

## Emissionszentrale EGW

### Vademecum - Fragen und Antworten

Die Website der EGW - [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) - bietet eine Vielzahl von Informationen. Im Sinne einer Zusammenfassung werden nachstehend für eilige Leser und Leserinnen auf häufig gestellte Fragen kurze Antworten gegeben. Sie werden aufgrund der Erfahrungen laufend ergänzt. Wenn Sie selber eine Anregung haben, genügt ein Mail an: [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch).

Stichwort	Frage	Antwort
<b>Allgemeines</b>		
Sinn und Zweck der EGW	Was sind grundsätzlich Sinn und Zweck der EGW?	Dank der Bundesbürgschaft erhalten die gemeinnützigen Wohnbauträger günstige Finanzierungen unter den üblichen Marktkonditionen. Die Mietzinse für die Bewohner werden dadurch vergünstigt.
EGW-Hypothek	Was gibt mir die EGW?	Wie eine Bank gibt sie den Mitgliedern Darlehen in Form von grundpfändlich gesicherten Hypotheken.
Mitgliedschaft	Wer kann EGW-Mitglied werden?	Organisationen, welche die EGW unterstützen und bereit sind, einen Anteilschein von CHF 5'000 zu zeichnen und jährlich einen Mitgliederbeitrag von derzeit CHF 200 zu entrichten.
Kapitalmarkt	Wie beschafft sich die EGW die erforderlichen Mittel?	Die Mittel werden mit der Bürgschaft durch den Bund direkt am Kapitalmarkt durch Emissionen von Obligationenanleihen beschafft. Die EGW arbeitet mit einem Bankensyndikat zusammen. Die Führung übernimmt jeweils die Zürcher Kantonalbank ZKB.
Kapitalmarkt	Wann und wie häufig werden EGW-Anleihen lanciert?	Innerhalb des vom Eidg. Parlament beschlossenen Rahmenkredits werden Anleihen dann lanciert, wenn genügend Bedarf vorhanden ist, eine Konversion (Ablösung einer auslaufenden Anleihe) ansteht und die Marktumstände möglichst ideal sind.
Anforderungen	Wo sind die Anforderungen und Bedingungen für eine Anleihebeteiligung festgelegt?	In den Bewilligungskriterien, welche auf der Webseite aufgeschaltet sind - selbstverständlich stellt die Geschäftsstelle diese auf Anfrage auch in Papierform zu.
Anschlussfinanzierung	Können bezogene Anleihequoten nach Ablauf der Laufzeit wieder mit einer EGW-Quote umfinanziert werden?	Eine Anschlussfinanzierung (Konversion) ist in aller Regel möglich, innerhalb von 20 bis 40% des EGW-Belehnungswertes.
Zeitlicher Ablauf	Wie ist der zeitliche Ablauf einer Anleihenbeteiligung?	Ein Gesuch ist rund 10 bis 12 Wochen vor einer möglichen Anleihebeteiligung einzureichen. Da der Anleihekalender auf der Website provisorisch ist, empfiehlt es sich, Gesuche laufend nach Bedarf einzureichen.
Ablösung Bank-kredit/hypothek	Zwischenfinanzierung Bank / EGW	Eine auslaufende Festhypothek bei einer Bank sollte variabel umfinanziert werden, damit die Möglichkeit besteht, sich kurzfristig an einer EGW-Anleihe zu beteiligen.

## Emissionszentrale EGW

### Vademecum - Fragen und Antworten

Stichwort	Frage	Antwort
Bürgschaft	Kann die EGW-Anleihequote mit einer Bürgschaft, z.B. HBG, erhöht werden, z.B. bis zu 90% des Belehnungswertes?	Eine Bürgschaft kann als Zusatzsicherheit in Frage kommen, z.B. HBG, Stadt oder Gemeinde.
Fonds de Roulement	Betrachtet die EGW Darlehen aus dem Fonds de Roulement und von der Solidaritätsstiftung als Eigenkapital?	Die Prüfungskommission kann im Einzelfall Darlehen aus dem Fonds de roulement oder von der Solidaritätsstiftung als Eigenkapital anerkennen.
Maximale EGW-Finanzierung	Wie hoch finanziert die EGW?	Ohne Zusatzsicherheiten finanziert die EGW bis 80% des Belehnungswerte, wobei der Betrag über 70% während der Laufzeit bei der Vorgangsfinanzierung amortisiert werden muss.
<b>I. Anforderungen an die Gesuchsteller</b>		
Bauträger	Wer kann sich um EGW-Mittel bewerben.	Gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige AG). Die Organisation muss Mitglied bei der EGW sein oder sich um die Mitgliedschaft bewerben.
Gemeinden/Städte	Können öffentliche Körperschaften EGW-Gelder aufnehmen?	Nein - sie können aber gemeinnützige Wohnbauträger fördern oder solche initiieren, damit Wohnraum - z.B. Alterswohnungen - günstig finanziert werden kann.
Eigenkapital	Wie viel Eigenmittel muss der Bauträger in der Bilanz ausweisen?	Der Bauträger muss 10% der Bilanzsumme als Eigenkapital ausweisen. In einzelnen Fällen werden stille Reserven bei den Liegenschaften mitberücksichtigt (Differenz Buchwert und Marktwerte/Belehnungswerte).
<b>II. Anforderungen bezüglich finanzieller Tragbarkeit</b>		
Belehnungswert	Wie hoch ist der Belehnungswert, und wie wird er ermittelt?	Für den Belehnungswert wird auf die tatsächlichen Mietzinseinnahmen abgestellt unter Berücksichtigung des marktüblichen zusätzlichen Mietzinspotentials sowie der teils vorgeschriebenen Kostenmiete. Der Liegenschaftszustand wird in die Betrachtung einbezogen.
Kapitalisierungssatz	Mit welchem Kapitaisierungssatz rechnet die EGW?	Der ordentliche Kapitalisierungssatz beträgt aktuell grundsätzlich 6,5%. Er kann begründet sowohl erhöht wie auch reduziert werden unter Berücksichtigung des Mietzinspotentials und des Objektzustands (Januar 2016).
Amortisation	Müssen die EGW-Quoten innerhalb der Laufzeit amortisiert werden?	Eine Amortisation der Quoten ist nicht möglich. Hingegen müssen bei Finanzierungen über 70% des Belehnungswertes auf der Vorgangsfinanzierung Amortisationen erfolgen oder genügend liquide Mittel geüffnet werden, damit bei einer Anschlussfinanzierung (Konversion) die 70%-Grenze nicht überstiegen wird.

## Emissionszentrale EGW

### Vademecum - Fragen und Antworten

Stichwort	Frage	Antwort
Schätzung	Müssen die Liegenschaften durch den Gesuchsteller geschätzt werden?	Die EGW benötigt grundsätzlich keine Schätzung. Wenn eine solche vorhanden ist sollte sie mit dem Beteiligungsgesuch eingereicht werden.
Schätzung	Kann die EGW eine Liegenschaftsschätzung veranlassen?	In speziellen Fällen kann die EGW eine Schätzung in Auftrag geben oder den Gesuchsteller dazu verpflichten.
<b>III. Objektbezogene Anforderungen</b>		
Wohnen	Wofür können EGW-Mittel beansprucht werden?	Es können nur Wohnliegenschaften finanziert werden.
Art der Immobilie	Für welche Objekte gibt es EGW-Mittel?	Es können nur Wohnliegenschaften, also weder Büro- noch Gewerbeliegenschaften finanziert werden. - Wenn in Wohnliegenschaften auch Gemeinschaftsräume, Spitex-Stützpunkte, Arztpraxen oder gewerblich genutzte Räume vorhanden sind, dürfen diese in der Regel nicht mehr als 20% des gesamten Mietertrags ausmachen.
Investitionstyp	Welche Massnahmen werden finanziert?	EGW-Mittel können prioritär für Erneuerungen, Renovationen und Neubauten eingesetzt werden. Auch der Kauf von Liegenschaften kann unterstützt werden, z.B. durch die teilweise Ablösung einer beim Kauf vereinbarten Bankfinanzierung.
Hypotheken	Wofür können EGW-Mittel beansprucht werden?	Mit der EGW können Hypotheken oder nach dem Bau Baukredite umfinanziert werden.
Finanzierungen	Wofür können EGW-Mittel beansprucht werden?	EGW-Mittel können für Erneuerungen, Renovationen und Neubauten eingesetzt werden.
Baukredite	Gewährt die EGW Baukredite?	Nein - sie können aber nach Fertigstellung der Bauten durch die EGW umfinanziert werden.
Vollfinanzierung	Kann man sein gesamtes Vorhaben mit EGW-Mitteln finanzieren?	Eine Vollfinanzierung ist nicht möglich. Neufinanzierungen werden in der Regel bis maximal 40% des Belehnungswertes bewilligt. - Die EGW finanziert zusätzlich zu einem anderen Geldinstitut und nur bis 80% des Belehnungswertes.
Bau- und Kostenvorschriften	Müssen die Liegenschaften gewisse Kriterien baulich oder finanziell erfüllen?	Für die EGW gelten die Grundlagen der Eidg. Wohnraumförderung (Wohnbewertungssystem WBS, Kostenlimiten, etc. - siehe <a href="http://www.bwo.admin.ch">www.bwo.admin.ch</a> )
<b>IV. Sicherstellung der Anleihequoten</b>		
Grundpfandsicherheiten	Wie müssen die Anleihequoten sichergestellt werden?	Bei der EGW sind wie bei anderen Geldinstituten Grundpfandsicherheiten (Schuldbriefe, etc.) für die zu finanzierende Liegenschaft einzureichen.
Haftung	Haftet der Bezüger einer Anleihequote auch für andere EGW-Bezüger?	Nein - die Bundesbürgschaft deckt alle möglichen Ausfälle ab.

