

egw

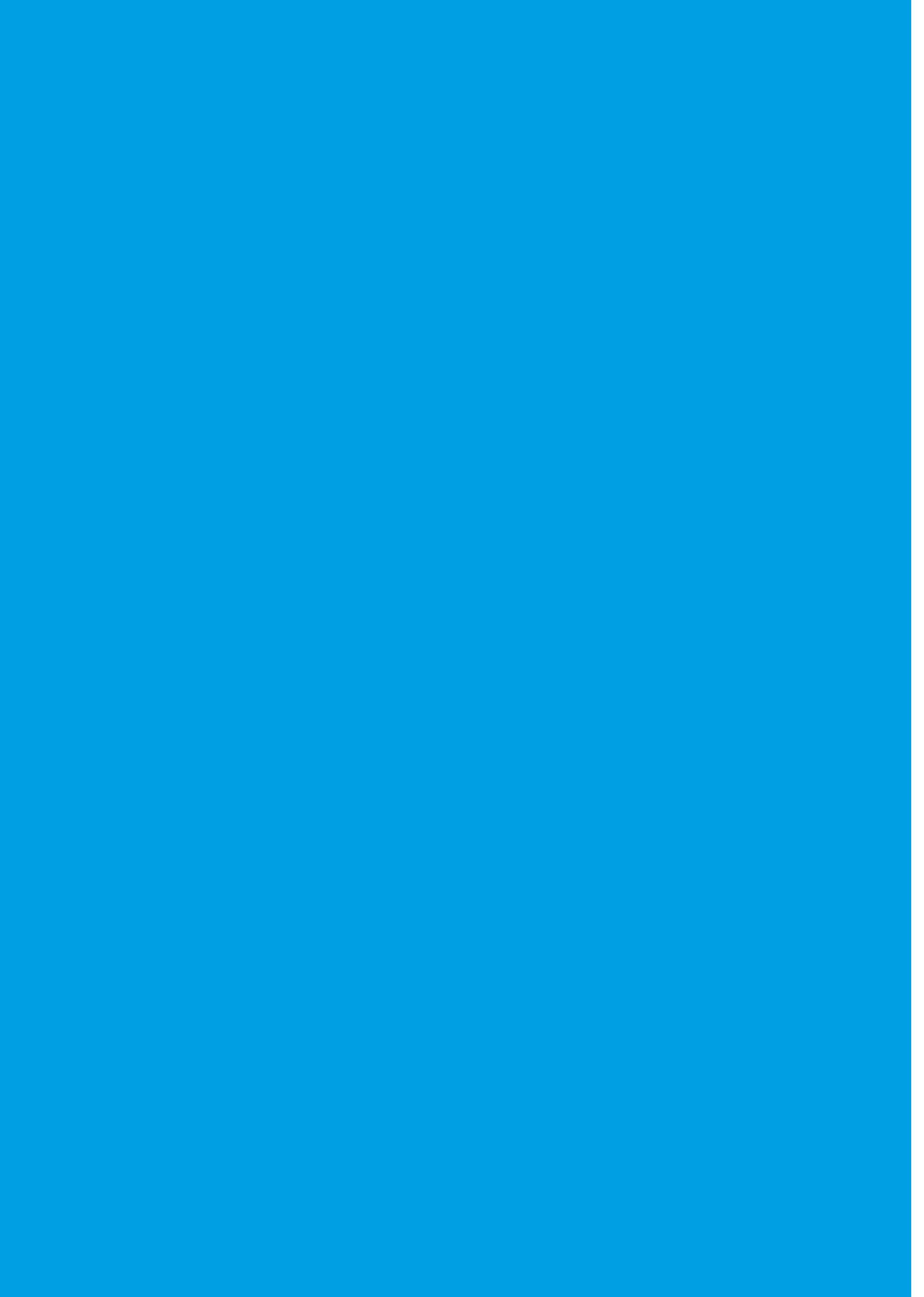
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2019

ccl



| | |
|----------------------------------------------|-----------|
| Bericht des Präsidenten | 3 |
| <hr/> | |
| Bericht der Geschäftsstelle Lagebericht | 6 |
| <hr/> | |
| Risikomanagement | 13 |
| <hr/> | |
| Corporate Governance | 14 |
| <hr/> | |
| Jahresrechnung 2019 | |
| <hr/> | |
| Bilanz | 17 |
| <hr/> | |
| Erfolgsrechnung | 18 |
| <hr/> | |
| Eigenkapitalnachweis | 20 |
| <hr/> | |
| Geldflussrechnung | 21 |
| <hr/> | |
| Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung | 22 |
| <hr/> | |
| Bericht des Wirtschaftsprüfers | 29 |
| <hr/> | |
| Organe und Funktionäre | 34 |
| <hr/> | |

Bericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Die EGW kann die vergangene Dekade mit einem sehr positiven Berichtsjahr beschliessen. Sie hat gut gewirtschaftet, zinsgünstige Anleihen platziert, dem Bund einmal mehr keine Bürgschaftsverluste beschert und ihr regulatorisches Gerüst einer Gesamtauffrischung unterzogen. Ihre Darlehenskunden haben eine gute Zahlungsmoral und stehen wirtschaftlich grossmehrheitlich auf gesunden Beinen. Zudem ist sie auf dem Kapitalmarkt eine verlässliche Akteurin und wird von anlagesuchenden Investoren sehr geschätzt. Schliesslich hat auch das politische und gesellschaftliche Umfeld im Zuge der in letzter Zeit verstärkten wohnungspolitischen Aktivitäten bezüglich der Bedeutung gemeinnütziger Bauträger generell ein offeneres Sensorium entwickelt.

Was das Geschäftsergebnis anbelangt, so resultierte im Berichtsjahr ein stattlicher Gewinn. Seine unübliche Höhe wurde stark vom Finanzerfolg und somit vom Geschehen an der Börse geprägt. Dort waren substanzielle Kursgewinne zu verzeichnen, die wie jeder Anleger auch die EGW mit Freude verbuchte. Bedenkt man freilich, dass der durch tiefe Zinsen begünstigte Höhenflug der Wertpapierpreise sein Pendant auch bei den Immobilien hat und die Belastung mit Negativzinsen immer schwerer wiegt, so ist die Genugtuung über solche Einnahmenquellen in einer auf preisgünstigen Wohnraum bedachten Branche zu relativieren. Der Zweck der EGW besteht ja nicht in der Erzielung möglichst hoher Anlagerenditen. Aussagekräftiger als das von Zufallsfaktoren beeinflusste Gesamtergebnis ist für die wirtschaftliche Gesundheit der EGW deshalb das positive Betriebsergebnis, das dank der seit rund zehn Jahren praktizierten periodengerechten Bildung und Auflösung von Rückstellungen eine bemerkenswert konstante Entwicklung zeigt und die langfristige Deckung des laufenden Betriebsaufwands garantiert.

In Erfüllung ihres Kerngeschäfts hat die EGW im Jahre 2019 zwei Anleihen im Gesamtbetrag von CHF 308 300 000 aufgelegt. Aus zwei

Serien flossen Rückzahlungen im Betrag von CHF 169 500 000 zurück. Per Saldo ergab sich somit ein Zuwachs von CHF 138 800 000, welcher das Total aller ausstehenden Anleihen auf CHF 3 457 300 000 ansteigen liess. Die Emissionen der EGW werden bekanntlich vom Bund verbürgt. Dafür ist vom Parlament periodisch ein neuer Rahmenkredit zu bewilligen. Der jüngste im Umfang von CHF 1.9 Mrd. wird Ende 2020 erschöpft sein. Wie schon vor Jahresfrist angekündigt, ist deshalb im Hinblick auf das Weiterleben der EGW die Vorbereitung einer neuen Kreditvorlage im Gang. Die Eidgenössischen Räte sollten darüber bis Mitte nächsten Jahres entscheiden. Bezüglich des Ausgangs der Abstimmung rechtfertigt sich eine gewisse Zuversicht. Einerseits dürften die unterstützenden Kräfte im neuen Parlament an Gewicht gewonnen haben. Andererseits wurde die Ablehnung der kürzlich verworfenen Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen sowohl von offizieller Seite wie auch von moderat skeptischen Kreisen beharrlich mit dem Argument begründet, dass es auf Bundesebene bereits bewährte Förderungsinstrumente gäbe.

Wie immer im Vorfeld von Rahmenkreditvorlagen wird sich der Vorstand mit dem Geschäft befassen und für die Erstellung und Verbreitung von Informationsmaterial sorgen. Es sind aber auch alle EGW-Mitglieder aufgerufen, in ihrem Umfeld politische Überzeugungsarbeit zu leisten. Ihre Anzahl hat sich seit Jahresfrist um zehn auf 508 Genossenschafter erhöht. Davon waren Ende 2019 rund 77% an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Sie besaßen in 946 Liegenschaften 34 966 Wohnungen, was gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 989 Einheiten ergibt. Über die regionale Verteilung der finanzierten Objekte orientiert die Grafik auf der nächsten Seite.

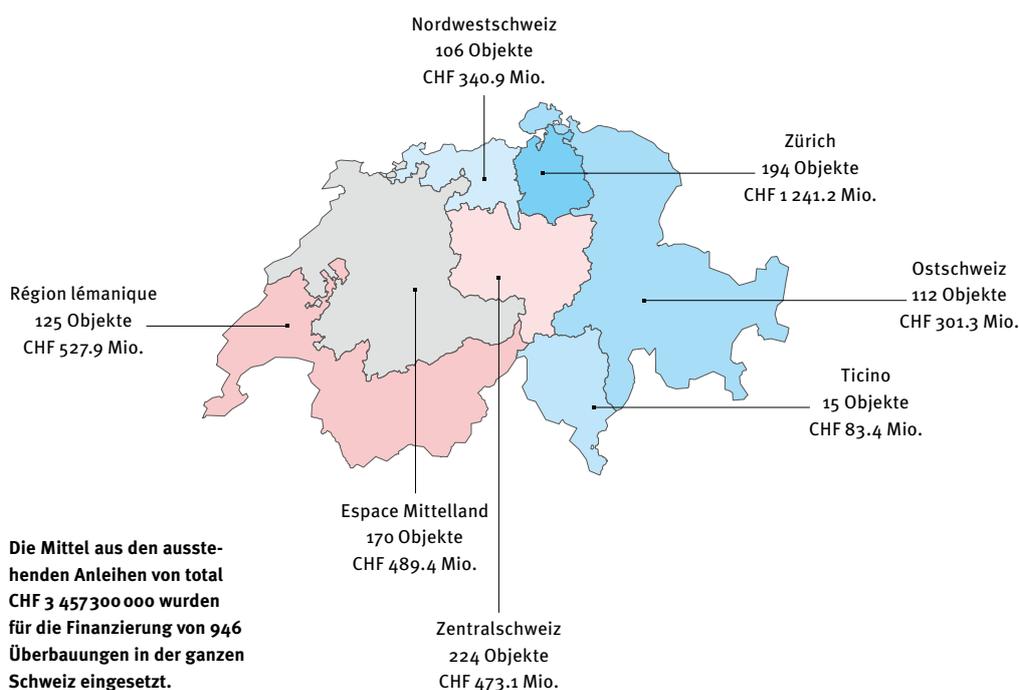
Der grossen Mehrheit der Bauträger wurde im letzten Jahresrating einmal mehr eine gute Bonität bescheinigt. Anhand der praktisch lückenlos erfolgten Rückmeldungen konnten 92.6% der Befragten den Güteklassen 1 oder 2 zugeteilt werden. Die Zahl der kritischen Positionen blieb stabil. Das ist umso bemerkenswerter, als die steigenden Leerwohnungsziffern und

die Unsicherheiten in der konjunkturellen Entwicklung da und dort auch die Vermietung von Wohnungen gemeinnütziger Bauträger erschweren dürften. Die Zusammenarbeit zwischen den am Rating Beteiligten hat wiederum bestens geklappt. Auch die unlängst eingeführten periodischen Objektüberprüfungen haben sich eingespielt. Es ist erfreulich, dass diese mit zusätzlichem Aufwand verbundenen Massnahmen nicht als Schikane taxiert, sondern als Bestandteil des Risikomanagements weitgehend klaglos akzeptiert werden. Ganz generell war das Verhältnis zwischen den Organen, Bediensteten und Klienten der EGW auch im Berichtsjahr von gegenseitigem Respekt und Vertrauen geprägt. Dafür verdienen alle Dank und Anerkennung.

