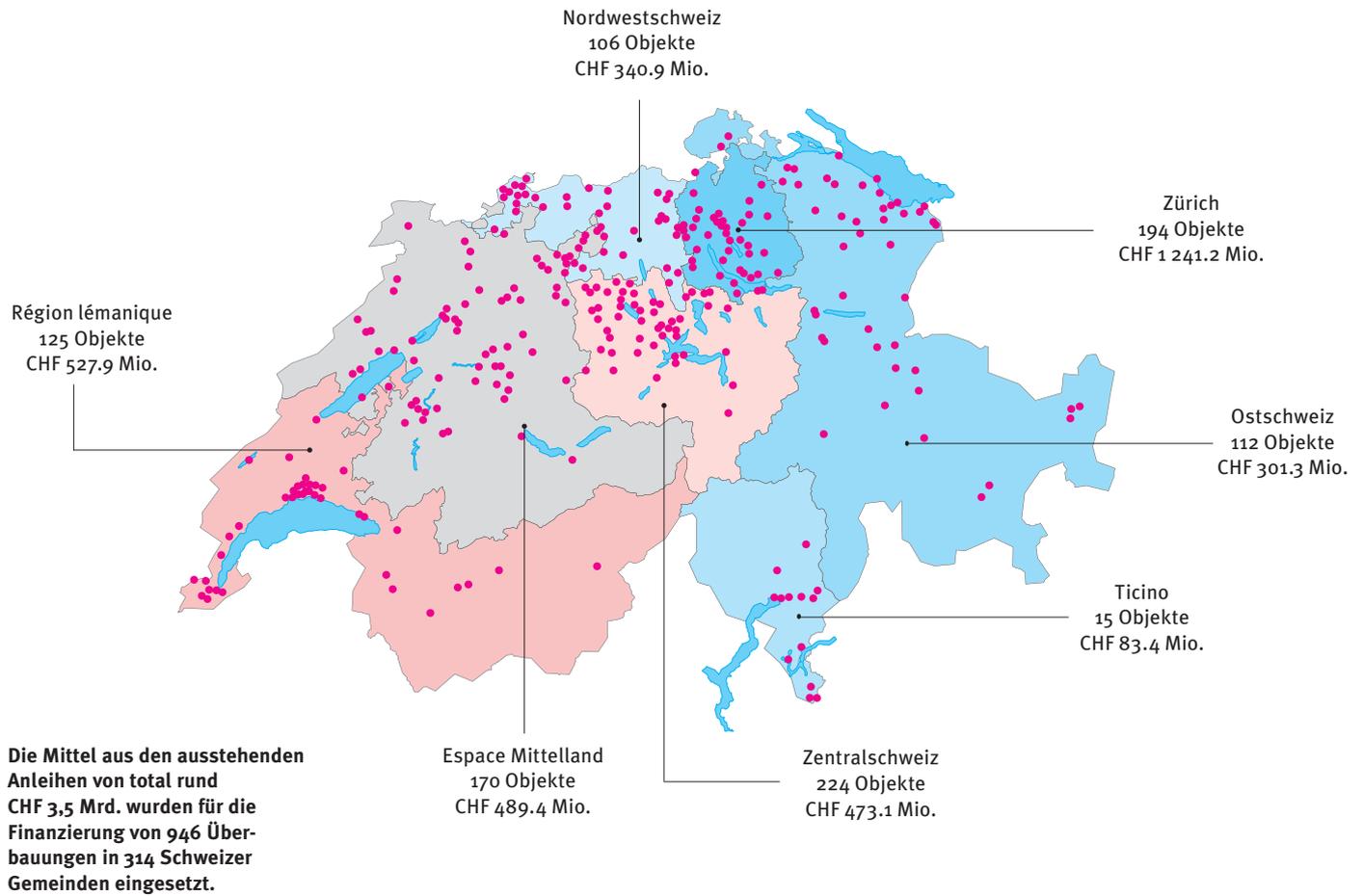
## Entwicklung des Anleihevolumens und der Zinssätze



**EGW-Finanzierungen sind im Vergleich zu Festhypotheken anderer Anbieter 1 bis 1,5 Prozentpunkte günstiger.**



## Regionale Verteilung



• Standortgemeinden

(Stand 31.12.2019)



## Wer ist die EGW?

Die EGW ist eine 1990 gegründete Genossenschaft mit Sitz in Olten. Mitglieder sind gemeinnützige Wohnbauträger und deren Dachorganisationen «Wohnbau-genossenschaften Schweiz» und «Wohnen Schweiz».

Der Vorstand der EGW setzt sich aus Fachleuten der Immobilien- und Finanzwirtschaft sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen.

Die Geschäfte der EGW werden im Mandat von der GeRoGe-stions AG in Olten geführt. Als Revisionsstelle fungiert die Firma PricewaterhouseCoopers AG in Zürich.

## Was verbindet den Bund mit der EGW?

Die Anleihen der EGW werden auf der Basis des Wohnraum-förderungsgesetzes vom Bund verbürgt, was ihnen die höchstmögliche Bonität verschafft. Für diese Bürgschaften beschliessen die eidgenössischen Räte periodisch einen Rahmenkredit.

Das BWO ist im Vorstand sowie in der Prüfungskommission vertreten. Es nimmt die Rechte und Pflichten des Bürgen wahr und wacht über die Einhaltung konsequenter Risikokontrollen.

Vorgaben zu einem umfassenden Risikomanagement werden in der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz festgehalten.

## Die Leitung der EGW

### Vorstand

Ernst Hauri, *Präsident, Finanzausschuss*

Thomas Ernst, *Finanzausschuss*

Othmar Räbsamen, *Finanzausschuss*

Barbara Thalmann

Hanspeter Käppeli

Urs Hauser

Philippe Favarger

Martin Tschirren, *Vertreter des BWO*

### Geschäftsstelle

Guido Gervasoni, *Direktor*



## Bisherige Bürgschaften und neuer Rahmenkredit

### Im Rahmen des WEG

1990 bis 2002 CHF 2,2 Mrd.

### Im Rahmen des WFG

2003 bis 2011 CHF 1,8 Mrd.

2011 bis 2015 CHF 1,4 Mrd.

2015 bis 2021 CHF 1,9 Mrd.

2021 bis 2027 CHF 1,7 Mrd.