



Facts & Figures zur Emissionszentrale EGW

Mit Bürgschaften ermöglicht der Bund der Emissionszentrale EGW, zu attraktiven Konditionen am Kapitalmarkt Mittel aufzunehmen und diese an gemeinnützige Wohnbauträger weiterzugeben. Der Bund bürgt für die Anleihen der EGW, musste aber seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2003 nie Kreditausfälle tragen. Für diese Bürgschaften muss das Parlament alle sechs Jahre einen Verpflichtungskredit bewilligen. Der Bundesrat beantragt dem Parlament für die Jahre 2027 bis 2033 einen neuen Verpflichtungskredit von 1,92 Milliarden Franken.

Wer ist die EGW?

Die Emissionszentrale 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.

Warum braucht es die EGW?

Die EGW hilft dem Bund, den Verfassungsauftrag zur Wohnraumförderung zu erfüllen. Die Bürgschaften für die EGW und die zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement sind die einzigen verbleibenden Wohnraumförderungsinstrumente des Bundes. 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. Die EGW ist dadurch ein wichtiges Instrument, um die Versorgung mit bezahlbarem, qualitativ gutem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen sicherzustellen.

Beispiele: Konditionen von EGW-Anleihen

EGW-Serie 72	
Lancierung am Kapitalmarkt	August 2024
Anleihevolumen	CHF 138,9 Mio.
Zinssatz / All-in-costs	0.950 % / 0.966 %
Laufzeit	20 Jahre
Teilnehmende Wohnbauträger	39
Finanzierte Überbauungen	51

EGW-Serie 74	
Lancierung am Kapitalmarkt	Oktober 2025
Anleihevolumen	CHF 113,1 Mio.
Zinssatz / All-in-costs	1.020 % / 1.035 %
Laufzeit	20 Jahre
Teilnehmende Wohnbauträger	39
Finanzierte Überbauungen	45

Vergünstigungseffekt der EGW	
Mit EGW-Hypotheken finanzierte Wohnungen per 31.12.2025	38'702
durchschnittliches Finanzierungsvolumen pro Wohnung	rund CHF 100'000
Vergünstigungseffekt Finanzierung	1 % - 1.5 %
Vergünstigungseffekt pro Wohnung und Jahr	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, in der Regel etwa 1,5 Prozentpunkte tiefer. Dank den EGW-Hypotheken können fast 40'000 Wohnungen in über 300 Schweizer Gemeinden zu günstigen Mietzinsen angeboten werden.

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 Verpflichtungskredit 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.

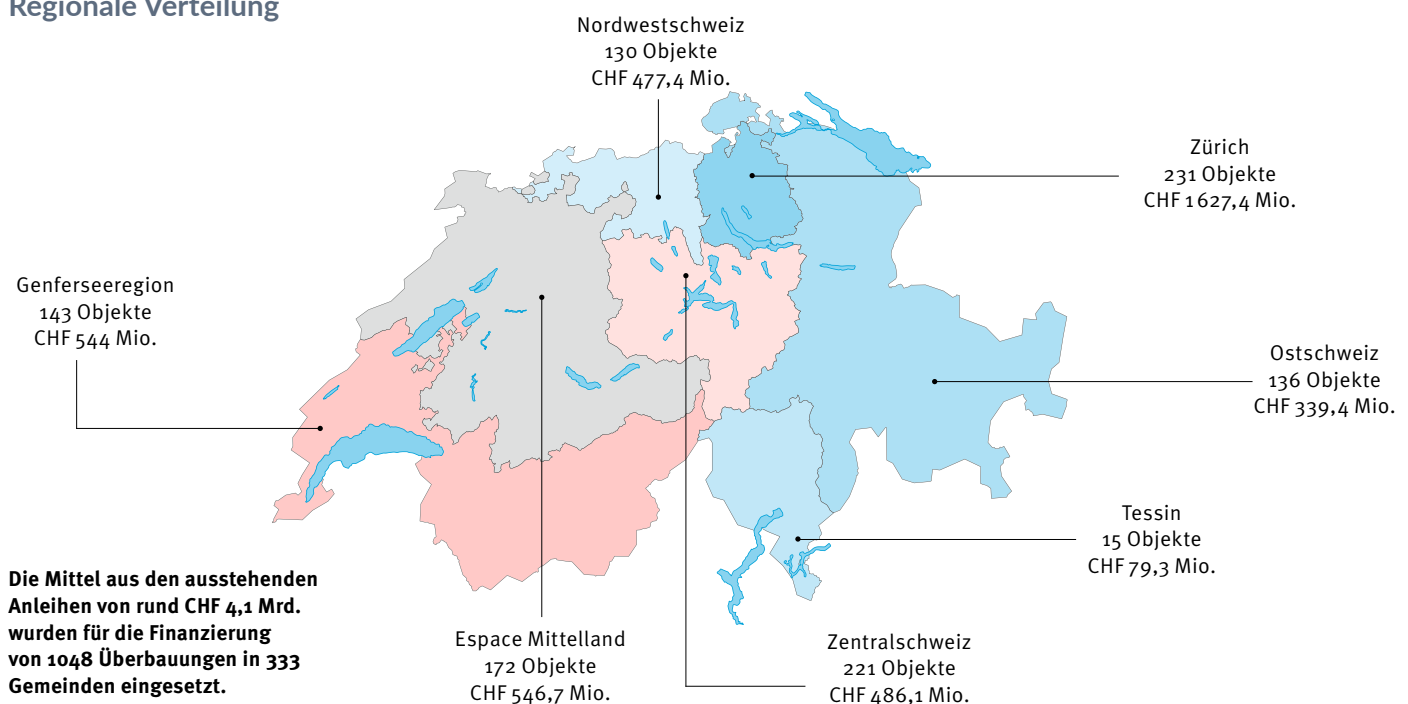
Welche Bedeutung hat die EGW?

Trotz ihrer wichtigen Rolle für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist die EGW mit einem Anteil von 0,34 Prozent am Schweizer Hypothekenmarkt keine Konkurrenz für die traditionellen Finanzinstitute. Damit ist eine Wettbewerbsverzerrung praktisch ausgeschlossen.

Was verbindet den Bund mit der EGW?

Die Anleihen der EGW werden auf der Basis des Wohnraumförderungsgesetzes vom Bund verbürgt, was ihnen die höchstmögliche Bonität verschafft. Für diese Bürgschaften beschliessen die eidgenössischen Räte periodisch einen Verpflichtungskredit. 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. Gemäss der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz ist die EGW zu einem umfassenden Risikomanagement verpflichtet. Eine kürzlich erstellte Risikoanalyse* des EGW-Darlehensportfolios gibt dem Risikomanagement der EGW gute Noten.

Regionale Verteilung



(Stand 31.12.2025)

*Siehe [Risikoanalyse EGW-Darlehensportfolio](#)