

egw

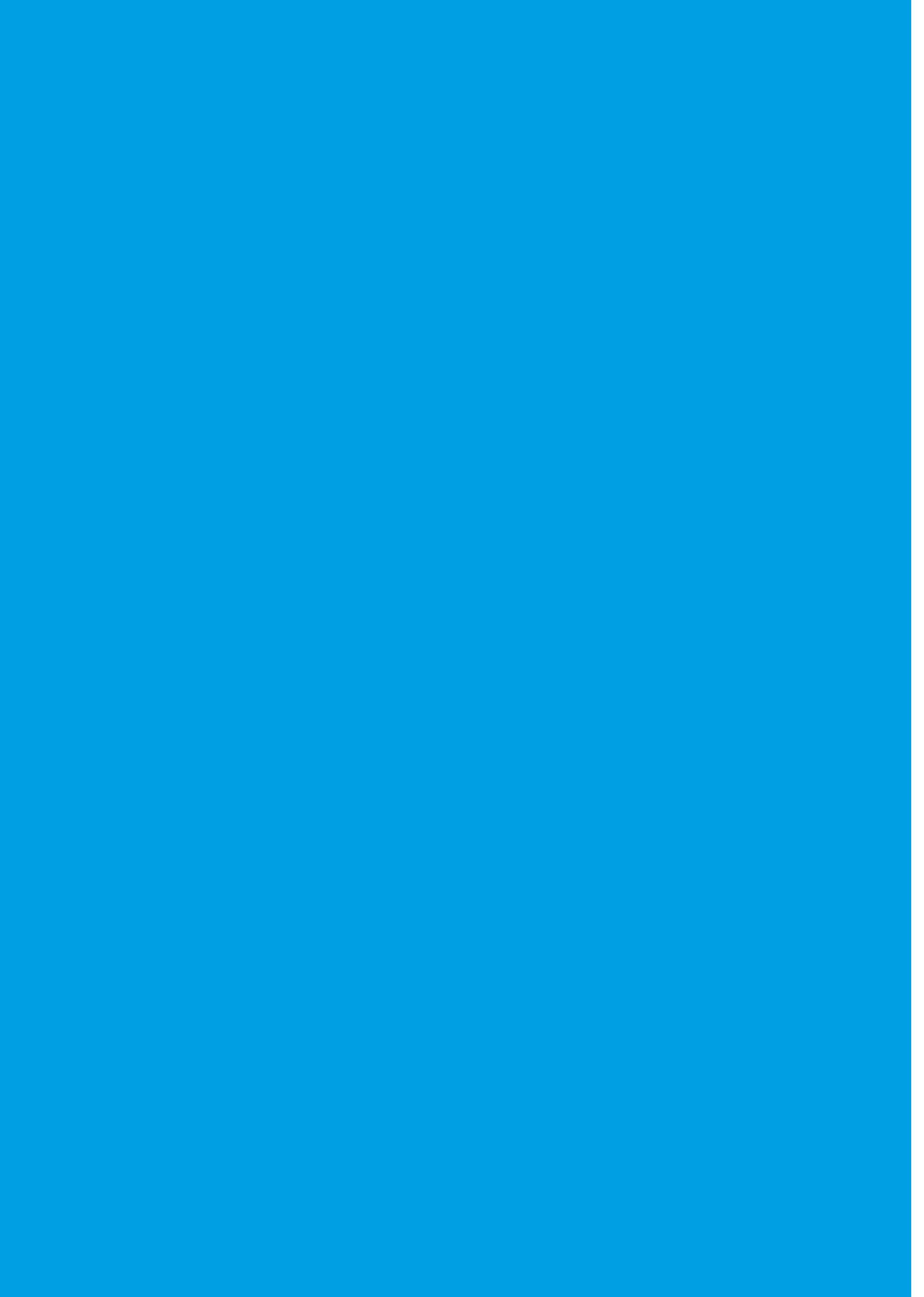
Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger

**egw** **ccl**

Centrale d'émission pour  
la construction de logements

## Geschäftsbericht 2020

ccl



Bericht des Präsidenten	<b>3</b>
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle   Lagebericht	<b>6</b>
<hr/>	
Risikomanagement	<b>13</b>
<hr/>	
Corporate Governance	<b>14</b>
<hr/>	
Jahresrechnung 2020	
<hr/>	
Bilanz	<b>17</b>
<hr/>	
Erfolgsrechnung	<b>18</b>
<hr/>	
Eigenkapitalnachweis	<b>20</b>
<hr/>	
Geldflussrechnung	<b>21</b>
<hr/>	
Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung	<b>22</b>
<hr/>	
Bericht des Wirtschaftsprüfers	<b>29</b>
<hr/>	
Organe und Funktionäre	<b>34</b>
<hr/>	



Wohl kein Geschäftsbericht kommt um das Ereignis herum, das 2020 andere wichtige Geschehnisse weltweit in den Hintergrund rücken liess. Das Coronavirus hat zu viel persönlichem Leid geführt. Die zu seiner Eindämmung nötig gewordenen Massnahmen haben unser Freizeitverhalten verändert und in der Geschäftswelt wie auch in den öffentlichen Finanzen tiefe Spuren hinterlassen. Noch ist kein Ende der Pandemie in Sicht und auch deren mittel- und längerfristigen Folgen für die Wirtschaft und Gesellschaft bleiben offen. Was das Wohnen und damit das Betätigungsfeld der EGW betrifft, ist jedoch in Zeiten von «Shutdown» und «Homeoffice» breiten Kreisen bewusster geworden, wie wichtig die Wohnsituation gerade auch für eine Krisenbewältigung ist. Kurzarbeit, steigende Arbeitslosigkeit und generell sehr unsichere wirtschaftliche Perspektiven verdeutlichen den Stellenwert von preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen und die wichtige Rolle der gemeinnützigen Bauträger.

Wie unsere Mitglieder mussten auch die Geschäftsstelle und die Gremien der EGW ihre Arbeitsweise den epidemiologischen Umständen anpassen. Gleichwohl fiel das Geschäftsergebnis wiederum sehr erfreulich aus. Dafür hauptverantwortlich ist das seit Jahren eingespielte umsichtige Wirtschaften. Positiv ausgewirkt hat sich auch das Geschehen an der Börse, das sich nach einem Einbruch zum Beginn der Pandemie im Jahresverlauf mehr als nur erholt hat. Zudem ist im Kanton Solothurn ein neues Steuerregime in Kraft getreten, von dem die EGW nun erstmals profitieren konnte. Schliesslich sei darauf hingewiesen, dass auf den Ausleihungen der EGW erneut keine Verluste zu verzeichnen waren.

Die EGW hat 2020 mit den Serien 63 und 64 zwei Anleihen aufgelegt und davon eine im Jahresverlauf aufgestockt. An den zu sehr attraktiven Bedingungen aufgenommenen Mitteln im Umfang von insgesamt CHF 303 100 000 haben sich 98 Mitglieder beteiligt. Weil im Berichtsjahr zwei Emissionen von total CH 307 700 000 zurückbezahlt wurden, hat sich das Total aller ausstehenden Anleihen leicht auf CHF 3 452 700 000 reduziert. Mit der erwähnten Anleihetätigkeit ist der

2015 für sechs Jahre gesprochene Rahmenkredit im Umfang von CHF 1.9 Mrd. bis auf einen Restbetrag von rund CHF 53 000 000 ausgeschöpft. Für eine nahtlose Fortsetzung ihrer Tätigkeiten ist die EGW deshalb auf einen neuen Rahmenkredit angewiesen.

Der Bundesrat hatte bereits in seiner ablehnenden Abstimmungsempfehlung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», welche am 9. Februar 2020 von Volk und Ständen verworfen wurde, eine Weiterführung der Wohnraumförderung des Bundes in bisherigem Umfang in Aussicht gestellt. Entsprechend hat er mit seiner Botschaft vom 2. September 2020 dem Parlament einen neuen Rahmenkredit von CHF 1.7 Mrd. für so genannte Eventualverpflichtungen beantragt. Diese Mittel sollen insbesondere dazu dienen, in den Jahren 2021 bis 2027 die Emissionen der EGW weiterhin zu verbürgen. Der Nationalrat hat am 16. Dezember 2020 und der Ständerat am 3. März 2021 dem Kredit mit jeweils deutlicher Mehrheit zugestimmt. Diese Weichenstellung für weitere sechs Jahre ist ein erfreulicher Vertrauensbeweis der Politik gegenüber der Tätigkeit der EGW. Ich bedanke mich bei den Dachorganisationen, beim Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen und seinen Mitarbeitenden, beim Direktor der EGW wie auch bei den EGW-Mitgliedern für den Einsatz und die Überzeugungsarbeit, die wesentlich zu den positiven Beschlüssen beigetragen haben.

Die Zahl der EGW-Mitglieder hat sich im Jahresverlauf um 11 auf 519 Genossenschafter erhöht. Davon waren Ende 2020 gut drei Viertel an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Mit den Mitteln finanzierten sie in 922 Liegenschaften 34 578 Wohnungen, was in etwa den Vorjahreswerten entspricht. Über die regionale Verteilung der Objekte orientieren die folgenden zwei Grafiken.

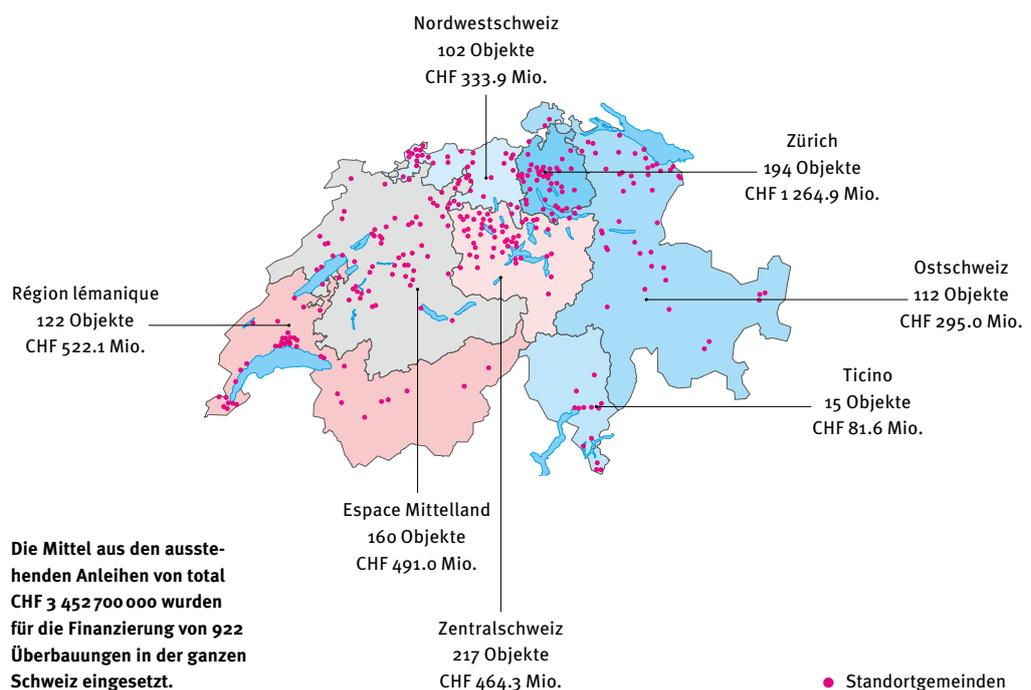
Die EGW schenkt aus eigenem Interesse dem Umgang mit den Risiken auf den Ausleihungen seit Jahren grosse Aufmerksamkeit. Nach Bürgerschaftsproblemen in anderen Politikbereichen ist das Risikomanagement mittlerweile auch bei der Eidgenossenschaft als Bürgerschaftsgeberin ein prioritäres Anliegen geworden. Der Bundesrat

hat deshalb im Zusammenhang mit der erwähnten Botschaft auf den 1. Oktober 2020 einen neuen Artikel in die Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz eingeführt. Danach ist die EGW verpflichtet, wie bis anhin jährlich von externer Stelle eine Bonitätsprüfung aller Bauträger mit EGW-Finanzierungen durchzuführen zu lassen. Im vergangenen Jahr stellte diese den Bauträgern ein gutes, gegenüber dem Vorjahr gar leicht verbessertes Zeugnis aus. Zusätzlich hält die Verordnung fest, dass die für EGW-Gelder als Sicherheit haftenden Liegenschaften alle vier Jahre überprüft werden müssen. Der Vorstand ist sich bewusst, dass die neue Anforderung sowohl bei den EGW-Mitgliedern wie auch bei der Geschäftsstelle einen gewissen Mehraufwand zur Folge hat. Sie wird jedoch auch das Risikomanagement verfeinern und nochmals verbessern, was uns mit Blick auf allenfalls wieder weniger günstige Marktverhältnisse dienen wird. Wie der Direktor im anschliessenden Bericht zur operativen Tätigkeit aufzeigt, strebt die Geschäftsstelle eine kundenfreundliche und zweckmässige Umsetzung der neuen Bestimmung an.

Der Vorstand hat im vergangenen Jahr zusammen mit der Geschäftsleitung und dem Kommunika-

tionsbeauftragten sowie neu mit Martin Tschirren als Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen wie üblich vier Treffen durchgeführt – im Frühjahr und Sommer unter Einhaltung der Abstandsregeln in physischer Form, im Spätherbst als Videokonferenz. Die Klausurtagung, pandemiebedingt ohne den sonst üblichen geselligen Teil, beschäftigte sich unter anderem mit Risikoanalysen sowie mit absehbaren personellen Veränderungen in der Geschäftsstelle. Weiter hat sich der Vorstand der Generalversammlung gewidmet, die zuerst auf den Herbst verschoben und schliesslich auf schriftlichem Weg und in Form einer Restversammlung am 30. September 2020 durchgeführt werden musste.

Dieser Schritt war so unumgänglich wie unerfreulich. Denn damit entfiel der bei einer Präsenzveranstaltung allseits geschätzte persönliche Austausch unter den Mitgliedern der EGW, der verschiedenen Gremien und der Geschäftsstelle. Zudem hätte das kleine Jubiläum – nämlich 30 Jahre EGW – für zusätzlichen Gesprächsstoff gesorgt. Noch bedauerlicher ist, dass es die Umstände nicht erlaubten, den abtretenden Präsidenten zeitgerecht und gebührend zu verabschieden und ihm öffentlich für seine enormen Verdienste um die EGW zu danken.

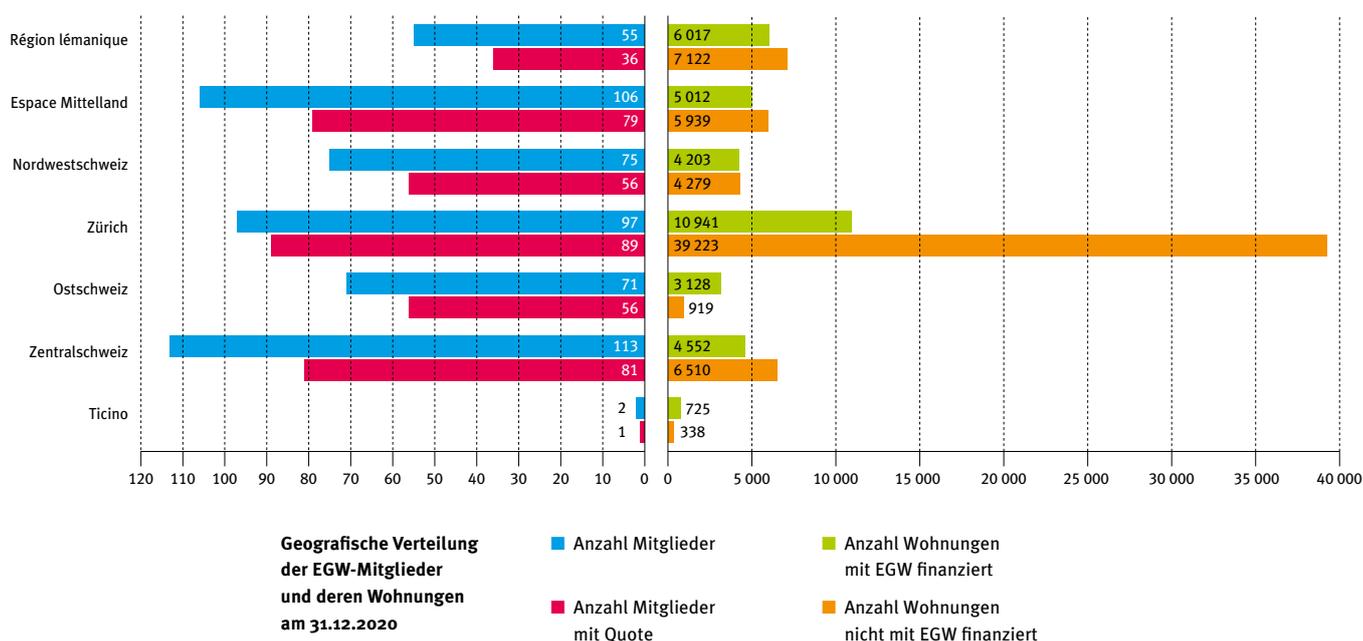


Peter Gurtner hat seit der Gründungsversammlung am 11. Dezember 1990 während 30 Jahren als Vorstandsmitglied und ab 2008 als Präsident die EGW geprägt. Mit unermüdlichem Einsatz und grosser Umsicht hat er mitgeholfen, verschiedenste Herausforderungen zu meistern und die Genossenschaft stetig weiterzuentwickeln. Dafür, lieber Peter, ein grosser und herzlicher Dank auf diesem Weg – verbunden mit der Hoffnung, dir diesen bald auch persönlich im Kreise der Mitglieder aussprechen zu dürfen.

Auch mir bleibt an dieser Stelle nachzutragen, was bisher von Angesicht zu Angesicht nicht möglich war: Ihnen, geschätzte Mitglieder der EGW, danke ich bestens für das Vertrauen, das Sie mir mit Ihrer Wahl zum Nachfolger von Peter Gurtner geschenkt haben. Ich freue mich auf die Aufgabe. Ich darf zusammen mit dem Vorstand die strategische Führung einer EGW übernehmen, die organisatorisch gut aufgestellt und finanziell solide ist. Diese verfügt zudem über eine äusserst professionelle Geschäftsstelle, mit der sich die Zusammenarbeit bereits gut eingespielt hat. Entsprechend besteht kein Bedarf, Dinge auf den Kopf zu stellen. Mir ist es ein Anliegen, Bewährtes fortzuführen, die neuen

Herausforderungen frühzeitig zu erkennen und mit geeigneten Massnahmen anzugehen. Sorgfältige und hoch professionelle Arbeit soll das Vertrauen erhalten, das der abgetretene Präsident, die Geschäftsstelle und die Dachorganisationen auf dem Finanzmarkt und im Parlament über die Jahre aufgebaut haben. Denn die EGW bleibt für ihre Tätigkeit auf das Wohlwollen der Anleger, aber auch auf die Bundesbürgschaft und damit auf den Support der Politik angewiesen. Meinem Vorgänger, meiner Kollegin und meinen Kollegen im Vorstand, den Mitgliedern der Prüfungskommission wie auch jenen der Geschäftsstelle danke ich herzlich für ihren Einsatz im letzten Jahr, für die wohlwollende Aufnahme in ihren Kreisen und für die Unterstützung, die ich seit Amtsantritt erfahren durfte. Ich freue mich, geschätzte Mitglieder der EGW, Sie an einer nächsten «normalen» Generalversammlung begrüßen zu dürfen.

Ernst Hauri, Präsident



Sehr geehrte Damen und Herren

Im Berichtsjahr 2020 waren die Aktivitäten der Geschäftsstelle auf drei Schwerpunkte ausgerichtet. Erstens galt es, eine Vielzahl von Gesuchen für Anschluss- und Neufinanzierungen zeitgerecht zu prüfen und die dafür notwendigen Mittel am Kapitalmarkt zu beschaffen. Beim zweiten ging es darum, die im Vorjahr aufgenommene Weiterentwicklung des Risikomanagements zum Abschluss zu bringen. Einen vorrangigen Stellenwert hat schliesslich die Mitwirkung im Hinblick auf den Erhalt eines neuen Rahmenkredits für die Verbürgung der EGW-Anleihen eingenommen. Dieser erforderte nahezu während des ganzen Jahres eine enge Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen. Die Einschränkungen infolge der Pandemie haben den Kontakt mit unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und Amtsstellen sowie die Abwicklung der Geschäfte für alle nicht einfacher gemacht.

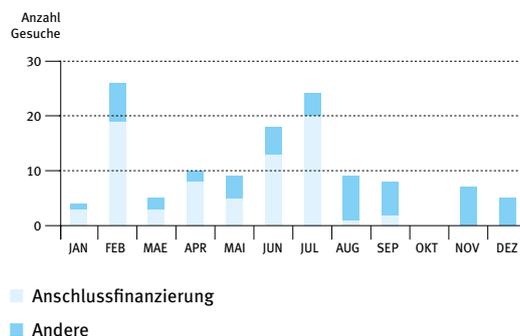
Nach dem positiven Entscheid des Nationalrats hat am 03.03.2021 auch der Ständerat den neuen Rahmenkredit über CHF 1.700 Mio. bewilligt. Gestützt darauf kann die EGW ihre Tätigkeit für weitere sechs Jahre im bisherigen Rahmen weiterführen und nach Massgabe des Wohnraumförderungsgesetzes gemeinnützige Wohnbauträger mit günstigen Mitteln bei der Finanzierung von Wohnbauten unterstützen. 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.

### Gesuchsprüfung

Mit den Serien 24 und 39 gelangten im Berichtsjahr zwei Anleihen mit einem Total von CHF 307.7 Mio. zur Rückzahlung. An diesen waren 100 Wohnbauträger mit insgesamt 190 Finanzierungen beteiligt, die abgelöst oder verlängert werden mussten. Sie wurden jeweils rund sechs Monate vor den

Rückzahlungsterminen aufgefordert, Gesuche für eine Anschlussfinanzierung frühzeitig einzureichen. 67 Wohnbauträger haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sich mit total CHF 184.5 Mio. für die Verlängerung ihrer Finanzierungen an den drei Emissionen 2020 beteiligt. Die Konversionsquote beträgt damit genau 60%.

Die Möglichkeit, langfristige Mittel fast zum Nulltarif zu erhalten, stützte die anhaltend hohe Nachfrage nach EGW-Quoten. Aus dem Vorjahr waren 41 Anfragen über rund CHF 104 Mio. pendent, und im Verlauf des Berichtsjahres wurden weitere 117 Gesuche über rund CHF 303 Mio. eingereicht – 89 für die Konversion bestehender EGW-Finanzierungen und 69 für die Ablösung von Hypotheken sowie die Konsolidierung von Neubau- oder Renovationskrediten. Die Prüfungskommission hat die Anfragen in fünf Sitzungen bzw. Videokonferenzen und teilweise auf dem Zirkulationsweg behandelt.



Die Prüfung der Gesuche erfolgt in erster Linie aufgrund des Ertragswerts der 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. Der durchschnittliche Kapitalisierungssatz für die Berechnung der EGW-Belehnungswerte lag am 31.12.2020 bei 5.79%.

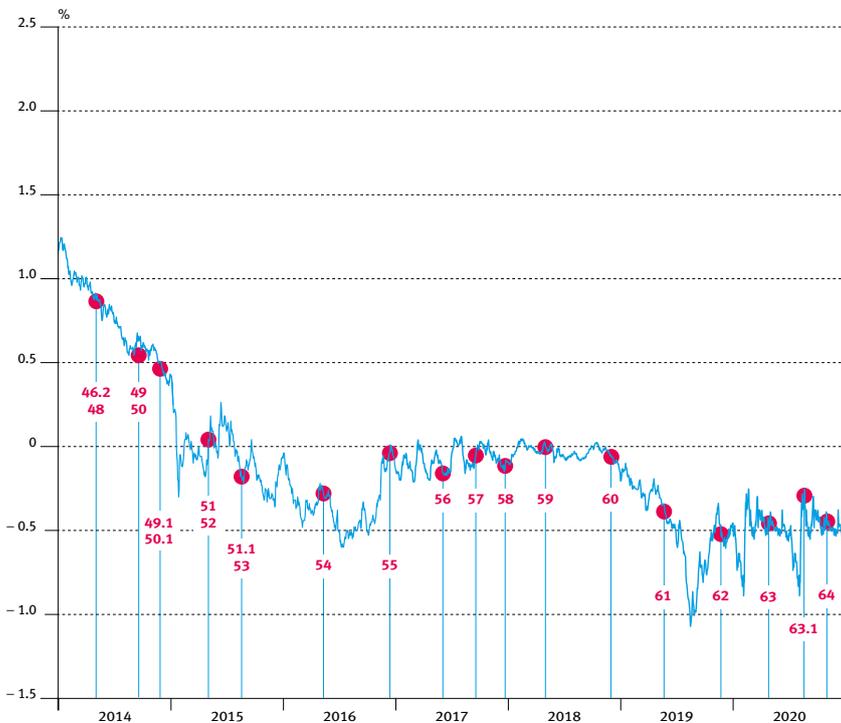
### Anleihetätigkeit

Die Rückzahlungstermine der Serie 24 Ende April und der Serie 39 Anfang November bildeten den Rahmen für die Anleihetätigkeit im Berichtsjahr. Am 01.04.2020 hat die Geschäftsstelle eine weitere öffentliche Anleihe mit einem Volumen von CHF 137.5 Mio. am Kapitalmarkt aufgelegt. 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 erfolgen dann unmittelbar vor der Rückzahlung der alten Serie. Mit einem Zinssatz von 0.350% und All-in-costs von 0.364% für eine Laufzeit von 20 Jahren konnten erneut ausserordentlich günstige Konditionen erzielt werden.

Weil nicht alle pendenten Gesuche bis zur Lancierung der vorumschriebenen Serie 63 geprüft werden konnten und kontinuierlich neue Gesuche eingereicht wurden, hat sich die Geschäftsstelle

am 03.08.2020 entschlossen, diese Serie um CHF 39.3 Mio. aufzustocken. Der Rückgang der langfristigen Zinsen um rund 15 Basispunkte hatte zur Folge, dass mit dem Zinssatz der Basisanleihe von 0.350% für die Laufzeit bis zum 27.04.2040 rekordtiefe All-in-costs von 0.069% resultierten. Den an dieser Aufstockung beteiligten Wohnbauträgern wurde zusätzlich zum Kapital auch noch ein Agio von netto 5.484% der Nominalquote ausbezahlt.

Ende September lagen 63 Bewilligung über insgesamt CHF 137.3 Mio. vor. Diese Summe gestattete es, am 07.10.2020 mit der Serie 64 eine weitere Anleihe über CHF 126.3 Mio. aufzulegen. Die Laufzeit wurde aufgrund der Langzeitplanung auf 18 Jahre festgelegt; der Zinssatz beträgt 0.100%.

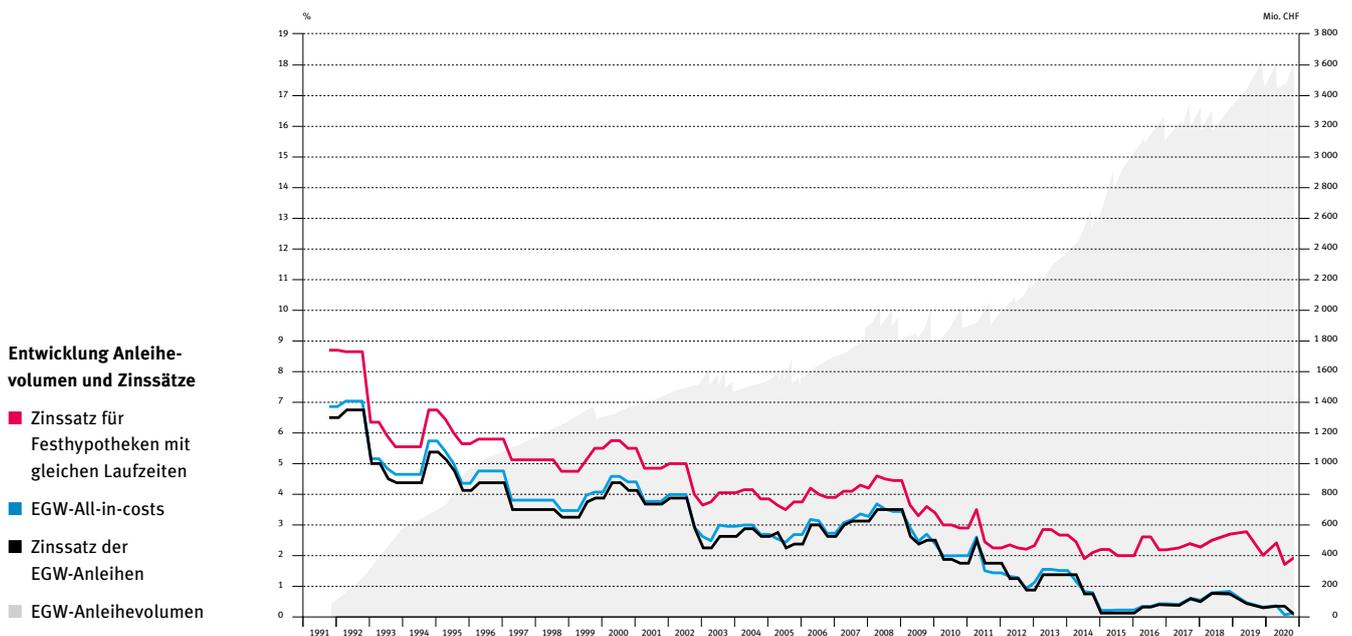


 Rendite Bundesobligationen Eidgenossenschaft (10 Jahre)  
 Lancierung der EGW-Anleihen

Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	All-in-costs	Summe
63	01.04.20	20 J	0.350	101.850	0.364	137.5
63.1	03.08.20	19.689 J	0.350	107.678	0.069	39.3
64	07.10.20	18 J	0.100	101.519	0.125	126.3

An den drei Emissionen 2020 sind 98 Wohnbauträger mit total 135 Finanzierungen beteiligt. Sie haben sich auf diese Weise langfristige Planungssicherheit auf tiefstem Kostenniveau gesichert. 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 ist die Differenz zwischen deren Zinssätzen und den All-in-costs der EGW weiter angestiegen.

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.

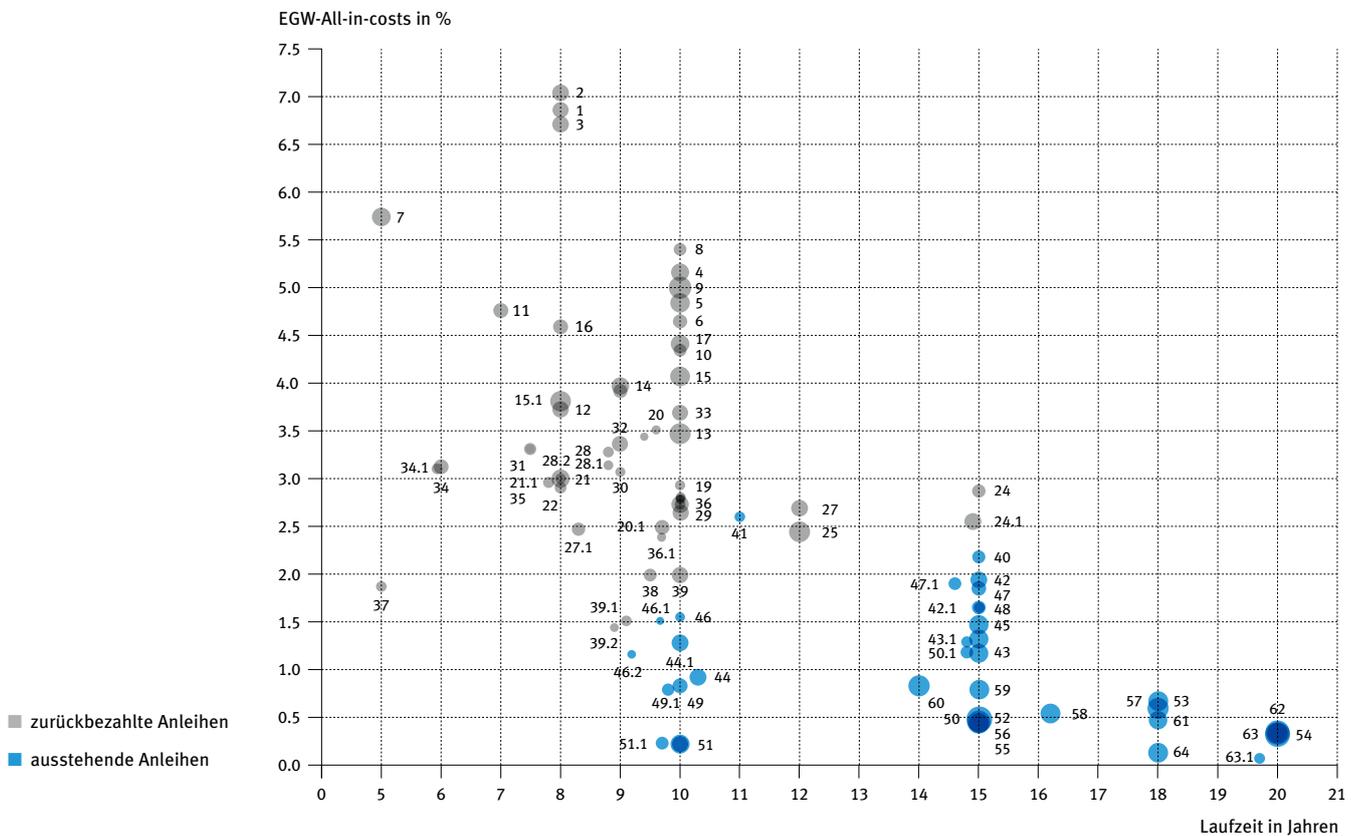


Die Emissionen seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2020 zeigen folgendes Bild:

<b>Total lancierte Emissionen</b>	<b>88</b>	<b>Wohnbauträger pro Emission</b>	4 bis 59
Total Basisanleihen	51	Wohnbauträger pro Emission Ø	26
Total Aufstockungen	24	Bezug pro Wohnbauträger Ø	CHF 3 172 003
Total Privatplacierungen	13		
<b>Total Emissionsvolumen</b>	<b>CHF 7 251 200 000</b>	<b>Quoten pro Emission</b>	5 bis 99
Kleinste Emission	CHF 21 300 000	Quoten pro Emission Ø	35
Grösste Emission	CHF 217 500 000	Quote pro Emission Ø	CHF 2 322 614
<b>Maximale Laufzeit</b>	<b>20 Jahre</b>		
<b>Minimale Laufzeit</b>	<b>5 Jahre</b>		
<b>Überbrückungsfinanzierung</b>	<b>1 Monat</b>		

Die nachstehende Grafik veranschaulicht auf der x-Achse die Entwicklung der Laufzeiten und auf der y-Achse diejenige der All-in-costs für alle EGW-Emissionen seit der Serie 01 vom Herbst 1991. Die grauen Punkte zeigen die bereits zurückbe-

zahlten Serien. Die Grosse der Punkte gibt einen Hinweis auf das jeweilige Anleihevolumen. Die Konditionen aller ausstehenden Serien und die dazugehörigen Globalkostenabrechnungen sind auf der Website der EGW aufgeschaltet.



## Mittelverwendung

Am 31.12.2020 waren von 519 Mitgliedern 398 wie folgt an EGW-Anleihen beteiligt:

Verband	Anzahl Mitglieder	Mitglieder mit Quote	Total Quoten (CHF)	Quote (%)
WBG Schweiz <sup>1</sup>	346	278	2 773 500 000	80.33
Wohnen Schweiz <sup>2</sup>	144	105	533 600 000	15.45
übrige Mitglieder	29	15	145 600 000	4.22
<b>Total</b>	<b>519</b>	<b>398</b>	<b>3 452 700 000</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

<sup>2</sup> WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Mittel aus EGW-Anleihen können für die Ablösung bestehender Hypotheken und anderer Darlehen, für die Konversion von EGW-Quoten, die zur Rückzahlung gelangen, sowie für die Konsolidierung von Bau- und Umbaukrediten eingesetzt werden. Auch Finanzierungen von Bau- und Sanierungsvorhaben sind möglich, indem Hypotheken auf bestehenden Liegenschaften aufgestockt und so Eigenmittel verfügbar gemacht werden.

Die Voraussetzungen für eine EGW-Finanzierung sind in den Bewilligungskriterien festgelegt.

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. Bei der Festlegung der Prioritäten für EGW-Finanzierungen hat sich der Vorstand an den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes orientiert.

Die EGW darf Finanzierungen bis 80% des Ertragswerts 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. Ende 2020 war das Total aller Ausleihungen innerhalb eines Plafonds von 67.46% belehnt.

Die drei Emissionen 2020 haben die beiden Rückzahlungen nahezu kompensiert. Die Ausleihungen sowie die damit finanzierten Überbauungen und Wohneinheiten sind im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Die Karte auf Seite 4 zeigt die Verteilung der EGW-Finanzierungen und die Standorte der Überbauungen (Pfandobjekte) in der Schweiz. Die Balkengrafiken auf Seite 5 geben die Aufteilung der 519 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand der 398 beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.

Die am 31.12.2020 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 34.578 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten	398
mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen	34.578
in Anzahl Liegenschaften	922
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 504 023 652
<b>Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten</b>	<b>CHF 8 700 575 199</b>
durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	5.79%

EGW-Finanzierungen	CHF 3 452 700 000
mit Anzahl Quoten	1 265
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert	39.68%
durchschnittliche Belehnungshöhe	67.46%

Gesamtwohnungsbestand der 398 beteiligten Mitglieder	98 908
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 1 428 518 572
<b>Ertragswert aller Wohnungen</b>	<b>CHF 24 659 424 613</b>
berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von	5.79%

### Rating und Ausleihungen

Auf Seite 13 ist das Risikomanagement der EGW umschrieben. Ergänzend dazu gilt der im Zusammenhang mit dem neuen Rahmenkredit erlassene neue Art. 41a der Wohnraumförderungsverordnung, welcher das Risikomanagement der EGW gesetzlich verankert. Er verlangt unter anderem, dass «über jedes Pfandobjekt, für das ein Darlehen aus verbürgten Anleiheobligationen gewährt wurde, mindestens alle vier Jahre Bericht zu erstatten ist».

Wohnbauträger mit EGW-Finanzierungen haben der Geschäftsstelle weiterhin 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. Die Kennzahlen aus dieser Analyse werden in der Datenbank erfasst und historisiert. Für jeden Wohnbauträger kann jederzeit ein Bonitätsbericht mit Vorjahreszahlen erstellt werden. In der nachstehenden Tabelle sind die Finanzierungen pro Ratingklasse und Belehnungshöhen am 31.12.2020 ausgewiesen.

275 Wohnbauträger mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Fast 74% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. Die 25 Mitglieder der Klasse 3 werden von der Geschäftsstelle besonders beaufsichtigt. Gut 92% aller Finanzierungen liegen innerhalb eines Plafonds von maximal 70% des Ertragswerts der als Sicherheit haftenden Liegenschaften. Bei Ausleihungen von rund CHF 19.1 Mio. lag die Belehnung über 80%.

Die Geschäftsstelle hat in den letzten zwei Jahren eine Vielzahl von Daten zu den als Sicherheit für die Ausleihungen der EGW haftenden Liegenschaften ergänzt und aktualisiert. Gleichzeitig wurde das Instrumentarium für die Bewirtschaftung verfeinert. Standardisierte Abfragen ermöglichen eine marktnähere Beurteilung der Pfandobjekte.

Bisher wurden nur die Liegenschaften von Wohnbauträgern mit Rating 1 und einer Belehnung über 70% sowie diejenigen der übrigen Wohnbauträger mit einer Belehnung über 60% alle vier Jahre kontrolliert. Aufgrund der erwähnten Verordnungsänderung müssen neu alle Pfandobjekte mindestens in diesem Intervall geprüft werden. Für unsere Mitglieder und die Geschäftsstelle zieht das einen erheblichen Mehraufwand nach sich. Die Nachkontrolle der Liegenschaften mit Daten älter als vier Jahre wurde bereits in Gang gesetzt. Die dafür benötigten Unterlagen und Angaben können in Papierform oder elektronisch eingereicht werden, um den Prozess für alle Beteiligten möglichst effizient zu gestalten.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	275	69.1%	2 539 300 000	73.5%	2 373 565 306	68.75%	bis 70%
					158 404 844	4.59%	70–80%
					7 329 850	0.21%	> 80%
2	98	24.6%	756 200 000	21.9%	692 923 928	20.07%	bis 70%
					61 538 723	1.78%	70–80%
					1 737 350	0.05%	> 80%
3	25	6.3%	157 200 000	4.6%	123 193 110	3.57%	bis 70%
					24 002 545	0.70%	70–80%
					10 004 346	0.29%	> 80%
<b>Total</b>	<b>398</b>	<b>100.00%</b>	<b>3 452 700 000</b>	<b>100.00%</b>	<b>3 452 700 000</b>	<b>100.00%</b>	

### Jahresrechnung

Die im Berichtsjahr durchgeführten Emissionen ergaben einen Gestionsertrag von total CHF 5 157 740. Davon werden CHF 4 551 540 den Rückstellungen zugewiesen. Die Differenz von CHF 606 200 entspricht dem bei der Anleihebegebung vorgenommenen Abzug von je 0.1% der Anleihesumme für die Gesuchsprüfung und die Emission. Die Auflösung von CHF 2 015 193 aus der Rückstellung für Gestionskosten bildet auch in diesem Jahr die wichtigste Ertragsquelle für die Finanzierung der Geschäftstätigkeit. Die Kosten für die Geschäftsstelle, die Verwaltung und das Marketing bewegten sich erneut seitwärts. Der Zinsertrag aus den Ausleihungen und der Zinsaufwand für die Anleihen halten sich die Waage, denn die Mittel aus den Anleihen werden zu den für diese geltenden Zinskonditionen an die Wohnbauträger weitergegeben. Das betriebliche Ergebnis wird mit CHF 1 041 261 ausgewiesen und liegt über demjenigen im Vorjahr. Dank des guten Verlaufs an den Börsen wurde ein Finanzerfolg von CHF 963 605 erzielt. Die Steuern werden mit lediglich CHF 46 867 ausgewiesen, weil infolge der Anpassung an den reduzierten Steuersatz im Kanton Solothurn ein Betrag von CHF 159 000 aus der Rückstellung für latente Steuern aufgelöst werden konnte. Der Jahresgewinn nach Steuern beträgt CHF 1 958 376.

Am 31.12.2020 hatte die EGW Obligationenanleihen und Privatplacierungen von CHF 3 452 700 000 ausstehend, und die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind ebenfalls auf diese Summe angewachsen (Grafik auf Seite 8). Die Rückstellung für Gestionskosten beläuft sich auf CHF 22 867 502 und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung aller ausstehenden Anleihen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2040. Der Rückstellung für Zinsausfallrisiken wurden CHF 454 650 zugewiesen, was dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2020 entspricht. Im Berichtsjahr waren wiederum keine Ausfälle zu verzeichnen. Der Zuwachs im Eigenkapital ist im entsprechenden Nachweis auf Seite 20 erzeugt.

### Geschäftsaussichten

Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2021 wird keine Anleihe zur Rückzahlung fällig. Das Emissionsvolumen hängt demzufolge gänzlich von der Nachfrage nach neuen Finanzierungen ab. Der Vorstand hat der Geschäftsstelle am 25.11.2020 dafür eine Rahmenbewilligung für 2–4 Emissionen von total 200–250 Millionen Franken erteilt. Am 13.04.2021 hat die Geschäftsstelle die Serie 64 vom Herbst 2020 um CHF 51.8 Mio. auf CHF 178.1 Mio. aufgestockt. Sie plant, den neuen Rahmenkredit bereits im Sommer erstmals zu beanspruchen und eine neue Anleihe zu lancieren. Bei entsprechender Nachfrage soll diese im Spätherbst 2021 aufgestockt werden.

### Dank

Die vorzügliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Prüfungskommission und den Mitarbeitenden im BWO schätzen wir sehr und danken für das Vertrauen. Ein besonderes Dankeschön gebührt auch den Vertretern der Dachverbände und unseren Geschäftsbanken für die wertvolle Unterstützung. Wir schätzen den Kontakt mit unseren Mitgliedern und freuen uns, wenn wir mit Auskünften und Finanzierungen dienlich sein können. Im Verlauf des Berichtsjahrs wurde der Wechsel im Präsidium vollzogen. Die Amtsübergabe von Peter Gurtner an Ernst Hauri ging auch in einem anspruchsvollen Umfeld bestens vonstatten. Die Zusammenarbeit funktioniert ausgezeichnet. Auch dafür herzlichen Dank.

lic. iur. Guido Gervasoni, Direktor

## 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 Wohnbauträger 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 den Vorschriften von Art 41a WFV entsprechend mindestens 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.

## 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.

## 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. Zurzeit nimmt Martin Tschirren als Vertreter des BWO mit beratender Stimme an den Sitzungen des Vorstands 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 Bahnbillet 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 79 785 (Vorjahr CHF 71 600) ausgerichtet.

Die Mitglieder der Prüfungskommission haben Honorare und Sitzungsgelder von total CHF 81 912 (Vorjahr CHF 60 857) 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 1 128 851 (Vorjahr CHF 1 098 495) vergütet.

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 50 081 (Vorjahr CHF 56 543). 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](http://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 2020

**Bilanz**  
auf den 31.12.2020

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	43 432 026	43 367 442
Forderungen	282 353	283 646
Wertschriften (Anmerkung 2)	24 141 488	23 560 075
Aktive Rechnungsabgrenzungen	25 389	16 089
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>67 881 256</b>	<b>67 227 252</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Ausleihungen (Anmerkung 3)	3 452 700 000	3 457 300 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	1 359 867	866 804
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>3 454 059 867</b>	<b>3 458 166 804</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>3 521 941 123</b>	<b>3 525 394 056</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 075	1 693
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	322 000	366 000
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	11 782 231	14 592 177
übrige	30 113	37 120
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>12 136 419</b>	<b>14 996 990</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	40 121 925	38 112 663
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	3 452 700 000	3 457 300 000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3 492 821 925</b>	<b>3 495 412 663</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>3 504 958 344</b>	<b>3 510 409 653</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	3 120 000	3 080 000
Gewinnreserve	13 862 779	11 904 403
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>16 982 779</b>	<b>14 984 403</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>3 521 941 123</b>	<b>3 525 394 056</b>

# Jahresrechnung 2020

**Erfolgsrechnung  
für das  
Geschäftsjahr 2020**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Gestionserträge für		
Anleihetätigkeit	3 788 740	3 871 580
Gesuchsprüfung	303 100	308 300
Zinsausfallrisiken	454 650	462 450
Drittkosten auf Anleihen	611 250	624 710
Mitgliederbeiträge	103 000	100 600
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	2 015 193	1 931 913
Drittkosten auf Anleihen	368 085	330 593
Zinsertrag auf Ausleihungen	29 358 967	35 078 632
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>37 002 985</b>	<b>42 708 778</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		
Dritteleistungen	1 282 038	1 245 944
Zinsaufwand auf Anleihen	29 358 967	35 078 632
Drittkosten auf Anleihen	368 085	330 593
Verwaltung und Marketing	401 094	435 535
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	3 485 640	3 563 280
Zinsausfallrisiken	454 650	462 450
Drittkosten auf Anleihen	611 250	624 710
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>35 961 724</b>	<b>41 741 144</b>
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS</b>	<b>1 041 261</b>	<b>967 634</b>

# Jahresrechnung 2020

**Erfolgsrechnung  
für das  
Geschäftsjahr 2020**

<b>FINANZERFOLG</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	378 667	395 440
Gewinn auf Wertschriften und Finanzanlagen	946 413	1 742 041
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-141 705	-115 725
Verlust auf Wertschriften und Finanzanlagen	-219 770	-30 900
<b>TOTAL FINANZERFOLG</b>	<b>963 605</b>	<b>1 990 856</b>
<b>ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>2 004 866</b>	<b>2 958 490</b>
<b>ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND</b>		
Übriger Ertrag	502	887
Übriger Aufwand	-125	-240
<b>TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND</b>	<b>377</b>	<b>647</b>
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>2 005 243</b>	<b>2 959 137</b>
Direkte Steuern (Anmerkung 8)	-46 867	-623 891
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>1 958 376</b>	<b>2 335 246</b>

# Jahresrechnung 2020

## Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2020

<b>Eigenkapital</b>	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>3 025 000</b>	<b>9 569 157</b>	–	<b>12 594 157</b>
Gewinnverwendung	–	2 335 246	-2 335 246	<b>0</b>
Ausgabe Anteilscheine	75 000	–	–	<b>75 000</b>
Rücknahme Anteilscheine	-20 000	–	–	<b>-20 000</b>
Jahreserfolg	–	–	2 335 246	<b>2 335 246</b>
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>3 080 000</b>	<b>11 904 403</b>	–	<b>14 984 403</b>
Gewinnverwendung	–	1 958 376	-1 958 376	<b>0</b>
Ausgabe Anteilscheine	80 000	–	–	<b>80 000</b>
Rücknahme Anteilscheine	-40 000	–	–	<b>-40 000</b>
Jahreserfolg	–	–	1 958 376	<b>1 958 376</b>
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>3 120 000</b>	<b>13 862 779</b>	<b>0</b>	<b>16 982 779</b>

# Jahresrechnung 2020

## Geldflussrechnung 2020

Veränderung der flüssigen Mittel	2020 CHF	2019 CHF
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	1 958 376	2 335 246
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-396 610	-964 965
Veränderung der Rückstellungen (Anmerkung 5)	2 009 262	2 578 934
Veränderung der Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-8 007	-110 633
Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-2 860 571	226 559
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>702 450</b>	<b>4 065 141</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlung Ausleihungen	-303 100 000	-308 300 000
Rückzahlung Ausleihungen	307 700 000	169 500 000
Kauf Finanzanlagen	-500 000	0
Verkauf Finanzanlagen	0	300 000
Kauf Wertschriften	-3 704 153	-7 053 788
Verkauf Wertschriften	3 526 287	4 744 162
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>3 922 134</b>	<b>-140 809 626</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	303 100 000	308 300 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-307 700 000	-169 500 000
Veränderung Anteilscheinkapital	40 000	55 000
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4 560 000</b>	<b>138 855 000</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>64 584</b>	<b>2 110 515</b>
<b>Nachweis Veränderung flüssige Mittel</b>		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	43 367 442	41 256 927
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	43 432 026	43 367 442
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>64 584</b>	<b>2 110 515</b>

# Jahresrechnung 2020

## 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. Darin enthalten sind auch Abwicklungs- und Sammelkonti mit grossmehrheitlich kurzfristigem Charakter. 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:

	31.12.2020	31.12.2019
US Dollar	0.8839	0.9684
EURO	1.0816	1.0870

#### • 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 Gesuchsprüfung, 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 2020

## 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». Darin enthalten sind auch Abwicklungs- und Sammelkonti mit grossmehrheitlich kurzfristigem Charakter. 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 2020

## Anhang mit Anmerkungen

### Anmerkung 1

#### Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti

**Total flüssige Mittel**

31.12.2020	31.12.2019
CHF	CHF
43 432 026	43 367 442
<b>43 432 026</b>	<b>43 367 442</b>

### Anmerkung 2

#### Wertschriften

Zusammensetzung

Geldmarktfonds und dergleichen

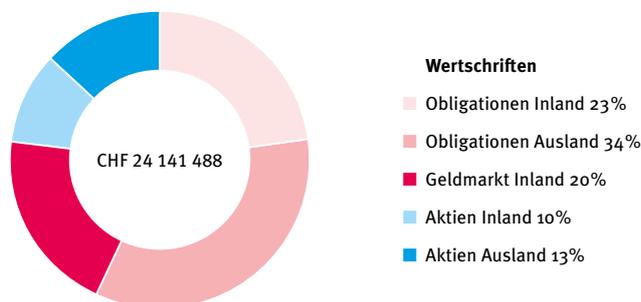
Aktien, Aktienfonds

Obligationen, Obligationenfonds

**Total Wertschriften**

31.12.2020	31.12.2019
CHF	CHF
4 895 940	4 930 255
5 534 980	6 058 279
13 710 568	12 571 541
<b>24 141 488</b>	<b>23 560 075</b>

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



# Jahresrechnung 2020

## Anhang mit Anmerkungen

### Anmerkung 3

<b>Ausleihungen</b>				<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Obligationenanleihen und Privatplacierungen</b>				<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit		
Serie 24	2.750%	2005–2020	30.04.2020	0	154 400 000
Serie 39	1.750%	2010–2020	04.11.2020	0	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	113 600 000
Serie 62	0.300%	2019–2039	25.11.2039	194 700 000	194 700 000
Serie 63	0.350%	2020–2040	27.04.2040	176 800 000	0
Serie 64	0.100%	2020–2038	02.11.2038	126 300 000	0
<b>Total Ausleihungen</b>					
<b>Total Obligationenanleihen und Privatplacierungen</b>				<b>3 452 700 000</b>	<b>3 457 300 000</b>

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 2020

## Anhang mit Anmerkungen

### Anmerkung 4

<b>Finanzanlagen</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Zusammensetzung	CHF	CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	1 359 867	866 802
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	0	2
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>1 359 867</b>	<b>866 804</b>

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 waren im Vorjahr wertberichtigte Anteil- und Schuldscheine der Genossenschaft Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger HGW, mit Sitz in Olten, enthalten. Diese wurden im Geschäftsjahr 2020 vollständig zurückbezahlt.

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

# Jahresrechnung 2020

## Anhang mit Anmerkungen

### Anmerkung 5

<b>Rückstellungen für</b>	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>19 765 688</b>	<b>3 578 765</b>	<b>11 343 276</b>	<b>846 000</b>	<b>35 533 729</b>
<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
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>21 397 055</b>	<b>3 872 882</b>	<b>11 805 726</b>	<b>1 037 000</b>	<b>38 112 663</b>
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 015 193</i>	<i>368 085</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 383 278</i>
Auflösungen (-)	2 015 193	368 085	0	159 000	2 542 278
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0
Erhöhungen (+)	3 485 640	611 250	454 650	0	4 551 540
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>22 867 502</b>	<b>4 116 047</b>	<b>12 260 376</b>	<b>878 000</b>	<b>40 121 925</b>
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 071 620</i>	<i>336 855</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 408 475</i>

### Anmerkung 6

#### Ausserordentliche Positionen

Im Berichtsjahr sind keine ausserordentlichen Positionen angefallen (Vorjahr keine).

### Anmerkung 7

#### Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten

Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Wertschriften

**31.12.2020**

CHF

6 000 000

0

24 141 488

**31.12.2019**

CHF

6 000 000

0

23 560 075

# Jahresrechnung 2020

## Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 8	Steuern	2020 CHF	2019 CHF
	laufender Ertragssteueraufwand	205 867	432 891
	latenter Ertragssteueraufwand	-159 000	191 000
	Steuersatz (vor Steuern)	2%	21%

Die Reduktion des latenten Ertragssteueraufwandes enthält auch die Reduktion der latenten Steuern auf den Stillen Reserven des Vorjahres. Dies aufgrund der Anpassung des Steuergesetzes des Kantons Solothurn auf den 1. Januar 2020. Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Steuersatz von 16% gerechnet.

**Anmerkung 9**      **Umplacierung Anleihequote**  
Im Berichtsjahr wurde keine Anleihequote umplaciert (Vorjahr keine).

**Anmerkung 10**      **Honorare der Revisionsstelle**  
Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 50 081 (Vorjahr CHF 56 543). 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 1 128 851 (Vorjahr CHF 1 098 495) vergütet.

**Anmerkung 12**      **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**  
Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen. Der Vorstand EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 24.03.2021 zuhanden der Generalversammlung vom 16.06.2021 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 2020, 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 2020 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

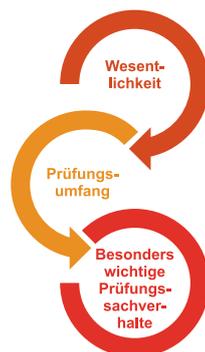
#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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 370'000

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 Genossenschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema 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](http://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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 370'000
<b>Herleitung</b>	1% des Betriebsertrags
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	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, dieser im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 18'500 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 den Direktor 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 wichtiger Prüfungssachverhalt	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 insbesondere 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 kurrende 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"> <li>Wir haben den Prozess bei der Gesuchsprüfung und Darlehensgewährung mit den Verantwortlichen besprochen und in die entsprechenden Prozessunterlagen Einsicht genommen. Diese bezwecken, dass eine</li> </ul>



# Jahresrechnung 2020

## 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 2020 hat die EGW CHF 3'452'700'000 (Vorjahr: 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 12'260'376 (31. Dezember 2020) gebildeten Rückstellungen für Zinsausfallrisiken.

Wir haben geprüft, ob für die im Berichtsjahr neu ausgegebenen Obligationenanleihen (Serien 63 und 64) eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorliegt. Für alle im Umfang von CHF 3'452'700'000 ausstehenden Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3 im Anhang zur Jahresrechnung) liegt je eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vor.



# Jahresrechnung 2020

## 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 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, der Vorstand 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



Tobias Leisbach  
Revisionsexperte

Zürich, 24. März 2021



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



# Organe und Funktionäre

## am 31.12.2020

### Vorstand

**Ernst Hauri, 1955,**  
**Präsident seit 01.09.2020, Finanzausschuss**  
Ausbildung/Titel: Dr. phil.  
Berufliche Tätigkeit: ehem. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen  
Mandate: SR gemeinnützige Stiftung Domicil, Zürich

**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

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

**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

**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

**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 Thalman, 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

### Vertreter des BWO

**Martin Tschirren, 1971,**  
**Vertreter seit 16.03.2020, Vertreter BWO**  
Ausbildung/Titel: lic. phil.  
Berufliche Tätigkeit: Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen  
Mandate: VR Energie Thun AG, Thun; Präsident Kunst- und Kulturhaus VISAVIS, Bern

# Organe und Funktionäre

## am 31.12.2020

### Prüfungskommission

**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

**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

**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

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

**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

**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

**Georg Schriber, 1956,**  
**Mitglied seit 01.05.2015**  
Ausbildung/Titel: Bankfachmann  
Berufliche Tätigkeit: ehem. Key Account Management/Immobilien, ZKB, 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](mailto:kontakt@egw-ccl.ch)

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)