Emissionszentrale EGW

Die Zinssätze für die Finanzierung von Wohnbauten bewegten sich vor rund 20 Jahren auf einem viel höheren Niveau als heute. Diverse Banken übten grosse Zurückhaltung bei der Vergabe von Finanzierungen an gemeinnützige Wohnbauträger. Diese schwierige Marktsituation weckte das Bedürfnis nach einem direkten Zugang zum Kapitalmarkt. Zu diesem Zweck haben die damaligen vier Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen mit 26 Wohnbauträgern am 11. Dezember 1990 die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW gegründet.
Diese dient der „Beschaffung von Geldern für Mitglieder, die den Zweck verfolgen, durch zinsgünstige Finanzierung den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse zu fördern. Die Geldbeschaffung erfolgt insbesondere durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen in eigenem Namen, aber im Auftrag und für Rechnung der einzelnen Genossenschafter.“
Im November 1991 wurde mit der Serie 01 die erste öffentliche Anleihe erfolgreich lanciert. Bis im Oktober 2008 hat die EGW 42 Emissionen mit einem Volumen von insgesamt 3’273 Mio Franken durchgeführt. Heute sind 19 öffentliche Anleihen und Privatplacierungen über total 1’896 Mio Franken ausstehend. Zum Zeitpunkt der Begebung lagen die Zinssätze immer jeweils rund einen Prozentpunkt unter dem Satz der Banken für vergleichbare Festhypotheken.

Die EGW kann am Kapitalmarkt Mittel zu sehr günstigen Konditionen aufnehmen, weil der Bund ihre Emissionen verbürgt. Sie geniesst deshalb den Status eines AAA-Schuldners. Sie ist nicht gewinnorientiert. Eine schlanke Organisationsstruktur und eine effiziente Geschäftsstelle erlauben es, den Zinsvorteil aus dem Kapitalmarkt weitgehend an die Mitglieder weiterzugeben. Im Umfang einer Beteiligung wird das Zinsänderungsrisiko für Wohnbauträger während der ganzen Laufzeit eliminiert. Das erlaubt ihnen auch, die Mietzinsgestaltung auf eine längere Dauer auszurichten.

EGW-Finanzierungen werden nur gemeinnützigen Wohnbauträgern gewährt, welche der EGW als Mitglied beitreten und deren Gesuche bauliche und finanzielle Auflagen erfüllen. Wer sich an einer Anleihe beteiligt, haftet nur für seine eigene Quote und nicht auch noch für diejenigen der andern beteiligten Mitglieder.

Interessierte Wohnbauträger haben der Geschäftsstelle EGW ein Gesuch für eine Anleihebeteiligung einzureichen. Die Vorbereitungen für die Prüfung der Gesuche werden von der Geschäftsstelle EGW getroffen. Der Entscheid obliegt einer Prüfungskommission. Für den Vollzug ist alsdann wieder die Geschäftsstelle zuständig. Sie erstellt die Vertragswerke und führt die einzelnen Bewilligungen zu einem Anleihepool zusammen.

Ende 2007 zählte die EGW 350 Mitglieder aus allen Regionen der Schweiz. 238 Mitglieder haben Mittel aus einer oder mehreren Serien bezogen. Allein im Jahr 2007 hat die EGW 3’000 Wohnungen in 63 Überbauungen mitfinanziert.

Weitere Informationen: www.egw-ccl.ch