Im anschliessenden Bericht des Direktors finden sich nähere Ausführungen zu den operativen Tätigkeiten. Was den Vorstand betrifft, so hat er zusammen mit der Geschäftsleitung, dem Kommunikationsbeauftragten, dem Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen sowie dem sporadisch beigezogenen Präsidenten der Prüfungskommission wie üblich vier Sitzungen abgehalten und eine Klausurtagung durchgeführt.

Nebst den Routineangelegenheiten beschäftigten ihn Fragen der Risikokontrolle, der Informatik, des Kapital- und Wohnungsmarktes sowie die Entwicklungen im wohnungspolitischen Umfeld. Ein häufig wiederkehrendes Traktandum stellten zudem die Weichenstellungen für die grundlegende Überarbeitung des in weiten Teilen überholt gewesenen institutionellen Regelwerks dar. Die vom Sekretariat in mühsamer Kleinarbeit redigierten Reglemente, Leitfäden, Bewilligungskriterien, Anlagerichtlinien und weiteren Dokumente wurden vom Vorstand an der November-sitzung 2019 formell verabschiedet. Sämtliche Texte sind in Deutsch und Französisch auf der Website der EWG aufgeschaltet.

Anlässlich der Generalversammlung 2019 wurden sämtliche Vorstandsmitglieder für die Wahlperiode 2019–2023 in ihrem Amt bestätigt. Bei den Beisitzern gab es im Berichtsjahr zwei Veränderungen. Dr. Ernst Hauri hat als Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen während Jahren die Interessen des Bürgerschaftsgebers vertreten und mit grossem Einsatz und kollegialem Wohlwollen zur erfolgreichen Entwicklung der EGW beigetragen. Seit Ende Jahr ist er pensioniert und

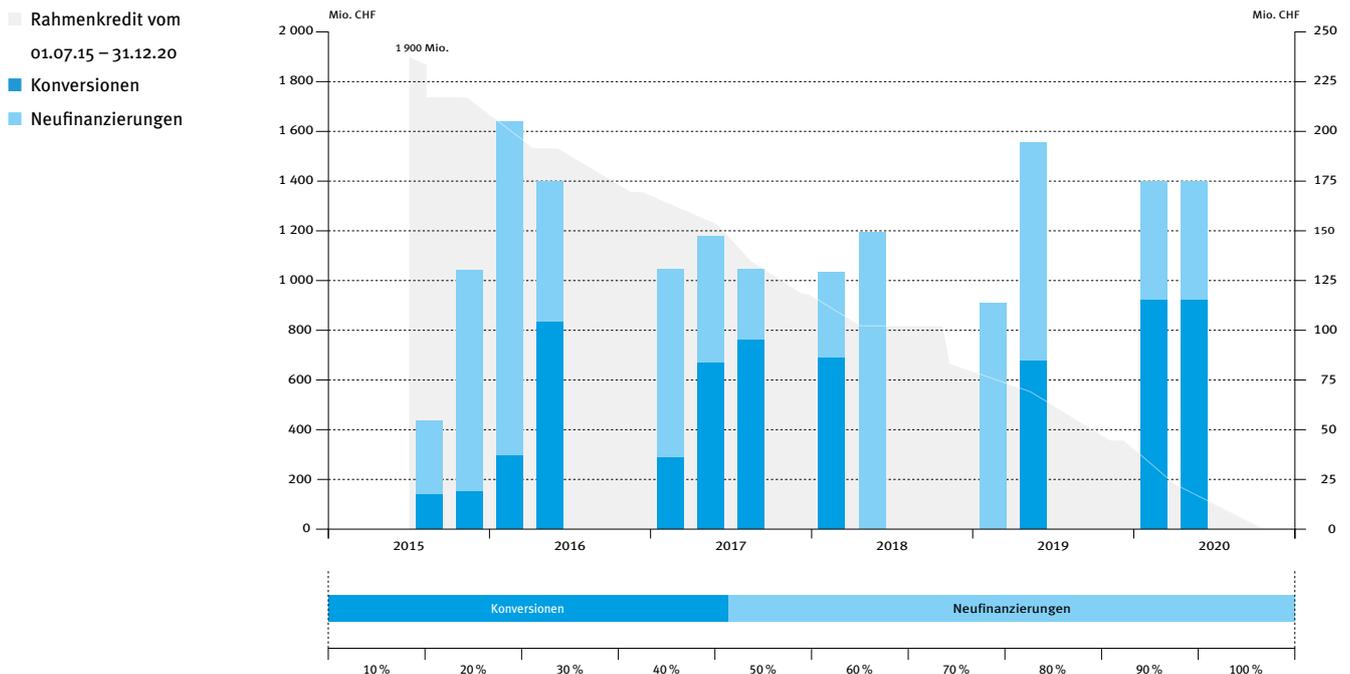


somit als Vertreter des Bundes ausgeschieden. Hans Conrad Daeniker trat bereits auf Mitte Jahr von seinem mit Tatkraft und breiter Wirkung wahrgenommenen Mandat des Kommunikationsbeauftragten zurück. Beiden Kollegen sei an dieser Stelle ihr langjähriges Engagement für die EGW herzlich verdankt. Künftig wird Mike Weibel von der diktum.ch GmbH, in Zürich, für die Kommunikation verantwortlich sein.

Wie sämtliche Zahlen und Ausführungen bestätigen, geht es der EGW beneidenswert gut, und wiederum haben viele Akteure zum Erfolg beigetragen. Zu nennen sind in erster Linie der Direktor und sein Team, deren hervorragende Arbeit ein besonderes Lob verdient. Mein Dank gilt aber auch all jenen, die sich im Vorstand, in der Prüfungskommission, als Revisoren, Banken- und Behördenvertreter für das Wohl und die Interessen der EGW engagierten und ihr als Mitglieder und Kunden die Treue bewahrten.

Mit diesem Jahresbericht habe ich meine präsidentale Pflicht als Hofchronist zum letzten Mal erfüllt. An der kommenden Generalversammlung werde ich nach dreissig Vorstandsjahren demissionieren und die Zügel der EGW in neue Hände legen. Ich habe in all den Jahren Tief- und Höhepunkte erlebt, viel gelernt, gesehen und gehört und stets eine besondere Vorliebe für unser Vorzeigemodell genossenschaftlicher Selbsthilfe empfunden. Viele kompetente und liebenswürdige Kolleginnen und Kollegen aus allen Organen, Kommissionen und operativen Bereichen der EGW haben mich in meiner Tätigkeit zuverlässig unterstützt. Dazu kamen die zahlreichen ausserstehenden Begegnungen mit unseren Mitgliedern, mit Behörden und verschiedensten «zugewandten Orten». Ich danke allen für das mir entgegengebrachte Vertrauen und wünsche der EGW auch in Zukunft viel Erfolg.

Dr. Peter Gurtner, Präsident



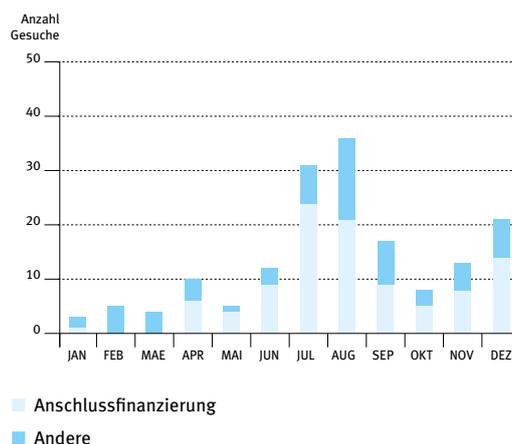
Sehr geehrte Damen und Herren

Die EGW unterstützt nach Massgabe des Wohnraumförderungsgesetzes gemeinnützige Wohnbauträger mit günstigen Mitteln für die Finanzierung von Wohnbauten. Sie erfüllt diese Aufgabe, indem sie am Kapitalmarkt öffentliche Anleihen auflegt und die Mittel daraus an die beteiligten Wohnbauträger weiterleitet. Die Obligationen der EGW werden vom Bund verbürgt und bieten den Investoren deshalb grösstmögliche Sicherheit.

Die Prüfung der Finanzierungsgesuche, die Mittelbeschaffung am Kapitalmarkt und die termingerechte Rückzahlung der fälligen Anleihen bildeten neben der Erledigung des Tagesgeschäfts die Schwerpunkte der Aktivitäten der Geschäftsstelle. Ein besonderes Augenmerk war der Weiterentwicklung des Risikomanagements gewidmet. Im Verlauf des Berichtsjahrs wurden die Daten zu den als Sicherheit für die EGW-Finanzierungen haftenden Liegenschaften ergänzt, aktualisiert und in der Datenbank erfasst. Gleichzeitig wurde auch das Instrumentarium für die Bonitätsprüfung und die Bewirtschaftung der Ausleihungen verfeinert. Dazu gehören standardisierte Abfragen, die Aufschluss über die relevanten Finanzkennzahlen der Wohnbauträger mit EGW-Quoten und die Belehnung der Pfandobjekte geben. Die zusätzlich erfassten Angaben ermöglichen eine marktnähere Beurteilung der finanzierten Liegenschaften und verbessern die Aktualität der Daten zur Verschuldung. Der Vorstand der EGW hat beschlossen, auf der Basis der Daten Ende 2019 eine erneute externe Analyse des Darlehenportfolios durchzuführen.

Gesuchsprüfung

Mit der Anleihe im November 2018 konnte das Gros der Finanzierungsanfragen gedeckt werden. Zu Beginn des Berichtsjahrs waren 13 Gesuche pendent. Der erneute Rückgang der langfristigen Zinsen und die günstigen Konditionen der Serie 61 vom Mai 2019 führten zu einem deutlichen Anstieg der Nachfrage nach EGW-Mitteln. Dabei handelte es sich um 64 Gesuche für die Ablösung von Hypotheken oder die Konsolidierung von Neubau- oder Renovationskrediten. Hinzu kamen 101 Anfragen für die Konversion von Quoten aus den Serien 36 und 38, die im Spätherbst 2019 zur Rückzahlung gelangten. Die Prüfungskommission hat diese Anfragen in fünf Sitzungen und teilweise auf dem Zirkulationsweg behandelt.



