

egw

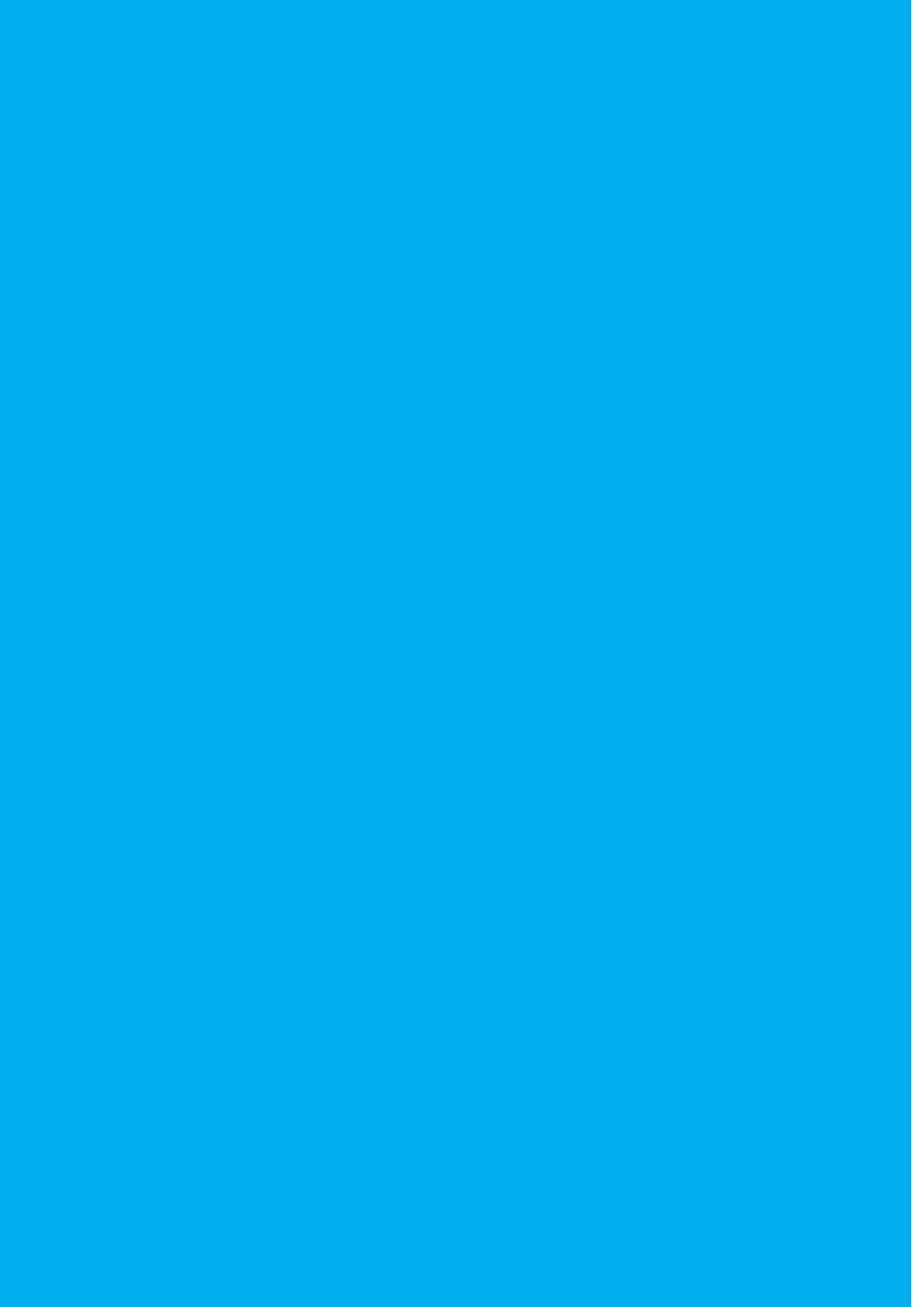
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2023

ari



Bericht des Präsidenten	3
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle Lagebericht	6
<hr/>	
Risikomanagement	14
<hr/>	
Corporate Governance	15
<hr/>	
Jahresrechnung 2023	
<hr/>	
Bilanz	19
<hr/>	
Erfolgsrechnung	20
<hr/>	
Eigenkapitalnachweis	22
<hr/>	
Geldflussrechnung	23
<hr/>	
Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung	24
<hr/>	
Bericht der Revisionsstelle	31
<hr/>	
Organe und Funktionäre	36
<hr/>	

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Die EGW darf auf ein gutes Jahr zurückschauen. Sie war erfolgreich am Kapitalmarkt tätig und konnte die Nachfrage ihrer Mitglieder nach günstigen Finanzierungen grösstenteils befriedigen. Sie hat weder Zins- noch Kreditausfälle zu beklagen und weist ein erfreuliches Jahresergebnis aus. Die Generalversammlung hat dem Vorstand für eine weitere Amtsperiode das Vertrauen ausgesprochen, und die Änderungen in der Organisation der Geschäftsstelle mit der neuen Direktion gingen ohne laute Nebengeräusche über die Bühne. Dieses stimmige Gesamtbild ist nicht nur günstigen Umständen zu verdanken. Es ist vor allem das Verdienst einer Vielzahl von Personen, die sich in der Geschäftsstelle, in der Prüfungskommission, im Vorstand, im BWO oder als Revisoren, als treue Mitglieder oder als Geschäftspartnerinnen und -partner für das Wohlergehen der Genossenschaft eingesetzt haben. Für einmal sei bereits eingangs des präsidialen Berichts für diese breite Unterstützung herzlich gedankt.

Wer vor Jahresfrist gehofft hatte, dass die Welt nach Pandemie, russischem Angriffskrieg, Energiekrise, schwacher Konjunktur, Teuerung und Börsenbaisse wieder in ruhigeres Fahrwasser findet, wurde im Jahr 2023 zumindest teilweise enttäuscht. Im Ukrainekonflikt gab und gibt es kaum Friedenszeichen, und der im Herbst ausgebrochene Gazakrieg zeigte einmal mehr, wie explosiv die Situation im Nahen Osten ist. Die Inflation blieb in vielen Ländern hoch, und das zu Jahresbeginn weltweit starke Wirtschaftswachstum hat sich wieder eingetrübt. Hierzulande sprachen abgesehen von der Notübernahme der Credit Suisse durch die UBS viele Entwicklungen eher für Stabilität und Normalisierung: Die eidgenössischen Wahlen haben die Kräfteverhältnisse der Parteien nur geringfügig verändert, die Energiesituation hat sich entspannt, die beiden Leitzinserhöhungen der SNB von 1% auf 1.75% dämpften die Teuerung, und die Hypothekarzinsen haben sich nach einem Anstieg in der ersten Jahreshälfte etwas zurückgebildet. Angesichts der tiefen Arbeitslosigkeit und des

Fachkräftemangels hat die Zuwanderung gegenüber den Vorjahren deutlich zugenommen und die Nachfrage nach Wohnraum verstärkt.

Die hohe Wohnungsnachfrage stösst auf ein Angebot, das wegen gestiegener Zinsen und Baukosten sowie fehlendem Bauland nicht Schritt hält. Folglich hat die Leerwohnungsziffer nochmals abgenommen, und die Angebotsmieten steigen wieder deutlich an. Bewegung nach oben gab und gibt es auch bei den Bestandesmieten, unter anderem weil der massgebende Referenzzinssatz 2023 erstmals seit seiner Einführung in zwei Schritten von 1.25% auf 1.75% anstieg. An Ideen und Vorschlägen, um die regional vor allem für finanziell weniger gut gestellte Personen prekäre Marktlage zu verbessern, fehlt es nicht, doch ist die Stossrichtung wie eh und je umstritten. Es erstaunt daher nicht, dass der im Mai 2023 auf Bundesebene ins Leben gerufene runde Tisch kürzlich einen Aktionsplan mit Massnahmen vorlegte, die als kleinsten gemeinsamen Nenner auf Verbesserungen bei den Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus abzielen und keine Markteingriffe vorsehen.

Die EGW kann die Marktprobleme nicht lösen. Sie kann mit ihren attraktiven Finanzierungen aber zumindest im gemeinnützigen Sektor einen Beitrag leisten. 2023 war sie mit drei neuen Emissionen im Umfang von CHF 296 200 000 am Markt und konnte diese Mittel zu Zinssätzen von 1.95% und 1.70% ihren Mitgliedern langfristig zur Verfügung stellen. Weil im Berichtsjahr zwei Anleihen im Umfang von CHF 256 700 000 zur Rückzahlung kamen, hat sich innert Jahresfrist der Gesamtbestand der ausstehenden und vom Bund verbürgten Anleihen relativ geringfügig auf CHF 3 933 200 000 erhöht.

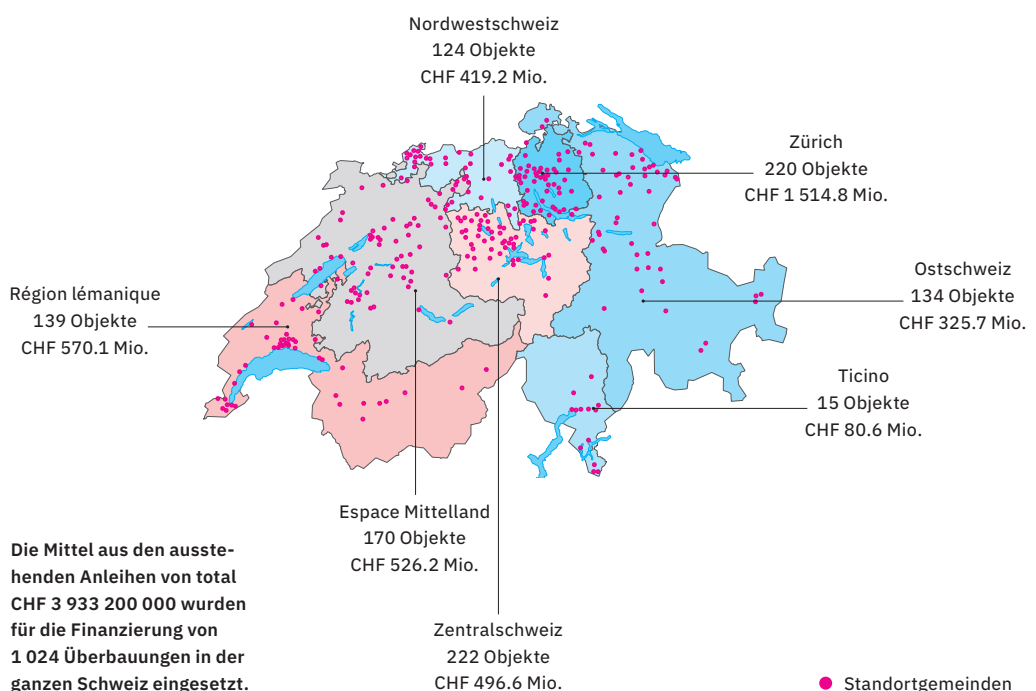
Die Zahl der EGW-Mitglieder hat um 10 auf 556 zugenommen, wobei die Beitritte meist im Zusammenhang mit Beteiligungen an einer der drei Anleihen erfolgten. Ende 2023 unterstützte die EGW 38 537 Wohnungen in 1 024 Überbauungen. Über deren Standorte orientiert die Grafik auf der nächsten Seite. Dank der guten finanziellen Situation der allermeisten Bauträger und

einer hohen Zahlungsmoral hatte die EGW wiederum keine Ausfälle zu verkraften. Die Erholung am Börsenmarkt erlaubt es zudem, die in der statutarischen Jahresrechnung 2022 aufgelösten Schwankungsreserven wieder aufzustocken. Als Randnotiz sei schliesslich vermerkt, dass in Zusammenarbeit mit der Recovery-Stelle im BWO das letzte Not leidende Geschäft abgeschlossen und endlich ein Schlussstrich unter die Immobilienkrise der Neunzigerjahre gezogen werden konnte.

An der Generalversammlung haben die Mitglieder allen Geschäften gemäss Antrag zugestimmt und die bisherigen Vorstandsmitglieder und den Präsidenten für die Amtsperiode 2023–2026 bestätigt. Für das Vertrauen sei an dieser Stelle nochmals bestens gedankt. Die Versammlung bot zudem den würdigen Rahmen, um das langjährige erfolgreiche Wirken von Guido Gervasoni als Direktor zu ehren. Der Präsident betonte dessen unermüdlichen Einsatz zum Wohle der Genossenschaft, sein Vorgänger Peter Gurtner

teilte mit den Anwesenden in humorvoller Weise Erinnerungen an seinen EGW-Weggefährten, und die Mitglieder und Gäste verdankten die Verdienste mit grossem Applaus. Der Geehrte freute sich über den bunten Strauss anerkennender Worte und den Beifall und bedankte sich seinerseits für das langjährige Vertrauen, den bereichernden Austausch und die gute Zusammenarbeit.

Patrizia Obrist, die zum Jahresbeginn als Direktorin auf Guido Gervasoni folgte, hat mit ihrem Team den Übergang von einer Geschäftsbesorgung auf Mandatsbasis zu einer eigenen Geschäftsstelle mit Bravour gemeistert. Das Tagesgeschäft litt nicht unter der Klärung der damals noch offenen organisatorischen Fragen, und bereits im Februar konnte erfolgreich eine erste neue Anleihe platziert werden. Mit dem Wechsel in der Organisationsform hat auch der Vorstand neue Aufgaben übernommen. Die EGW ist nun Arbeitgeberin, und die Grundsätze der Personal- und Lohnpolitik



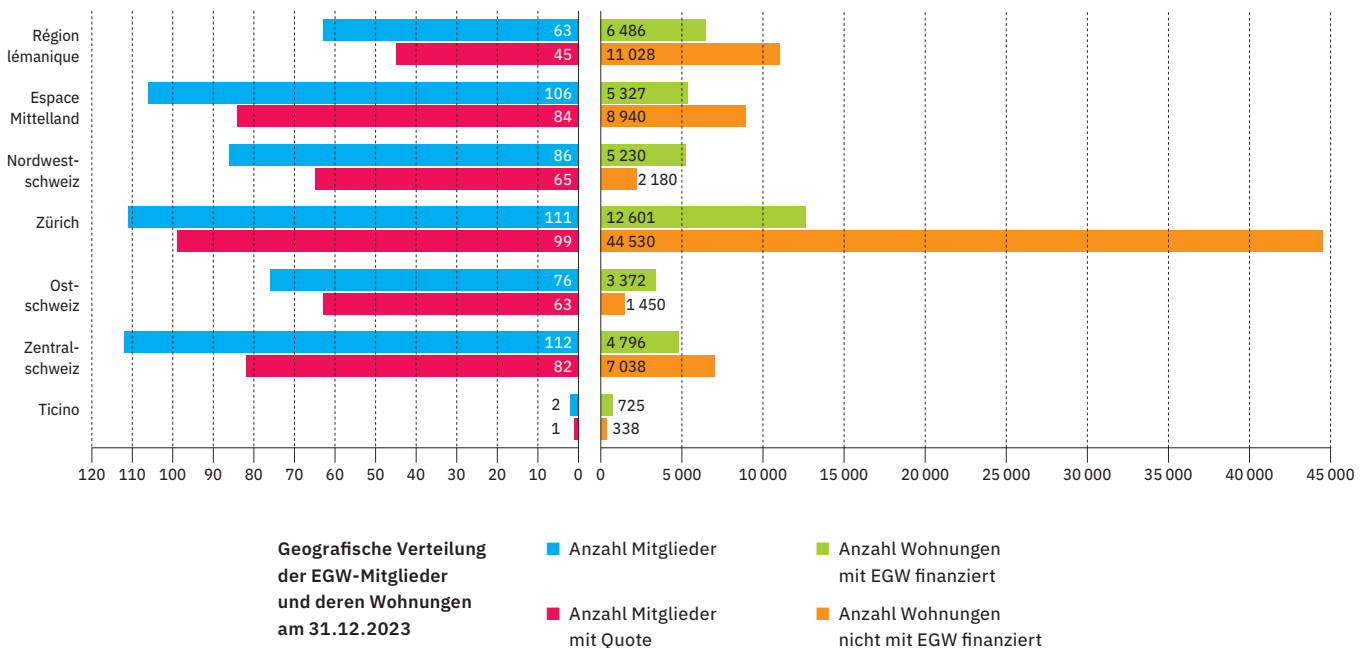
fallen jetzt in seinen Verantwortungsbereich. Die im August am Hallwilersee durchgeführte Klausur wurde genutzt, um dazu eine möglichst einheitliche Sichtweise zu entwickeln. Gleichzeitig wurden die organisatorischen Grundlagen an die neuen Gegebenheiten angepasst. Seither gehören Personalfragen als Standardtraktandum zu jeder Vorstandssitzung.

Eine erste Feuerprobe in personeller Hinsicht hat der Vorstand bestanden. Nachdem sich im Laufe des Frühjahrs herausgestellt hatte, dass im Fall des im Vorjahr angestellten stellvertretenden Direktors die gegenseitigen Erwartungen zu unterschiedlich waren, wurde das Arbeitsverhältnis einvernehmlich beendet und ein neuer Rekrutierungsprozess gestartet. Es freut uns, dass die Funktion auf den 1. Februar 2024 mit Roland Weltsch, einem Kenner des Kreditgeschäfts mit langjähriger Bankerfahrung, neu besetzt werden konnte. Die unerwartete mehrmonatige Vakanz beeinträchtigte die Geschäftstätigkeit nicht, was den Sonderefforts

der Direktorin und der Mitarbeitenden sowie Guido Gervasoni zu verdanken ist, der länger und intensiver als ursprünglich vorgesehen unterstützend zur Seite stand.

Der Vorstand hat allen Grund, zuversichtlich in die Zukunft zu schauen. Die eigene Geschäftsstelle funktioniert und soll sich im Laufe dieses Jahres weiter konsolidieren. Hängige Projekte sollen Schritt für Schritt angegangen werden. Der Bedarf für die EGW-Leistungen scheint ungebrochen, und die Ankündigung im erwähnten Aktionsplan, dass der Bund die Verbürgung der Anleihen nach 2027 mit einem neuen Rahmenkredit fortzuführen gedenkt, stimmt ebenfalls optimistisch. Es freut mich, geschätzte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren, wenn Sie unsere Zuversicht teilen und der EGW weiterhin das Vertrauen schenken.

Ernst Hauri, Präsident



Sehr geehrte Damen und Herren

Die EGW ist seit 1. Januar 2023 neu organisiert. Im Zuge der Nachfolgeregelung für den langjährigen Direktor Guido Gervasoni hat sich der Vorstand für einen Wechsel von einer Geschäftsbesorgung auf Mandatsbasis zu einer eigenen Geschäftsstelle entschieden. Die Arbeiten der vergangenen Jahre im Zusammenhang mit der Neuorganisation waren anspruchsvoll. Sie haben den Vorstand und insbesondere die speziell dafür gegründete Arbeitsgruppe seit der Klausurtagung 2020 intensiv beschäftigt. Für unsere Mitglieder hat sich indessen wenig geändert. Personal und Büros an der Leberngasse 9 in Olten wurden von der bisherigen Mandatsnehmerin übernommen. Der Zweck und die Organisation nach Geschäftsfeldern bleiben unverändert. 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.

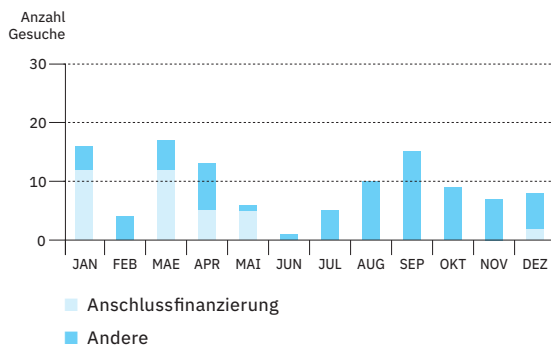
Im Berichtsjahr 2023 waren die Aktivitäten der Geschäftsstelle auf drei Schwerpunkte ausgerichtet. Erstens galt es, eine Vielzahl von Gesuchen für Anschluss- und Neufinanzierungen zeitgerecht zu prüfen und die für die termingerechte Rückzahlung der fälligen Anleihen notwendigen Mittel am Kapitalmarkt zu beschaffen. Beim zweiten ging es um die Klärung der noch offenen organisatorischen Fragen.

Nach den zahlreichen Vorbereitungen der Vorjahre galt es, die neuen Aufgaben der eigenen Geschäftsstelle zu implementieren und gleichzeitig das angestammte Tagesgeschäft ohne Beeinträchtigung für unsere Mitglieder weiterzuführen. Einen vorrangigen Stellenwert hatte schliesslich der Rekrutierungsprozess für den neuen stellvertretenden Direktor. Wir freuen uns, dass Roland Weltsch seit dem 1. Februar 2024 in dieser Funktion die Geschäftsstelle verstärkt. Mit seiner umfassenden Erfahrung in allen relevanten Bereichen der Immobilienfinanzierung wird er das Team rasch tatkräftig unterstützen.

Gesuchsprüfung

Mit den Serien 44 und 46 gelangten im Berichtsjahr zwei Anleihen mit einem Total von CHF 256.7 Mio. zur Rückzahlung. An diesen waren 67 Wohnbauträger mit insgesamt 102 Finanzierungen beteiligt, die abgelöst oder verlängert werden konnten. Sie wurden jeweils rund sechs Monate vor den Rückzahlungsterminen aufgefordert, Gesuche für eine Anschlussfinanzierung frühzeitig einzureichen. 49 Wohnbauträger haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sich mit total CHF 146 Mio. für die Verlängerung ihrer Finanzierungen an den drei Emissionen 2023 beteiligt.

Die Beurteilung eines Gesuchs erfolgt in erster Linie aufgrund des Ertragswerts der Liegenschaft. Dieser wird auf der Basis der effektiven Mietzinsen ermittelt. Für die Festlegung des individuell adäquaten Kapitalisierungssatzes wird ein Vergleich mit den Marktmieten vorgenommen. Gleichzeitig werden auch Kriterien wie Lage, Alter und baulicher Zustand des Pfandobjektes sowie die Führung und Finanzlage des Gesuchstellers in Betracht gezogen. Der durchschnittliche Satz ist in den letzten Jahren dank der verfeinerten Prüfung leicht zurückgegangen. Er wurde am 31.12.2023 mit 5.55% ausgewiesen.



Auch nach dem Zinsanstieg sind EGW-Finanzierungen immer noch deutlich günstiger als vergleichbare Festhypotheken der Banken. Dies stützte die anhaltend hohe Nachfrage nach EGW-Quoten. Aus dem Vorjahr waren 34 Anfragen pendent, und im Verlauf des Berichtsjahres wurden weitere 102 Gesuche eingereicht – 64 für die Konversion bestehender EGW-Finanzierungen und 72 für die Ablösung von Hypotheken sowie die Konsolidierung von Neubau- oder Renovationskrediten. Die Prüfungskommission hat die Gesuche in vier Sitzungen und teilweise auf dem Zirkulationsweg verabschiedet.

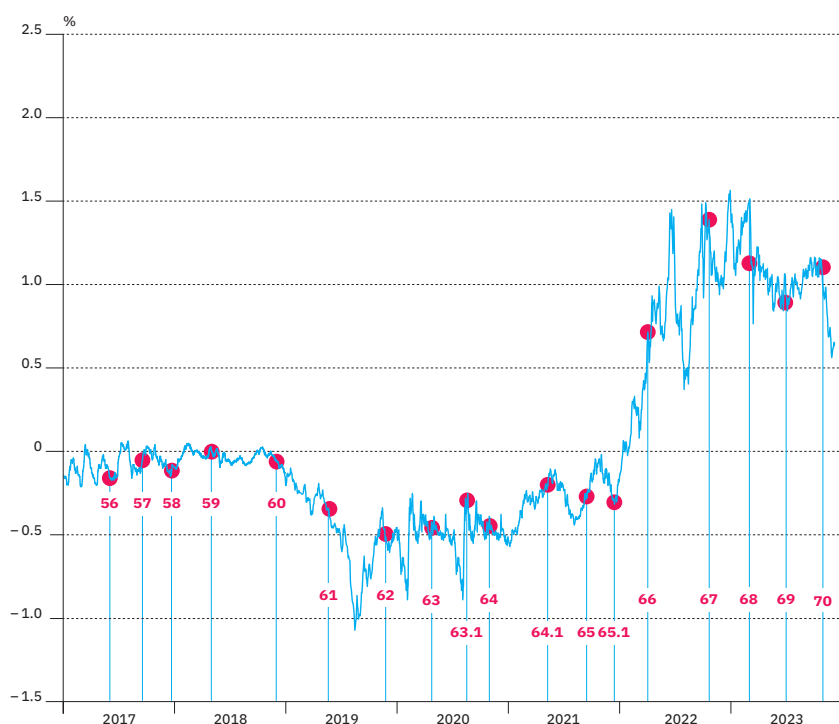
Anleihetätigkeit

Die Rückzahlungstermine der Serie 44 im März und der Serie 46 im Juli bildeten den zeitlichen Rahmen für die Anleihetätigkeit im Berichtsjahr. Konversionsanleihen werden in der Regel etwa vier Wochen im Voraus lanciert, damit ausreichend Zeit bleibt für die Bereitstellung der Grundpfandtitel. Die Liberierung der neuen Anleihe und die Auszahlung der Quoten an die Wohnbauträger erfolgen alsdann unmittelbar vor dem Rückzahlungstermin.

Am 23.02.2023 wurde die Serie 68 mit einem Volumen von CHF 121.8 Mio. erfolgreich am Markt platziert, um damit die termingerechte Rückzahlung der Serie 44 zu gewährleisten. Die All-in-costs für die Laufzeit von 20 Jahren liegen bei 1.983%. An der neuen Anleihe haben sich 36 Wohnbauträger mit insgesamt 48 Quoten beteiligt. 43 Quoten über total CHF 100.9 Mio. wurden für die Rückzahlung

am 24.03.2023 eingesetzt. Ein Wohnbauträger hat bereits CHF 1.2 Mio. für die Konversion einer Quote aus der Serie 46 mit Fälligkeit am 24.07.2023 bezogen.

Am 29.06.2023 wurde eine weitere Konversionsanleihe lanciert. An der neuen Serie 69 mit einem Volumen von CHF 68.7 Mio. haben sich 23 Wohnbauträger mit insgesamt 28 Quoten beteiligt. Die EGW konnte das äusserst aufnahmefähige Marktumfeld nutzen, nicht nur um erneut eine 20-jährige Laufzeit zu emittieren, sondern auch, um eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen unter der Reposchwelle von CHF 100 Mio. zu attraktiven Konditionen zu lancieren. Der Zinscoupons beträgt 1.700% – die All-in-costs liegen bei 1.730%. Am 24.07.2023 wurde die Serie 46 mit einem Volumen von insgesamt CHF 77.6 Mio. zurückbezahlt. Davon stammen CHF 43.9 Mio. aus der neuen Serie.



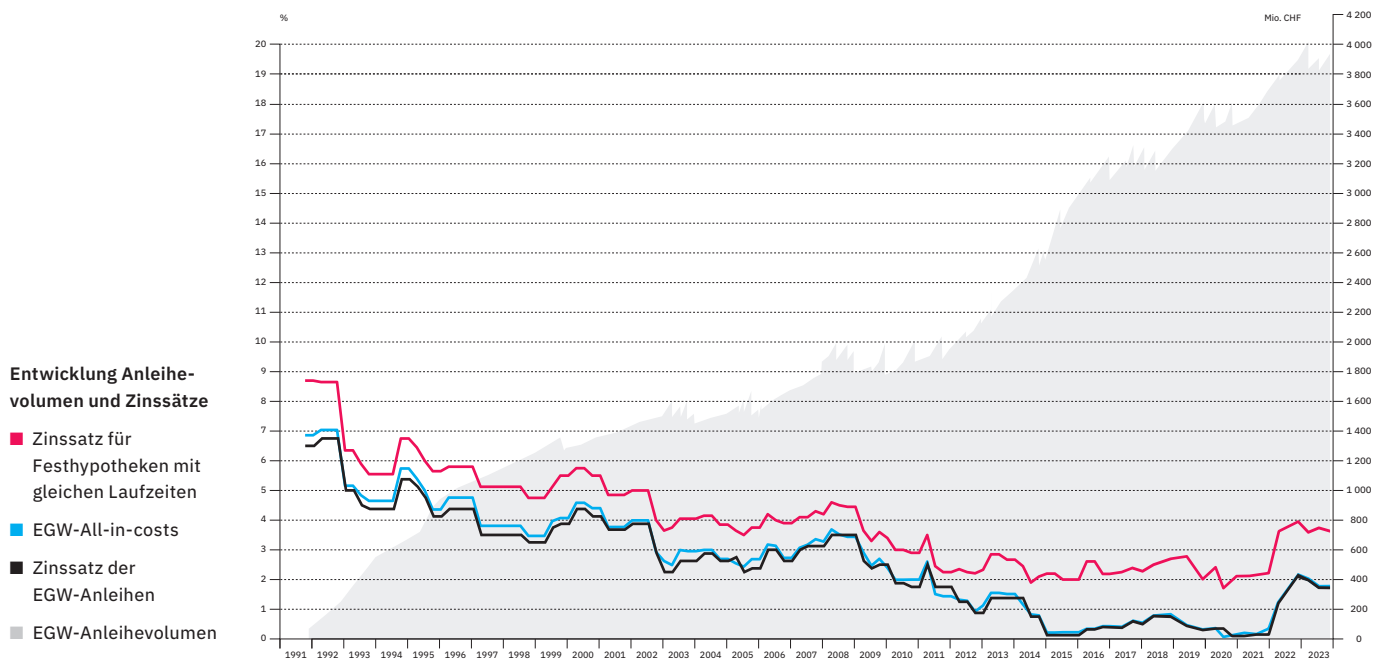
~ Rendite Bundesobligationen Eidgenossenschaft (10 Jahre)
● Lancierung der EGW-Anleihen

Serie	Pricing	Laufzeit (J)	Coupons (%)	Ausgabepreis (%)	All-in-costs (%)	Summe (Mio. CHF)
68	23.02.23	20	1.950	101.530	1.983	121.8
69	29.06.23	20	1.700	101.571	1.730	68.7
70	31.10.23	17	1.700	101.345	1.739	105.7

Im Oktober hat die Prüfungskommission weitere Gesuche über insgesamt CHF 108.8 Mio. für Neufinanzierungen verabschiedet. Die Geschäftsstelle erachtete es zu diesem Zeitpunkt als wahrscheinlich, dass Ende Oktober an Stelle der bisher geplanten Aufstockung eine weitere öffentliche Anleihe am Kapitalmarkt platziert werden könnte. Ende Oktober lagen 38 Bewilligungen über insgesamt CHF 158.2 Mio. vor. Diese Summe gestattete es, am 31.10.2023 in einem anspruchsvollen Marktumfeld mit der Serie 70 eine weitere Anleihe über CHF 105.7 Mio. aufzulegen. Die Laufzeit wurde aufgrund der Langzeitplanung auf 17 Jahre und 5 Monate festgelegt; die All-in-costs betragen 1.739%.

Mietzinsen geleistet und auf Jahre hinaus Zinsänderungsrisiken reduziert. Die Kurven in der untenstehenden Grafik zeigen, dass EGW-Finanzierungen auch nach dem Zinsanstieg immer noch deutlich günstiger sind als vergleichbare Festhypotheken der Banken. Die Grafik auf Seite 10 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.

An den drei neuen Anleihen mit einem Volumen von total CHF 296.2 Mio. haben sich 83 Wohnbauträger mit total 108 Quoten beteiligt. Mit diesen Finanzierungen hat die EGW erneut einen namhaften Beitrag zur Vergünstigung der

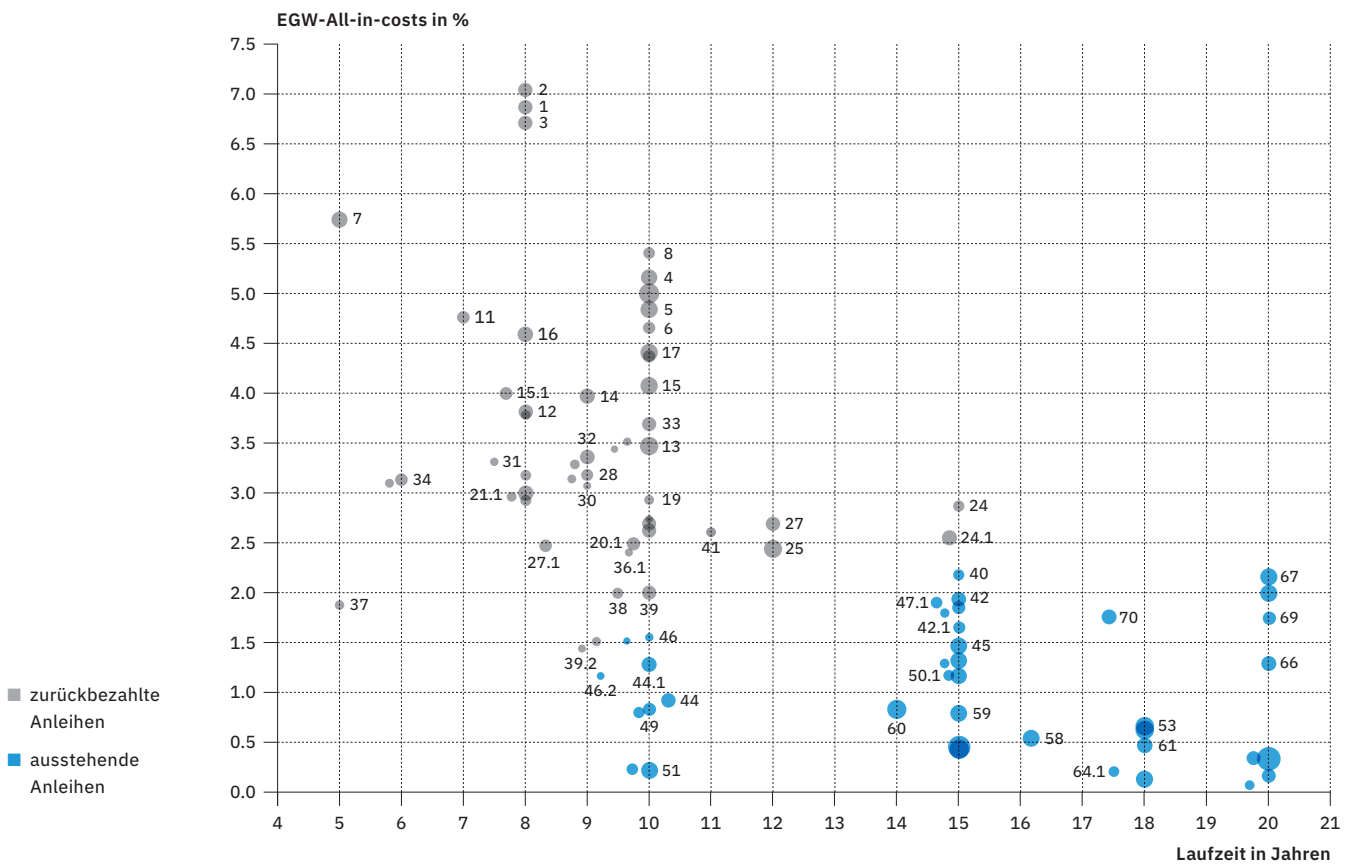


Die Emissionen seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2023 zeigen folgendes Bild:

Total lancierte Emissionen	96	Wohnbauträger pro Emission	4 bis 59
Total Basisanleihen	57	Wohnbauträger pro Emission Ø	26
Total Aufstockungen	26	Bezug pro Wohnbauträger Ø	CHF 3 243 937
Total Privatplacierungen	13		
		Quoten pro Emission	5 bis 99
Total Emissionsvolumen	CHF 8 025 500 000	Quoten pro Emission Ø	35
Kleinste Emission	CHF 21 300 000	Quote pro Emission Ø	CHF 2 390 676
Grösste Emission	CHF 217 500 000		
		Ausstehende Anleihen am 31.12.2023	CHF 3 933 200 000
Maximale Laufzeit	20 Jahre	Zinssatz Ø	0.824%
Minimale Laufzeit	5 Jahre	All-in-costs Ø	0.872%
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat	Restlaufzeit Ø	10.30 Jahre

Die EGW will weiterhin am Kapitalmarkt präsent bleiben und ihren Mitgliedern auf diese Weise günstige Mittel beschaffen. Für Ausleihungen, die zur Rückzahlung fällig werden, kann sie zwar

keine Forward-Finanzierungen anbieten, dafür besteht die Möglichkeit, Konversionsquoten bereits längere Zeit im Voraus zu beziehen, und damit attraktive Konditionen frühzeitig zu sichern.



Mittelverwendung

Am 31.12.2023 waren von 556 Mitgliedern 439 wie folgt an EGW-Anleihen beteiligt:

Verband	Anzahl Mitglieder	Mitglieder mit Quote	Total Quoten (CHF)	Quote (%)
WBG Schweiz ¹	380	315	3 286 800 000	83.57
Wohnen Schweiz ²	140	103	553 900 000	14.08
übrige Mitglieder	36	21	92 500 000	2.35
Total	556	439	3 933 200 000	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.

Mittel aus EGW-Anleihen können für die Konsolidierung von Baukrediten, die Ablösung bestehender Hypotheken oder die Konversion von fälligen EGW-Quoten eingesetzt werden. Auch Finanzierungen von Bau- und Sanierungsvorhaben sind möglich, indem Hypotheken auf bestehenden Liegenschaften aufgestockt und so Eigenmittel für andere Projekte verfügbar gemacht werden.

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 2023 waren die Ausleihungen im Durchschnitt innerhalb eines Belehnungsplafonds von 64.80% sichergestellt.

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 556 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand der 439 Mitglieder mit EGW-Finanzierungen aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.

Die am 31.12.2023 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 38 537 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten	439
mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen	38 537
in Anzahl Liegenschaften	1 024
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 573 650 114
Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten	CHF 10 333 146 345
durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	5.55%

EGW-Finanzierungen	CHF 3 933 200 000
mit Anzahl Quoten	1 375
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert	38.06%
durchschnittliche Belehnungshöhe	64.80%

Gesamtwohnungsbestand der 439 beteiligten Mitglieder	114 041
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 1 643 091 539
Ertragswert aller Wohnungen	CHF 29 596 970 214
berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von	5.55%

Bewirtschaftung und Rating

Die EGW hat ihr Instrumentarium zur Bewirtschaftung der Ausleihungen in den letzten Jahren stark ausgebaut. Das aktuelle Risikomanagement ist auf Seite 14 umschrieben. Darin wird auch auf Art. 41a WFV verwiesen, der im Zusammenhang mit dem Rahmenkredit 2021–2027 in der Wohnraumverordnung verankert wurde und folgendes verlangt:

Wohnbauträger mit EGW-Finanzierungen haben der Geschäftsstelle jährlich die Rechnungsabschlüsse und weitere Unterlagen einzureichen. Diese werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle nach einheitlichen Kriterien ausgewertet. Gestützt darauf erfolgt eine Zuweisung in eine von vier Ratingklassen. 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 31.12.2023 ausgewiesen.

292 Wohnbauträger mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Rund 67% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. 23 Mitglieder wurden der Klasse 3 mit dem Prädikat «genügend» zugewiesen. Sie stehen unter besonderer Kontrolle der Geschäftsstelle und müssen dieser auf Verlangen zusätzliche Informationen zum jeweiligen Stand der Finanzierung und der Sicherstellung liefern. Gut 92% der gewährten

Hypotheken sind innerhalb eines Plafonds von maximal 70% des Ertragswerts der verpfändeten Liegenschaften sichergestellt. Bei Ausleihungen von rund CHF 22.2 Mio. lag die Belehnung über 80%. Auch diese Positionen werden von der Geschäftsstelle speziell beaufsichtigt.

Aufgrund der erwähnten Verordnungsergänzung sind Wohnbauträger verpflichtet, der EGW über die mit EGW-Quoten finanzierten Pfandobjekte mindestens alle vier Jahre Bericht zu erstatten. Diese Berichterstattung umfasst insbesondere die Liegenschaftserfolgsrechnung, den Stand der Finanzierung im Vorgang oder Gleichrang, den Mieterspiegel, die Beschreibung des baulichen Zustands der Gesamtliegenschaft sowie der Mietobjekte und der dazugehörigen betrieblichen Anlagen. Die Geschäftsstelle hat bis zum Zeitpunkt der vorliegenden Berichterstattung 135 der für 139 Liegenschaften eingeforderten Unterlagen geprüft und die Ergebnisse in ihrer Datenbank erfasst. Die Zusammenarbeit mit den betroffenen Wohnbauträgern war generell sehr erfreulich. Für das aktuelle Geschäftsjahr sind 219 Prüfungen geplant.

Als weiteres Element des Risikomanagements führt die Geschäftsstelle eine besondere Beobachtungsliste, in der auffällige Positionen aus der Bonitätsprüfung, der alle zwei Jahre durchzuführenden externen Portfolioanalyse, der Objektkontrolle oder anderen Informationsquellen erfasst sind.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	292	66.5%	2 692 800 000	68.5%	2 517 444 470	64.00%	bis 70%
					167 271 490	4.25%	70–80%
					8 084 040	0.21%	> 80%
2	124	28.2%	1 123 800 000	28.6%	1 014 159 734	25.78%	bis 70%
					103 992 696	2.64%	70–80%
					5 647 570	0.14%	> 80%
3	23	5.2%	116 600 000	3.0%	88 226 680	2.24%	bis 70%
					19 897 500	0.51%	70–80%
					8 475 820	0.22%	> 80%
Total	439	100.00%	3 933 200 000	100.00%	3 933 200 000	100.00%	

Jahresrechnung

Die im Berichtsjahr durchgeführten Emissionen ergaben einen Gestionsertrag von total CHF 5 065 140. Davon werden CHF 4 472 740 den Rückstellungen zugewiesen. Die Differenz von CHF 592 400 entspricht den Kostenabzügen von je 0.1% der Anleihe summe für die Gesuchsprüfung und die Anleihebegebung. Die Auflösung von CHF 2 336 220 aus der Rückstellung für Gestionskosten bildet auch in diesem Jahr die wichtigste Ertragsquelle für die Finanzierung der Geschäftstätigkeit. Die erstmals angefallenen Kosten für das Personal und den Betrieb der eigenen Geschäftsstelle sind im Betriebsaufwand erfasst. In diesem Zusammenhang sind die Erfolgsrechnungspositionen «Personalaufwand» und «Abschreibungen» dazugekommen. Die Drittkosten für die Geschäftsbesorgung im Mandatsverhältnis entfallen. 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. Mit CHF 1 402 083 liegt das betriebliche Ergebnis CHF 490 008 über dem Vorjahr. Dank des sehr guten Verlaufs an den Börsen konnte ein Finanzerfolg von CHF 1 529 982 erzielt werden. Dieser erlaubt, die im Vorjahr aufgelöste Schwankungsreserve von CHF 2 600 000 zumindest teilweise wieder aufzubauen. Der Jahresgewinn nach Steuern beträgt CHF 2 490 804. Im Abschluss nach OR resultiert nach den Zuweisungen an die Rückstellungen für Risiken auf Ausleihungen und Schwankungsreserven ein solcher von CHF 796 804.

Am 31.12.2023 hatte die EGW Obligationen anleihen und Privatplacierungen im Betrag von CHF 3 933 200 000 ausstehend. Die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind auf dieselbe Summe angewachsen (Grafik auf Seite 9). Im Berichtsjahr waren erneut keine Ausfälle zu verzeichnen. Die Rückstellung für Gestionskosten beträgt CHF 25 321 682 und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung aller ausstehenden Anleihen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2043. Der Rückstellung für Zinsausfallrisiken wurden CHF 444 300 zugewiesen, was dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2023 entspricht.

Die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER zeigt ein Eigenkapital von CHF 19 056 194. Es liegt um CHF 4 911 000 über demjenigen im OR-Abschluss. Die Differenz entspricht der Summe der Rückstellungen für Risiken auf Ausleihungen von CHF 3 400 000 und der Schwankungsreserve von CHF 2 400 000 vermindert um die auf diesen zwei Positionen lastenden latenten Steuern von CHF 889 000.

Geschäftsaussichten

Am 24.09.2024 wird die Serie 49 mit einem Volumen von CHF 125.2 Mio. zur Rückzahlung fällig. Die Geschäftsstelle hat den daran beteiligten 42 Wohnbauträgern eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt. Sie wird voraussichtlich im Hinblick auf diese Fälligkeit Ende August 2024 eine weitere Emission durchführen. Bis dahin richtet sich der Anleihekalender in erster Linie nach den Kreditgesuchen der Mitglieder und den Bedingungen am Kapitalmarkt. Der Vorstand hat der Geschäftsstelle für Konversionen und Neufinanzierungen im Jahr 2024 eine Rahmenbewilligung für 2–4 Emissionen von total 200–300 Millionen Franken erteilt.

Dank

Die vorzügliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Prüfungskommission und den Mitarbeitenden im BWO schätzen wir sehr und danken für das Vertrauen. Wir bedanken uns auch bei 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 dienen können. Auf den Beginn des Berichtsjahrs wurde die Änderung in der Organisation der Geschäftsstelle sowie der Wechsel in der Direktion vollzogen. Ein ganz besonderes Dankeschön gebührt in diesem Zusammenhang Ernst Hauri und Guido Gervasoni, welche der Geschäftsstelle in dieser anspruchsvollen Phase stets unterstützend zur Seite standen.

Patrizia Obrist, Direktorin

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 von EGW-Darlehen vom 1. Dezember 2022 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 anderen 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 2021 bis 2027 von maximal CHF 1.7 Mrd. basiert auf dem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung vom 03.03.2021.

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 eingesetzt. Die operativen Geschäfte der EGW werden von deren Geschäftsstelle besorgt. Die EGW beschäftigt insgesamt sieben Mitarbeitende mit total 390 Stellenprozenten (Stichtag 31.12.2023).

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.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr an vier ordentlichen Sitzungen getagt.

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.

Der Finanzausschuss hat sich im Geschäftsjahr zu drei Sitzungen getroffen.

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.

Der Prüfungskommission hat sich im Geschäftsjahr an vier Sitzungen zusammengefunden.

Geschäftsstelle und Direktion

Die Geschäftsstelle besorgt die Geschäfte der EGW nach Massgabe des Organisationsreglements. Die Mitglieder der Direktion werden vom Vorstand eingesetzt. Die Direktion führt die Geschäftsstelle und organisiert diese zweckmässig. Mindestens ein Mitglied der Direktion nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen des Vorstands, des Finanzausschusses und der Prüfungskommission teil.

Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG, in Zürich, ist seit 2006 die obligationenrechtliche 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.

Der Präsident des Vorstands erhält eine jährliche Entschädigung von CHF 12 000, die Mitglieder des Vorstands erhalten je CHF 6 000. Zusätzlich wird ein Sitzungsgeld von CHF 400 pro Halbtagesitzung ausgerichtet. Für die Mitarbeit in Arbeitsgruppen und für die Tätigkeit als Experte wird ein Stundensatz von CHF 170 entrichtet. Reisespesen werden entschädigt. Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Vorstandes Entschädigungen und Sitzungsgelder von total CHF 94 946 (Vorjahr CHF 90 478) ausgerichtet.

Den Mitgliedern der Prüfungskommission wird ein Sitzungsgeld von CHF 400 pro Halbtagesitzung ausgerichtet. Für die Mitarbeit in Arbeitsgruppen und für die Tätigkeit als Experte wird ein Stundensatz von CHF 170 entrichtet. Reisespesen werden entschädigt. Die Mitglieder der Prüfungskommission haben Honorare und Sitzungsgelder von total CHF 70 463 (Vorjahr CHF 66 311) erhalten.

Weil die Direktion nur aus zwei Personen besteht, wird auf die Offenlegung deren Entschädigung verzichtet. Das Verhältnis zwischen der tiefsten und der höchsten Entschädigung (vollzeitbereinigt) beträgt Faktor 2.76.

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 52 342 (Vorjahr CHF 50 888). Die PricewaterhouseCoopers AG erbrachte im Berichtsjahr wie im Vorjahr keine zusätzlichen Dienstleistungen.

Interessenbindungen

Funktionäre der EGW und Mitglieder der Direktion haben Mandate offenzulegen, die zu einem Interessenkonflikt führen könnten. Diese werden im vorliegenden Geschäftsbericht unter «Organe und Funktionäre am 26.03.2024» ausgewiesen.

Zudem hat der Vorstand einen Leitfaden zur Vermeidung von Interessenkonflikten erlassen. Dieser wurde letztmals an seiner Sitzung vom 26.08.2023 angepasst.

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. Im Sinne der Transparenz sind auch andere geschäftliche Verbindungen zu EGW-Mitgliedern oder zu Auftraggebern mit einer potenziell konkurrierenden Geschäftstätigkeit zu melden.

Die Mitglieder der Direktion und die Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle müssen Verbindungen zu EGW-Mitgliedern ebenfalls offenlegen. Sie dürfen nicht in Organen von EGW-Mitgliedern oder von Organisationen mit einer potenziell konkurrierenden Geschäftstätigkeit mitwirken. Der Vorstand kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.

Auch weitere von der EGW oder von der Geschäftsstelle beauftragte Dritte haben Verbindungen zu EGW-Mitgliedern bekannt zu geben.

Informationspolitik

Der Vorstand hat sichergestellt, dass ihm über alle delegierten Aufgaben und Tätigkeiten regelmässig Bericht erstattet wird. Die im Rahmen der Gesamtorganisation bestehenden Rapor-
tierungspflichten 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 2023

Bilanz auf den 31.12.2023

AKTIVEN	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	41 239 006	38 557 506
Forderungen	454 137	186 247
Ausleihungen (Anmerkung 3)	125 200 000	256 700 000
Wertschriften (Anmerkung 2)	34 785 084	32 359 713
Aktive Rechnungsabgrenzungen	163 415	113 289
Total Umlaufvermögen	201 841 642	327 916 755
Anlagevermögen		
Ausleihungen (Anmerkung 3)	3 808 000 000	3 637 000 000
Sachanlagen (Anmerkung 4)	93 100	0
Total Anlagevermögen	3 808 093 100	3 637 000 000
TOTAL AKTIVEN	4 009 934 742	3 964 916 755
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Obligationenanleihen (Anmerkung 3)	125 200 000	256 700 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80 932	2 028
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	13 338 676	12 488 003
übrige	28 060	18 010
Total kurzfristiges Fremdkapital	138 647 668	269 208 041
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	44 230 880	42 198 324
Obligationenanleihen (Anmerkung 3)	3 808 000 000	3 637 000 000
Total langfristiges Fremdkapital	3 852 230 880	3 679 198 324
Total Fremdkapital	3 990 878 548	3 948 406 365
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3 310 000	3 255 000
Gewinnreserve		
Vortrag	13 255 390	15 405 728
Jahresgewinn/-verlust (-)	2 490 804	-2 150 338
Total Eigenkapital	19 056 194	16 510 390
TOTAL PASSIVEN	4 009 934 742	3 964 916 755

Jahresrechnung 2023

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2023	BETRIEBSERTRAG	2023 CHF	2022 CHF
	Gestionserträge		
	für Anleihetätigkeit	3 723 760	3 227 900
	für Gesuchsprüfung	296 200	248 300
	für Zinsausfallrisiken	444 300	372 450
	für Drittkosten auf Anleihen	600 880	521 430
	Mitgliederbeiträge	109 200	108 400
	Auflösung Rückstellungen (Anmerkung 5)		
	für Gestionskosten	2 336 220	2 209 500
	für Drittkosten auf Anleihen	409 964	360 206
	Zinsertrag auf Ausleihungen	30 571 653	26 961 955
	Übriger Ertrag	170	1 937
	TOTAL BETRIEBSERTRAG	38 492 347	34 012 078
	BETRIEBSAUFWAND		
	Zinsaufwand auf Anleihen	30 571 653	26 961 955
	Drittkosten auf Anleihen	409 964	360 206
	Erhöhung Rückstellungen (Anmerkung 5)		
	für Gestionskosten	3 427 560	2 979 600
	für Zinsausfallrisiken	444 300	372 450
	für Drittkosten auf Anleihen	600 880	521 430
	Personalaufwand	943 394	0
	Verwaltung und Marketing	556 561	534 405
	Drittleistungen	105 153	1 369 957
	Abschreibungen	30 799	0
	TOTAL BETRIEBSAUFWAND	37 090 264	33 100 003
	BETRIEBLICHES ERGEBNIS	1 402 083	912 075

Jahresrechnung 2023

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2023**

FINANZERFOLG	2023	2022
	CHF	CHF
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	653 005	375 163
Gewinn auf Wertschriften und Finanzanlagen	1 053 743	7 866
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-91 439	-157 299
Verlust auf Wertschriften und Finanzanlagen	-85 327	-3 676 519
TOTAL FINANZERFOLG	1 529 982	-3 450 789
ORDENTLICHES ERGEBNIS	2 932 065	-2 538 714
A. O. ERTRAG UND AUFWAND		
Ausserordentlicher Ertrag	6 000	0
TOTAL A. O. ERTRAG UND AUFWAND	6 000	0
JAHRESGEWINN/ -VERLUST (-) VOR STEUERN	2 938 065	-2 538 714
Direkte Steuern (Anmerkung 10)	-447 261	388 376
JAHRESGEWINN/ -VERLUST (-)	2 490 804	-2 150 338

Jahresrechnung 2023

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2023

Eigenkapital	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2021	3 200 000	15 405 728	–	18 605 728
Gewinnverwendung	–	–2 150 338	2 150 338	0
Ausgabe Anteilscheine	85 000	–	–	85 000
Rücknahme Anteilscheine	–30 000	–	–	–30 000
Jahreserfolg	–	–	–2 150 338	–2 150 338
Stand 31.12.2022	3 255 000	13 255 390	0	16 510 390
Gewinnverwendung	–	2 490 804	–2 490 804	0
Ausgabe Anteilscheine	80 000	–	–	80 000
Rücknahme Anteilscheine	–25 000	–	–	–25 000
Jahreserfolg	–	–	2 490 804	2 490 804
Stand 31.12.2023	3 310 000	15 746 194	0	19 056 194

Jahresrechnung 2023

Geldflussrechnung 2023

Veränderung der flüssigen Mittel

Operative Geschäftstätigkeit

	2023 CHF	2022 CHF
Jahresergebnis	2 490 804	-2 150 338
Abschreibungen	30 799	0
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-958 884	3 666 934
Veränderung der Rückstellungen (Anmerkung 5)	2 032 556	875 774
Veränderung der Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-318 016	-152 816
Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	939 627	533 322

Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit

4 216 886

2 772 876

Investitionstätigkeit

Auszahlung Ausleihungen	-296 200 000	-248 300 000
Rückzahlung Ausleihungen	256 700 000	37 100 000
Kauf Wertschriften	-8 081 938	-1 984 972
Verkauf Wertschriften	6 615 451	374 990
Investitionen Sachanlagen	-123 899	0

Cash-flow aus Investitionstätigkeit

-41 090 386

-212 809 982

Finanzierungstätigkeit

Auszahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	296 200 000	248 300 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-256 700 000	-37 100 000
Veränderung Anteilscheinkapital	55 000	55 000

Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit

39 555 000

211 255 000

Veränderung der flüssigen Mittel

2 681 500

1 217 894

Nachweis Veränderung flüssige Mittel

Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	38 557 506	37 339 612
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	41 239 006	38 557 506

Veränderung der flüssigen Mittel

2 681 500

1 217 894

Jahresrechnung 2023

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 und Festgeldanlagen. 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 1. Dezember 2022 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:

	31.12.2023	31.12.2022
US Dollar	0.8416	0.9252
EURO	0.9297	0.9875

• Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden linear und indirekt über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlagegutes vorgenommen. Diese wurden wie folgt festgelegt:

Anlageklasse	Nutzungsdauer
Mobilien	4 Jahre
EDV	3 Jahre

• 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 2023

Anhang mit Anmerkungen

- **Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung (Rückstellung für Zinsausfallrisiken)**

Auf den Anleihe-summen 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 unverteuerten 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 grossmehreitlich kurzfristigem Charakter. Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit wird aufgrund der indirekten Methode berechnet.
- **Personalvorsorge**

Die Genossenschaft EGW ist bei der Profond Vorsorgeeinrichtung angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine Vorsorgeeinrichtung nach Schweizer Recht. Die Ermittlung von wirtschaftlichem Nutzen bzw. wirtschaftlichen Verpflichtungen erfolgt auf Basis der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnungen der Profond Vorsorgeeinrichtung.

Ein wirtschaftlicher Nutzen aus Vorsorgeeinrichtungen wird bilanziert, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, die Überdeckung der Vorsorgeeinrichtung zur Deckung des zukünftigen Vorsorgeaufwandes der Gesellschaft zu verwenden. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.
- **Änderungen gegenüber Vorjahr**

Auf den 1. Januar 2023 hat die Emissionszentrale EGW eine eigene Geschäftsstelle eingerichtet und von der GeRoGestions AG das Personal und die Infrastruktur in den Büros in Olten mit den dazugehörigen Verträgen übernommen. In diesem Zusammenhang sind die Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen Sachanlagen, Personalaufwand und Abschreibungen neu dazugekommen.

Jahresrechnung 2023

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti

Total flüssige Mittel

31.12.2023	31.12.2022
CHF	CHF
41 239 006	38 557 507
41 239 006	38 557 507

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Geldmarktfonds und dergleichen

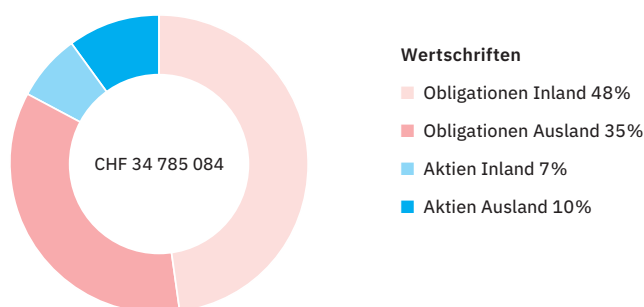
Aktien, Aktienfonds

Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.2023	31.12.2022
CHF	CHF
0	4 815 154
5 615 941	5 125 065
29 169 143	22 419 494
34 785 084	32 359 713

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



Jahresrechnung 2023

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 3

Ausleihungen Obligationenanleihen und Privatplacierungen

Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit
Serie 40*	2.125%	2010–2025	04.11.2025
Serie 42	1.750%	2011–2026	14.09.2026
Serie 43	1.250%	2012–2027	15.06.2027
Serie 44	0.875%	2012–2023	24.03.2023
Serie 45	1.375%	2013–2028	27.03.2028
Serie 46	1.375%	2013–2023	24.07.2023
Serie 47	1.750%	2013–2028	24.07.2028
Serie 48	1.625%	2014–2029	08.05.2029
Serie 49	0.750%	2014–2024	24.09.2024
Serie 50	1.125%	2014–2029	24.09.2029
Serie 51	0.125%	2015–2025	27.05.2025
Serie 52	0.375%	2015–2030	27.05.2030
Serie 53	0.625%	2015–2033	07.09.2033
Serie 54	0.320%	2016–2036	09.05.2036
Serie 55	0.400%	2016–2031	09.12.2031
Serie 56	0.375%	2017–2032	22.06.2032
Serie 57	0.600%	2017–2035	14.09.2035
Serie 58	0.500%	2018–2034	09.03.2034
Serie 59	0.770%	2018–2033	16.05.2033
Serie 60	0.750%	2018–2032	29.11.2032
Serie 61	0.440%	2019–2037	28.05.2037
Serie 62	0.300%	2019–2039	25.11.2039
Serie 63	0.350%	2020–2040	27.04.2040
Serie 64	0.100%	2020–2038	02.11.2038
Serie 65	0.150%	2021–2041	09.09.2041
Serie 66	1.250%	2022–2042	25.04.2042
Serie 67	2.125%	2022–2042	24.11.2042
Serie 68	1.950%	2023–2043	20.03.2043
Serie 69	1.700%	2023–2043	20.07.2043
Serie 70	1.700%	2023–2041	29.04.2041

Total Ausleihungen
Total Obligationenanleihen und
Privatplacierungen

31.12.2023
CHF

31.12.2022
CHF

56 400 000	56 400 000
130 800 000	130 800 000
163 400 000	163 400 000
0	179 100 000
123 800 000	123 800 000
0	77 600 000
124 700 000	124 700 000
62 000 000	62 000 000
125 200 000	125 200 000
171 400 000	171 400 000
174 500 000	174 500 000
217 500 000	217 500 000
130 500 000	130 500 000
204 700 000	204 700 000
175 200 000	175 200 000
130 700 000	130 700 000
147 500 000	147 500 000
130 800 000	130 800 000
129 000 000	129 000 000
149 400 000	149 400 000
113 600 000	113 600 000
194 700 000	194 700 000
176 800 000	176 800 000
178 100 000	178 100 000
178 000 000	178 000 000
111 400 000	111 400 000
136 900 000	136 900 000
121 800 000	0
68 700 000	0
105 700 000	0
3 933 200 000	3 893 700 000

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

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

Jahresrechnung 2023

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 4

Sachlagespiegel Sachanlagen	Anschaffungswerte		Wertberichtigungen		Total
	CHF		CHF		CHF
Stand 31.12.2021	0		0		0
Zugänge (+)	0		0		0
Abschreibungen (-)	0		0		0
Stand 31.12.2022	0		0		0
Zugänge (+)	123 899		0		123 899
Abschreibungen (-)	0		-30 799		-30 799
Stand 31.12.2023	123 899		-30 799		93 100

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestions- kosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfall- risiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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>
Auflösungen (-)	2 209 500	360 206	0	0	2 569 706
Verwendungen (-)	0	0	0	-428 000	-428 000
Erhöhungen (+)	2 979 600	521 430	372 450	0	3 873 480
Stand 31.12.2022	24 230 342	4 407 456	12 977 526	583 000	42 198 324
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 336 220</i>	<i>409 964</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 746 184</i>
Auflösungen (-)	2 336 220	409 964	0	0	2 746 184
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0
Erhöhungen (+)	3 427 560	600 880	444 300	306 000	4 778 740
Stand 31.12.2023	25 321 682	4 598 372	13 421 826	889 000	44 230 880
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 359 920</i>	<i>400 764</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 760 684</i>

Jahresrechnung 2023

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 6

Personal/ Personalvorsorge

Der Deckungsgrad der Profond Vorsorgeeinrichtung beträgt 106.5% per 31.12.2023. Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven. Es sind per 31.12.2023 keine Verbindlichkeiten gegenüber der Profond Vorsorgeeinrichtung offen. Der Vorsorgeaufwand im Jahr 2023 beläuft sich auf CHF 43 738 (Vorjahr CHF 0). Die Emissionszentrale EGW beschäftigt im Jahresdurchschnitt (in Vollzeitstellen gerechnet) weniger als 10 Mitarbeitende (Vorjahr keine).

Anmerkung 7

Verbindlichkeit aus Verträgen

Der Mietvertrag der Räumlichkeiten der Geschäftsstelle ist erstmals auf den 31. März 2028 kündbar. Die offenen Verbindlichkeiten belaufen sich auf CHF 182 130.

Anmerkung 8

Ausserordentliche Positionen

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

Anmerkung 9

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Kreditlimiten	6 000 000	6 000 000
Beanspruchung	0	0
Buchwert verpfändeter Aktiven Wertschriften	23 255 829	21 331 616

Anmerkung 10

Steuern

	2023 CHF	2022 CHF
laufender Ertragssteueraufwand	141 261	39 624
latenter Ertragssteueraufwand	306 000	-428 000
Steuersatz (vor Steuern)	16%	16%

Anmerkung 11

Umplacierung Anleihequote

Im Berichtsjahr wurde keine Anleihequote umplaciert (Vorjahr keine).

Jahresrechnung 2023

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 12

Honorare der Revisionsstelle

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 52 342 (Vorjahr CHF 50 888). Die PricewaterhouseCoopers AG erbrachte im Berichtsjahr wie im Vorjahr keine zusätzlichen Dienstleistungen.

Anmerkung 13

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 Mitglieder der Direktion und die Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle dürfen nicht in Organen von Mitgliedern der EGW mitwirken. Es ist ihnen 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 zur Vermeidung von Interessenkonflikten vom 26.08.2023 geregelt. Im Vorjahr wurde die Geschäftsbesorgung im Mandatsverhältnis ausgeübt. Es wurden total CHF 1 238 774 vergütet.

Anmerkung 14

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen. Der Vorstand EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 26.03.2024 zuhänden der Generalversammlung vom 13.06.2024 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 2023, 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 19 bis 30) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

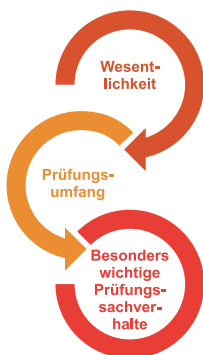
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 380'000

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, www.pwc.ch

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

Jahresrechnung 2023

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 380'000
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 19'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Gesuchsprüfung und Anleihengeschäft: Werhaltigkeit 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 2023

Bericht der Revisionsstelle

rante Deckungen zu bestellen. Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat sich zudem im Rahmen der «Vereinbarung betreffend Massnahmen zur Sicherung von EGW-Darlehen» 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 wichtigen Prüfungssachverhalt: 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 2023 hat die EGW CHF 3'933'200'000 (Vorjahr: CHF 3'893'700'000) 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 (Art. 41a Abs. 1 Wohnbauförderungsverordnung, WFV). 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 (Art. 41a Abs. 2 WFV) 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 13'421'826 (Vorjahr: CHF 12'977'526) gebildeten Rückstellungen für Zinsausfallrisiken.

Wir erachten das von der EGW gewählte Verfahren zur Beurteilung der Rückstellungen für Zinsausfallrisiken als angemessen.

- Wir haben geprüft, ob für die im Berichtsjahr neu ausgegebenen Obligationenanleihen (Serien 68, 69 und 70) eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorliegt.

Für alle im Umfang von CHF 3'933'200'000 (Vorjahr: CHF 3'893'700'000) ausstehenden Obligationenanleihen und Privatplatzierungen (Anmerkung 3 im Anhang



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

zur Jahresrechnung) liegt je eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vor.

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die statutarische Jahresrechnung, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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.



Jahresrechnung 2023

Bericht der Revisionsstelle

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 PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

PricewaterhouseCoopers AG



Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Tobias Leisibach
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. März 2024



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

Organe und Funktionäre

am 26.03.2024

Vorstand

Ernst Hauri, 1955,
Präsident seit 01.09.2020, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: Dr. phil.
Berufliche Tätigkeit: ehem. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen
Mandate: keine

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; 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; Vizepräsident WOHNEN SCHWEIZ, Luzern; VRP Stierli Metallbau AG, Oberkirch; Mitglied Schlichtungskommission Miete und Pacht, Luzern; Fachrichter Kantonsgericht Luzern, 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

Fabienne Freymond Cantone, 1963,
Mitglied seit 15.06.2022
Ausbildung/Titel: Master in Wirtschaftswissenschaften mit Vertiefung Volkswirtschaft, Universität Genf
Berufliche Tätigkeit: Verwaltungsrats- und Stiftungsratsmitglied, Lausanne; Stiftungsdirektorin, Nyon
Mandate: VR Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne; VS und Regionalrat SRG SSR-Suisse Romande, Lausanne; VR Transitec SA, Lausanne; VS Innovaud, Lausanne; Direktorin SR Esp'Asse, Nyon; Mitglied der beratenden Kommission des Komitees für das Eidg. Turnfest 2025, Lausanne; Präsidentin Association des Amis de la rose de Nyon, Nyon

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; Mitglied Ausschuss IG Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zug, Zug

Organe und Funktionäre am 26.03.2024

Othmar Räbsamen, 1964,

Mitglied seit 22.06.2011, Finanzausschuss

Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Betriebsökonom FH,
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Berufliche Tätigkeit: GF 3R Immobilien GmbH,
Zürich

Mandate: VR Habitat 8000 AG, Zürich; VR WSS
Architekten AG, Zürich; VS Gartenbau Genossen-
schaft, Zürich; VR Maleus AG, Zürich; VR Alkom
Immobilien AG, Zürich, VR Gamma AG, Zug

Barbara Thalmann, 1966,

Mitglied seit 22.06.2016

Ausbildung/Titel: dipl. Architektin ETH Zürich

Berufliche Tätigkeit: Stadtpräsidentin von Uster

Mandate: SR Stiftung Domicil, Zürich; VR

Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ,

Zürich; VR Spital Uster AG, Uster; SR Werkheim

Uster, Uster; SR Stiftung zur Förderung einer

behindertengerechten baulichen Umwelt,

Zürich; SR Andreas Weber Stiftung, Wetzikon

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;

Vizepräsident Grosser Kirchenrat röm.-kath.

Gesamtkirchgemeinde Region Bern, Bern

Organe und Funktionäre

am 26.03.2024

Prüfungskommission

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

Patrice Bänninger, 1961,
Mitglied seit 30.11.2021
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Co-Leiter Bereich
Wohnraumförderung und Ressortleiter
Bundeshilfe Bundesamt für Wohnungswesen
(BWO), Bern
Mandate: keine

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

Jutta Mauderli, 1958,
Mitglied seit 01.04.2023
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Immobilien-
Treuhänderin, MAS Real Estate Management
Berufliche Tätigkeit: ehem. Geschäftsleiterin
Logis Suisse AG
Mandate: VR GGZ Gartenbau Genossenschaft
Zürich, Zürich; VR AGD Renovationen, Neuenhof;
VR Live&Work AG, Zürich

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

Patrizia Obrist, 1985,
Direktorin seit 01.01.2023
Ausbildung/Titel: Betriebsökonomin BSc.
mit Vertiefung Finance & Banking
Berufliche Tätigkeit: Direktorin
Emissionszentrale EGW, Olten
Mandate: keine

Roland Weltsch, 1978,
Stv. Direktor seit 01.02.2024
Ausbildung/Titel: dipl. Betriebsökonom FH,
CAS Immobilienbewertung FH
Berufliche Tätigkeit: Stv. Direktor
Emissionszentrale 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