## Emissionszentrale EGW

### Vademecum - Fragen und Antworten

Stichwort	Frage	Antwort
<b>V. Mittelbezug, Zinszahlung und Rückzahlung</b>		
Auszahlung	Was sind die Voraussetzungen für den Bezug einer Anleihequote?	Der Gesuchsteller verfügt über eine Bewilligung der Prüfungskommission der EGW und hat den Beteiligungsvertrag unterzeichnet sowie die Grundpfandsicherheiten eingereicht (bzw. die formellen Bestätigungen beigebracht).
Auszahlung	In welchem Zeitpunkt kommt man zu seinem Geld?	Die Auszahlung der EGW-Quote erfolgt zum Zeitpunkt der Liberierung auf dem Kapitalmarkt, in der Regel rund drei bis vier Wochen nach Abschluss der Anleihebegebung.
Zinszahlungen	Wann und wie muss ich den Zins entrichten?	Die EGW stellt die fälligen Zinsen vierteljährlich in Rechnung. Optimalerweise werden diese automatisch über das Lastschriftverfahren beglichen.
Rückzahlung	Was habe ich im Falle einer Rückzahlung der Anleihequote vorzukehren?	Die EGW wird rund fünf Monate im Voraus den Bauträger auf die kommende Rückzahlung aufmerksam machen. Drei Tage vor Ablauf der Anleihedauer wird die bezogene Quote zur Rückzahlung fällig, ausser man refinanziert sie mit einer Quote einer neuen Anleihe.
all-in-costs	Was bedeutet all-in-costs?	"All-in-costs" sind die Totalkosten einer Anleihequote. Dies bedeutet, dass zum ordentlichen Zins gemäss Coupon der Obligation die Emissionskosten verteilt auf die ganze Laufzeit aufgerechnet werden. Für den Vergleich mit den Kosten anderer Finanzierungen ist dieser Satz anzuwenden.
<b>VI. Diverses</b>		
Haftung	Haftet der Bezüger einer Anleihequote auch für andere EGW-Bezüger?	Nein - die Bundesbürgschaft und die Rückstellungen der EGW decken alle möglichen Ausfälle ab. Eine Haftung für Bauträger, die an einer EGW-Anleihe beteiligt sind besteht nicht.
Beteiligungsgesuch	Wem ist das Beteiligungsgesuch einzureichen?	Der Geschäftsstelle der EGW: Emissionszentrale EGW, Leberngasse 9, 4603 Olten
Unterlagen	Welche Unterlagen muss ich mit dem Beteiligungsgesuch einreichen?	Im Anhang zu den Bewilligungskriterien sind die Unterlagen genannt. - Die Gesuche und Dokumente sind in Papierform einzureichen.
Bewilligung	Wie lange ist eine erteilte Bewilligung gültig?	Eine Bewilligung ist grundsätzlich sechs Monate gültig und kann anschliessend verlängert werden, wenn aktuelle Unterlagen, u.a. Mietzinsspiegel, aktuelle Jahresrechnung und Bilanz sowie die Liegenschaftsabrechnung nachgereicht werden.
Entscheid	Wer entscheidet über die Bewilligung oder Ablehnung eines Kreditgesuchs?	Die Prüfungskommission der EGW entscheidet abschliessend über eine mögliche Teilnahme an einer EGW-Anleihe.

## Emissionszentrale EGW

### Vademecum - Fragen und Antworten

<b>Stichwort</b>	<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
Buchführung	Wie wirkt sich eine EGW-Beteiligung auf unsere Buchhaltung bzw. Buchführung aus?	Grundsätzlich wird eine EGW-Anleihequote wie eine Hypothek in den Passiven verbucht. Der Anteilschein bei der EGW (mind. CHF 5.000) wird als Wertpapier bei den Aktiven notiert. Die bei der Anleihebegebung belasteten Gestionskosten können aktiviert und über die Laufzeit amortisiert werden.
Kosten	Mit welchen Kosten hat man als Bezüger einer Anleihensquote zu rechnen?	Der Bezüger einer Anleihequote hat den ordentlichen Zins zu bezahlen. Bei der Auszahlung der Quote bezahlt er zusätzlich die Gestionskosten für die ganze Anleihedauer (siehe Globalkostenabrechnungen).
Kosten	Ist die EGW-Anleihequote wirklich günstig?	Die Erfahrungen zeigen, dass die EGW-Quoten in der Regel 1 bis 1,5% günstiger sind als vergleichbare Bankfinanzierungen.
Risikomanagement	Mit welchen Sicherheiten und Prozessen schützt sich die EGW vor Risiken aus der Kreditgewährung?	Für die Minimierung der Risiken pflegt die EGW eine sorgfältige Gesuchsprüfung, macht keine Risikofinanzierungen, erhebt vierteljährlich die Zinsen, lässt jährlich die Jahresrechnungen und Bilanzen der Bezüger von EGW-Quoten prüfen und erfragt periodisch den Zustand der Liegenschaften.
Dossiers digital	Können ein Gesuch und die dazugehörenden Unterlagen per Mail eingereicht werden?	Nein - dies ist nicht möglich, weil die EGW mit Papierdossiers arbeitet sowie in der Gesuchsprüfung und Entscheiden verschiedene Mitwirkende beteiligt sind.