Die Prüfung der Gesuche erfolgt in erster Linie aufgrund des Ertragswertes der als Pfand haftenden Liegenschaft. Dieser wird auf der Basis der effektiven Mietzinsen ermittelt. Für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes werden diese Mietzinsen mit den Marktmieten verglichen und auch Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Pfandobjektes sowie die Führung und Finanzlage des Gesuchstellers in Betracht gezogen. Die Ausleihungen am 31.12.2019 wurden mit einem durchschnittlichen Satz von 5.86% kapitalisiert.

Die EGW darf Finanzierungen bis 80% des Ertragswertes einer Liegenschaft gewähren. Anteile über 70% sind zu amortisieren – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorgangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven. Die Sicherstellung einer EGW-Quote hat durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen zu erfolgen. Am 31.12.2019 waren die EGW-Finanzierungen innerhalb eines Belehnungsplafonds von 68.35% sichergestellt.

Der aktuelle Rahmenkredit dauert noch bis Mitte 2021 und muss für die Konversion der bis dahin zur Rückzahlung gelangenden Anleihen und für Neugeschäfte ausreichen. Der Vorstand hat Prioritäten festgelegt, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen diesen beiden Finanzierungen zu gewährleisten. Die an einer Anleihe beteiligten Mitglieder können nicht damit rechnen, dass ihre Quoten vollumfänglich verlängert werden. Sie müssen sich entsprechend um eine Ablösung bemühen. Im Hinblick darauf nimmt die Geschäftsstelle mit ihnen frühzeitig Kontakt auf, um die Einzelheiten solcher Tilgungen zu besprechen. In der Grafik auf Seite 6 werden die Anschlussfinanzierungen mit einem Anteil von 41.3% ausgewiesen. Damit ist belegt, dass die Förderung neuer Vorhaben im Vordergrund steht.

• Standortgemeinden

In 314 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die mittels Anleihen der EGW und dank der Bürgschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind (Stand 31.12.2019).



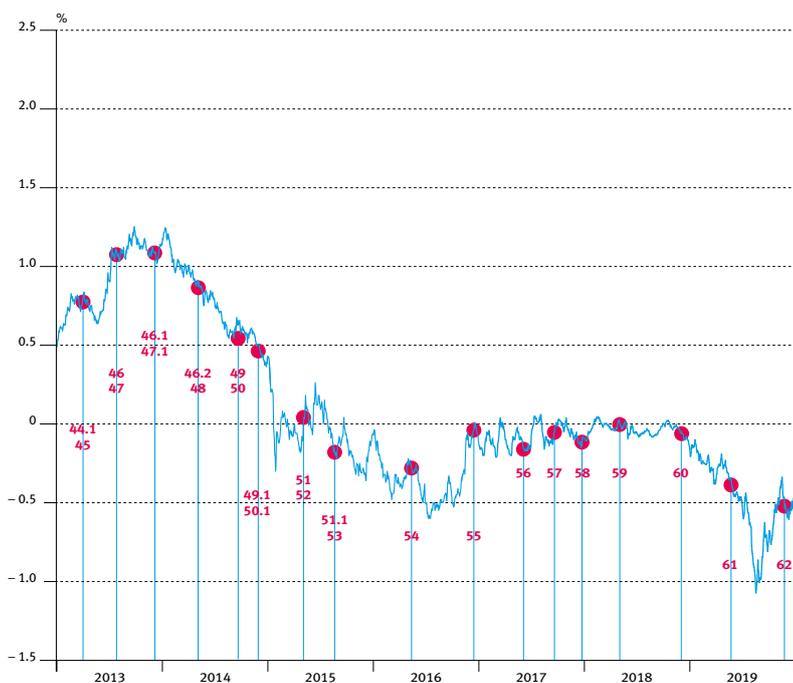
Anleihtätigkeit

Die Rückzahlungstermine für die beiden im Berichtsjahr fällig gewordenen Anleihen bildeten den zeitlichen Rahmen für die Anleihtätigkeit im Berichtsjahr. Die Geschäftsstelle hat die daran beteiligten Wohnbauträger zirka sechs Monate vor diesen Terminen eingeladen, Gesuche für eine Anschlussfinanzierung frühzeitig einzureichen. Konversionsanleihen werden in der Regel etwa vier Wochen im Voraus lanciert, damit ausreichend Zeit bleibt für die Bereitstellung der Grundpfandtitel. Die Liberierung der neuen Anleihe und die Auszahlung der Quoten an die Wohnbauträger erfolgen alsdann unmittelbar vor dem Rückzahlungstermin.

Anfang Mai 2019 lagen bewilligte Finanzierungen über rund CHF 121 Mio. vor. Gestützt darauf kündigte die Geschäftsstelle den berechtigten Wohnbauträgern die Begebung einer neuen Anleihe mit einer Laufzeit von 18 Jahren an. Den Indikationen der Zürcher Kantonalbank zufolge wurden die All-in-costs in einem Bereich von 0.50% ange-

geben. Dabei handelte es sich um den unteren Rand einer Bandbreite von einem Viertelprozentpunkt. Am 08.05.2019 wurde die Serie 61 über CHF 113.6 Mio. für 18 Jahre und mit All-in-costs von 0.466% erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Für die Serie 60 vom 07.11.2018 lagen diese bei 0.831% für eine Laufzeit von 14 Jahren.

Am 06.11.2019 wurde eine weitere Anleihe lanciert, um damit die termingerechte Rückzahlung von zwei Anleihen zu gewährleisten. An der neuen Serie 62 mit einem Volumen von CHF 194 700 000 haben sich 53 Wohnbauträger mit insgesamt 80 Quoten beteiligt. Der Zinssatz für eine Laufzeit von 20 Jahren beträgt 0.300%. Die All-in-costs liegen bei 0.320%. Am 27.11. und am 18.12.2019 wurden die Serien 36 und 38 mit einem Volumen von insgesamt CHF 169.5 Mio. zurückbezahlt. Davon stammen CHF 84.4 Mio. aus der neuen Serie 62 und CHF 7.5 Mio. aus der früheren Serie 61 – die Konversionsquote für die Serien 36 und 38 beträgt somit 54.2%.



~ Rendite Bundesobligationen
 Eidgenossenschaft (10 Jahre)
● Lancierung der EGW-Anleihen

| Serie | Pricing | Laufzeit | Coupons | Ausgabe- preis | All-in-costs | Summe |
|-------|----------|----------|---------|-------------------|--------------|-------|
| 61 | 08.05.19 | 18 J | 0.440 | 101.523 | 0.466 | 113.6 |
| 62 | 06.11.19 | 20 J | 0.300 | 101.712 | 0.320 | 194.7 |

Die Kurven in der untenstehenden Grafik zeigen, dass EGW-Finanzierungen stets viel günstiger waren als vergleichbare Festhypotheken der Banken. Seit der regulatorischen Verschärfung der Konditionen für Hypotheken und der Einführung von Negativzinsen hat sich die Differenz zwischen deren Zinssätzen und den All-in-costs der EGW stark erhöht. Bei den jüngsten zwei Anleihen betrug sie mehr als zwei Prozentpunkte.

Die EGW wird auch im laufenden Geschäftsjahr am Kapitalmarkt präsent bleiben und ihren Mitgliedern auf diese Weise günstige Mittel beschaffen. Für fällige Ausleihungen kann sie zwar keine Forward-Finanzierungen anbieten, dafür besteht die Möglichkeit, Anschlussquoten bereits längere Zeit im Voraus zu beziehen, um sich auf diese Weise attraktive Konditionen frühzeitig zu sichern.

Die Emissionen seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2019 zeigen folgendes Bild:

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Total lancierte Emissionen | 85 |
| Total Basisanleihen | 49 |
| Total Aufstockungen | 23 |
| Total Privatplacierungen | 13 |

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Total Emissionsvolumen | CHF 6 948 100 000 |
| Kleinste Emission | CHF 21 300 000 |
| Grösste Emission | CHF 217 500 000 |

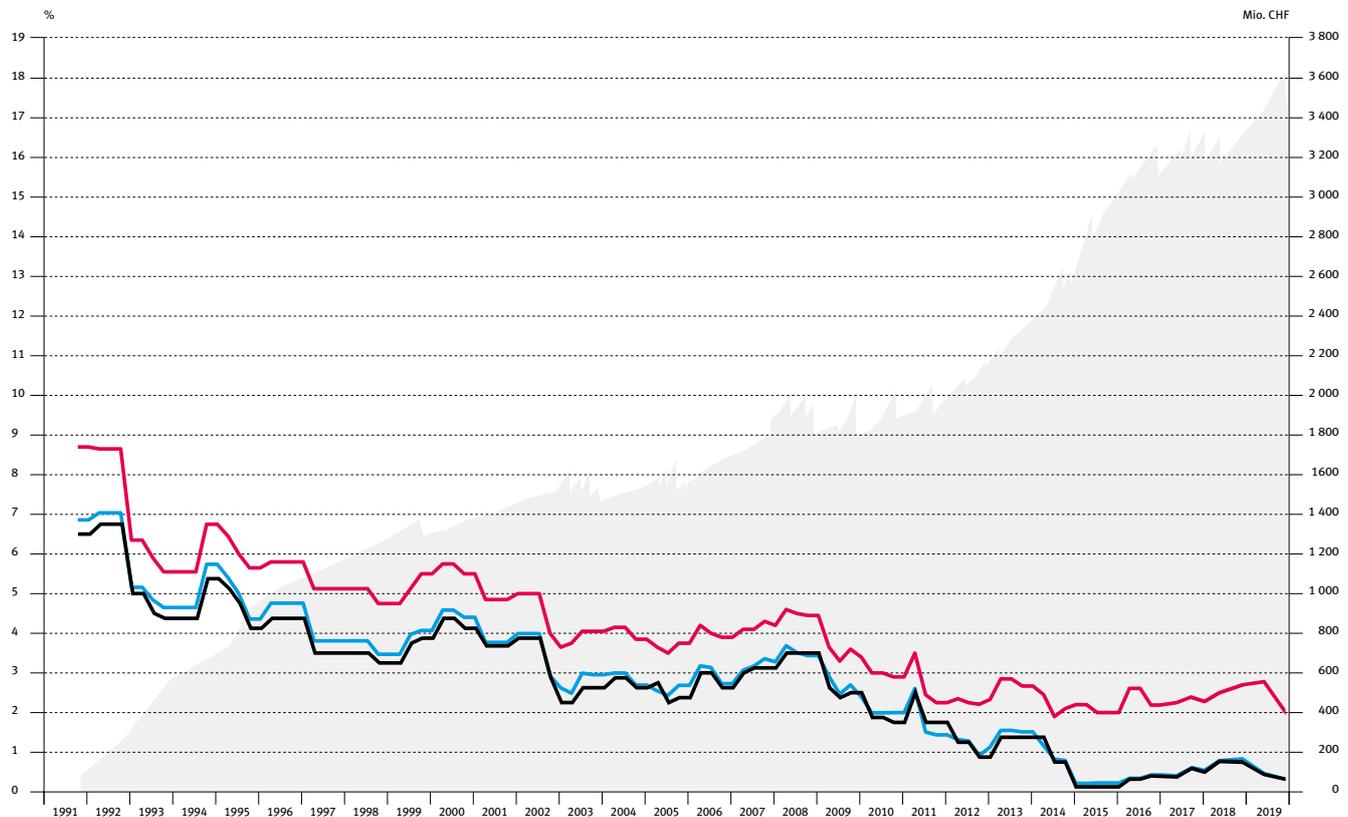
| | |
|---------------------------|----------|
| Maximale Laufzeit | 20 Jahre |
| Minimale Laufzeit | 5 Jahre |
| Überbrückungsfinanzierung | 1 Monat |

| | |
|------------------------------|---------------|
| Wohnbauträger pro Emission | 4 bis 59 |
| Wohnbauträger pro Emission Ø | 26 |
| Bezug pro Wohnbauträger Ø | CHF 3 187 202 |

| | |
|-----------------------|---------------|
| Quoten pro Emission | 5 bis 99 |
| Quoten pro Emission Ø | 35 |
| Quote pro Emission Ø | CHF 2 326 113 |

Entwicklung Anleihevolumen und Zinssätze

- Zinssatz für Festhypotheken mit gleichen Laufzeiten
- EGW-All-in-costs
- Zinssatz der EGW-Anleihen
- EGW-Anleihevolumen



Mittelverwendung

Die Voraussetzungen für eine EGW-Finanzierung sind in den Bewilligungskriterien umschrieben. Dazu gehören auch die Bestimmungen des Bundes betreffend die technischen und finanziellen Anforderungen sowie die Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit. Wohnbauträger, die sich an einer EGW-Anleihe beteiligen wollen, haben die Grundsätze der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger einzuhalten und die Anforderungen der EGW bezüglich Organisation und Berichterstattung zu erfüllen. In der Regel gehören sie auch einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus an.

Gemeinnützige Wohnbauträger können Mittel aus EGW-Anleihen einsetzen für die Ablösung bestehender Hypotheken und anderer Darlehen, für die Konversion von fälligen Anleihequoten sowie für die Konsolidierung von Bau- und Umbaukrediten. Auch Finanzierungen von Bau- und Sanierungsvorhaben sind möglich, indem Hypotheken auf bestehenden Liegenschaften aufgestockt und so Eigenmittel verfügbar gemacht werden.

An den beiden neuen Anleihen mit einem Volumen von total CHF 308.3 Mio. haben sich 73 Wohnbauträger mit total 108 Quoten beteiligt.

Mit diesen Finanzierungen hat die EGW erneut einen namhaften Beitrag zur Vergünstigung der Mietzinsen geleistet und auf Jahre hinaus Zinsänderungsrisiken reduziert.

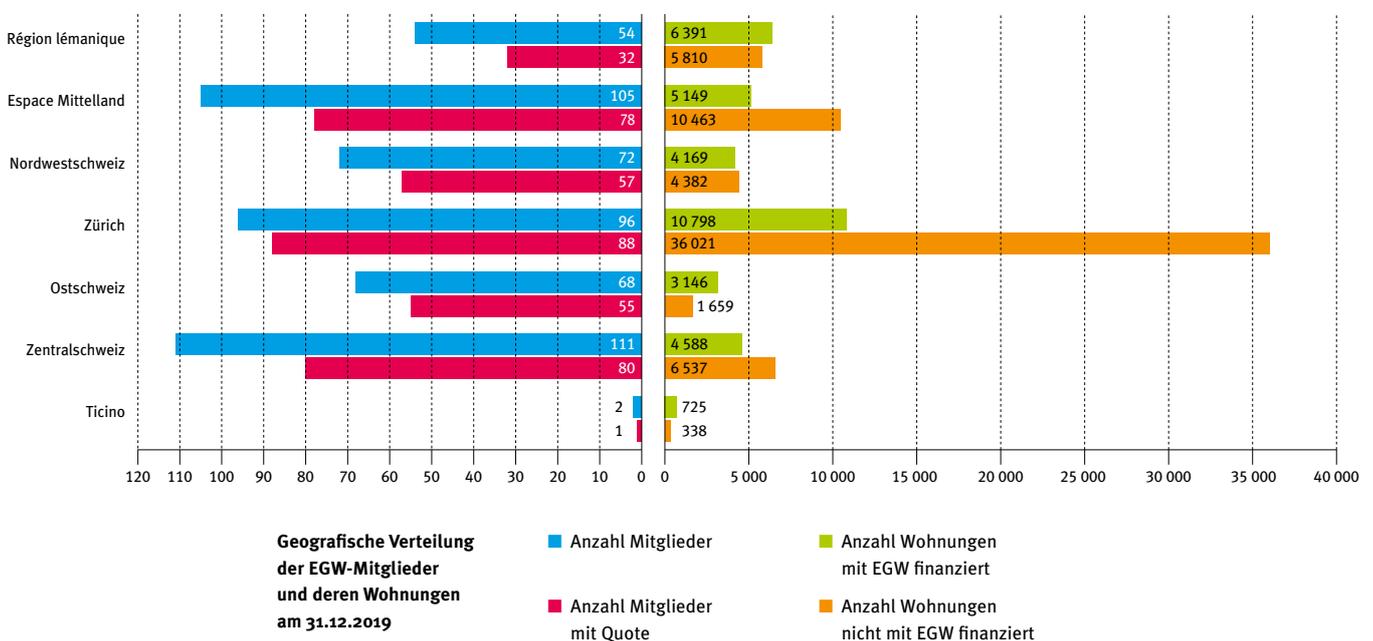
Am 31.12.2019 zählte die EGW 508 Mitglieder. Von diesen haben sich 391 wie folgt mit Anleihequoten finanziert:

| Verband | Anzahl Mitglieder | Mitglieder mit Quote | Total Quoten (CHF) | Quote (%) |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| WBG Schweiz ¹ | 338 | 268 | 2 828 500 000 | 81.81 |
| Wohnen Schweiz ² | 141 | 106 | 535 900 000 | 15.50 |
| übrige Mitglieder | 29 | 17 | 92 900 000 | 2.69 |
| Total | 508 | 391 | 3 457 300 000 | 100.00 |

¹ wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

² WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Die Karte auf Seite 7 zeigt die Verteilung der EGW-Finanzierungen in der Schweiz. Die Balkendiagramme auf dieser Seite geben die Aufteilung der 508 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand der 391 beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.



Die am 31.12.2019 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 34 966 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

| | | |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| Wohnbauträger mit EGW-Quoten | | 391 |
| mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen | | 34 966 |
| in Anzahl Liegenschaften | | 946 |
| Netto-Mietertrag dieser Wohnungen | CHF | 511 861 255 |
| Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten | CHF | 8 731 659 111 |
| durchschnittlicher Kapitalisierungssatz | | 5.86% |
| EGW-Finanzierungen | CHF | 3 457 300 000 |
| mit Anzahl Quoten | | 1 311 |
| %-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert | | 39.59% |
| durchschnittliche Belehnungshöhe | | 68.35% |
| Gesamtwohnungsbestand | | |
| der 391 beteiligten Mitglieder | | 100 065 |
| Netto-Mietertrag dieser Wohnungen | CHF | 1 354 474 017 |
| Ertragswert aller Wohnungen | CHF | 23 105 490 574 |
| berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von | | 5.86% |

Rating und Ausleihungen

Wohnbauträger mit Anleihequoten haben der Geschäftsstelle jährlich die Rechnungsabschlüsse und weitere Unterlagen einzureichen. Diese werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle nach einheitlichen Kriterien ausgewertet. Gestützt darauf erfolgt eine Zuweisung in eine von vier Ratingklassen. Diese Bonitätsprüfung bildet einen festen Bestandteil des Risikomanagements (siehe Seite 13).

In der nachstehenden Tabelle sind die Finanzierungssummen pro Ratingklasse und Belehnungshöhe am 31.12.2019 ausgewiesen. 270 Wohnbauträger mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Gut 73% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. Die 29 Mitglieder der Klasse 3 werden von der Geschäftsstelle besonders beaufsichtigt. Gut 90% aller Finanzierungen liegen innerhalb eines Plafonds von maximal 70% des Ertragswerts der als Sicherheit haftenden Liegenschaften. Bei Ausleihungen von rund CHF 35.3 Mio. liegt die Belehnung über 80%.

| Rating | Mitglieder | % | Summe | % | Quoten | % | Belehnung |
|--------------|------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|-----------|
| 1 | 270 | 69.10% | 2 530 400 000 | 73.20% | 2 335 682 402 | 67.56% | bis 70% |
| | | | | | 184 990 248 | 5.35% | 70–80% |
| | | | | | 9 727 350 | 0.28% | > 80% |
| 2 | 92 | 23.50% | 748 200 000 | 21.60% | 675 458 419 | 19.54% | bis 70% |
| | | | | | 66 087 064 | 1.91% | 70–80% |
| | | | | | 6 654 516 | 0.19% | > 80% |
| 3 | 29 | 7.40% | 178 700 000 | 5.20% | 120 200 843 | 3.48% | bis 70% |
| | | | | | 39 604 815 | 1.15% | 70–80% |
| | | | | | 18 894 342 | 0.55% | > 80% |
| 4 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | bis 70% |
| | | | | | 0 | 0.00% | 70–80% |
| | | | | | 0 | 0.00% | > 80% |
| Total | 391 | 100.00% | 3 457 300 000 | 100.00% | 3 457 300 000 | 100.00% | |

Jahresrechnung

Am 31.12.2019 hatte die EGW Obligationen- anleihen und Privatplacierungen von rund CHF 3,5 Mrd. ausstehend, und die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind ebenfalls auf diese Summe angewachsen (Grafik auf Seite 9). Die Rückstellung für Gestionskosten ist auf CHF 21 397 055 gestiegen und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung der ausstehenden Anleihen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2039. Der Rückstellung für Zinsausfallrisiken wurden CHF 462 450 zugewiesen, was genau dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2019 entspricht. Im Berichtsjahr waren erneut keine Ausfälle zu verzeichnen. Der Zuwachs im Eigenkapital ist im entsprechenden Nachweis auf Seite 20 erzeigt.

Die Mittel aus den Anleihen werden zu den für diese geltenden Zinskonditionen an die beteiligten Wohnbauträger weitergegeben. Der Zinsertrag aus den Ausleihungen und der Zinsaufwand für die Anleihen halten sich deshalb die Waage. Aus der Anleihetätigkeit resultieren Gestionserträge von jeweils 0.1% für die Prüfung der Kreditgesuche und für die Anleihebegebung. Die Gestionserträge für Zinsausfallrisiken und für Drittkosten auf Anleihen werden vollumfänglich den jeweiligen Rückstellungen zugewiesen. Mit einem Total von CHF 1 931 913 bildet die Auflösung von Rückstellungen für Gestionskosten die wichtigste Ertragsquelle für die Finanzierung der Geschäftstätigkeit. In den letzten Jahren ist diese Komponente kontinuierlich angestiegen. Die Kosten für die Geschäftsstelle und weitere Drittkosten bewegen sich indes seit Jahren seitwärts. Das betriebliche Ergebnis wird mit CHF 967 634 ausgewiesen. Auch die EGW hat von der positiven Entwicklung an den Börsen profitiert und kann sich über einen Finanzerfolg von CHF 1 990 856 freuen. Der Jahresgewinn nach Steuern wird mit CHF 2 335 246 ausgewiesen.

Geschäftsaussichten

Am 30.04. und am 04.11.2020 werden die Serien 24 und 39 mit einem Volumen von total CHF 307.7 Mio. zur Rückzahlung fällig. Die Geschäftsstelle hat den daran beteiligten 100 Wohnbauträgern eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt. Sie wird voraussichtlich Ende März und Anfang Oktober 2020 weitere Emissionen durchführen. Der Vorstand hat ihr am 20.11.2019 für Konversionen und Neufinanzierungen eine Rahmenbewilligung für 2–4 Emissionen in Höhe des jeweils noch verfügbaren Rahmenkredits von derzeit total rund 357 Millionen Franken erteilt.

Dank

Die vorzügliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Prüfungskommission und den Mitarbeitenden im BWO und in den Geschäftsbanken schätzen wir sehr und danken dafür. Ein ganz besonderes Dankeschön gebührt heuer aber Peter Gurtner für seine immensen Verdienste in den letzten 30 Jahren. Zuerst als Direktor des BWO und seit 01.01.2008 als Präsident der EGW. Seine Erfahrung und Weitsicht haben wesentlich dazu beigetragen, dass die EGW Herausforderungen erfolgreich gemeistert und sich ständig weiterentwickelt hat. Peter hat uns im geschäftlichen Alltag stets mit Rat und Tat unterstützt. Aus dem gemeinsamen Wirken ist eine wertvolle Freundschaft entstanden – auch dafür herzlich Dankeschön! Ich freue mich, diese noch lange Jahre weiterführen zu dürfen.

lic. iur. Guido Gervasoni, Direktor

Risikomanagement

Risikomanagement

Der Vorstand befasst sich im Rahmen der jährlichen Klausurtagung mit Risiken und Fragen des Internen Kontrollsystems (IKS). Mit dem IKS soll gewährleistet werden, dass sämtliche Abläufe des betrieblichen Geschehens der EGW ordnungsgemäss erfolgen. Das Risikomanagement-System ermöglicht sowohl die frühzeitige Erkennung von Risiken als auch die Ergreifung entsprechender Massnahmen. Die Risiken sind in einer Risiko-/Wahrscheinlichkeits-Matrix zusammengefasst. Diese weist keine bestandesgefährdenden Risiken aus. Die Risikolage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Die Obligationenanleihen und Privatplacierungen der EGW werden bezüglich Laufzeit und Zinssatz zu den gleichen Konditionen, wie sie aufgenommen werden, an die berechtigten Wohnbauträger weitergegeben. Die EGW unterliegt deshalb keinem Zinsänderungsrisiko.

Bei Ansprüchen aus Auftrag gegenüber den an Anleihen beteiligten EGW-Mitgliedern besteht grundsätzlich ein Kreditrisiko. Zur Sicherstellung der Finanzierungen (Ausleihungen) haben diese der EGW Grundpfandtitel, Bankgarantien, Bürgschaften oder andere kurante Deckungen gestellt.

Sämtliche von der EGW bisher aufgenommenen Anleihen sind durch die Eidgenossenschaft verbürgt. Zudem hat sich die Bürgin im Rahmen der Vereinbarung betreffend Massnahmen zur Sicherung ausstehender EGW-Anleihen vom 14. März 1997 verpflichtet, der EGW Mittel zur Verfügung zu stellen, damit diese die Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Anleihegläubigern erfüllen kann, oder gefährdete Anleihequoten vorzeitig abgelöst und umplaciert werden können.

Die an einer Anleihe beteiligten Genossenschafter haben abgesehen von der vorumschriebenen Sicherstellungspflicht keine weiteren Sicherheiten wie z. B. Quotenbürgschaften oder dergleichen abzugeben. Mit der Übernahme einer Anleihequote ist somit auch keine Haftung für die Erfüllung der Verpflichtungen der andern Wohnbau-

träger verbunden, welche an derselben Anleihe beteiligt sind.

Die EGW hat Kriterien für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten festgelegt. Der Entscheid über die Beteiligungsgesuche obliegt einer selbstständigen Prüfungskommission. Mitglieder mit Anleihequoten sind verpflichtet, der EGW jährlich ihre Jahresrechnung und den dazugehörigen Revisionsbericht sowie auf Verlangen weitere Unterlagen einzureichen.

Diese Dokumente werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle ausgewertet. Diese weist die an EGW-Anleihen beteiligten Wohnbauträger alsdann verschiedenen Rating-Klassen zu. Gestützt darauf kann die EGW prüfen, ob die im Zusammenhang mit einer Anleihebeteiligung eingegangenen Verpflichtungen eingehalten werden bzw. künftig eingehalten werden können.

Die von der EGW finanzierten Liegenschaften werden ab einer bestimmten Belehnungshöhe und abhängig vom Rating des Wohnbauträgers alle vier Jahre einer Prüfung unterzogen, um Veränderung namentlich in Bezug auf den Mietertrag und den baulichen Zustand der Pfandobjekte feststellen und bei Bedarf Massnahmen ergreifen zu können.

Die Bewirtschaftung von Problemfällen erfolgt in direkter Zusammenarbeit mit der Recovery-Zentrale im Bundesamt für Wohnungswesen. Für die vorzeitige Rücknahme und Umplacierung von gefährdeten Anleihequoten bestehen Richtlinien. Soweit notwendig, werden die Mittel dafür der EGW im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung mit der Eidgenossenschaft zur Verfügung gestellt.

Mit dem vorumschriebenen Instrumentarium soll sichergestellt werden, dass die EGW Problemfälle rechtzeitig erkennen und Massnahmen treffen kann, um eigene Ausfälle und solche der Eidgenossenschaft als Bürgin zu vermeiden bzw. möglichst tief zu halten.

Corporate Governance

Allgemeines

Struktur und Zweck

Unter dem Namen «Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW» besteht seit dem 11. Dezember 1990 auf unbeschränkte Zeit mit Sitz in Olten eine Genossenschaft.

Die Genossenschaft bezweckt die 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 Mitglieder.

Genossenschafter

Mitglieder der EGW können sein:

- Die vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie deren Mitglieder;
- Jeder andere Bauträger, der den Zweck verfolgt, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern;
- Organisationen und Institutionen, die bereit sind, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern oder eine breitere Streuung des Wohneigentums zu unterstützen wie zum Beispiel öffentlich-rechtliche Körperschaften, Personalvorsorgeeinrichtungen oder Stiftungen.

Bei den Mitgliedern der EGW handelt es sich fast ausschliesslich um Genossenschaften.

Genossenschaftskapital

Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt und entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Diese haben einen Nominalwert von je CHF 5 000. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Beteiligung an einer Anleihe mindestens einen Anteilschein zu zeichnen und zu liberieren.

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung und Bundesbürgschaft

Die Anleihen der EGW werden auf der Basis des Wohnraumförderungsgesetzes WFG von 2003 vom Bund verbürgt. Für diese Bürgschaften beschliessen die eidgenössischen Räte periodisch einen Rahmenkredit. Für jede Emission muss eine separate Bürgschaftsvereinbarung vom zuständigen Departement bewilligt werden. Die Verbürgung der Anleihen für die Jahre 2015 bis 2021 von maximal CHF 1.9 Mrd. basiert auf dem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung vom 09.03.2015.

Organisation

Organe und Kompetenzregelung

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Die Revisionsstelle

Die Oberleitung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand. Dieser hat für die Behandlung der Finanzierungsgesuche eine besondere Prüfungskommission und für die Besorgung des Tagesgeschäftes sowie für die Begebung und Administration der Anleihen eine externe Geschäftsstelle

eingesetzt. Die EGW beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

Die Einzelheiten der internen Organisation und der Kompetenzregelung sind im Organisationsreglement festgehalten.

Generalversammlung und Stimmrechte

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. In dieser hat jeder Genossenschafter eine Stimme, unabhängig von der Anzahl Anteilscheine, die er besitzt.

Corporate Governance

Vorstand

Neben der Oberleitung der Genossenschaft nimmt der Vorstand grundsätzlich die Aufgaben strategischer Natur wahr und delegiert die operativen Aufgaben soweit dies zulässig und sinnvoll ist. In diesem Falle umschreibt er die Zielsetzung der Delegation und die konkreten Aufträge, legt die Ressourcen fest und umschreibt Verantwortlichkeiten, Berichterstattung und Controlling.

Die Mitglieder des Vorstands werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Anspruch auf eine Vertretung im Vorstand haben folgende Organisationen:

- Die vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Mitglieder der Genossenschaft sind, mit mindestens je einem Vertreter.
- Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist berechtigt, mindestens einen Vertreter mit Vertretungsrecht zu benennen oder dem Vorstand beizustellen. Bis Ende 2019 nimmt Dr. Ernst Hauri als Vertreter des BWO mit beratender Stimme an den Sitzungen des Vorstands und des Finanzausschusses teil.

Bei der Wahl der Mitglieder des Vorstands ist auf eine fachgerechte Zusammensetzung des Gremiums zu achten.

Finanzausschuss

Der Präsident und zwei weitere Mitglieder des Vorstands bilden den Finanzausschuss. Dieser soll dem Führungsgremium die Aufsicht über die allgemeine Geschäftsbesorgung erleichtern und ihm ermöglichen, Risiken frühzeitig zu erkennen und nötigenfalls Massnahmen zu ergreifen. Der Finanzausschuss hat keine Beschlussfassungskompetenz. Er prüft die Abrechnungen der Geschäftsstelle.

Prüfungskommission

Die Prüfungskommission entscheidet auf Antrag der Geschäftsstelle selbstständig und endgültig über Gesuche für die Finanzierung von Wohnbauten.

Die Mitglieder dieser Kommission werden vom Vorstand gewählt; eine spezielle Amtsdauer ist nicht vorgesehen. Ein Vertreter des BWO nimmt als Mitglied an den Sitzungen teil.

Bei der Besetzung der Kommission wird darauf geachtet, dass eine fachgerechte Zusammensetzung des Gremiums gewährleistet ist.

Geschäftsstelle

Der Vorstand hat die GeRoGestions AG, in Olten, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der operativen Führung der EGW beauftragt. Die Auftragserfüllung und deren Entschädigung werden vom Finanzausschuss überwacht.

Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG, in Zürich, ist seit 2006 die alleinige Revisionsstelle der EGW. Sie wird jeweils für ein Jahr gewählt. Der leitende Revisor wechselt gemäss Art. 730a Abs. 2 OR alle sieben Jahre.

Die EGW erstellt jährlich eine Jahresrechnung nach OR und eine solche nach Swiss GAAP FER. Die Revisionsstelle prüft beide Rechnungen und erstattet der Generalversammlung Bericht. Ergänzend dazu erhält der Vorstand einen umfassenden Bericht über die Prüfung und die Prüfungsergebnisse.

Grundsätze

Entschädigungen

Gemäss Statuten können die Mitglieder der Organe und Kommissionen für ihre Tätigkeit nebst einem Sitzungsgeld und Spesenersatz eine massvolle Entschädigung beanspruchen, die unter Berücksichtigung der übernommenen Verantwortung vom Vorstand festgelegt wird. Diese soll im Einklang mit dem gemeinnützigen Gedanken der EGW stehen. Eine Gewinnbeteiligung sowie Tantiemen sind ausgeschlossen. Gestützt darauf hat der Vorstand ein Spesen- und Entschädigungsreglement erlassen.

Den Mitgliedern von Kommissionen wird ein Sitzungsgeld von CHF 400 pro Halbtagesitzung ausgerichtet. Für Reisespesen wird ein Bahnbillett der 1. Klasse entschädigt.

Für die Mitarbeit von Funktionären in Arbeitsgruppen und für die Tätigkeit als Experte wird ein Stundensatz von CHF 170 entrichtet.

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Vorstandes Entschädigungen und Sitzungsgelder von total CHF 71 600 (Vorjahr CHF 74 800) ausgerichtet.

Die Mitglieder der Prüfungskommission haben Honorare und Sitzungsgelder von total CHF 60 857 (Vorjahr CHF 51 097) erhalten.

Die Geschäftsstelle stellt der EGW den Zeitaufwand in Rechnung. Die Angemessenheit der Sätze für die Berechnung der Entschädigung wurde anhand eines externen Tarifvergleichs nachgewiesen. Im Berichtsjahr wurden total CHF 1 098 495 (Vorjahr CHF 1 047 028) vergütet.

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 56 543 (Vorjahr CHF 48 465). Die PricewaterhouseCoopers AG erbrachte im Berichtsjahr wie im Vorjahr keine zusätzlichen Dienstleistungen.

Interessenbindungen

Alle Mitglieder des Vorstandes und der Prüfungskommission müssen offenlegen, bei welchen EGW-Mitgliedern sie Genossenschafter oder Aktionäre und/oder Mitglied eines Organs sind, sei es direkt oder über eine Gesellschaft an der sie beteiligt sind. Bei Entscheidungen der EGW, welche diese Mitglieder betreffen, haben sie in den Ausstand zu treten und dabei den Sitzungsraum zu verlassen.

Die Mitarbeiter der mit der Führung der Geschäftsstelle beauftragten Drittfirma dürfen nicht in Organen von EGW-Mitgliedern mitwirken. Der Vorstand kann in begründeten Fällen eine Ausnahme zulassen.

Informationspolitik

Der Vorstand hat sichergestellt, dass ihm über alle delegierten Aufgaben und Tätigkeiten regelmässig Bericht erstattet wird. Die im Rahmen der Gesamtorganisation bestehenden Rapportierungspflichten sind mit Angaben zu Umfang, Periodizität und Art der Berichterstattung festgehalten.

Die EGW pflegt eine grösstmögliche Transparenz über ihre Aktivitäten und die Rahmenbedingungen für eine Finanzierung. Der Geschäftsbericht und die jährliche Generalversammlung sind die wichtigsten Informationsquellen für Mitglieder und Investoren. Zusätzlich bietet die EGW auf der Webseite www.egw-ccl.ch umfassende Informationen an. Informationen für Mitglieder, Geschäftspartner und weitere Interessierte werden mit dem gedruckten EGW-Bulletin kommuniziert. Ergänzend berichten die EGW-Newsletter periodisch über Veränderungen und Entwicklungen.

Jahresrechnung 2019

Bilanz
auf den 31.12.2019

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| AKTIVEN | | |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel (Anmerkung 1) | 43 367 442 | 41 256 927 |
| Forderungen | 283 646 | 169 165 |
| Wertschriften (Anmerkung 2) | 23 560 075 | 20 278 513 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 16 089 | 19 937 |
| Total Umlaufvermögen | 67 227 252 | 61 724 542 |
| Anlagevermögen | | |
| Ausleihungen (Anmerkung 3) | 3 457 300 000 | 3 318 500 000 |
| Finanzanlagen (Anmerkung 4) | 866 804 | 1 173 775 |
| Total Anlagevermögen | 3 458 166 804 | 3 319 673 775 |
| TOTAL AKTIVEN | 3 525 394 056 | 3 381 398 317 |
| PASSIVEN | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1 693 | 999 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 366 000 | 203 000 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | |
| Marchzinsen aus Obligationenanleihen | 14 592 177 | 14 538 810 |
| übrige | 37 120 | 27 622 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 14 996 990 | 14 770 431 |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Rückstellungen (Anmerkung 5) | 38 112 663 | 35 533 729 |
| Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3) | 3 457 300 000 | 3 318 500 000 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 3 495 412 663 | 3 354 033 729 |
| Total Fremdkapital | 3 510 409 653 | 3 368 804 160 |
| Eigenkapital | | |
| Anteilscheinkapital | 3 080 000 | 3 025 000 |
| Gewinnreserve | 11 904 403 | 9 569 157 |
| Total Eigenkapital | 14 984 403 | 12 594 157 |
| TOTAL PASSIVEN | 3 525 394 056 | 3 381 398 317 |

Jahresrechnung 2019

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2019**

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| BETRIEBSERTRAG | | |
| Gestionserträge für | | |
| Anleihetätigkeit | 3 871 580 | 4 159 320 |
| Gesuchsprüfung | 308 300 | 409 200 |
| Zinsausfallrisiken | 462 450 | 613 800 |
| Drittkosten auf Anleihen | 624 710 | 665 940 |
| Mitgliederbeiträge | 100 600 | 98 600 |
| Auflösung Rückstellungen für | | |
| Gestionskosten | 1 931 913 | 1 849 583 |
| Drittkosten auf Anleihen | 330 593 | 348 219 |
| Zinsertrag auf Ausleihungen | 35 078 632 | 35 544 239 |
| TOTAL BETRIEBSERTRAG | 42 708 778 | 43 688 901 |
| | | |
| BETRIEBSAUFWAND | | |
| Dritteleistungen | 1 245 944 | 1 186 535 |
| Zinsaufwand auf Anleihen | 35 078 632 | 35 544 239 |
| Drittkosten auf Anleihen | 330 593 | 348 219 |
| Verwaltung und Marketing | 435 535 | 425 244 |
| Erhöhung Rückstellungen für | | |
| Gestionskosten | 3 563 280 | 3 671 640 |
| Zinsausfallrisiken | 462 450 | 613 800 |
| Drittkosten auf Anleihen | 624 710 | 665 940 |
| TOTAL BETRIEBSAUFWAND | 41 741 144 | 42 455 617 |
| | | |
| BETRIEBLICHES ERGEBNIS | 967 634 | 1 233 284 |

Jahresrechnung 2019

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2019**

| FINANZERFOLG | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | CHF | CHF |
| Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen | 395 440 | 391 496 |
| Gewinn auf Wertschriften und Finanzanlagen | 1 742 041 | 415 407 |
| Zinsaufwand, Spesen und Courtagen | -115 725 | -22 868 |
| Verlust auf Wertschriften und Finanzanlagen | -30 900 | -983 726 |
| TOTAL FINANZERFOLG | 1 990 856 | -199 691 |
| ORDENTLICHES ERGEBNIS | 2 958 490 | 1 033 593 |
| ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND | | |
| Übriger Ertrag | 887 | 148 858 |
| Übriger Aufwand | -240 | -10 |
| TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND | 647 | 148 848 |
| JAHRESGEWINN VOR STEUERN | 2 959 137 | 1 182 441 |
| Direkte Steuern (Anmerkung 8) | -623 891 | -245 872 |
| JAHRESGEWINN | 2 335 246 | 936 569 |

Jahresrechnung 2019

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2019

| Eigenkapital | Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000) | Gewinnreserve | Jahresergebnis | Total |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Stand 31.12.2017 | 2 985 000 | 7 057 129 | 1 575 459 | 11 617 588 |
| Gewinnverwendung | – | 2 512 028 | -2 512 028 | 0 |
| Ausgabe Anteilscheine | 60 000 | – | – | 60 000 |
| Rücknahme Anteilscheine | -20 000 | – | – | -20 000 |
| Jahreserfolg | – | – | 936 569 | 936 569 |
| Stand 31.12.2018 | 3 025 000 | 9 569 157 | – | 12 594 157 |
| Gewinnverwendung | – | 2 335 246 | -2 335 246 | 0 |
| Ausgabe Anteilscheine | 75 000 | – | – | 75 000 |
| Rücknahme Anteilscheine | -20 000 | – | – | -20 000 |
| Jahreserfolg | – | – | 2 335 246 | 2 335 246 |
| Stand 31.12.2019 | 3 080 000 | 11 904 403 | 0 | 14 984 403 |

Jahresrechnung 2019

Geldflussrechnung 2019

| Veränderung der flüssigen Mittel | 2019 CHF | 2018 CHF |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Operative Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresergebnis | 2 335 246 | 936 569 |
| Nicht realisierte Wertschriftenerfolge | -964 965 | 980 532 |
| Veränderungen der Rückstellungen (Anmerkung 5) | 2 578 934 | 2 753 578 |
| Veränderungen der Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen | -110 633 | 523 303 |
| Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen | 226 559 | -5 301 970 |
| Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit | 4 065 141 | -107 988 |
| Investitionstätigkeit | | |
| Auszahlung Ausleihungen | -308 300 000 | -409 200 000 |
| Rückzahlung Ausleihungen | 169 500 000 | 287 600 000 |
| Kauf Wertschriften und Finanzanlagen | -7 053 788 | -2 679 490 |
| Verkauf Wertschriften und Finanzanlagen | 5 044 162 | 1 650 309 |
| Cash-flow aus Investitionstätigkeit | -140 809 626 | -122 629 181 |
| Finanzierungstätigkeit | | |
| Auszahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen | 308 300 000 | 409 200 000 |
| Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen | -169 500 000 | -287 600 000 |
| Zunahme Anteilscheinkapital | 55 000 | 40 000 |
| Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit | 138 855 000 | 121 640 000 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 2 110 515 | -1 097 169 |
| Nachweis Veränderung flüssige Mittel | | |
| Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr | 41 256 927 | 42 354 096 |
| Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr | 43 367 442 | 41 256 927 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 2 110 515 | -1 097 169 |

Jahresrechnung 2019

Anhang mit Anmerkungen

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit dem gesamten Regelwerk der Swiss GAAP FER (Fachempfehlungen zur Rechnungslegung) und entspricht damit den Vorschriften des Kotierungsreglements der Schweizer Börse. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

• Flüssige Mittel

Diese umfassen Bankguthaben sowie Festgelder mit einer Restlaufzeit von maximal 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten bewertet. Fremdwährungsguthaben werden zu den in der Rubrik «Wertschriften» ausgewiesenen Jahresendkursen umgerechnet.

• Forderungen und Zinsansprüche aus Ausleihungen

Ansprüche gegenüber den an Anleihen beteiligten Mitgliedern (Ausleihungen) werden gestützt auf die Vereinbarung vom 14. März 1997 mit der Eidgenossenschaft zum Nominalwert bilanziert.

• Wertschriften

Darin enthalten sind börsenkotierte Wertschriften und Anlagefonds mit täglicher Preisnotierung, bewertet zum Jahresendkurs. Transaktionen in ausländischen Währungen werden zu den jeweiligen Tageskursen umgerechnet. Für die Umrechnung der Bestände am Jahresende wurden folgende Kurse angewandt:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------|------------|------------|
| US Dollar | 0.9684 | 0.9858 |
| EURO | 1.0870 | 1.1269 |

• Finanzanlagen

Diese Position umfasst festverzinsliche Anlagen und nicht kotierte Beteiligungspapiere. Die festverzinslichen Anlagen werden nach der Amortisationsmethode bewertet und bis zum Endverfall gehalten, solange sie sich innerhalb der Anlagerichtlinien bewegen. Zu- und Abschreibungen auf diesen Anlagen erfolgen über die Position «Zins- und Dividendenertrag». Die nicht kotierten Beteiligungspapiere sind zum Anschaffungswert unter Abzug einer allfällig notwendigen Wertberichtigung bilanziert.

• Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die darin enthaltenen Positionen umfassen Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten bis maximal ein Jahr. Sämtliche Verpflichtungen sind zum Nominalwert bilanziert.

• Rückstellung für Gestionskosten

Die Rückstellung für Gestionskosten wurde gebildet, um die Kosten für die Restadministration der Anleihen zu finanzieren. Für Emissionen beträgt der Gestionskostenabzug jeweils 0.1% der Anleihe summe für die Gesuchprüfung, 0.1% für das Begebungsjahr und zusätzlich weitere 0.06% pro Jahr Laufzeit. Letztere werden der Rückstellung für Gestionskosten zugewiesen. Die Auflösung derselben erfolgt gleichmässig aufgrund der (Rest-) Laufzeit jeder Anleihe.

• Rückstellung für Drittkosten auf ausstehenden Anleihen (Rückstellung für Drittkosten auf Anleihen)

Zur Abdeckung noch anfallender Drittkosten auf ausstehenden Anleihen besteht aufgrund der jeweiligen Emissionskostenabrechnungen eine Rückstellung. Deren Auflösung erfolgt im Umfang der jährlich anfallenden Kosten.

Jahresrechnung 2019

Anhang mit Anmerkungen

- **Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung** (Rückstellung für Zinsausfallrisiken)
Auf den Anleihesummen wird ein einmaliger Zuschlag für die Äufnung von Rückstellungen erhoben, die es ermöglichen, Zinsausfälle und Kosten für die Bewirtschaftung von Problempositionen zu finanzieren. Auf den Emissionen wurde ein Abzug von 0.15% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.
- **Steuern**
Die Ertragssteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf unversteuerten Reserven werden als Rückstellungen für latente Steuern ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze.
- **Geldflussrechnung**
Grundlage für den Ausweis der Geldflussrechnung bildet der Fonds «Flüssige Mittel». Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit wird aufgrund der indirekten Methode berechnet.
- **Änderungen gegenüber Vorjahr**
Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze haben gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Änderungen erfahren.

Jahresrechnung 2019

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti
Zinsausfallfonds
Zinssammelkonto

Total flüssige Mittel

31.12.2019
CHF

33 539 280
1 805 727
8 022 435

43 367 442

31.12.2018
CHF

33 119 891
1 343 277
6 793 759

41 256 927

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Geldmarktanlagen und dergleichen
Aktien, Aktienfonds
Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.2019
CHF

4 930 255
6 058 279
12 571 541

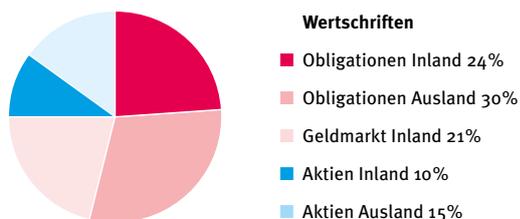
23 560 075

31.12.2018
CHF

2 958 002
5 001 752
12 318 759

20 278 513

Für die Anlagen im Umlaufvermögen gelten gemäss Anlagereglement EGW grundsätzlich die Bestimmungen der BVV2.



Jahresrechnung 2019

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 3

| Ausleihungen | | | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------|----------|-----------|------------|----------------------|----------------------|
| Obligationenanleihen und Privatplacierungen | | | | CHF | CHF |
| Anleihe | Zinssatz | Laufzeit | Fälligkeit | | |
| Serie 24 | 2.750% | 2005–2020 | 30.04.2020 | 154 400 000 | 154 400 000 |
| Serie 36 | 2.500% | 2009–2019 | 27.11.2019 | 0 | 115 100 000 |
| Serie 38* | 1.875% | 2010–2019 | 18.12.2019 | 0 | 54 400 000 |
| Serie 39 | 1.750% | 2010–2020 | 04.11.2020 | 153 300 000 | 153 300 000 |
| Serie 40* | 2.125% | 2010–2025 | 04.11.2025 | 56 400 000 | 56 400 000 |
| Serie 41* | 2.500% | 2011–2022 | 28.04.2022 | 37 100 000 | 37 100 000 |
| Serie 42 | 1.750% | 2011–2026 | 14.09.2026 | 130 800 000 | 130 800 000 |
| Serie 43 | 1.250% | 2012–2027 | 15.06.2027 | 163 400 000 | 163 400 000 |
| Serie 44 | 0.875% | 2012–2023 | 24.03.2023 | 179 100 000 | 179 100 000 |
| Serie 45 | 1.375% | 2013–2028 | 27.03.2028 | 123 800 000 | 123 800 000 |
| Serie 46 | 1.375% | 2013–2023 | 24.07.2023 | 77 600 000 | 77 600 000 |
| Serie 47 | 1.750% | 2013–2028 | 24.07.2028 | 124 700 000 | 124 700 000 |
| Serie 48 | 1.625% | 2014–2029 | 08.05.2029 | 62 000 000 | 62 000 000 |
| Serie 49 | 0.750% | 2014–2024 | 24.09.2024 | 125 200 000 | 125 200 000 |
| Serie 50 | 1.125% | 2014–2029 | 24.09.2029 | 171 400 000 | 171 400 000 |
| Serie 51 | 0.125% | 2015–2025 | 27.05.2025 | 174 500 000 | 174 500 000 |
| Serie 52 | 0.375% | 2015–2030 | 27.05.2030 | 217 500 000 | 217 500 000 |
| Serie 53 | 0.625% | 2015–2033 | 07.09.2033 | 130 500 000 | 130 500 000 |
| Serie 54 | 0.320% | 2016–2036 | 09.05.2036 | 204 700 000 | 204 700 000 |
| Serie 55 | 0.400% | 2016–2031 | 09.12.2031 | 175 200 000 | 175 200 000 |
| Serie 56 | 0.375% | 2017–2032 | 22.06.2032 | 130 700 000 | 130 700 000 |
| Serie 57 | 0.600% | 2017–2035 | 14.09.2035 | 147 500 000 | 147 500 000 |
| Serie 58 | 0.500% | 2018–2034 | 09.03.2034 | 130 800 000 | 130 800 000 |
| Serie 59 | 0.770% | 2018–2033 | 16.05.2033 | 129 000 000 | 129 000 000 |
| Serie 60 | 0.750% | 2018–2032 | 29.11.2032 | 149 400 000 | 149 400 000 |
| Serie 61 | 0.440% | 2019–2037 | 28.05.2037 | 113 600 000 | 0 |
| Serie 62 | 0.300% | 2019–2039 | 25.11.2039 | 194 700 000 | 0 |
| Total Ausleihungen | | | | | |
| Total Obligationenanleihen und Privatplacierungen | | | | 3 457 300 000 | 3 318 500 000 |

Bei den mit * bezeichneten Serien handelt es sich um Privatplacierungen. Zur Sicherstellung sämtlicher Obligationenanleihen und Privatplacierungen hat die Eidgenossenschaft Bürgschaften gemäss Art. 495 und 496 OR abgegeben.

Am Bilanzstichtag waren sämtliche verfallenen Zinsen auf Obligationenanleihen und Privatplacierungen bezahlt.

Jahresrechnung 2019

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 4

| Finanzanlagen | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zusammensetzung | CHF | CHF |
| Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall | 866 802 | 1 173 773 |
| Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine | 2 | 2 |
| Total Finanzanlagen | 866 804 | 1 173 775 |

Bei den festverzinslichen Anlagen handelt es sich gemäss Anlagereglement EGW um Schuldner mit erstklassiger Bonität und Werte mit Kapital-schutz.

In der Position nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine sind wertberichtigte Anteil- und Schuldscheine der Genossenschaft Hypothe- karzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger HGW, mit Sitz in Olten, enthalten.

Bei der HGW handelt es sich um eine Genossen- schaft, deren Mitglieder unabhängig von der Beteiligung am Anteilscheinkapital nur über je eine Stimme verfügen (OR Art. 885). Auf eine Konsolidierung mit der HGW-Jahresrechnung wird verzichtet, weil die EGW keinen massgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaft ausüben kann.

Jahresrechnung 2019

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 5

| Rückstellungen für | Gestionskosten | Drittkosten auf Anleihen | Zinsausfallrisiken | latente Steuern | Total |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Stand 31.12.2017 | 17 943 631 | 3 261 044 | 10 729 476 | 846 000 | 32 780 151 |
| <i>davon kurzfristige</i> | <i>1 849 583</i> | <i>335 139</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>2 184 722</i> |
| Auflösungen (-) | 1 849 583 | 335 139 | 0 | 0 | 2 184 722 |
| Verwendungen (-) | 0 | 13 080 | 0 | 0 | 13 080 |
| Erhöhungen (+) | 3 671 640 | 665 940 | 613 800 | 0 | 4 951 380 |
| Stand 31.12.2018 | 19 765 688 | 3 578 765 | 11 343 276 | 846 000 | 35 533 729 |
| <i>davon kurzfristige</i> | <i>1 931 913</i> | <i>330 593</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>2 262 506</i> |
| Auflösungen (-) | 1 931 913 | 330 593 | 0 | 0 | 2 262 506 |
| Verwendungen (-) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erhöhungen (+) | 3 563 280 | 624 710 | 462 450 | 191 000 | 4 841 440 |
| Stand 31.12.2019 | 21 397 055 | 3 872 882 | 11 805 726 | 1 037 000 | 38 112 663 |
| <i>davon kurzfristige</i> | <i>2 015 193</i> | <i>368 085</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>2 383 278</i> |

Anmerkung 6

Ausserordentliche Positionen

Im Berichtsjahr sind keine (Vorjahr CHF 148 858) ausserordentlichen Positionen angefallen.

Anmerkung 7

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten

Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Wertschriften

31.12.2019

CHF

6 000 000

0

23 560 075

31.12.2018

CHF

6 000 000

0

20 278 513

Jahresrechnung 2019

Anhang mit Anmerkungen

| Anmerkung 8 | Steuern | 2019 CHF | 2018 CHF |
|-------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| | laufender Ertragssteueraufwand | 432 891 | 245 872 |
| | latenter Ertragssteueraufwand | 191 000 | 0 |
| | Steuersatz (vor Steuern) | 21% | 21% |

Anmerkung 9 **Umplacierung Anleihequote**
Im Berichtsjahr wurde keine Anleihequote umplaciert (Vorjahr CHF 3 500 000).

Anmerkung 10 **Honorare der Revisionsstelle**
Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 56 543 (Vorjahr CHF 48 465). Die PricewaterhouseCoopers AG erbrachte im Berichtsjahr wie im Vorjahr keine zusätzlichen Dienstleistungen.

Anmerkung 11 **Transaktionen mit Nahestehenden**
Mitwirkende im Vorstand oder in der Prüfungskommission EGW müssen offenlegen, bei welchen Mitgliedern der EGW sie eine Organfunktion innehaben oder einen bedeutenden Einfluss auf diese ausüben. Sie gelten in solchen Fällen als nahestehend und haben bei Geschäften, welche diese betreffen, in den Ausstand zu treten. Die jeweiligen Entscheide werden nach den für alle geltenden Kriterien und zu den gleichen Konditionen gefällt. Die Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle EGW dürfen nicht in Organen von Mitgliedern mitwirken. Dem Direktor und seiner Stellvertretung ist es zudem untersagt, in Organen von Organisationen mitzuwirken, die eine potenziell konkurrierende Geschäftstätigkeit zur EGW betreiben. In begründeten Fällen kann der Vorstand Ausnahmen zulassen. Weitere Einzelheiten sind im Leitfaden der Vermeidung von Interessenkonflikten vom 29.11.2018 geregelt. Die Geschäftsstelle stellt der EGW den Zeitaufwand in Rechnung. Im Berichtsjahr wurden total CHF 1 047 028 (Vorjahr CHF 1 084 654) vergütet.

Anmerkung 12 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**
Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigen. Der Vorstand EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 13.03.2020 zuhanden der Generalversammlung vom 10.06.2020 verabschiedet.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Genossenschaft Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (nachstehend „EGW“ oder „Genossenschaft“) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Diese Jahresrechnung wurde zusätzlich zur statutarischen Jahresrechnung erstellt.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 17 bis 28) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

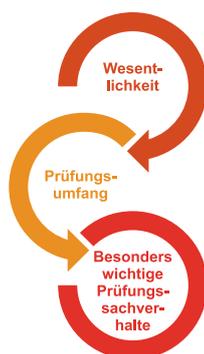
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 427 000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die EGW tätig ist.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir die folgenden Themen identifiziert:

Gesuchsprüfung und Anleihengeschäft: Werthaltigkeit der Ausleihungen an EGW-Mitglieder (Aktiven) sowie Vorliegen einer gültigen Solidarbürgschaft für die ausgegebenen Anleihen (Passiven)

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungs-urteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamtwesentlichkeit | CHF 427 000 |
| Herleitung | rund 1% des Betriebsertrags |
| Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir den Betriebsertrag, da dieser aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die betriebliche Leistung der EGW nachhaltig gemessen werden kann. |

Wir haben mit dem Vorstand vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 21 000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Gesuchsprüfung und Anleihengeschäft: Werthaltigkeit der Ausleihungen an EGW-Mitglieder (Aktiven) sowie Vorliegen einer gültigen Solidarbürgschaft für die ausgegebenen Anleihen (Passiven)

| Besonders wichtige Prüfungssachverhalte | Unser Prüfungsvorgehen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die EGW bezweckt die Beschaffung von Geldern für Mitglieder (Wohnbauträger), die den Zweck verfolgen, durch zinsgünstige Finanzierungen den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die Geldbeschaffung erfolgt durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen.</p> <p>Bei Ansprüchen gegenüber den an den Anleihen beteiligten Wohnbauträgern besteht für die EGW ein Kreditrisiko. Zur Sicherstellung haben die Wohnbauträger Grundpfandtitel auf Wohnliegenschaften in der Schweiz oder andere kurrante Deckungen zu bestellen. Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat sich zudem im Rahmen der Vereinbarung</p> | <p>Wir haben die Angemessenheit des Prozesses bei der Gesuchsprüfung und der Darlehensgewährung beurteilt und stichprobenweise Einsicht in Darlehensgesuche genommen. Zudem haben wir die Massnahmen zur Überwachung der Ausleihungen während der Laufzeit beurteilt. Im Folgenden erläutern wir unsere Prüfungen detaillierter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir haben den Prozess bei der Gesuchsprüfung und Darlehensgewährung mit den Verantwortlichen besprochen und in die entsprechenden Prozessunterlagen Einsicht genommen. Diese bezwecken, dass eine |



Jahresrechnung 2019

Bericht der Revisionsstelle

betreffend Massnahmen zur Sicherung ausstehender EGW-Anleihen verpflichtet, der EGW Mittel zur Verfügung zu stellen, damit diese die Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Anleihegläubigern erfüllen kann oder gefährdete Anleihequoten vorzeitig abgelöst und umplatziert werden können.

Jede von der EGW ausgegebene Anleihe wird von der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch eine Solidarbürgschaftsverpflichtung verbürgt.

Wir erachten die Gesuchprüfung und das Anleihengeschäft als besonders wichtige Prüfungssachverhalte: Einerseits bezüglich der Einschätzung der Werthaltigkeit der Sicherstellung der gewährten Ausleihungen an die Wohnbauträger und andererseits aufgrund dem Vorliegen einer gültigen Bürgschaftsverpflichtung der Eidgenossenschaft für die ausstehenden Obligationenanleihen. Am 31. Dezember 2019 hat die EGW CHF 3 457 300 000 Ausleihungen beziehungsweise Obligationenanleihen und Privatplacierungen ausstehend.

Kreditgewährung nur an Wohnbauträger erfolgt, welche die Anforderungen hinsichtlich Kreditfähigkeit und -würdigkeit gemäss den Bewilligungskriterien der EGW erfüllen.

Zudem haben wir in bewilligte Gesuche von Wohnbauträgern für Anleihequoten stichprobenweise Einsicht genommen. Wir haben dabei beurteilt, ob die definierten internen Vorgaben bei der Berechnung und Beurteilung angewendet worden sind, das Gesuch durch die Prüfungskommission bewilligt wurde und die Darlehensgewährung aufgrund der Gesuchsunterlagen mit Blick auf die Kreditfähigkeit und -würdigkeit des Wohnbauträgers vertretbar ist. Bei unseren Prüfungen haben wir keine Abweichungen von den internen Vorgaben zur Kreditgewährung festgestellt.

- Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Ausleihungen haben wir insbesondere die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt: Zur Beurteilung der Bonität der Wohnbauträger haben wir in die Ratings der Wohnbauträger Einsicht genommen, welche von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle aufgrund der Rechnungsabschlüsse und weiteren Unterlagen der Mitglieder erstellt worden sind. Wir haben die Angemessenheit der Berücksichtigung der Ratings in den Verfahren der EGW zur Überwachung der Wohnbauträger sowie in der Bestimmung der Rückstellungen für Zinsen und Ausfallrisiken beurteilt.

Zur Beurteilung der Qualität der Sicherstellung haben wir in die Ergebnisse der Objektkontrolle Einblick genommen.

Wir erachten das von der EGW gewählte Vorgehen als eine angemessene Grundlage für den Nachweis der Werthaltigkeit der Ausleihungen.

Im Weiteren haben wir das Verfahren und die Richtigkeit der Berechnung zur Bestimmung der Rückstellungen für Zinsausfallrisiken beurteilt. Unsere Prüfungsergebnisse stützen dabei die mit CHF 11 805 726 (31. Dezember 2019) gebildeten Rückstellungen für Zinsausfallrisiken.

- Wir haben geprüft, ob für die im Berichtsjahr neu ausgegebenen Obligationenanleihen (Serien 61 und 62) eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorliegt. Für alle im Umfang von CHF 3 457 300 000 ausstehenden Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3) liegt je eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vor.



Jahresrechnung 2019

Bericht der Revisionsstelle

Verantwortlichkeiten des Vorstands für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des der Genossenschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, er beabsichtigt, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

PricewaterhouseCoopers AG



Hugo Schürmann
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Mark Wilhelm
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2020



Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW | Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

Organe und Funktionäre

am 31.12.2019

Vorstand

Peter Gurtner, 1943,
Präsident seit 01.01.2008, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: Dr. oec.
Berufliche Tätigkeit: ehem. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen
Mandate: keine

Thomas Ernst, 1977,
Mitglied seit 18.06.2015, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Berufliche Tätigkeit: VRP ERNST & ERNST Immobilien AG, Luzern; VR ERNST & ERNST Design AG, Luzern
Mandate: Präsident Baugenossenschaft Lauerz Kriens, Kriens; VS WOHNEN SCHWEIZ, Luzern

Othmar Räbsamen, 1964,
Mitglied seit 22.06.2011, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Berufliche Tätigkeit: Geschäftsführer 3R Immobilien GmbH, Zürich
Mandate: VR Habitat 8000 AG, Zürich; VS Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich; VR WSS Architekten AG, Zürich; VS Gartenbau Genossenschaft, Zürich; VR Maleus AG, Zürich; VR Alkom Immobilien AG, Zürich

Barbara Thalmann, 1966,
Mitglied seit 22.06.2016
Ausbildung/Titel: dipl. Architektin ETH Zürich
Berufliche Tätigkeit: Stadtpräsidentin von Uster (ZH)
Mandate: SR Stiftung Domicil, Zürich; VR Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ, Zürich

Hanspeter Käppeli, 1962,
Mitglied seit 08.06.2017
Ausbildung/Titel: Betriebsökonom HWV, Executive Master of Business Administration (MBA)
Berufliche Tätigkeit: Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Luzern
Mandate: GF Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau WOHNEN SCHWEIZ, Luzern; VS Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ, Luzern; VS Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Zürich

Urs Hauser, 1963,
Mitglied seit 20.06.2013
Ausbildung/Titel: Executive Master of Business Administration (MBA)
Berufliche Tätigkeit: Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich
Mandate: Präsident Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich; VR Wohnbau-Genossenschaft-Nordwest, Basel; VS Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel

Philippe Favarger, 1962,
Mitglied seit 22.06.2016
Ausbildung/Titel: Dr. oec.
Berufliche Tätigkeit: Berater und Immobilienexperte, Carouge
Mandate: Vizepräsident Coopérative Oxymore, Carouge; VRP Fondation Terra & Casa, Genf; VRP Société Immobilière Versoix-Ville SA, Genf

Vertreter des BWO

Ernst Hauri, 1955,
Vertreter seit 01.01.2008, Vertreter BWO
Ausbildung/Titel: Dr. phil.
Berufliche Tätigkeit: Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen
Mandate: SR Stiftung Domicil, Zürich

Organe und Funktionäre

am 31.12.2019

Prüfungskommission

Thomas Peter, 1967,
Präsident seit 11.12.2003
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Immobilien-Bewerter eidg. FA, Bewertungsexperte SVIT (BEK)
Berufliche Tätigkeit: Vorsitz GL und Mitinhaber ARLEWO AG, Luzern/Stans/Zug
Mandate: VR ARLEWO Finanz AG, Luzern; VR ARLEWO AG, Luzern/Stans/Zug; VS SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern, Luzern

Guido Gervasoni, 1956,
Aktuar seit 11.12.1990
Ausbildung/Titel: lic. iur.
Berufliche Tätigkeit: Direktor Emissionszentrale EGW, Olten
Mandate: GF Hypothekarzentrale HGW, Olten; GF GeRoGestions AG, Olten; Pro Infirmis Mitglied Kantonalkommission AG-SO, Aarau; VS Yetnet Fernsehgenossenschaft Winznau, Winznau

Heinz Pfenninger, 1952,
Mitglied seit 10.12.2012
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Key Account Management/Immobilien, ZKB, Zürich
Mandate: VS Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster; Präsident Stiftung Alters- und Pflegeheim Meilen, Meilen

Patrice Bänninger, 1961,
Mitglied seit 24.06.2003, Vertreter BWO
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: Leiter Bereich Bundeshilfe und Ressortleiter Finanzhilfe Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen
Mandate: VS Verein CICADA, Cortébert

Hans Haug, 1949,
Mitglied seit 10.09.1996
Ausbildung/Titel: eidg. Techn.-Kaufmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Leiter Verkauf + Kauf Immobilien, Allianz Suisse Immobilien AG, Zürich
Mandate: Präsident Baugenossenschaft Vitasana, Zürich

Georg Schriber, 1956,
Mitglied seit 01.05.2015
Ausbildung/Titel: Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Key Account Management/Immobilien, ZKB, Zürich
Mandate: keine

Martin Frey, 1945,
Mitglied seit 20.06.2007
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
Berufliche Tätigkeit: Administration Stettler Architekten und Baumanagement GmbH, Zürich
Mandate: keine

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Geschäftsstelle

GeRoGestions AG, Postfach, 4601 Olten

Guido Gervasoni, 1956,
Direktor seit 11.12.1990
Ausbildung/Titel: lic. iur.
Berufliche Tätigkeit: Direktor Emissionszentrale EGW, Olten
Mandate: GF Hypothekarzentrale HGW, Olten; GF GeRoGestions AG, Olten; Pro Infirmis Mitglied Kantonalkommission AG-SO, Aarau; VS Yetnet Fernsehgenossenschaft Winznau, Winznau



Leberngasse 9

Postfach

4601 Olten

Telefon 062 206 06 16

Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch