

egw

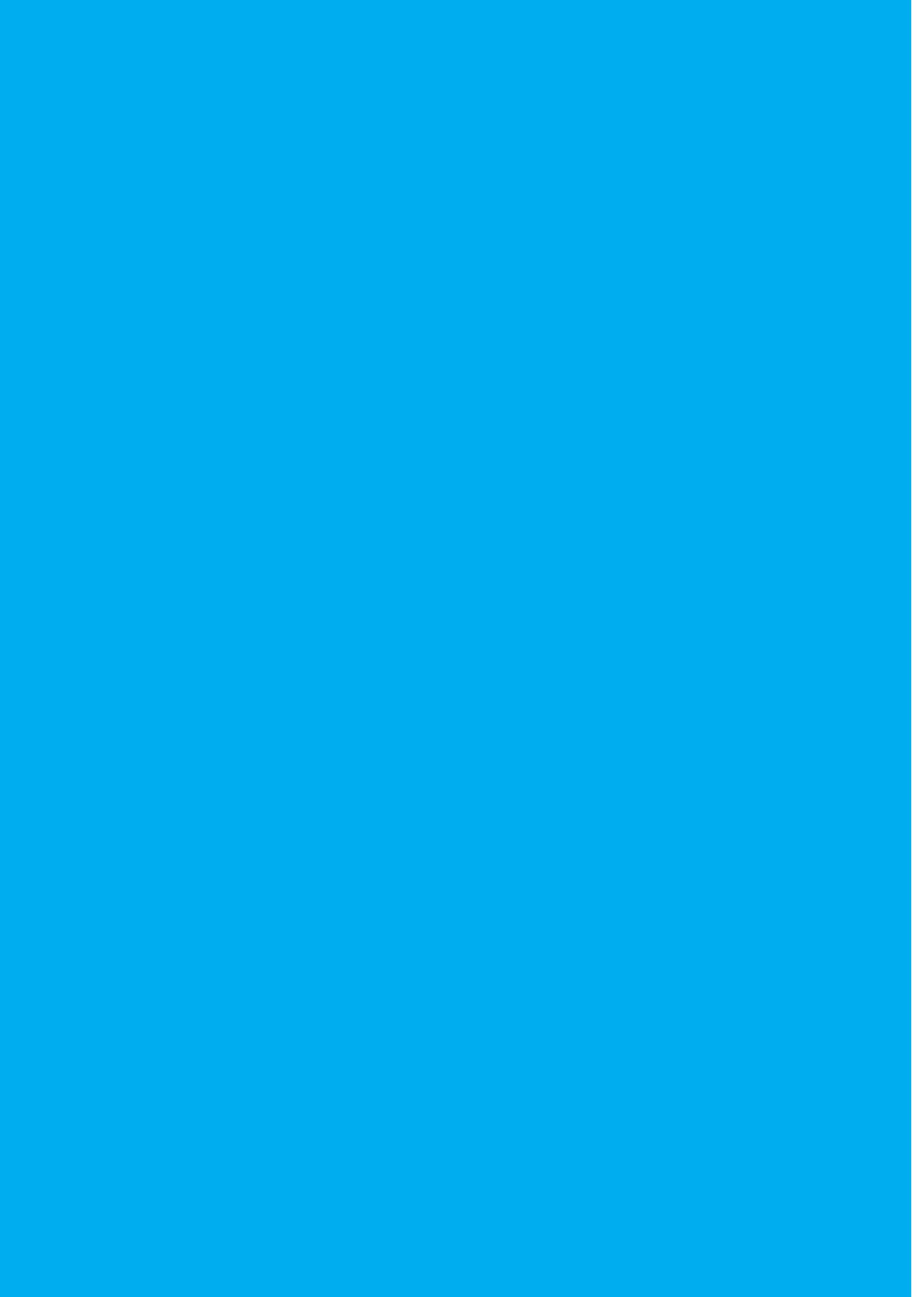
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2015

ccl



Bericht des Präsidenten	3
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle Lagebericht	6
<hr/>	
Jahresrechnung 2015	
<hr/>	
Bilanz	13
<hr/>	
Erfolgsrechnung	14
<hr/>	
Eigenkapitalnachweis	16
<hr/>	
Geldflussrechnung	17
<hr/>	
Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung	18
<hr/>	
Bericht des Wirtschaftsprüfers	26
<hr/>	
Organe und Funktionäre	28
<hr/>	

Bericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Die EGW blickt auf ein ereignisreiches Jahr zurück. In der Frühjahrssession hat sich der Nationalrat dem Ständerat angeschlossen und für die Verbürgung von EGW-Anleihen einen neuen Rahmenkredit von 1.9 Milliarden Franken gesprochen. Damit kann die Emissionstätigkeit für vorläufig weitere sechs Jahre fortgesetzt werden, wofür allen Dank gebührt, die in unterschiedlichsten Rollen zum Erfolg der Vorlage beigetragen haben.

Ein zweites Ereignis stellte die im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung durchgeführte Feier zum 25-jährigen Bestehen der EGW dar. Sie fand in Anwesenheit zahlreicher Gäste ausnahmsweise in Solothurn statt, wo sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in gediegenem Umfeld an Speis und Trank, Reden und Unterhaltungseinlagen delectieren und über die bewegte Geschichte der Jubilarin auslassen konnten. Zudem wurden die Tätigkeiten von drei im sozialen Wohnungswesen tätigen gemeinnützigen Stiftungen mit Vergabungen von je 10 000 Franken geehrt.

Jubiläumswürdig war im Geschäftsjahr auch das Rekordvolumen neuer Anleihen. Mit vier Emissionen wurden auf dem Kapitalmarkt zu ausserordentlich tiefen Zinsen rund 522 Millionen Franken beschafft. Auch das Betriebsergebnis hat sich nochmals verbessert. Aufgrund der eingetrübten Börsenlage steht ihm im Gegensatz zum Vorjahr zwar ein leicht negativer Finanzerfolg gegenüber. Das Jahresergebnis ist gesamthaft jedoch nach wie vor sehr erfreulich, was die finanzielle Stabilität der EGW weiter zu festigen erlaubt. In diesem Zusammenhang verdient auch Erwähnung, dass dem Bund wie bereits seit Jahren keine Bürgschaftsverluste erwachsen.

Mit der Zunahme der Geschäfte ging eine Erhöhung der Mitgliederzahl einher. Sie ist um 11 auf 457 Genossenschafter angewachsen. Ende 2015 waren rund 73% aller angeschlossenen Wohnbauträger an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Sie besaßen in 828 Überbauungen

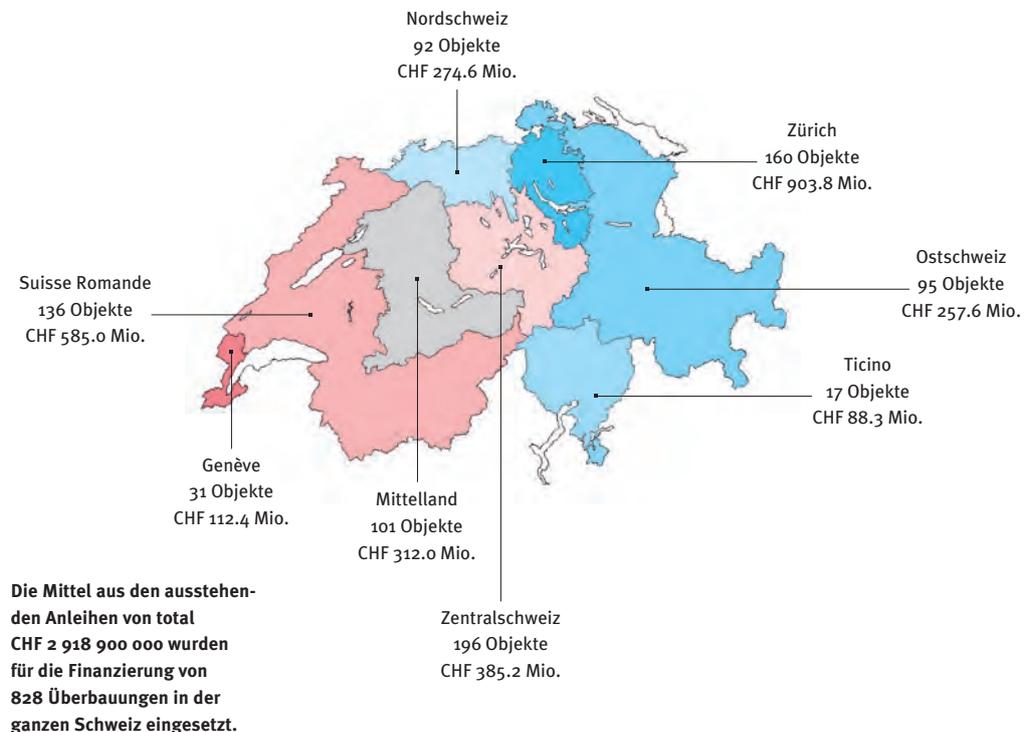
30 314 Wohnungen. Das sind 2 362 Einheiten mehr als im Vorjahr. Praktisch unverändert ist die regionale Verteilung der Liegenschaften. Rund ein Fünftel liegt in der Romandie. Knapp 24% entfallen auf die Zentralschweiz, 19.3% auf die Region Zürich, 12.2% auf das Mittelland, je rund 11% auf die Nord- und Ostschweiz und 2.1% auf das Tessin.

Der Erfolg und das Befinden einer Institution lassen sich freilich nicht allein an nackten Zahlen messen. Ebenso entscheidend ist die Bereitschaft ihrer Mitglieder zur Kooperation sowie zur Befolgung einiger für das gute Funktionieren unerlässlicher Regeln. In dieser Beziehung verdient die EGW-Gemeinde ein grosses Lob. Es herrscht nicht nur ein gutes Einvernehmen zwischen allen Beteiligten. Auch die Zahlungsmoral könnte besser nicht sein, und die Mitwirkung am jährlichen Rating lässt sich als vorbildlich taxieren. Wie die jüngste Erhebung zeigt, betrug die Rücklaufquote der Fragebogen volle 99.4%. Aus deren Auswertung erhellt, dass sich die wirtschaftliche Situation der Wohnbauträger gesamthaft nochmals minim verbessert hat. Rund 84% (Vorjahr 83%) der Befragten wiesen mit einem Rating 1 oder 2 eine gute bis sehr gute Bonität aus. Der Anteil der als eher kritisch bewerteten Positionen ging von 7.1% auf 5.2% zurück. Generell geniesst das Ratingverfahren eine hohe Akzeptanz.

Eine ebenso gute Aufnahme ist künftig den vor zwei Jahren beschlossenen Amortisations- und Objektkontrollen zu wünschen. Ein erster Probeauftrag hatte noch einige Schwachstellen aufgezeigt. Inzwischen wurde vom Vorstand ein ab 2016 gültiges Standardverfahren abgesegnet. Es sieht u.a. die Zusammenlegung der beiden Prüfmassnahmen sowie die Verkürzung des Kontrollzyklus von fünf auf vier Jahre vor. Von der Regelung nicht betroffen sind alle Wohnbauträger, die über ein Rating 1 oder über Objekte verfügen, deren Finanzierung 60% des Belehnungswertes nicht übersteigt.

Der Vorstand traf sich unter sporadischem Beizug des Präsidenten der Prüfungskommission usanzgemäss mit der Geschäftsleitung, dem Medienbeauftragten und dem Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen zu vier Sitzungen sowie zu einer Klausurtagung. Letztere fand in Neuenburg statt, wo ein Referat der Leiterin des kantonalen Wohnbaubüros und der Besuch einer mit EGW-Geldern mitfinanzierten Siedlung einen Einblick in lokale Aktivitäten vermittelten. Ferner wurde die EGW eingeladen, ihr Konzept an je einer internationalen Tagung in Genf und Bratislava vorzustellen.

An der Klausurtagung kamen als wichtigstes Geschäft die von einer internen Arbeitsgruppe gemachten Vorschläge zur Beurteilung künftiger Finanzierungsbegehren aufs Tapet. Wie erinnerlich, hatte die Nachfrage nach EGW-Mitteln im Frühjahr im Nachgang zu den währungs- und zinspolitischen Massnahmen der Nationalbank ein Ausmass erreicht, das den vom Rahmenkredit vorgegebenen Spielraum bereits im Berichtsjahr trotz des vorhandenen Restkredits bei Weitem sprengte und mittel- und langfristig erst recht zu übersteigen droht. Gleichzeitig hatte eine Analyse der Geschäftsleitung deutlich gemacht, dass die Aufrechterhaltung einer grosszügigen Konversionspraxis die Mittel für Neufinanzierungen schleichend reduzieren und die Entstehung einer geschlossenen Klasse «beati possidentes»



begünstigen würde. Aus finanziellen und strukturellen Gründen drängte sich deshalb eine Verfeinerung der Grundsätze der Kreditgewährung samt Überarbeitung der Bewilligungskriterien auf. Die neuen Regeln wurden vom Vorstand im Herbst des Berichtsjahres verabschiedet und auf Anfang 2016 in Kraft gesetzt. Sie halten u.a. fest, dass der Förderungsgedanke im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes als oberste Richtschnur dient und deshalb Neubauten und Erneuerungsprojekte Priorität geniessen. Um bei deren Realisierung einen grösseren Kreis von Kreditnehmern unterstützen zu können, wird im Einzelfall bei Neufinanzierungen der Umfang der EGW-Quoten in der Regel auf maximal 40% des Belehnungswertes begrenzt. Anschlussfinanzierungen sind auf 20% bis 40% des Belehnungswertes innerhalb eines Belehnungsrahmens von 60% bis 80% zu reduzieren.

Es wird nicht verkannt, dass die neuen Regeln die Darlehensnehmer zum Teil hart treffen können. Deshalb muss besonders in der Übergangsphase auf eine flexible und den speziellen Umständen angepasste Umsetzung geachtet werden. Die Geschäftsleitung wird sich bemühen, in den kommenden Monaten in Absprache mit dem Vorstand eine den Bedürfnissen angemessene Praxis zu entwickeln. Dabei gilt es auch die für den Wohnungsmarkt wichtigen Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld im Auge zu behalten, denn ob die Verheisser eines fortschreitenden Immobilienbooms, die Warner vor weiter steigenden Leerwohnungsziffern oder die Optimisten Recht behalten, welche in der gegenwärtigen öffentlichen Sympathie für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht bloss ein Strohfeuer sehen, wird für die mittelfristige Nachfrage nach EGW-Darlehen nicht unerheblich sein.

Im Zusammenhang mit der Erneuerungswahl für die siebte Amtsperiode haben Thomas Winiger und Flavio Guido ihren Rücktritt aus dem Vorstand erklärt. Die Generalversammlung wählte als neues Mitglied Thomas Ernst und bestätigte die übrigen Amtsinhaber oppositionslos in ihren Funktionen. Die beiden zurückgetretenen Kollegen wurden an der Jubiläumsfeier verabschiedet und für ihre Verdienste um die EGW gebührend gewürdigt.

Die vielfältigen Aktivitäten des vergangenen Jahres wären ohne das grosse Engagement zahlreicher Akteure nicht zu bewältigen gewesen. Es sei deshalb dem Direktor und seinem Team, den Kollegen im Vorstand, dem Medienbeauftragten, den Revisoren, Banken- und Behördenvertretern, den Mitgliedern der Prüfungskommission, unseren treuen Kunden und allen anderen Personen bestens gedankt, die vor und hinter den Kulissen zum Wohlergehen der EGW beigetragen haben.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

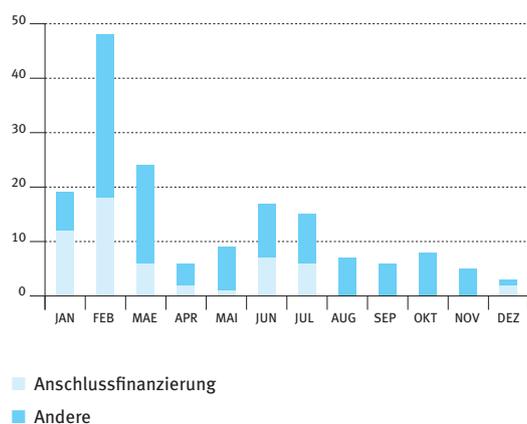
Gemeinnützigen Wohnbauträgern nach Massgabe des Wohnraumförderungsgesetzes günstige Mittel für die Finanzierung von Wohnbauten zur Verfügung zu stellen, bildet die Kernaufgabe der EGW. Sie erfüllt diese, indem sie am Kapitalmarkt öffentliche Anleihen auflegt und die Mittel daraus an die beteiligten Wohnbauträger weiterleitet. Die Obligationen der EGW werden vom Bund verbürgt und bieten den Investoren deshalb grösstmögliche Sicherheit.

Nach vier neuen Emissionen und zwei Rückzahlungen haben die Ausleihungen an die Mitglieder Ende 2015 einen Stand von fast drei Milliarden Franken erreicht. Die Grafik auf Seite 9 belegt, dass EGW-Quoten im Vergleich zu andern Finanzierungen mit gleicher Laufzeit immer bedeutend günstiger waren. Dank des neuen Rahmenkredits wird die EGW ihre Aktivitäten im bisherigen Rahmen weiterführen können.

Gesuchsprüfung

Mit der Aufhebung des Mindestkurses von 1.20 Franken pro Euro hat die Schweizerische Nationalbank SNB am 15.01.2015 auch das Zielband für den Dreimonats-Libor weiter in den negativen Bereich verschoben. In der Folge verzeichneten die langfristigen Zinsen einen massiven Rückgang. Die Rendite des 10jährigen Eidgenossen notierte deutlich im Minus, und Anleihen von Schuldern der höchsten Bonitätsklasse konnten fast zum Nulltarif lanciert werden. Aufgrund dieser ausserordentlich günstigen Zinssituation ist die Nachfrage nach EGW-Finanzierungen sprunghaft angestiegen und hat bis Mitte März 2015 eine Summe von rund CHF 735 Mio. erreicht. Dieses Volumen überstieg die Möglichkeiten der EGW um Einiges. Aus dem alten Rahmenkredit waren bis Ende 2015 noch zirka CHF 360 Mio. abrufbar, und der im März 2015 vom Parlament bewilligte neue Rahmenkredit konnte erst ab Mitte 2015 mit einem ersten Semesterbetrag von rund CHF 160 Mio. beansprucht werden. Aufgrund dieser Gegebenheiten musste die Geschäftsstelle in Absprache mit dem Vorstand Prioritäten für die Prüfung und den Bezug von EGW-Quoten festlegen.

Aufgrund der zeitlichen Gegebenheiten hatten Gesuche für eine Anschlussfinanzierung an die Serie 28 Vorrang. Noch nicht bezogene Quoten aus dem Vorjahr und die bereits bei der Prüfungskommission anhängigen Dossiers wurden uneingeschränkt zugelassen. Ihrem Eingang entsprechend folgten alsdann alle weiteren Anfragen. Aufgrund der beschränkten Mittel musste das Gros derselben jedoch vorerst zurückgestellt werden. Diverse Gesuche für Quoten von mehr als CHF 10 Mio. wurden gekürzt und die Gesuchsteller darauf hingewiesen, dass die EGW nicht im grossen Stil als strategische Partnerin für langfristige Finanzierungen wirken kann. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen konnten im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden. Die transparente Darlegung der Sachlage und das Anbieten «guter Dienste» seitens der EGW wurden geschätzt.



Im Verlauf des Berichtsjahres wurden insgesamt 167 Gesuche eingereicht – 54 für die Konversion bestehender EGW-Finanzierungen und 113 für die Ablösung von Hypotheken und die Konsolidierung von Neubau- oder Renovationskrediten. Die Prüfungskommission hat die Anfragen in fünf Sitzungen und teilweise auf dem Zirkulationsweg behandelt. Die Beurteilung erfolgte in erster Linie aufgrund des Ertragswertes der Liegenschaft. Dieser wird auf der Basis der effektiven Mietzinsen ermittelt. Für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes werden einerseits die effektiven Mietzinsen mit den Marktmieten verglichen und andererseits auch Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Objektes sowie die Führung und

Finanzlage des Gesuchstellers berücksichtigt. Der Vorstand hat dieses Vorgehen im Rahmen seiner Klausurtagung ausdrücklich bestätigt. Der durchschnittliche Kapitalisierungssatz aller Finanzierungen belief sich am 31.12.2015 auf 6.27 Prozent.

Finanzierungen dürfen bis 80 Prozent des Ertragswertes gewährt werden. Anteile über 70 Prozent sind zu amortisieren – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorgangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven. Die Sicherstellung einer EGW-Quote hat durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen zu erfolgen. Am 31.12.2015 lagen die Finanzierungen im Durchschnitt innerhalb eines Belehnungsplafonds von 67.6 Prozent.

• Standortgemeinden

In 293 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die mittels Anleihen der EGW und dank der Bürgschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind (Stand 31.12.2015).



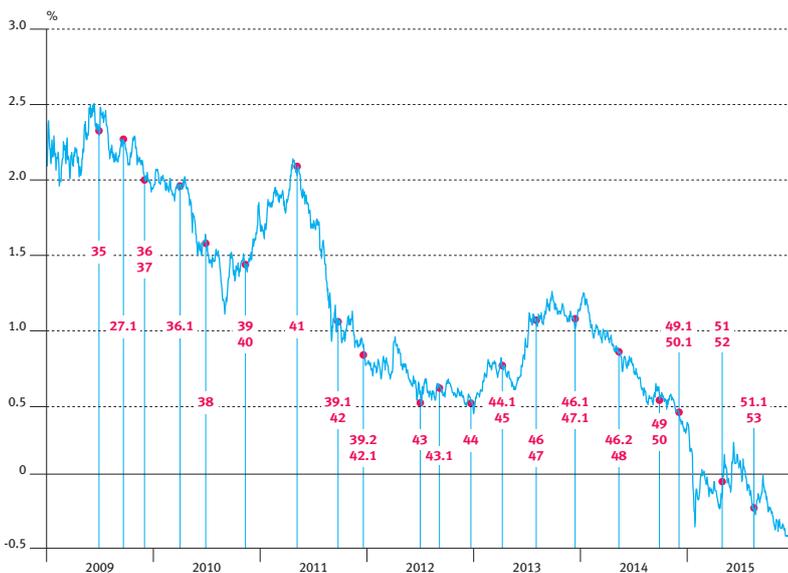
Anleihetätigkeit

Der Anleihekalender 2015 orientierte sich an den Rückzahlungsterminen für die Serie 28 im Mai und die Serie 31 im September. Die daran beteiligten Wohnbauträger wurden zirka sechs Monate im Voraus aufgefordert, Gesuche für eine Anschlussfinanzierung frühzeitig einzureichen. 31 Anfragen aus dem Vorjahr und 91 neue Gesuche im ersten Quartal des Berichtsjahres bildeten die Basis für die ersten beiden Emissionen am 29.04.2015 mit einem Rekordvolumen von total CHF 337.3 Mio.

Strengere Bedingungen für Hypotheken hatten bereits im Vorjahr die Differenz zwischen den All-in-costs der EGW und vergleichbaren Festhypotheken der Banken vergrössert. Die im Januar 2015 von der SNB eingeführten Negativzinsen und in der Folge deutlich höhere Kosten für die Absicherung langfristiger Finanzierungen haben

diese Spanne zusätzlich ausgeweitet. Für die Quoten aus der Serie 51 mit einer Laufzeit von 10 Jahren haben die beteiligten Mitglieder jährlich noch einen Zins von 0.125 Prozent zu bezahlen. Die All-in-costs für Finanzierungen mit einem Endverfall am 27.05.2030 betragen lediglich 0.449 Prozent. Diese Konditionen lagen zum Zeitpunkt der Lancierung der Anleihen rund zwei Prozentpunkte unter denjenigen der Banken.

Am 12.08.2015 hat die Geschäftsstelle eine weitere Zwillings-Emission lanciert. Mit der 1. Aufstockung der Serie 51 wurden für eine Restlaufzeit von fast 10 Jahren nochmals CHF 54.7 Mio. aufgenommen; die All-in-costs entsprechen fast genau denjenigen der Basisanleihe. Die Serie 53 mit einem Volumen von 130.5 Mio. konnte mit einem Zinscoupon von 0.625 Prozent für erstmals 18 Jahre am Kapitalmarkt placiert werden.



Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabe- preis	All-in-costs	Summe
51	29.04.	10 J	0.125	100.448	0.215	119.8
52	29.04.	15 J	0.375	100.658	0.449	217.5
51.1	12.08.	9.722 J	0.125	100.398	0.225	54.7
53	12.08.	18 J	0.625	101.334	0.662	130.5

An den vier Emissionen haben sich 89 Wohnbauträger mit 151 Quoten beteiligt. Die neuen Mittel von insgesamt CHF 522.5 Mio. dienen der Finanzierung von 130 Liegenschaften mit 7 683 Wohnungen in allen Regionen der Schweiz. Für die termingerechte Rückzahlung der Serien 28 und 31 wurden CHF 174.1 Mio. benötigt.

Die Geschäftsstelle will auch im laufenden Geschäftsjahr am Kapitalmarkt präsent bleiben und ihren Mitgliedern auf diese Weise günstige Mittel beschaffen. Die EGW kann für auslaufende Anleihebeteiligungen zwar keine Forward-Finanzierungen anbieten. Die beteiligten Wohnbauträger haben aber die Möglichkeit, Anschlussquoten bereits längere Zeit im Voraus zu beziehen, um sich auf diese Weise attraktive Konditionen zu sichern.

Die Anleihetätigkeit zeigt seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2015 folgendes Bild:

Total lancierte Emissionen	76
Total Basisanleihen	40
Total Aufstockungen	23
Total Privatplacierungen	13

Total Emissionsvolumen	CHF 5 572 500 000
Grösste Anleihe	CHF 217 500 000
Kleinste Emission	CHF 21 300 000

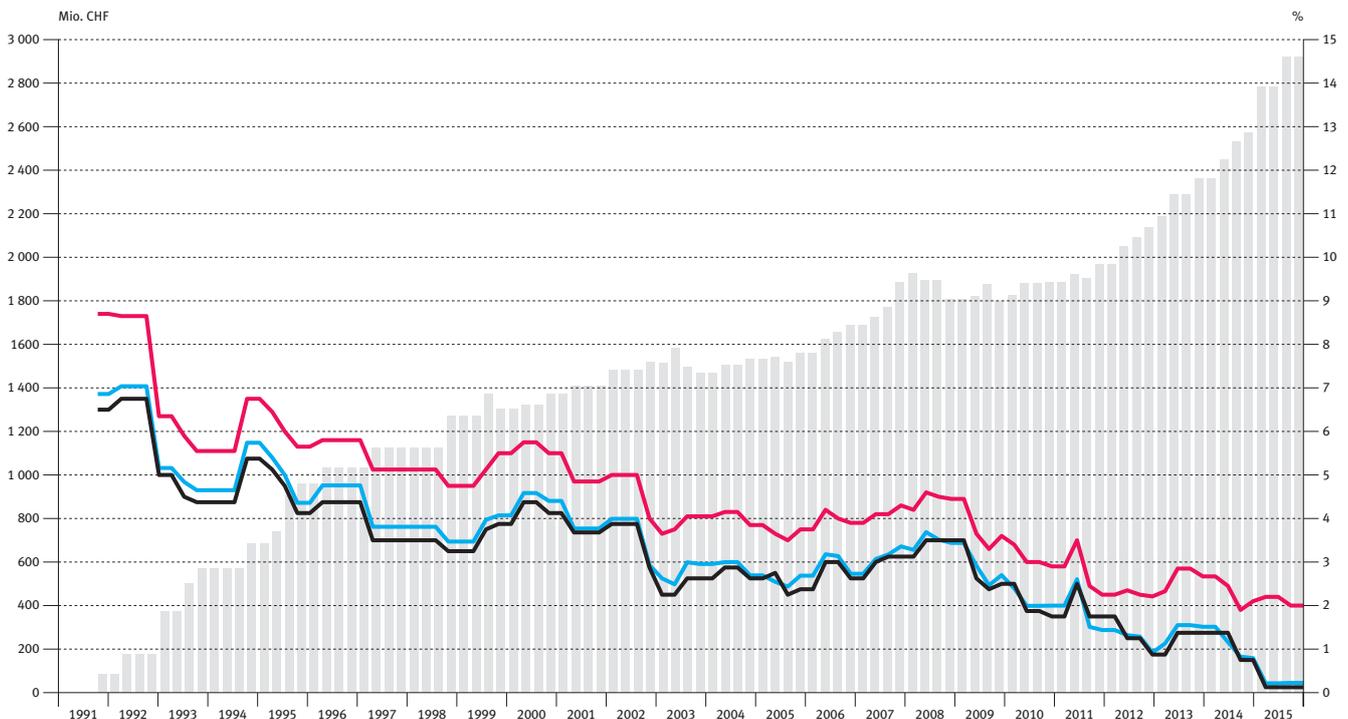
Maximale Laufzeit	18 Jahre
Minimale Laufzeit	5 Jahre
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat

Wohnbauträger pro Anleihe maximal	66
Wohnbauträger pro Emission minimal	4
Wohnbauträger pro Anleihe Ø	33
Bezug pro Wohnbauträger Ø	CHF 3 120 101

Quoten pro Anleihe maximal	106
Quoten pro Emission minimal	5
Quoten pro Anleihe Ø	48
Quote pro Anleihe Ø	CHF 2 195 626

Entwicklung Anleihevolumen und Zinssätze

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



Mittelverwendung

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

Die Voraussetzungen für eine EGW-Finanzierung sind in den Bewilligungskriterien umschrieben. Diese verweisen auf die Bestimmungen der Wohnraumförderung des Bundes betreffend die technischen und finanziellen Anforderungen sowie die Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit. Wohnbauträger, die EGW-Mittel beziehen 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.

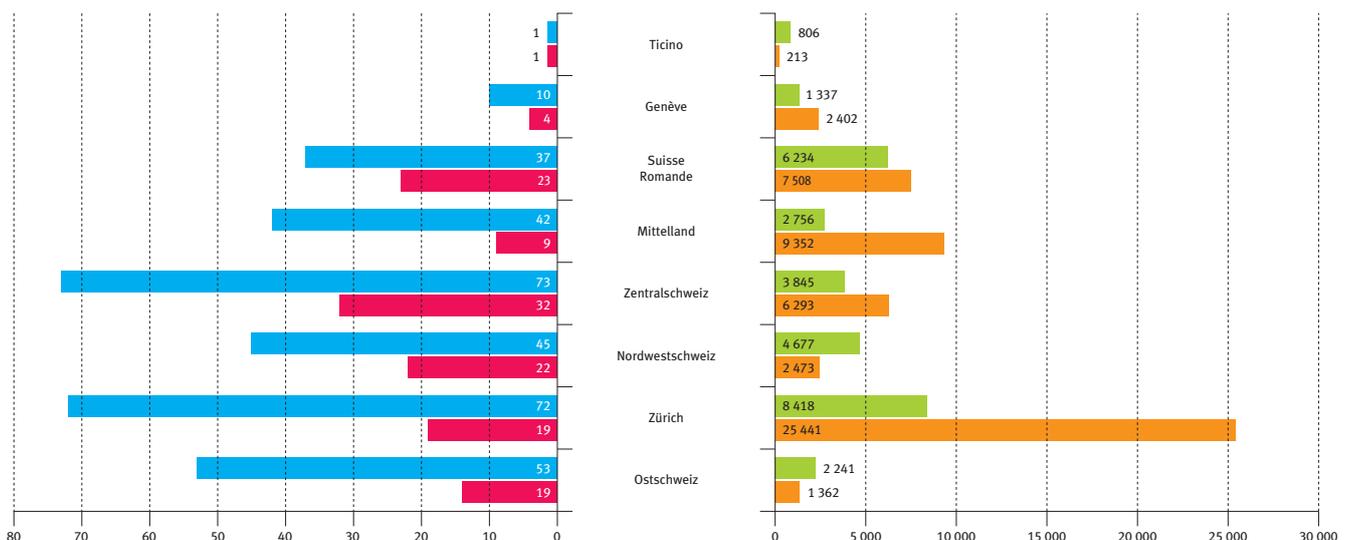
Am 31.12.2015 waren von 457 Mitgliedern 333 wie folgt an EGW-Anleihen beteiligt:

WBG Schweiz ¹	280	215	CHF 2 361 000 000	80.9%
Wohnen Schweiz ²	153	106	CHF 500 200 000	17.1%
übrige Mitglieder	24	12	CHF 57 700 000	2.0%
Total	457	333	CHF 2 918 900 000	100.0%

¹ wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

² WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Die Karte auf Seite 7 zeigt die Verteilung der EGW-Finanzierungen in der Schweiz. Die kleinen Balkengrafiken auf dieser Seite geben die Aufteilung der 457 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand der 333 an Anleihen beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.



Geografische Verteilung der EGW-Mitglieder und deren Wohnungen am 31.12.2015

- Anzahl Wohnbauträger mit Quoten
- Anzahl Wohnbauträger ohne Quoten
- Anzahl Wohnungen mit EGW finanziert
- Anzahl Wohnungen nicht mit EGW finanziert

Die am 31.12.2015 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 30 314 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten	333
mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen	30 314
in Anzahl Liegenschaften	828
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 431 884 677
Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten	CHF 6 892 922 526
durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	6.27%

EGW-Finanzierungen	CHF 2 918 900 000
mit Anzahl Quoten	1 201
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert	42.35%
durchschnittliche Belehnungshöhe	67.60%

Gesamtwohnungsbestand	
der 333 beteiligten Mitglieder	85 358
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 1 134 612 251
Ertragswert aller Wohnungen	CHF 18 095 889 171
berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von	6.27%

Risikobeurteilung und Rating

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

Die Ergebnisse der Finanzanalyse werden mit den Sicherstellungen für die einzelnen Anleihequoten verknüpft. Die Höhe der Belehnung der als Sicherheit haftenden Liegenschaft bildet dafür die Basis. In der nachstehenden Tabelle sind die Finanzierungssummen pro Ratingklasse und Belehnungshöhen am 31.12.2015 ausgewiesen.

234 von 333 Wohnbauträgern mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Rund 73 Prozent aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. 33 Mitglieder mit Quoten von CHF 141.5 Mio. in der Klasse 3 stehen unter besonderer Aufsicht der Geschäftsstelle. Mit einem Anteil von gut 89 Prozent ist das Gros aller Ausleihungen innerhalb eines Plafonds von maximal 70 Prozent des Ertragswertes der Pfandobjekte sichergestellt. Bei einem Anteil von rund CHF 57.1 Mio. aller Ausleihungen liegt die Belehnung über 80 Prozent.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	234	70.3%	2 132 300 000	73.05%	1 930 139 755	66.13%	bis 70%
					167 388 206	5.73%	70–80%
					34 772 039	1.19%	> 80%
2	66	19.8%	645 100 000	22.10%	555 594 699	19.03%	bis 70%
					75 834 058	2.60%	70–80%
					13 671 243	0.47%	> 80%
3	33	9.9%	141 500 000	4.85%	116 199 443	3.98%	bis 70%
					16 655 000	0.57%	70–80%
					8 645 557	0.30%	> 80%
4	0	0.0%	0	0.00%	0	0.00%	bis 70%
					0	0.00%	70–80%
					0	0.00%	> 80%
Total	333	100.0%	2 918 900 000	100.00%	2 918 900 000	100.00%	

Jahresrechnung

Gegenüber dem Vorjahr konnte das betriebliche Ergebnis um CHF 268 439 auf CHF 953 820 gesteigert werden. Diese erfreuliche Steigerung um 39.2 Prozent ist einerseits auf die Gestionserträge von 0.1 Prozent aus dem hohen Emissionsvolumen zurückzuführen. Andererseits ist auch der Ertrag aus der Auflösung der Rückstellung für Gestionskosten erneut angestiegen. Mit einem Minus von CHF 49 176 liegt das Finanzergebnis deutlich unter demjenigen im Vorjahr. Insgesamt resultiert ein Jahresgewinn nach Steuern von CHF 652 336.

Vier neue Emissionen und zwei Rückzahlungen haben zu einem Nettozuwachs von CHF 348.4 Mio. bei den Anleihen und Privatplacierungen geführt. Die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind entsprechend auf fast 2.919 Milliarden Franken angestiegen (Grafik auf Seite 9). Die Rückstellung für Gestionskosten beträgt nun CHF 14 542 327 und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung der ausstehenden Anleihen bis zur Rückzahlung der letzten Anleihe im Jahr 2033. Der Kostenabzug für Zinsausfallrisiken von 0.15 Prozent auf dem Emissionsvolumen 2015 wurde vollumfänglich der entsprechenden Rückstellung zugewiesen. Der Zuwachs im Eigenkapital ist im entsprechenden Nachweis auf Seite 16 erzielt.

Geschäftsaussichten

Im Jahr 2016 müssen die Serien 29, 30 und 32 im Gesamtbetrag von CHF 190.4 Mio. an die Anleihegläubiger zurückbezahlt werden. Die Geschäftsstelle will den daran beteiligten Wohnbauträgern eine Anschlussfinanzierung ermöglichen. Der Vorstand hat ihr deshalb für Konversionen und Neufinanzierungen eine Rahmenbewilligung für 3–6 Emissionen von total 300–400 Millionen Franken erteilt.

Das erwartete Emissionsvolumen wird entsprechend hohe Gestionserträge generieren. Zusammen mit dem planmässigen Anstieg des Ertrags aus der Auflösung von Rückstellungen für Gestionskosten wird für das laufende Geschäftsjahr wieder mit einem Anstieg des betrieblichen Ergebnisses gerechnet.

Dank

Die vorzügliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Prüfungskommission und den Mitarbeitenden im BWO schätzen wir sehr und danken für das Vertrauen. Ein besonderes Dankeschön gebührt auch den Vertretern der Dachverbände und unseren Geschäftsbanken für die wertvolle Unterstützung. Wir schätzen den Kontakt mit unseren Mitgliedern und freuen uns, wenn wir mit Auskünften und Finanzierungen dienlich sein können.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

Jahresrechnung 2015

Bilanz auf den 31.12.2015

	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	34 784 468	34 419 548
Forderungen	417 686	576 501
Wertschriften (Anmerkung 2)	17 647 959	14 844 180
Aktive Rechnungsabgrenzungen	63 241	75 855
Total Umlaufvermögen	52 913 354	49 916 084
Anlagevermögen		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	2 918 900 000	2 570 500 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	4 617 284	5 780 946
Total Anlagevermögen	2 923 517 284	2 576 280 946
TOTAL AKTIVEN	2 976 430 638	2 626 197 030
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 593	2 181
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 200	1 620 931
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	21 132 771	22 946 993
übrige	58 000	63 751
Total kurzfristiges Fremdkapital	21 223 564	24 633 856
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	27 630 303	23 093 739
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	2 918 900 000	2 570 500 000
Total langfristiges Fremdkapital	2 946 530 303	2 593 593 739
Total Fremdkapital	2 967 753 867	2 618 227 595
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	2 800 000	2 745 000
Gewinnreserve	5 876 771	5 224 435
Total Eigenkapital	8 676 771	7 969 435
TOTAL PASSIVEN	2 976 430 638	2 626 197 030

Jahresrechnung 2015

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2015**

	2015	2014
	CHF	CHF
BETRIEBSERTRAG		
Gestionserträge für		
Anleihetätigkeit	4 936 400	3 383 300
Gesuchsprüfung	522 500	383 300
Zinsausfallrisiken	783 750	574 950
Drittkosten auf Anleihen	787 900	538 330
Mitgliederbeiträge	89 800	87 800
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 429 572	1 298 158
Drittkosten auf Anleihen	252 747	224 506
Zinsertrag auf Anleihequoten	49 660 410	52 452 719
TOTAL BETRIEBSERTRAG	58 463 079	58 943 063
BETRIEBSAUFWAND		
Dritteleistungen	1 166 506	1 118 137
Zinsaufwand auf Anleihen	49 660 410	52 452 719
Drittkosten auf Anleihen	255 747	230 506
Verwaltung und Marketing	441 046	357 860
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	4 413 900	2 985 180
Zinsausfallrisiken	783 750	574 950
Drittkosten auf Anleihen	787 900	538 330
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	57 509 259	58 257 682
BETRIEBLICHES ERGEBNIS	953 820	685 381

Jahresrechnung 2015

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2015**

FINANZERFOLG	2015	2014
	CHF	CHF
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	413 303	425 460
Gewinn auf Wertschriften	9 986	590 268
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-59 932	-62 878
Verlust auf Wertschriften	-412 533	-14 343
TOTAL FINANZERFOLG	-49 176	938 507
ORDENTLICHES ERGEBNIS	904 644	1 623 888
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)		
Übriger Ertrag	605	4 373
Übriger Aufwand (-)	-850	-1 441
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)	-245	2 932
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	904 399	1 626 820
Steuern (Anmerkung 8)	-252 063	-346 784
JAHRESGEWINN	652 336	1 280 036

Jahresrechnung 2015

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2015

Eigenkapital	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2013	2 670 000	2 797 926	1 146 473	6 614 399
Gewinnverwendung	–	1 146 473	-1 146 473	0
Ausgabe Anteilscheine	110 000	–	–	110 000
Rücknahme Anteilscheine	-35 000	–	–	-35 000
Jahreserfolg	–	–	1 280 036	1 280 036
Stand 31.12.2014	2 745 000	3 944 399	1 280 036	7 969 435
Gewinnverwendung	–	1 280 036	-1 280 036	0
Ausgabe Anteilscheine	100 000	–	–	100 000
Rücknahme Anteilscheine	-45 000	–	–	-45 000
Jahreserfolg	–	–	652 336	652 336
Stand 31.12.2015	2 800 000	5 224 435	652 336	8 676 771

Jahresrechnung 2015

Geldflussrechnung 2015

	2015 CHF	2014 CHF
Veränderung der flüssigen Mittel		
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	652 336	1 280 036
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	392 497	-519 046
Veränderung von Rückstellungen (Anmerkung 5)	4 536 564	2 544 282
	5 581 397	3 305 272
Abnahme Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	171 429	155 268
Zunahme kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	-3 410 292	549 311
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	2 342 534	4 009 851
Investitionstätigkeit		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-522 500 000	-383 300 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	174 100 000	176 500 000
Kauf Wertschriften und Finanzanlagen	-5 032 410	-1 999 688
Verkauf Wertschriften und Finanzanlagen	2 999 796	1 878 282
Cash-drain aus Investitionstätigkeit	-350 432 614	-206 921 406
Finanzierungstätigkeit		
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	522 500 000	383 300 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-174 100 000	-176 500 000
Zunahme Anteilscheinkapital	55 000	75 000
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	348 455 000	206 875 000
Veränderung der flüssigen Mittel	364 920	3 963 445
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	34 419 548	30 456 103
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	34 784 468	34 419 548
Veränderung der flüssigen Mittel	364 920	3 963 445

Jahresrechnung 2015

Anhang mit Anmerkungen

Allgemeines

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

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.

Die Oberleitung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand. Dieser hat für die Behandlung der Gesuche um eine Anleihebeteiligung eine besondere Fachkommission eingesetzt. Die Besorgung des Tagesgeschäftes sowie die Begebung und Administration der Anleihen sind im Rahmen eines entsprechenden Vertrages der GeRoGestions AG in Olten übertragen worden. Die Genossenschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter (Vorjahr keine).

Risikomanagement

Der Vorstand hat sich an der Klausurtagung im August mit Risiken und Fragen des Internen Kontrollsystems (IKS) befasst. 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 übernommenen Anleihequoten haben diese der EGW Grundpfandtitel, Bankgarantien, Bürgschaften oder andere kurante Deckungen gestellt.

Sämtliche von der EGW bisher aufgenommenen Anleihen sind durch Bürgschaften der Eidgenossenschaft sichergestellt. Gestützt darauf hat die Bürgin sich im Rahmen der Vereinbarung betreffend Massnahmen zur Sicherstellung ausstehender EGW-Anleihen vom 14. März 1997 zudem 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 an derselben Anleihe beteiligten Wohnbauträger verbunden.

Jahresrechnung 2015

Anhang mit Anmerkungen

Die EGW hat Kriterien für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten herausgegeben. 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.

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.

Der Vorstand der EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 1. April 2016 zuhanden der Generalversammlung vom 22. Juni 2016 verabschiedet.

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. Im Geschäftsjahr 2015 sind keine Anleihequoten umplaciert worden (Vorjahr vier zu total CHF 3 900 000).

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 möglichst tief zu halten.

• Flüssige Mittel

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

• Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten

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

Jahresrechnung 2015

Anhang mit Anmerkungen

- **Wertschriften**

Darin enthalten sind börsennotierte Wertschriften sowie Anlagefonds mit täglicher Preisnotierung, bewertet zum Jahresendkurs. Für die Umrechnungen von Guthaben und Wertschriften in ausländischen Währungen wurden folgende Umrechnungskurse angewandt:

	31.12.2015	31.12.2014
US Dollar	1.0010	0.9936
EURO	1.0874	1.2024

- **Finanzanlagen**

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

- **Kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

- **Rückstellung für Gestionskosten**

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

- **Rückstellung für Drittkosten auf ausstehenden**

Anleihen (Rückstellung für Drittkosten auf Anleihen)

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

- **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, Ausfälle auf Anleihezinsen und Kosten für die Bewirtschaftung von Problempositionen aus Anleihen zu finanzieren. Auf den Emissionen wurde ein Abzug von 0.15% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.

- **Steuern**

Die Ertragssteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf unversteuerten Reserven werden als Rückstellungen für latente Steuern ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze.

- **Geldflussrechnung**

Grundlage für den Ausweis der Geldflussrechnung bildet der Fonds «Flüssige Mittel». Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit wird aufgrund der indirekten Methode berechnet.

- **Änderungen gegenüber Vorjahr**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze haben gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Änderungen erfahren.

Jahresrechnung 2015

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti
Zinsausfallfonds
Zinssammelkonto

Total flüssige Mittel

31.12.2015
CHF

20 567 260
1 742 327
12 474 881

34 784 468

31.12.2014
CHF

14 757 569
2 907 244
16 754 735

34 419 548

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Aktien, Aktienfonds
Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.2015
CHF

5 491 553
12 156 406

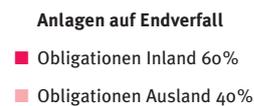
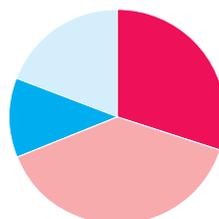
17 647 959

31.12.2014
CHF

4 192 705
10 651 475

14 844 180

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



Jahresrechnung 2015

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 3

Forderungen aus Anleihequoten Obligationenanleihen und Privatplacierungen

Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit
Serie 24	2.750%	2005–2020	30.04.2020
Serie 25	2.250%	2005–2017	19.09.2017
Serie 27	2.375%	2006–2018	12.01.2018
Serie 28	3.000%	2006–2015	29.05.2015
Serie 29*	2.625%	2006–2016	12.12.2016
Serie 30*	3.000%	2007–2016	10.05.2016
Serie 31*	3.125%	2007–2015	07.09.2015
Serie 32	3.125%	2007–2016	12.12.2016
Serie 33	3.500%	2008–2018	18.05.2018
Serie 35	2.625%	2009–2017	26.06.2017
Serie 36	2.500%	2009–2019	27.11.2019
Serie 38*	1.875%	2010–2019	18.12.2019
Serie 39	1.750%	2010–2020	04.11.2020
Serie 40*	2.125%	2010–2025	04.11.2025
Serie 41*	2.500%	2011–2022	28.04.2022
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

Total Forderungen aus Anleihequoten Total Obligationenanleihen und Privatplacierungen

31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
154 400 000	154 400 000
144 700 000	144 700 000
152 400 000	152 400 000
0	125 300 000
32 800 000	32 800 000
33 600 000	33 600 000
0	48 800 000
124 000 000	124 000 000
135 200 000	135 200 000
45 000 000	45 000 000
115 100 000	115 100 000
54 400 000	54 400 000
153 300 000	153 300 000
56 400 000	56 400 000
37 100 000	37 100 000
130 800 000	130 800 000
163 400 000	163 400 000
179 100 000	179 100 000
123 800 000	123 800 000
77 600 000	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	0
217 500 000	0
130 500 000	0
2 918 900 000	2 570 500 000

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

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

Jahresrechnung 2015

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

	31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	4 617 282	5 780 944
	2	2
Total Finanzanlagen	4 617 284	5 780 946

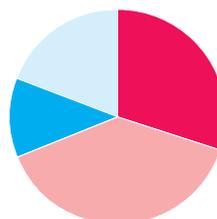
Bei den festverzinslichen Anlagen handelt es sich gemäss Anlagereglement EGW um Schuldner mit erstklassiger Bonität und Werte mit Kapital-schutz.

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

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

Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 60%
- Obligationen Ausland 40%



Wertschriften

- Obligationen Inland 30%
- Obligationen Ausland 39%
- Aktien Inland 12%
- Aktien Ausland 19%

Jahresrechnung 2015

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2013	9 870 977	1 813 613	8 501 867	363 000	20 549 457
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 298 158</i>	<i>224 506</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 522 664</i>
Auflösungen (-)	1 298 158	224 506	0	0	1 522 664
Verwendungen (-)	0	-1 060	169 574	0	168 514
Erhöhungen (+)	2 985 180	538 330	574 950	137 000	4 235 460
Stand 31.12.2014	11 557 999	2 128 497	8 907 243	500 000	23 093 739
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 429 572</i>	<i>252 746</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 682 318</i>
Auflösungen (-)	1 429 572	252 747	0	0	1 682 319
Verwendungen (-)	0	0	-51 333	0	-51 333
Erhöhungen (+)	4 413 900	787 900	783 750	182 000	6 167 550
Stand 31.12.2015	14 542 327	2 663 650	9 742 326	682 000	27 630 303
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 632 138</i>	<i>285 667</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 917 805</i>

Anmerkung 6

Ausserordentliche Positionen

Im Berichtsjahr sind keine (Vorjahr keine) ausserordentlichen Erträge oder Aufwendungen angefallen.

Anmerkung 7

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten

Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Wertschriften

31.12.2015

CHF

6 000 000

0

17 647 959

31.12.2014

CHF

6 000 000

0

14 844 180

Jahresrechnung 2015

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 8	Steuern	2015 CHF	2014 CHF
	laufender Ertragssteueraufwand	70 063	209 784
	latenter Ertragssteueraufwand	182 000	137 000
	Steuersatz (vor Steuern)	28%	21%

Anmerkung 9 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**
 Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen.

Anmerkung 10 **Honorare der Revisionsstelle**
 Die mit der Revision beauftragte PricewaterhouseCoopers AG, Zürich hat für die Revisionsdienstleistungen CHF 47 520 (Vorjahr CHF 41 880) abgerechnet.

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung 2015 nach Swiss GAAP FER

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die Jahresrechnung der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 13–25) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Diese Jahresrechnung wird zusätzlich zur obligationenrechtlichen Jahresrechnung erstellt.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung 2015 nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Christoph Käppeli
Revisionsexperte

Valentin Studer
Revisionsexperte

Zürich, 1. April 2016

Organe und Funktionäre

am 31.12.2015

Vorstand

Dr. Peter Gurtner, Gümligen	Präsident
Rudolf Baranzelli, Kriens	Mitglied
Thomas Ernst, Luzern	Mitglied
Urs Hauser, Zürich	Mitglied
Willy Küng, Zürich	Mitglied
Othmar Räbsamen, Zürich	Mitglied
Thomas Winiger, Luzern	Mitglied

Vertreter BWO

Dr. Ernst Hauri, Grenchen	BWO
---------------------------	-----

Prüfungskommission

Thomas Peter, Luzern	Präsident
Guido Gervasoni, Olten	Aktuar
Patrice Bänninger, Grenchen	Mitglied
Martin Frey, Zürich	Mitglied
Hans Haug, Schwerzenbach	Mitglied
Heinz Pfenninger, Feldmeilen	Mitglied
Georges Schriber, Unterterzen	Mitglied

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Geschäftsstelle Olten

GeRoGestions AG, Postfach, 4601 Olten	
Guido Gervasoni, Olten	Direktor
Monika Eggenschwiler, Olten	Prokuristin

Büro Lausanne

association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Case Postale 227, 1000 Lausanne



Leberngasse 9

Postfach

4601 Olten

Telefon 062 206 06 16

Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch