

egw

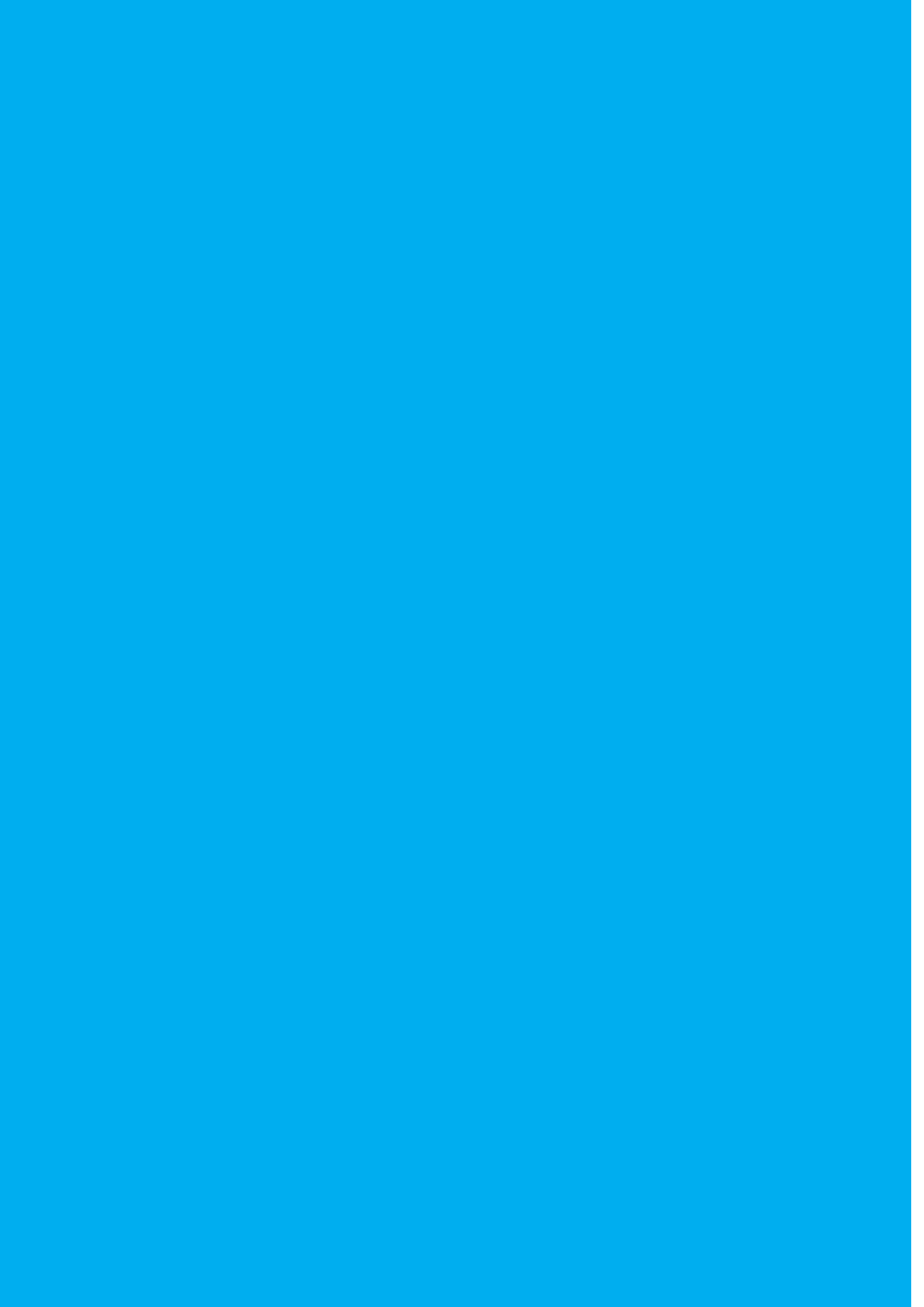
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2021

cc



Bericht des Präsidenten	3
Bericht der Geschäftsstelle Lagebericht	6
Risikomanagement	13
Corporate Governance	14
Jahresrechnung 2021	
Bilanz	17
Erfolgsrechnung	18
Eigenkapitalnachweis	20
Geldflussrechnung	21
Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung	22
Bericht der Revisionsstelle	29
Organe und Funktionäre	33

Bericht des Präsidenten

Die Schweizer Wirtschaft hat sich gut durch die Covid-19-Pandemie manövriert. Sie hat sich gegen Jahresende rasch erholt und stabilisiert. Die Arbeitslosigkeit ging zurück, und die Beschäftigungsaussichten waren gut. Die Geldpolitik hatte die Inflation hierzulande noch im Griff. Die Verschärfung des Ukraine-Konflikts trübte zwar bereits damals die allgemeine Zuversicht. Doch kaum jemand mochte oder konnte sich vorstellen, wie viel Leid, Zerstörung, politische Ratlosigkeit und wirtschaftliche Unsicherheit im ersten Quartal des neuen Jahres über Europa hereinbrechen würden.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt blieb 2021 von Einbrüchen verschont und entwickelt sich strukturell und regional unterschiedlich. In der Pandemie hat die Bedeutung des Wohnens zugenommen und die Nachfrage gestärkt. Der Anteil leerstehender Wohnungen hat erstmals nach zwölf Jahren wieder abgenommen. Die Preise für Wohneigentum nehmen weiter zu. Für die grosse Mehrheit der Haushalte ist der Erwerb ausser Reichweite. Viele Mietwohnungen werden gebaut, allerdings nicht immer dort, wo der Bedarf besteht. Auch wenn von einem neuen Trend zum «Wohnen im Grünen» die Rede ist, scheint sich am bestehenden Marktmuster noch wenig zu ändern. In städtischen Räumen bleibt das Wohnen sehr gefragt, die Mietzinsen zeigen nach oben und ausserhalb des gemeinnützigen Sektors sind günstige Angebote mehr und mehr Mangelware. In ländlichen Gegenden werden hingegen aufgrund anhaltend tiefer Zinsen und mangelnder Anlagemöglichkeiten trotz häufigem Überangebot weiterhin Wohnungen erstellt.

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen waren für die Tätigkeit der EGW vorteilhaft. Wie bereits im Vorjahr hier vermeldet, hat das Parlament am 3. März 2021 einem für sechs Jahre gültigen Rahmenkredit im Umfang von 1.7 Milliarden Franken für die weitere Verbürgung von EGW-Anleihen zugestimmt. Der Entscheid fiel deutlich aus, war jedoch kein Selbstläufer. Angesichts davor gestiegener Leerwohnungsbestände prägte die Frage der Bürgschaftsrisiken die Debatten. Hilfreich war das Argument, dass die EGW keine Risikofinanzierungen eingeht und

ein umfassendes Risikomanagement betreibt, das kontinuierlich ausgebaut und verfeinert wird. Die EGW hat denn auch dem Bund keine Verluste beschert und weist ein Mal mehr ein erfreuliches Finanzergebnis aus. Sie hat am Kapitalmarkt zu sehr günstigen Bedingungen Mittel beschafft und ihren Mitgliedern zur Verfügung gestellt. Die Bewirtschaftung der Ausleihungen verlief dank guter Zusammenarbeit reibungslos. Und der Vorstand hat in institutioneller und personeller Hinsicht Weichenstellungen vorgenommen, die in eine ebenso erfolgreiche Zukunft führen sollen.

Im Rahmen ihres Kerngeschäfts, der Mittelbeschaffung für ihre Mitglieder, hat die EGW im vergangenen Jahr drei Emissionen im Umfang von insgesamt CHF 229 800 000 und Laufzeiten zwischen 17.5 und 20 Jahren getätigt. Mit der Aufstockung der Serie 64 im April wurde der Rahmenkredit aus dem Jahre 2015 ausgeschöpft. Den Tatbeweis für die Notwendigkeit eines weiteren Rahmenkredits erbrachte die EGW kurz nach dessen Inkrafttreten mit der im August aufgelegten Serie 65; diese wurde im November auf total CHF 178 000 000 aufgestockt. Mit All-in-cost zwischen 0.16% und 0.34% blieben die beschafften Mittel trotz einem gewissen Aufwärtstrend im zweiten Halbjahr äusserst günstig. Weil keine Anleihen zur Rückzahlung gelangten, hat sich deren Gesamtbestand innert Jahresfrist auf CHF 3 682 500 000 erhöht. Die an den Emissionen beteiligten Wohnbauträger haben die beschafften Mittel ausschliesslich für Neufinanzierungen eingesetzt. Die Mitgliederzahl und die über die EGW finanzierten Liegenschaften und Wohnungen haben sich auch deshalb gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Wie die Grafik auf der nächsten Seite erhellt, befinden sich diese Liegenschaften überwiegend in den Agglomerationen, in denen der grösste Bedarf an preisgünstigem Wohnraum besteht. Ein Novum stellten die Liegenschaftskontrollen gemäss der 2020 in Kraft getretenen Änderung der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz dar. Die davon betroffenen Bauträger haben das von der Geschäftsstelle dafür entwickelte Vorgehen dankenswerterweise klaglos akzeptiert, auch wenn es für sie einen Mehraufwand zum üblichen jährlichen Ratingprozess darstellt.

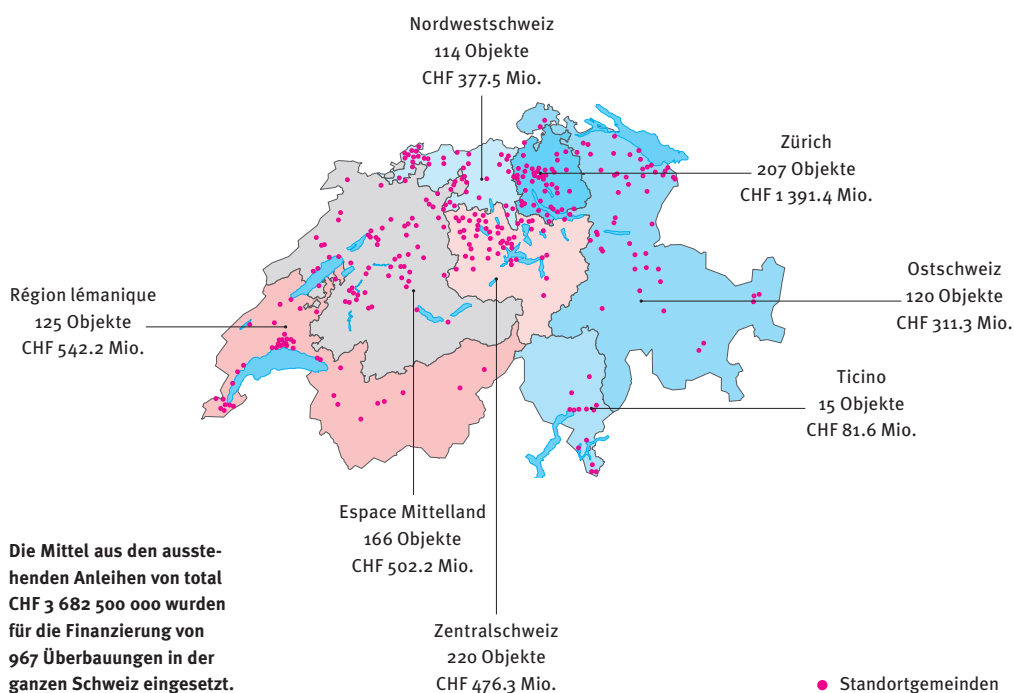
Dieser ergab wiederum ein aus Risikosicht erfreuliches Ergebnis: Kein Bauträger mit Anleihebeteiligung musste als «ungenügend» qualifiziert und mehr als zwei Dritteln durfte die Bestnote zugeprochen werden.

Die Generalversammlung 2021 konnte leider ein zweites Mal in Folge nur als sogenannte Restversammlung durchgeführt werden. Wie im Vorjahr hat etwas mehr als die Hälfte der Mitglieder auf schriftlichem Weg teilgenommen. Diese haben den Anträgen des Vorstands einstimmig oder mit einzelnen Gegenstimmen beziehungsweise Enthaltungen zugestimmt. Als neues Vorstandsmitglied wurde Adrian Achermann, Direktor von WOHNEN SCHWEIZ, gewählt. Die Restversammlung bot zudem Gelegenheit, das langjährige, überaus engagierte und erfolgreiche Wirken von Peter Gurtner als EGW-Präsident zu würdigen und zu verdanken.

Der Vorstand hatte 2021 wiederum vier Termine, wobei einzig jener im Nachgang zur externen Klausur als physisches Treffen und nicht als Videokonferenz wahrgenommen werden konnte. Während an den Vorstandssitzungen jeweils Routineangelegenheiten im Vordergrund stehen,

geben die Klausuren Gelegenheit, Themen vertieft zu behandeln. Dazu gehörte an der diesjährigen Austragung der von der EGW angewandte Kapitalisierungssatz. Dieser stösst in Kundengesprächen vereinzelt auf Unverständnis, weshalb er im Beisein des Präsidenten der Prüfungskommission eingehend diskutiert wurde. Zu den Ergebnissen finden sich nähere Ausführungen im anschließenden Bericht des Direktors.

Guido Gervasoni hat im Juni 2021 das Rentenalter erreicht. Bereits vor längerer Zeit hat der Vorstand gerne zur Kenntnis nehmen dürfen, dass der Direktor maximal zwei Jahre darüber hinaus für die EGW tätig sein werde. Es wäre deshalb verfrüht, bereits hier dessen über dreissigjährigen Verdienste für den Aufbau, die Konsolidierung und umsichtige Weiterentwicklung der Genossenschaft zu würdigen. Zeit war es hingegen für den Vorstand, Weichenstellungen für eine neue Ära vorzunehmen. Er hatte im November 2020 aus seinen Reihen und unter Einbezug des BWO-Direktors eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die sich in der ersten Jahreshälfte intensiv mit der Nachfolgeregelung befasste und ihm an der Klausur die Ergebnisse und Anträge unterbreitete. In institutioneller Hinsicht hat der Vorstand beschlossen,



die Geschäfte der EGW nicht mehr wie bis anhin auf Mandatsbasis, sondern durch eine eigene Geschäftsstelle besorgen zu lassen. Dafür sprechen nicht etwa schlechte Erfahrungen mit der bisherigen Lösung. Der Entscheid ist vielmehr dem «Zeitgeist» geschuldet. Dieser stellt an die Erfüllung einer hoheitlichen Aufgabe mit gemeinnützigem Ziel erhöhte Transparenzansprüche, und auf Bundesebene werden langjährige Mandatsverhältnisse kritisch betrachtet.

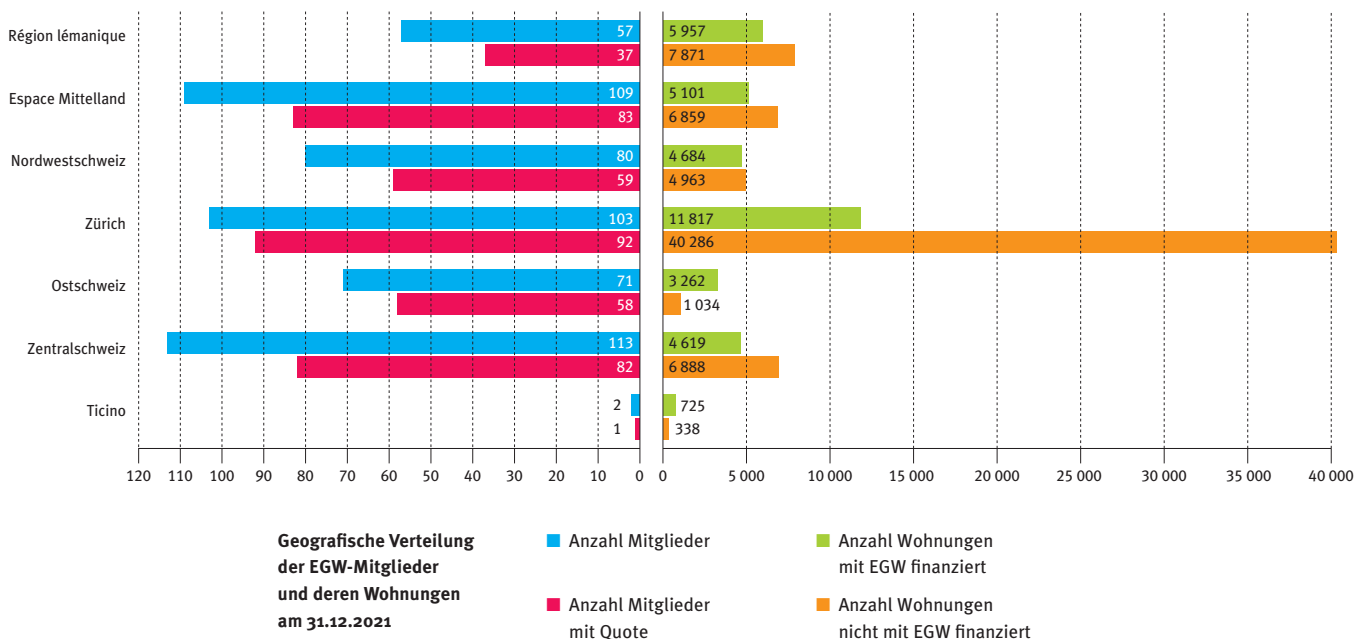
Zudem weist die EGW heute eine Grösse und Reife sowie langfristige Perspektiven auf, die den Betrieb einer eigenen Geschäftsstelle nahelegen.

In personeller Hinsicht hat der Vorstand Patrizia Obrist das Vertrauen als Direktorin «in spe» ausgesprochen. Sie ist seit 2018 mit grossem Einsatz für die EGW tätig und hat unter anderem reiche Erfahrung im Anleihegeschäft. Die wichtige Frage der Stellvertretung konnte mit der Anstellung von Florent Donzé gelöst werden. Es freut mich sehr, dass für die künftige Geschäftsstelle, die ihren Sitz weiterhin in Olten haben wird, ein junges, in der Deutschschweiz wie in der Romandie verwurzelt, einsatzfreudiges Duo gewonnen werden konnte, und ich danke den beiden für die Übernahme der damit verbundenen Verantwortung.

Danken möchte ich auch den übrigen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die sich auch in einem neuen Format und unter neuer Leitung für die EGW einsetzen wollen; und nicht zuletzt Guido Gervasoni für sein grosses Engagement auch bei der Nachfolgeregelung und seine Bereitschaft, die künftige Direktion in der Übergangsphase zu unterstützen. Der Wechsel soll auf den 1. Januar 2023 erfolgen.

Wie die bisherigen Ausführungen, der anschliessende Lagebericht und das Zahlenmaterial zeigen, geht es der EGW aktuell sehr gut, und man darf zuversichtlich in die Zukunft schauen. Dafür verantwortlich sind neben günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Vielzahl von Akteuren. Mein Dank geht nicht nur an die erwähnten Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, sondern auch an all jene, die sich im Vorstand, in der Prüfungskommission sowie als Revisoren und Bankenvertreter für die EGW einsetzen. Schliesslich aber vor allem auch an die treuen Mitglieder, die als Kundinnen und Kunden die Geschäftstätigkeit überhaupt erst ermöglichen.

Ernst Hauri, Präsident



Sehr geehrte Damen und Herren

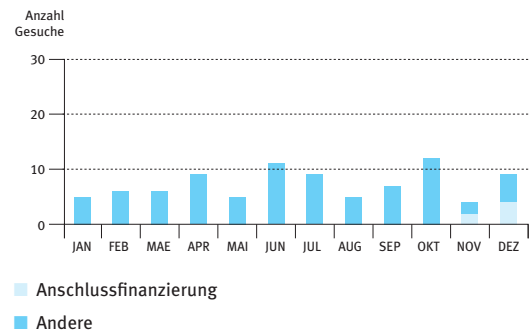
Mit der Genehmigung des neuen Rahmenkredits für die Verbürgung der EGW-Anleihen haben die Eidgenössischen Räte am 3. März 2021 die Grundlage für die Weiterführung der Tätigkeit der EGW im bisherigen Rahmen geschaffen. Die EGW unterstützt in der ganzen Schweiz gemeinnützige Wohnbauträger bei der Finanzierung von Wohnbauten. Die dafür nötigen Mittel beschafft sie sich, indem sie auf dem Kapitalmarkt regelmässig öffentliche Anleihen auflegt. Ihre Emissionen werden vom Bund verbürgt und bieten den Investoren deshalb höchste Sicherheit. Die Obligationen der EGW sind dank der vorzüglichen Einstufung vor allem bei institutionellen Anlegern wie namentlich Pensionskassen und Versicherungen sehr gefragt.

Die Aktivitäten der Geschäftsstelle waren im Berichtsjahr hauptsächlich auf die Erfüllung der vorumschriebenen Kernaufgabe ausgerichtet. Die Prüfung der Finanzierungsgesuche und drei Emissionen im Abstand von jeweils vier Monaten bildeten Schwerpunkte. Einen besonderen Stellenwert hat die Bewirtschaftung der Ausleihungen an unsere Mitglieder eingenommen, denn es galt, die Vorgaben des neuen Art. 41a der Wohnraumförderungsverordnung WFV möglichst rasch umzusetzen. Mit dem kontinuierlichen Wachstum in den letzten Jahren haben die Arbeiten für die Erledigung des Tagesgeschäfts sowie das Finanz- und Rechnungswesen stetig zugenommen. Die Einschränkungen infolge der Covid-Pandemie haben auch in der EGW zeitweilig zu einigen Erschwernissen geführt.

Gesuchsprüfung

Eine Besonderheit im Geschäftsjahr 2021 stellte der Umstand dar, dass in diesem keine Anleihe zur Rückzahlung gelangte. Das war in den letzten 10 Jahren nie der Fall und wird auch in den nächsten 20 Jahren nicht mehr vorkommen. Die Gesuchsprüfung beschränkte sich deshalb auf das Neugeschäft und die Anpassung bestehender Finanzierungen. Erst gegen Ende Jahr wurden wieder Gesuche für Anschlussfinanzierungen eingereicht.

Die Prüfungskommission hat die Anfragen in drei Sitzungen bzw. Videokonferenzen und teilweise auf dem Zirkulationsweg behandelt. Dabei wurden insgesamt 57 Bewilligungen mit einem Total von CHF 257.3 Mio. erteilt.



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. Die Geschäftsstelle ist daran, diese Praxis weiter zu verfeinern, um bei der Prüfung einen möglichst individuell adäquaten Satz anwenden zu können. Das dürfte eine Reduktion des durchschnittlichen Satzes für die Berechnung der EGW-Belehnungswerte von 5.69% am 31.12.2021 zur Folge haben.

An der Klausurtagung 2021 hat der Vorstand dieses Vorgehen gutgeheissen, gleichzeitig aber auch festgehalten, dass der Mindestsatz von 5.0% beibehalten werden muss und Ausnahmen nur im bisherigen Rahmen möglich sind. Ausschlaggebend dafür waren in erster Linie seine Einschätzungen zur Entwicklung des Immobilienmarktes. Gleichzeitig hat er auch die Risikoerwägungen in den parlamentarischen Kommissionen im Hinblick auf den neuen Rahmenkredit berücksichtigt.

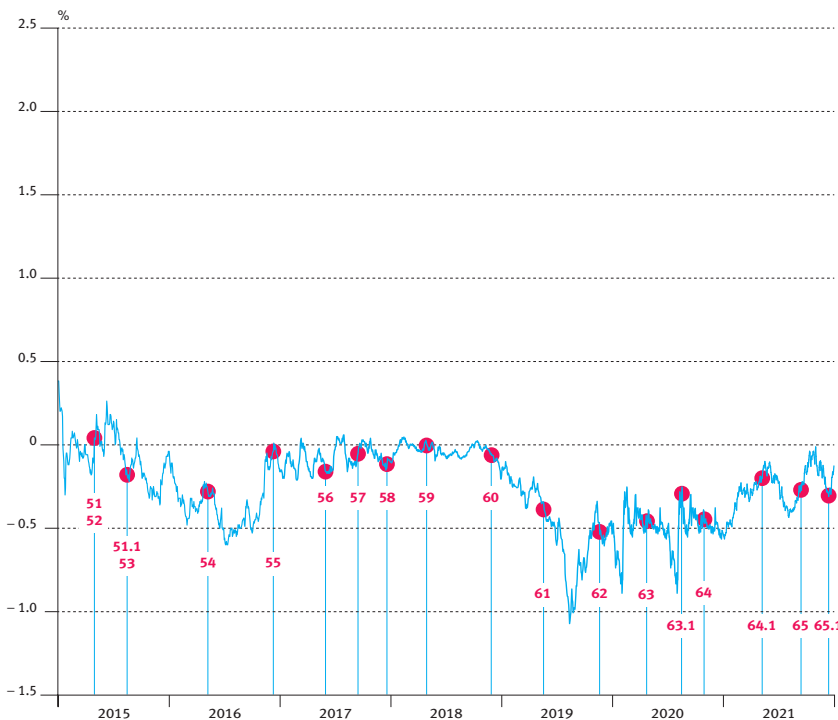
Anleihtätigkeit



Die Geschäftsstelle musste im Berichtsjahr keine Rückzahlungstermine berücksichtigen und konnte die Zeitpunkte für neue Emissionen deshalb frei bestimmen. Sie hat sich am Bedarf unserer Mitglieder einerseits und an den jeweiligen Konditionen auf dem Kapitalmarkt andererseits orientiert. Die Aussicht, weiterhin langfristige Mittel fast zum Nulltarif zu erhalten, hat einige Wohnbauträger veranlasst, der Geschäftsstelle Gesuche für die Konsolidierung von Neubau- oder Renovationskrediten sowie die Ablösung oder Aufstockung von Hypotheken einzureichen. Dabei handelte es sich teilweise um Beträge deutlich über den bisherigen Durchschnittswerten.

Mit der Serie 64 über CHF 126.5 Mio. im Herbst 2020 war der damalige Bedarf an EGW-Finanzierungen fast vollständig abgedeckt. Ende März 2021 lagen bereits wieder Bewilligungen über CHF 88.7 Mio. vor. Die Geschäftsstelle hat das günstige Zinsumfeld genutzt, um diese Serie auf neu CHF 178.1 Mio. aufzustocken. Der Zinssatz von 0.100% für die Restlaufzeit von 17.5 Jahren

entspricht demjenigen der Basisanleihe; die All-in-costs von 0.203% liegen nur 8 Basispunkte höher. Mit dieser Aufstockung wurde der Rahmenkredit 2015–2021 weitgehend aufgebraucht.

Die Bewilligung des neuen Rahmenkredits 2021–2027 motivierte die Geschäftsstelle, möglichst rasch nach seiner Inkraftsetzung eine weitere öffentliche Anleihe aufzulegen. Die Prüfungskommission hat am 28.07.2021 Bewilligungen über weitere CHF 132.8 Mio. erteilt. Zwei Wochen später wurde die Serie 65 über CHF 94.2 Mio. lanciert. Die daran beteiligten Wohnbauträger erhielten für eine Laufzeit von 20 Jahren Mittel zu einem Zinssatz von 0.150%. Das Interesse der Investoren an dieser Anleihe war sehr gross. Dennoch gestaltete sich die Platzierung als eher schwierig, weil das Emissionsvolumen unter der Reposchwelle von CHF 100 Mio. lag und die Anleihe deshalb (noch) nicht in den Swiss Bond Index aufgenommen wurde. Dank der wertvollen Unterstützung der Zürcher Kantonalbank als Lead-Managerin konnte die Transaktion dennoch erfolgreich abgeschlossen werden.



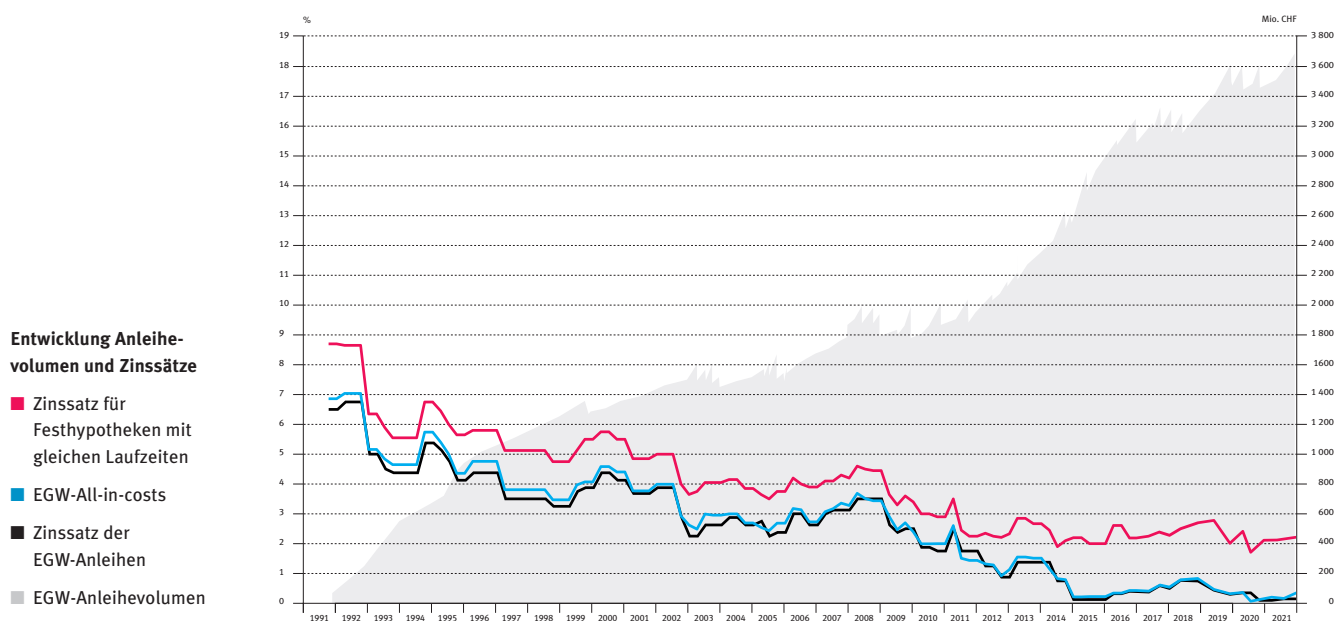
 Rendite Bundesobligationen Eidgenossenschaft (10 Jahre)
 Lancierung der EGW-Anleihen

Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	All-in-costs	Summe
64.1	13.04.21	17.489 J	0.100	100.177	0.203	51.8
65	11.08.21	20 J	0.150	100.189	0.161	94.2
65.1	17.11.21	19.753 J	0.150	98.437	0.342	83.8

Die anhaltende Nachfrage ermöglichte es, die Serie 65 Mitte November um CHF 83.8 Mio. auf neu CHF 178.0 Mio. aufzustocken. Der Zinssatz für eine Laufzeit von nahezu 20 Jahren lag inzwischen 18 Basispunkte über demjenigen im Sommer. Bei einem gleichbleibenden Basiszinssatz erfolgte der Ausgleich zum Markt über den Ausgabepreis von 98.437%. Die Differenz zum Nominalwert (Disagio) und die mit der Emission zusammenhängenden Kosten wurden bei der Auszahlung an die beteiligten Wohnbauträger in Abzug gebracht.

An den drei Emissionen 2021 haben sich 44 Wohnbauträger aus praktisch allen Regionen der Schweiz beteiligt. Die Mittel von CHF 229.8 Mio. wurden für die Finanzierung von 53 Überbauungen mit total 2.247 Wohnungen eingesetzt. Auf jede dieser Einheiten entfallen somit rechnerisch gut CHF 100 000, die infolge des tiefen EGW-Zinses in den nächsten 17–20 Jahre vergünstigt werden. Mit diesen Finanzierungen hat die EGW erneut einen namhaften Beitrag zur Stabilisierung der Mietzinsen auf tiefem Niveau geleistet und damit auf Jahre hinaus Zinsänderungsrisiken reduziert.

Die Kurven in der untenstehenden Grafik zeigen, dass EGW-Finanzierungen deutlich günstiger waren als vergleichbare Festhypotheken der Banken. Die Differenz zwischen deren Zinssätzen und den All-in-costs der EGW hat sich in den letzten Jahren noch ausgeweitet. Die Grafik auf Seite 9 veranschaulicht auf der x-Achse die Entwicklung der Laufzeiten und auf der y-Achse diejenige der Kosten für alle EGW-Emissionen seit der Serie 01 vom Herbst 1991. Die grauen Punkte zeigen die bereits zurückbezahlten Serien. Die Grösse der Punkte gibt einen Hinweis auf das jeweilige Anleihevolumen.



Mittelverwendung

Am 31.12.2021 waren von 535 Mitgliedern 412 wie folgt an EGW-Anleihen beteiligt:

Verband	Anzahl Mitglieder	Mitglieder mit Quote	Total Quoten (CHF)	Quote (%)
WBG Schweiz ¹	357	287	3 042 300 000	82.62
Wohnen Schweiz ²	144	106	548 200 000	14.89
übrige Mitglieder	34	19	92 000 000	2.50
Total	535	412	3 682 500 000	100.00

¹ wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

² WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

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. Die Ausleihungen waren Ende 2021 innerhalb eines Plafonds von 66.9% sichergestellt.

Im Berichtsjahr ist nicht nur die Zahl der Mitglieder angestiegen, auch die Summe der Ausleihungen und die damit finanzierten Überbauungen haben zugenommen. Erfreulich ist insbesondere das Wachstum im Bereich des Wohnens im Alter.

Auch in diesem leistet die EGW als Finanzierungs-partnerin einen wichtigen Beitrag zu Gunsten des Gemeinwohls.

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 535 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand der 412 Mitglieder mit EGW-Finanzierungen aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.

Die am 31.12.2021 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 36.165 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten	412
mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen	36.165
in Anzahl Liegenschaften	967
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 529 996 415
Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten	CHF 9 309 145 205
durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	5.69%

EGW-Finanzierungen	CHF 3 682 500 000
mit Anzahl Quoten	1 321
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert	39.56%
durchschnittliche Belehnungshöhe	66.95%

Gesamtwohnungsbestand der 412 beteiligten Mitglieder	104 404
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 1 497 008 124
Ertragswert aller Wohnungen	CHF 26 294 264 626
berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von	5.69%

Rating und Ausleihungen

Die EGW hat ihr Instrumentarium zur Bewirtschaftung der Ausleihungen in den letzten Jahren stark ausgebaut. Der heutige Stand des Risikomanagements ist auf Seite 13 umschrieben. Dieses ist auch im neuen Art. 41a WFV festgehalten, der im Zusammenhang mit dem neuen Rahmenkredit erlassen wurde. Diese Bestimmung verlangt eine jährliche Bonitätsprüfung der Wohnbauträger mit EGW-Quoten und eine periodische Prüfung der damit finanzierten Liegenschaften. Im Einzelnen bedeutet das:

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 31.12.2021 ausgewiesen.

286 Wohnbauträger mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Fast 74% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. 30 Mitglieder wurden der Klasse 3 mit dem Prädikat «genügend» zugewiesen. Sie 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 17.7 Mio. lag die Belehnung über der Schwelle 80%.

Aufgrund der erwähnten Verordnungsergänzung müssen alle Pfandobjekte mindestens alle vier Jahre geprüft werden. Bisher wurden nur diejenigen von Wohnbauträgern mit Rating 1 und einer Belehnung über 70% sowie diejenigen der übrigen Wohnbauträger mit einer Belehnung über 60% in diesem Intervall geprüft. Die Geschäftsstelle hat im Berichtsjahr 213 Dossiers bearbeitet und die Ergebnisse in der Datenbank festgehalten. Die Zusammenarbeit mit den betroffenen Wohnbauträgern war generell sehr erfreulich. Für das aktuelle Geschäftsjahr sind 252 Prüfungen geplant, so dass bis Ende 2022 für sämtliche 967 Liegenschaften Daten vorliegen, die nicht älter sind als vier Jahre. Bis zu diesem Zeitpunkt wird auch das Ergebnis der umfassenden Inventur über die zur Sicherstellung hinterlegten Grundpfandtitel und anderweitiger Sicherheiten vorliegen.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	286	69.4%	2 719 500 000	73.8%	2 542 662 076	69.05%	bis 70%
					170 408 604	4.63%	70–80%
					6 429 320	0.17%	> 80%
2	96	23.3%	745 300 000	20.2%	681 393 332	18.05%	bis 70%
					62 099 068	1.69%	70–80%
					1 807 600	0.05%	> 80%
3	30	7.3%	217 700 000	5.9%	170 157 368	4.62%	bis 70%
					38 123 612	1.04%	70–80%
					9 419 020	0.26%	> 80%
Total	412	100.00%	3 682 500 000	100.00%	3 682 500 000	100.00%	

Jahresrechnung

Dank der drei neuen Emissionen hatte die EGW am 31.12.2021 Obligationenanleihen und Privatplatzierungen von fast CHF 3.7 Mrd. ausstehend, und die Ausleihungen an die Mitglieder sind ebenfalls auf diese Summe angewachsen (Grafik auf Seite 8). Die Rückstellung für Gestionskosten beträgt CHF 23 460 242 und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung der ausstehenden Anleihen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2041. Der Rückstellung für Zinsausfallrisiken wurden CHF 344 700 zugewiesen; dies entspricht genau dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2021. Der vorliegende Abschluss nach Swiss GAAP FER zeigt ein Eigenkapital von CHF 18 605 728. Es liegt um CHF 5 389 000 über demjenigen in der statutarischen Jahresrechnung nach OR. Die Differenz entspricht den Rückstellungen für Risiken auf Ausleihungen von CHF 2 900 000 und den Schwankungsreserven von CHF 3 500 000 vermindert um die darauf lastenden latenten Steuern von CHF 1 011 000.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Emissionen ergaben Gestionserträge von total CHF 3 971 960. Mit einem Anteil von CHF 3 481 280 wird das Gros den Rückstellungen zugewiesen. Die Differenz von CHF 490 680 blieb für die Begleichung der Kosten für die Gesuchsprüfung und die Anleihebegebung reserviert. Die wichtigste Ertragsquelle zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit besteht auch in diesem Jahr in der Auflösung von CHF 2 071 620 aus der Rückstellung für Gestionskosten. Der Aufwand für die Geschäftsstelle, die Verwaltung und das Marketing bewegten sich im Rahmen der Vorjahre. Der Zinsertrag aus den Ausleihungen und der Zinsaufwand für die Anleihen halten sich jeweils die Waage, weil die Mittel aus den einzelnen Anleihen zu den für diese geltenden Zinskonditionen an die Wohnbauträger weitergegeben werden. Das betriebliche Ergebnis wird mit CHF 1 001 834 ausgewiesen und entspricht ungefähr demjenigen im Vorjahr. Auch die EGW hat von der positiven Entwicklung an den Börsen profitiert und kann sich über einen Finanzerfolg von CHF 708 023 freuen.

Im Berichtsjahr waren erneut keine Ausfälle zu verzeichnen. Der Jahresgewinn nach Steuern beträgt CHF 1 542 949. Im Abschluss nach OR resultiert nach den Zuweisungen an die Rückstellungen für Risiken auf Ausleihungen und Schwankungsreserven ein solcher von CHF 675 949.

Geschäftsaussichten

Am 28.04.2022 wird die Privatplatzierung Serie 41 mit einem Volumen von CHF 37.1 Mio. zur Rückzahlung fällig. Die Geschäftsstelle hat den daran beteiligten 13 Wohnbauträgern eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt. Sie wird voraussichtlich Ende März 2022 eine weitere Emission durchführen. Der Vorstand hat ihr am 30.11.2021 für Konversionen und Neufinanzierungen eine Rahmenbewilligung für 2–4 Emissionen von total 200–250 Millionen Franken erteilt. Im Sommer und im Spätherbst 2022 sind weitere Emissionen geplant.

Dank

Wir schätzen die exzellente Zusammenarbeit mit dem Vorstand, dem Finanzausschuss und der Prüfungskommission sehr und danken für das Vertrauen und die Anerkennung. Ein besonderes Dankeschön gebührt auch den Vertretern der Geschäftsbanken sowie den Mitarbeitenden im BWO und in den Dachorganisationen für die wertvolle Unterstützung. Darin eingeschlossen sind auch die Investoren, die uns ihre Mittel anvertrauen und damit den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Wir freuen uns über die Kontakte mit unseren Mitgliedern und stehen ihnen weiterhin gerne mit Rat und Tat zur Seite.

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 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. Ab 1. Juli 2021 gilt für den Zeitraum 2021 bis 2027 der neue Rahmenkredit vom 03.03.2021 über CHF 1.7 Mrd.

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 88 416 (Vorjahr CHF 79 785) ausgerichtet.

Die Mitglieder der Prüfungskommission haben Honorare und Sitzungsgelder von total CHF 49 643 (Vorjahr CHF 81 912) 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 1 131 293 (Vorjahr CHF 1 128 851) vergütet.

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 50 926 (Vorjahr CHF 50 081). 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 2021

Bilanz auf den 31.12.2021

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	37 339 612	43 432 026
Forderungen	140 057	282 353
Ausleihungen (Anmerkung 3)	37 100 000	0
Wertschriften (Anmerkung 2)	34 416 665	24 141 488
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6 663	25 389
Total Umlaufvermögen	109 002 997	67 881 256
Anlagevermögen		
Ausleihungen (Anmerkung 3)	3 645 400 000	3 452 700 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	0	1 359 867
Total Anlagevermögen	3 645 400 000	3 454 059 867
TOTAL AKTIVEN	3 754 402 997	3 521 941 123
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Obligationenanleihen (Anmerkung 3)	37 100 000	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 516	2 075
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	35 000	322 000
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	11 872 903	11 782 231
übrige	60 300	30 113
Total kurzfristiges Fremdkapital	49 074 719	12 136 419
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	41 322 550	40 121 925
Obligationenanleihen (Anmerkung 3)	3 645 400 000	3 452 700 000
Total langfristiges Fremdkapital	3 686 722 550	3 492 821 925
Total Fremdkapital	3 735 797 269	3 504 958 344
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3 200 000	3 120 000
Gewinnreserve	15 405 728	13 862 779
Total Eigenkapital	18 605 728	16 982 779
TOTAL PASSIVEN	3 754 402 997	3 521 941 123

Jahresrechnung 2021

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2021**

	2021	2020
	CHF	CHF
BETRIEBSERTRAG		
Gestionserträge		
für Anleihetätigkeit	2 925 240	3 788 740
für Gesuchsprüfung	229 800	303 100
für Zinsausfallrisiken	344 700	454 650
für Drittkosten auf Anleihen	472 220	611 250
Mitgliederbeiträge	105 000	103 000
Auflösung Rückstellungen (Anmerkung 5)		
für Gestionskosten	2 071 620	2 015 193
für Drittkosten auf Anleihen	342 035	368 085
Zinsertrag auf Ausleihungen	26 112 974	29 358 967
Übriger Ertrag	178	502
TOTAL BETRIEBSERTRAG	32 603 767	37 003 487
BETRIEBSAUFWAND		
Dritteleistungen	1 258 007	1 282 038
Zinsaufwand auf Anleihen	26 112 974	29 358 967
Drittkosten auf Anleihen	342 035	368 085
Verwaltung und Marketing	407 637	401 094
Erhöhung Rückstellungen (Anmerkung 5)		
für Gestionskosten	2 664 360	3 485 640
für Zinsausfallrisiken	344 700	454 650
für Drittkosten auf Anleihen	472 220	611 250
Übriger Aufwand	0	125
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	31 601 933	35 961 849
BETRIEBLICHES ERGEBNIS	1 001 834	1 041 638

Jahresrechnung 2021

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2021**

FINANZERFOLG	2021	2020
	CHF	CHF
Zins- und Dividendertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	323 758	378 667
Gewinn auf Wertschriften und Finanzanlagen	966 937	946 413
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-142 569	-141 705
Verlust auf Wertschriften und Finanzanlagen	-440 103	-219 770
TOTAL FINANZERFOLG	708 023	963 605
ORDENTLICHES ERGEBNIS	1 709 857	2 005 243
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	1 709 857	2 005 243
Direkte Steuern (Anmerkung 8)	-166 908	-46 867
JAHRESGEWINN	1 542 949	1 958 376

Jahresrechnung 2021

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2021

Eigenkapital	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2019	3 080 000	11 904 403	-	14 984 403
Gewinnverwendung	-	1 958 376	-1 958 376	0
Ausgabe Anteilscheine	80 000	-	-	80 000
Rücknahme Anteilscheine	-40 000	-	-	-40 000
Jahreserfolg	-	-	1 958 376	1 958 376
Stand 31.12.2020	3 120 000	13 862 779	-	16 982 779
Gewinnverwendung	-	1 542 949	-1 542 949	0
Ausgabe Anteilscheine	85 000	-	-	85 000
Rücknahme Anteilscheine	-5 000	-	-	-5 000
Jahreserfolg	-	-	1 542 949	1 542 949
Stand 31.12.2021	3 200 000	15 405 728	0	18 605 728

Jahresrechnung 2021

Geldflussrechnung 2021

Veränderung der flüssigen Mittel	2021 CHF	2020 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1 542 949	1 958 376
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-429 037	-396 610
Veränderung der Rückstellungen (Anmerkung 5)	1 200 625	2 009 262
Veränderung der Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	161 022	-8 007
Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-161 700	-2 860 571
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	2 313 859	702 450
Investitionstätigkeit		
Auszahlung Ausleihungen	-229 800 000	-303 100 000
Rückzahlung Ausleihungen	0	307 700 000
Kauf Finanzanlagen	0	-500 000
Verkauf Finanzanlagen	1 359 868	0
Kauf Wertschriften	-11 872 122	-3 704 153
Verkauf Wertschriften	2 025 981	3 526 287
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-238 286 273	3 922 134
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	229 800 000	303 100 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	0	-307 700 000
Veränderung Anteilscheinkapital	80 000	40 000
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	229 880 000	-4 560 000
Veränderung der flüssigen Mittel	-6 092 414	64 584
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	43 432 026	43 367 442
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	37 339 612	43 432 026
Veränderung der flüssigen Mittel	-6 092 414	64 584

Jahresrechnung 2021

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:

	31.12.2021	31.12.2020
US Dollar	0.9111	0.8839
EURO	1.0362	1.0816

• Finanzanlagen

Die im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesenen festverzinsliche Anlagen wurden im Berichtsjahr aufgelöst. Es bestehen somit keine Anlagen mehr, die nach der Amortisationsmethode bewertet und bis zum Endverfall gehalten werden.

• 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 2021

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 2021

Anhang mit Anmerkungen

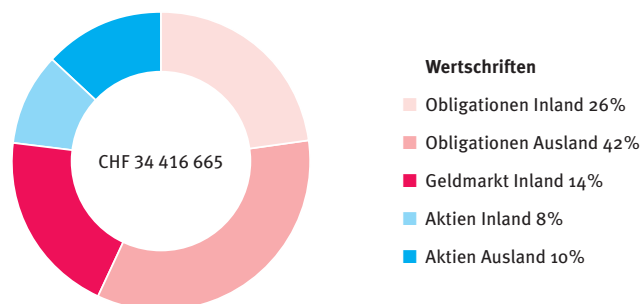
Anmerkung 1

Flüssige Mittel	31.12.2021	31.12.2020
Zusammensetzung der Bankguthaben	CHF	CHF
Geschäfts- und Anleihekonti	37 339 612	43 432 026
Total flüssige Mittel	37 339 612	43 432 026

Anmerkung 2

Wertschriften	31.12.2021	31.12.2020
Zusammensetzung	CHF	CHF
Geldmarktfonds und dergleichen	4 867 473	4 895 940
Aktien, Aktienfonds	6 223 714	5 534 980
Obligationen, Obligationenfonds	23 325 478	13 710 568
Total Wertschriften	34 416 665	24 141 488

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



Jahresrechnung 2021

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 3

Ausleihungen Obligationenanleihen und Privatplacierungen				31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit		
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	176 800 000
Serie 64	0.100%	2020–2038	02.11.2038	178 100 000	126 300 000
Serie 65	0.150%	2021–2041	09.09.2041	178 000 000	0
Total Ausleihungen Total Obligationenanleihen und Privatplacierungen				3 682 500 000	3 452 700 000

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 2021

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen	31.12.2021	31.12.2020
Zusammensetzung	CHF	CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	0	1 359 867
Total Finanzanlagen	0	1 359 867

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

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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>
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
Stand 31.12.2020	22 867 502	4 116 047	12 260 376	878 000	40 121 925
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 071 620</i>	<i>336 855</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 408 475</i>
Auflösungen (-)	2 071 620	342 035	0	0	2 413 655
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0
Erhöhungen (+)	2 664 360	472 220	344 700	133 000	3 614 280
Stand 31.12.2021	23 460 242	4 246 232	12 605 076	1 011 000	41 322 550
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 209 500</i>	<i>360 206</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 569 706</i>

Jahresrechnung 2021

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 6 **Ausserordentliche Positionen**
 Im Berichtsjahr sind keine ausserordentlichen Positionen angefallen (Vorjahr keine).

Anmerkung 7	Verpfändete Aktiven	31.12.2021	31.12.2020
	Zusammensetzung	CHF	CHF
	Kreditlimiten	6 000 000	6 000 000
	Beanspruchung	0	0
	Buchwert verpfändeter Aktiven		
	Wertschriften	34 435 789	24 141 488

Anmerkung 8	Steuern	2021	2020
		CHF	CHF
	laufender Ertragssteueraufwand	33 908	205 867
	latenter Ertragssteueraufwand	133 000	-159 000
	Steuersatz (vor Steuern)	10%	2%

Durch die definitive Steuerveranlagung für die Jahre 2019 und 2020 im vergangenen Geschäftsjahr besteht im Jahr 2021 ein Überschuss an Steuerrückstellungen. Aus diesem Grund ist der laufende Ertragssteueraufwand verhältnismässig tief ausgefallen.

Die Reduktion des latenten Ertragssteueraufwandes im Jahr 2020 enthält insbesondere auch die Reduktion der latenten Steuern auf den Stillen Reserven vom Jahr 2019. Dies aufgrund der Anpassung des Steuergesetzes des Kantons Solothurn auf den 1. Januar 2020. In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 wurde mit einem effektiven Steuersatz von 16% gerechnet.

Jahresrechnung 2021

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 9

Umplacierung Anleihequote

Im Berichtsjahr wurde keine Anleihequote umplaciert (Vorjahr keine).

Anmerkung 10

Honorare der Revisionsstelle

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 50 926 (Vorjahr CHF 50 081). 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 1 131 293 (Vorjahr CHF 1 128 851) vergütet.

Anmerkung 12

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen. Der Vorstand EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 22.03.2022 zuhanden der Generalversammlung vom 15.06.2022 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 2021, 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 2021 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

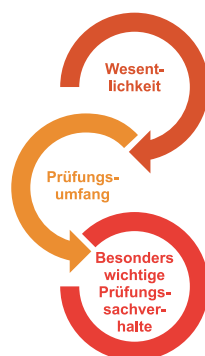
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 326'000

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

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

Jahresrechnung 2021

Bericht der Revisionsstelle

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil 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 326'000
Bezugsgrösse	Betriebsertrag
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten 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 16'300 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
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.	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:
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 ku-	<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



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

Jahresrechnung 2021

Bericht der Revisionsstelle

rante Deckungen zu bestellen. Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat sich zudem im Rahmen der Vereinbarung 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 Anleihegeschäft als besonders wichtige Prüfungssachverhalte: Einerseits bezüglich der Einschätzung der Werthaltigkeit der Sicherstellung der gewährten Ausleihungen an die Wohnbauträger und andererseits aufgrund des Vorliegens einer gültigen Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft für die ausstehenden Obligationenanleihen. Am 31. Dezember 2021 hat die EGW CHF 3'682'500'000 (Vorjahr: CHF 3'452'700'000) Ausleihungen beziehungsweise Obligationenanleihen und Privatplatzierungen 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 12'605'076 (31. Dezember 2021) gebildeten Rückstellungen für Zinsausfallrisiken.

Wir haben geprüft, ob für die im Berichtsjahr neu ausgegebenen Obligationenanleihen (Serie 65) und die beiden Aufstockungen (Serien 64.1 und 65.1) eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorliegt. Für alle im Umfang von CHF 3'682'500'000 ausstehenden Obligationenanleihen und Privatplatzierungen (Anmerkung 3 im Anhang zur Jahresrechnung) liegt je eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vor.



Jahresrechnung 2021

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



Valentin Studer
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Tobias Leisibach
Revisionsexperte

Zürich, 22. März 2022



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

Organe und Funktionäre

am 31.12.2021

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

Adrian Achermann, 1978,
Mitglied seit 16.06.2021
Ausbildung/Titel: lic. iur./BSc Wirtschaftsinformatik
Berufliche Tätigkeit: GF WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Luzern; GF WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau, Luzern; GF Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ, Luzern
Mandate: VS Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel; VS Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» GWAK, Kriens; GF und VRP rechtsantworten AG (inaktiv), Hergiswil; Dozent KV Luzern Berufsakademie, Luzern

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 Immobilienexperte, 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: GF und Inhaber Hanspeter Käppeli Management GmbH, Luzern; GF Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug, Zug
Mandate: Vizepräsident Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel; SR Stiftung Gymnasium Immensee, Immensee

Othmar Räbsamen, 1964,
Mitglied seit 22.06.2011, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: eidg.dipl.Betriebsökonom FH, eidg.dipl.Immobiliens-Treuhänder
Berufliche Tätigkeit: GF 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

Organe und Funktionäre

am 31.12.2021

Vertreter des BWO

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

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-Treu-
händer, 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;
VR arag Immobilien-Service AG, Luzern

Patrice Bänninger, 1961,
Mitglied seit 30.11.2021
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

Roland Kofmel, 1963,
Mitglied seit 30.11.2021, Vertreter BWO
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: Leiter Ressort Recovery,
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Bern
Mandate: SR Stiftung Solinvest (Vertreter des
BWO), Zürich

Heinz Pfenninger, 1952,
Mitglied seit 10.12.2012
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Key Account Manage-
ment/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 Manage-
ment/Immobilien, ZKB, Zürich
Mandate: keine

Organe und Funktionäre

am 31.12.2021

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

Patrizia Obrist, 1985,

Stv. Direktorin seit 14.08.2021

Ausbildung/Titel: Betriebsökonomin BSc.
mit Vertiefung Finance & Banking

Berufliche Tätigkeit: Stv. Direktorin Emissions-
zentrale EGW, Olten

Mandate: keine



Leberngasse 9

Postfach

4601 Olten

Telefon 062 206 06 16

Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch