

egw

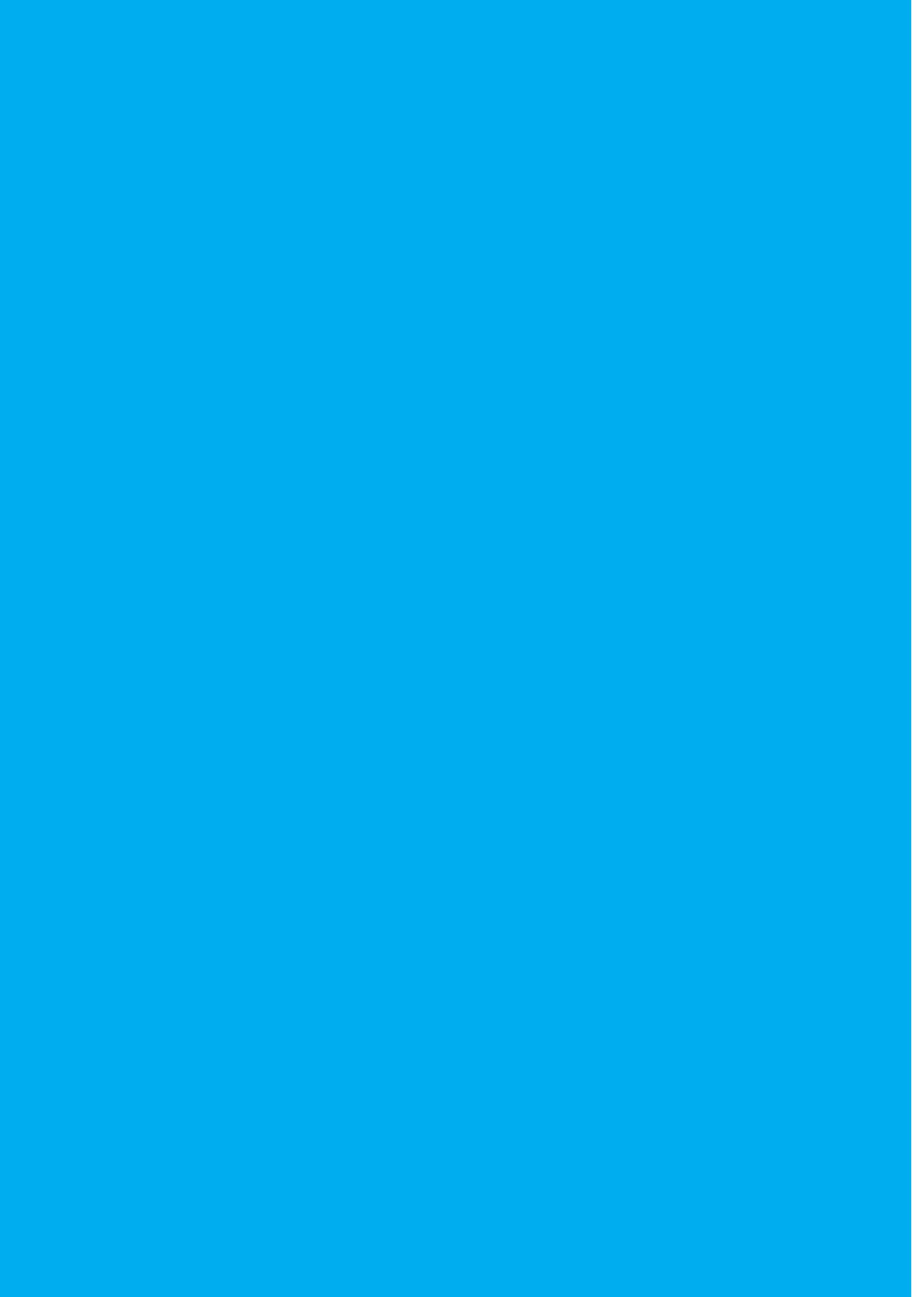
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2016

ccl



Bericht des Präsidenten	3
-------------------------	----------

Bericht der Geschäftsstelle Lagebericht	6
---	----------

Jahresrechnung 2016

Bilanz	13
--------	-----------

Erfolgsrechnung	14
-----------------	-----------

Eigenkapitalnachweis	16
----------------------	-----------

Geldflussrechnung	17
-------------------	-----------

Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung	18
--	-----------

Bericht des Wirtschaftsprüfers	26
--------------------------------	-----------

Organe und Funktionäre	31
------------------------	-----------

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Ereignisse des vergangenen und des angebrochenen Jahres vermitteln den Eindruck, dass die Welt in mancherlei Hinsicht schrittweise aus den Fugen gerät. Ob Terrorismus, Nationalismus, Populismus oder Protektionismus: sie alle gehören mittlerweile zum Vokabular der täglichen Berichterstattung. Wahlen und Plebiszite verkommen zu Zitterpartien oder markieren Zäsuren im gewohnten zwischenstaatlichen Umgang. Autokraten und Demagogen verteufeln Demokratien, die EU und das liberale Gesellschaftsmodell. Gleichzeitig lösen allerlei Wahlversprechen und monetäre Hilfsaktionen Hoffnungen auf konjunkturelle Erholung sowie Höhenflüge an der Börse aus. Und dies, obwohl die Bedrohung des freien Handels und der Mobilität der Arbeitskräfte wie ein Damoklesschwert über der Weltwirtschaft hängt.

Angesichts dieser Unsicherheiten und Widersprüche ist es nicht selbstverständlich, auf den folgenden Seiten von einem positiven Jahresverlauf berichten zu können. Die Unwägbarkeiten des heutigen in- und ausländischen Geschehens lassen sich aber nicht einfach ignorieren. Namentlich die Volatilität der Aktienmärkte, die Währungs- und Geldpolitik, Negativzinsen, Handelsbeschränkungen oder Haushaltsdefizite wirken direkt oder indirekt auch auf die EGW und ihre Kunden ein. Zudem kommt der Migrationspolitik und den Zuwanderungsbestimmungen eine grosse Bedeutung zu, da die Bevölkerungs- und Haushaltzahlen nebst den Zinsen und der allgemeinen Wirtschaftslage zu den wichtigsten Determinanten der Wohnungsnachfrage gehören. Geraten die demografischen Motoren ins Stottern, entsteht bei unverminderter Produktion regional rasch ein Wohnungsüberschuss. Die jüngst auf durchschnittlich rund 2% angestiegene Leerstandsquote in Mietobjekten illustriert diesen Prozess. Trotz lokal noch immer bestehender Engpässe ist daher bei künftigen Bauvorhaben erhöhte Vorsicht am Platz.

Generell müssen wir wohl mit etwas unsichereren Zeiten rechnen. Die EGW tut deshalb gut daran, das Eigenkapital und die Rückstellungen im Hinblick auf Kursschwankungen und Zinsausfälle weiter aufzustocken. Dazu ist sie erfreulicherweise einmal mehr problemlos in der Lage, haben doch das betriebliche Ergebnis und der grosse Finanzerfolg zusammen zu einem stark gestiegenen Jahresgewinn geführt.

Im Berichtsjahr wurden zwei Anleihen im Gesamtbetrag von 379.9 Millionen Franken begeben. Diesen Neuemissionen standen Rückflüsse aus drei Serien im Betrag von 190.4 Millionen Franken gegenüber. Per Saldo ergab sich somit ein Zuwachs von 189.5 Millionen Franken, welcher das Total aller ausstehenden Anleihen auf 3.108 Milliarden Franken ansteigen liess.

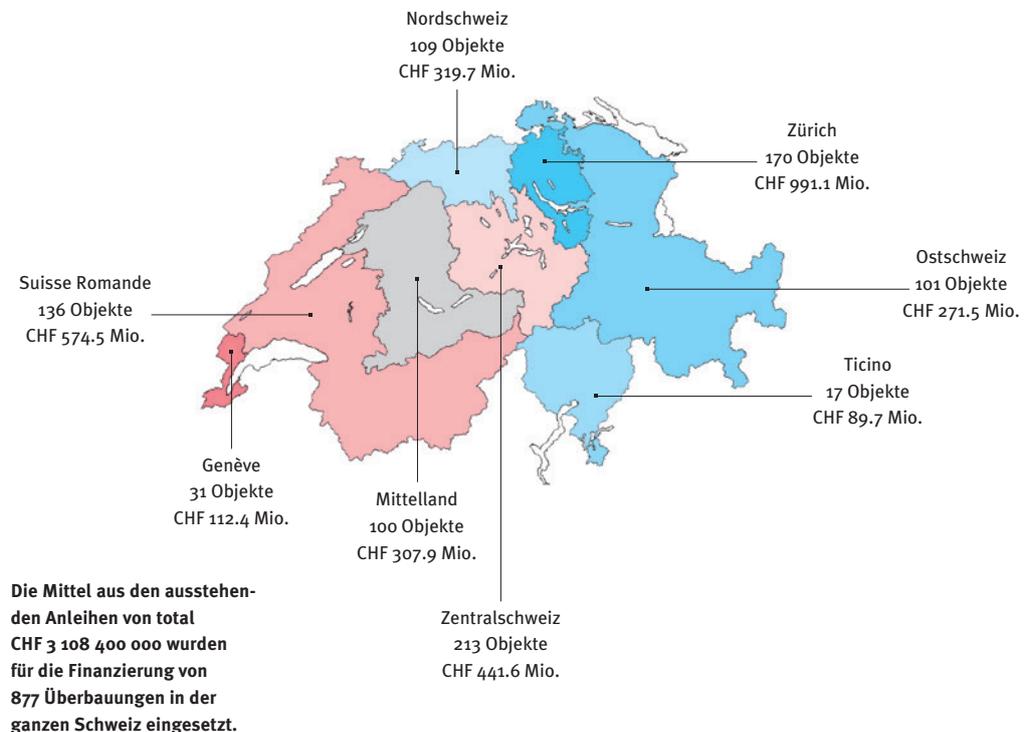
Die Mitgliederzahl der EGW erhöhte sich um 15 auf 472 Genossenschafter. Ende 2016 waren rund 75% aller angeschlossenen Wohnbauträger an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Sie besaßen in 877 Liegenschaften 32 069 Wohnungen. Das sind 1 755 Einheiten mehr als im Vorjahr. Praktisch unverändert ist deren regionale Verteilung. Rund ein Fünftel liegt in der Romandie. 24.3% entfallen auf die Zentralschweiz, 19.4% auf die Region Zürich, 11.4% auf das Mittelland, 12.3% auf die Nord- und 11.5% auf die Ostschweiz sowie 2% auf das Tessin.

Wie bereits in früheren Jahren darf die Zusammenarbeit zwischen der EGW und ihren Kunden als ausgesprochen harmonisch bezeichnet werden. Vorbildlich sind nicht nur die Einhaltung der Zahlungstermine und die Bereitschaft, den mit Kreditanträgen, Umfragen und Kontrollen zwangsläufig verbundenen Aufwand meist klaglos zu akzeptieren. Auch das weitgehende Verständnis für die vor Jahresfrist aus finanziellen Gründen überarbeiteten Grundsätze der Kreditgewährung zeugt von gegenseitigem Vertrauen. Das ist umso bemerkenswerter, als die neuen Regeln den Finanzierungsspielraum vor allem bei Konversionen erheblich reduzieren und deshalb

insbesondere Schuldner mit ursprünglich hohen Darlehenstranchen einen Teil derselben zurückbezahlen mussten. Die Geschäftsstelle war jedoch bemüht, in kritischen Fällen einvernehmlich nach Lösungen zu suchen, wozu auch die Vermittlung neuer Kreditgeber aus Kreisen institutioneller Anleger gehörte. Gesamthaft hat sich die Lage eher beruhigt, doch der Appell, die Fragen der Refinanzierung frühzeitig anzugehen, klingt weiter fort. Grosse gemeinnützige Bauträger, die im Frühjahr 2015 nach der Freigabe des Frankenkurses hofften, via EGW ihre Hypotheken in hohen zweistelligen Millionenbeträgen kurzfristig ablösen zu können, haben von der Realitätsferne des Ansinnens und den Prioritäten unserer Kreditvergabe inzwischen Kenntnis genommen. Seither versuchen sie, ihr Bedürfnis nach günstigem Geld sinnigerweise vermehrt über Pensionskassen

und vergleichbare Geldgeber zu befriedigen, was da und dort den Anstoss zur Entwicklung neuer Kooperationsmodelle gab.

Beim jährlichen Rating der Darlehensnehmer belief sich die Rücklaufquote der Fragebogen dank der erfreulichen Zusammenarbeit der Betroffenen auf wiederum fast 100%. Die Auswertung zeigt, dass die Bonität der Wohnbau-träger nach wie vor ein hohes Niveau aufweist. Gut 90% der Befragten erhielten mit einem Rating 1 oder 2 eine sehr gute oder gute Beurteilung. Bei den kritischen Positionen ist gegenüber dem Vorjahr eine leichte Verschlechterung eingetreten. Ursachen für ungenügende Ratings sind in der Regel zu tiefe Eigenkapitalwerte, ungenügende Bruttorenditen bei Neubauten oder hohe rückzahlbare Vorschüsse.



Das unlängst beschlossene Verfahren zur periodischen Prüfung der Pfandobjekte hat sich im Berichtsjahr gut eingespielt. Dafür ist allen Beteiligten bestens zu danken. Sofern bei den in die Kontrolle einbezogenen Gebäuden Hinweise auf grössere Mängel bestehen, nimmt das «Recovery» des Bundesamtes für Wohnungswesen genauere Abklärungen vor. Dabei sei zur Beruhigung einzelner Betroffener gesagt, dass der Beizug dieser Amtsstelle nicht bedeutet, dass der «Patient» bereits auf die Intensivstation gehört.

An der Generalversammlung 2016 wurden Barbara Thalmann und Philippe Favarger – Letzterer als Vertreter der EGW in der Romandie und als Nachfolger von Flavio Guido – einstimmig in den Vorstand gewählt. Dieser traf sich mit der Geschäftsleitung, dem Informationsbeauftragten und dem Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen zu vier ordentlichen Sitzungen. Ergänzend fanden wie üblich Begegnungen mit dem Präsidenten der Prüfungskommission sowie eine Klausurtagung statt. Diesmal im Entlebuch und unter Anwesenheit eines Vertreters der Zürcher Kantonalbank, der die Zusammenkunft verdienstvollerweise mit einem Referat zum Thema der Verbriefung von Forderungen und weiteren finanzwirtschaftlichen Ausführungen bereicherte.

Nebst den Routinegeschäften befasste sich der Vorstand mit dem Einfluss der neuen FINMA-Richtlinien für Versicherer auf die Anleihetätigkeit und das Emittenten-Rating. Er regelte Details in der Zusammenarbeit mit dem BWO, überprüfte organisatorische Abläufe und behandelte Gesuche um finanzielle Beiträge für diverse Aktivitäten aus dem Umfeld der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Einen wichtigen Platz nahmen ferner Überlegungen zur künftigen Finanzierungs- und Anleihenpolitik ein. Es wurde erkannt, dass die EGW für die Sicherstellung eines im Rahmen der verfügbaren Rahmenkredite langfristig ausgewogenen Verhältnisses zwischen den Konversionen und dem Neugeschäft ein

noch besseres Instrumentarium benötigt. Diesem Anliegen soll durch einen Ausbau der bestehenden Datenbank und deren Ergänzung mit einem Simulationsmodul Rechnung getragen werden.

Wie die folgenden Ausführungen des Direktors zur operativen Geschäftstätigkeit noch verdeutlichen werden, hat die EGW wiederum ein sehr erfolgreiches Jahr durchlaufen. Den stärksten Applaus verdienen dafür Guido Gervasoni und sein Team, das trotz längerer Perioden krankheitsbedingter Ausfälle das gute Funktionieren der EGW mit grossem zusätzlichem Einsatz sichern konnte. Dank und Anerkennung gebührt aber auch den Kollegen im Vorstand und allen andern Personen, welche sich als Mitglieder, Kunden, Revisoren, Gesuchprüfer, Bankiers, Medienschaffende und Behördenvertreter für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt haben.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

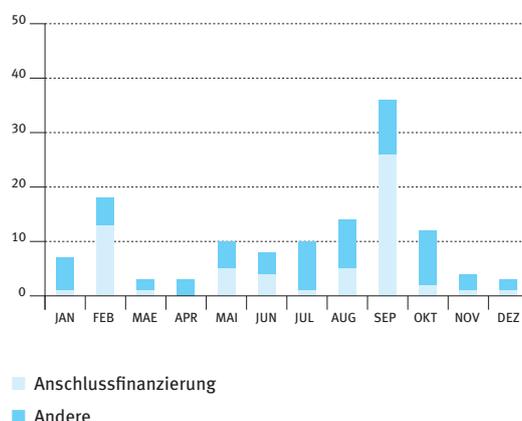
Die EGW hat im Berichtsjahr 89 gemeinnützige Wohnbauträger mit rund CHF 380 Mio. bei der Finanzierung von Wohnbauten unterstützt und damit einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Stabilisierung der Mietzinsen auf tiefem Niveau geleistet. Die dafür nötigen Mittel hat sie sich direkt am Kapitalmarkt beschafft. 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.

Kreditprüfung und Mittelbeschaffung bildeten im Berichtsjahr erneut den Schwerpunkt der Aktivitäten der Geschäftsstelle. In den letzten Jahren sind die Ausleihungen an Wohnbauträger kontinuierlich auf über CHF 3.1 Mrd. angewachsen. Die Bewirtschaftung von rund 1 250 Finanzierungen bis zur Endfälligkeit und die termingerechte Rückzahlung der Anleihen an die Investoren verlangen höchste Aufmerksamkeit.

Gesuchsprüfung

Die Möglichkeit, langfristige Mittel fast zum Nulltarif zu erhalten, stützte die anhaltend hohe Nachfrage nach EGW-Quoten. Aus dem Vorjahr waren 24 Anfragen über rund CHF 100 Mio. pending, und im Verlauf des Berichtsjahres wurden weitere 127 Gesuche über rund CHF 400 Mio. eingereicht – 60 für die Konversion bestehender EGW-Finanzierungen und 67 für die Ablösung von Hypotheken, die Konsolidierung von Neubau- oder Renovationskrediten sowie diverse Mutationen im Zusammenhang mit Fusionen oder der Übernahme von Liegenschaften samt den darauf lastenden EGW-Quoten.

Die Prüfung der Gesuche erfolgt in erster Linie aufgrund des Ertragswertes der Liegenschaft. Dieser wird auf der Basis der effektiven Mietzinsen ermittelt. Für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes werden diese Mietzinsen mit den Marktmieten verglichen und auch Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Pfandobjektes sowie die Führung und Finanzlage des Gesuchstellers in Betracht gezogen. Am 31.12.2016 belief sich der durchschnittliche Kapitalisierungssatz der bestehenden Ausleihungen auf 6.22%.

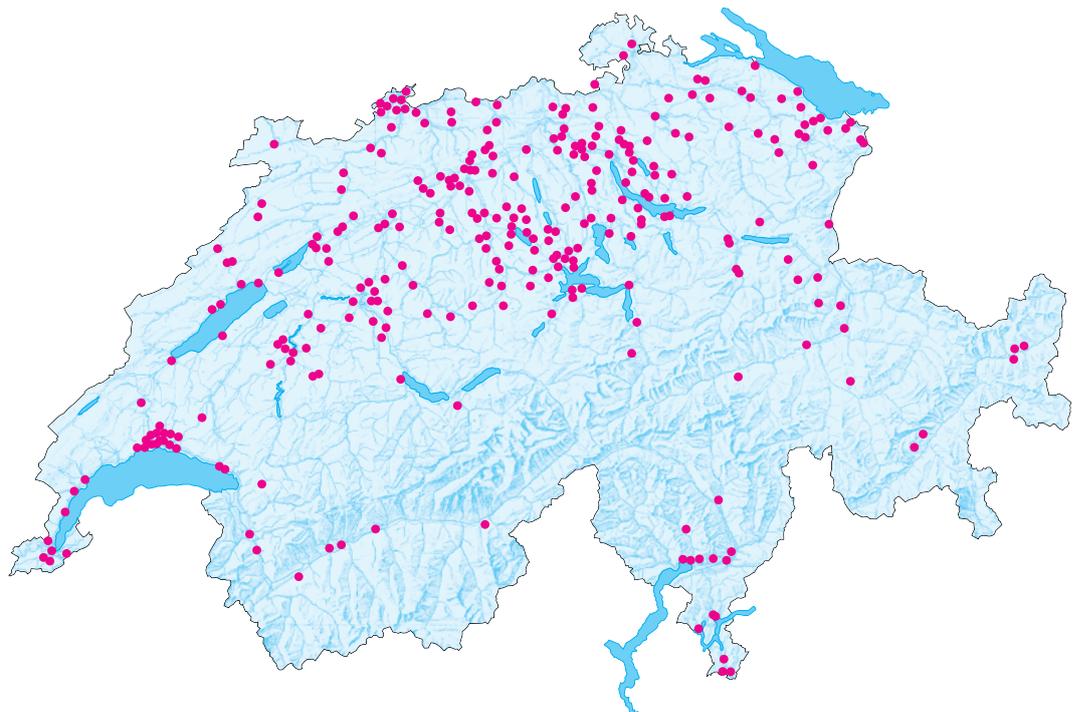


Seit Anfang des Berichtsjahres gelten die neuen Kriterien, welche der Vorstand erlassen hat, um auch für die Zukunft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Konversionen und Neufinanzierungen sicherzustellen. Die an einer Anleihe Beteiligten können nicht mehr damit rechnen, dass ihre Quoten vollumfänglich verlängert werden und müssen sich um eine Ablösung bemühen. Die Geschäftsstelle hat insbesondere mit Wohnbauträgern mit einem hohen Anteil an EGW-Finanzierungen frühzeitig Kontakt aufgenommen, um die Einzelheiten solcher Tilgungen zu besprechen. Mit mehreren Mitgliedern konnten dabei eigentliche Rückzahlungspläne vereinbart werden. Für die Steuerung der zukünftigen Finanzierungs- und Anleihenplanung wurde ein besonderes Tool geschaffen, das anhand von Simulationen die Auswirkungen geplanter und vereinbarter Massnahmen aufzeigt.

Finanzierungen dürfen bis 80% des Ertragswertes gewährt werden. Anteile über 70% sind zu amortisieren – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorgangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven. Die Sicherstellung einer EGW-Quote hat durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen zu erfolgen. Am 31.12.2016 lagen die Finanzierungen im Durchschnitt innerhalb eines Belehnungsplafonds von 68.5%.

• Standortgemeinden

In 307 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die mittels Anleihen der EGW und dank der Bürgschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind (Stand 31.12.2016).



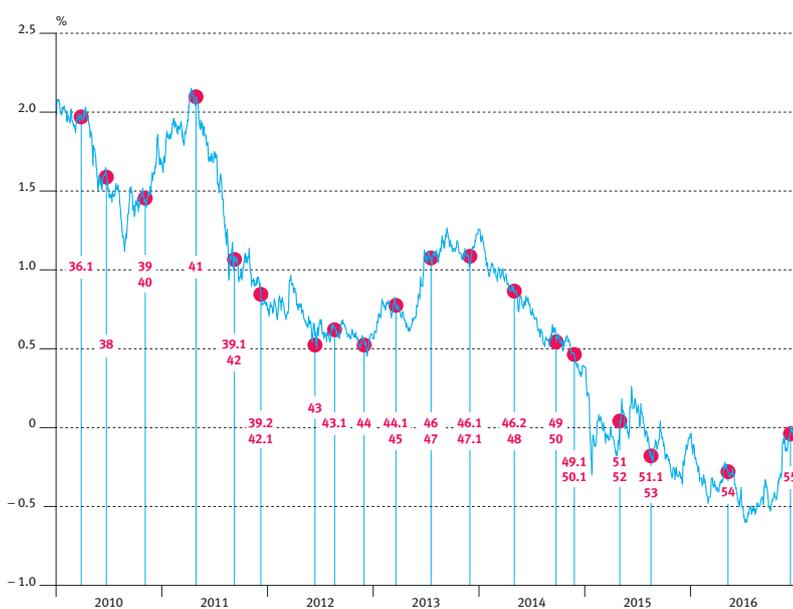
Anleihetätigkeit

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

Aufgrund der vorliegenden 67 Bewilligungen mit einem Gesamtbetrag von CHF 225.1 Mio. kündigte die Geschäftsstelle den berechtigten 56 Wohnbauträgern am 30.03.2016 eine Anleihe mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu All-in-costs in einem Bereich von 0.375% an. Als Alternative wurde eine Aufstockung der Serie 51 in Aussicht gestellt zu 0.03% für eine Restlaufzeit bis zum 27.05.2025. Diese Indikationen galten jeweils

als unterer Rand einer Bandbreite von einem Viertelprozentpunkt. Die Rückmeldungen ergaben praktisch kein Interesse an der kürzeren Laufzeit. Am 06.04.2016 wurde deshalb nur eine Anleihe über CHF 204.7 Mio. und einem Zinssatz von 0.320% für 20 Jahre aufgelegt.

Die nächste Emission folgte am 16.11.2016 mit der Serie 55 und einem Anleihevolumen von CHF 175.2 Mio. Auch für diese Emission bestand ein überwiegendes Interesse an der längeren Laufzeit von 15 Jahren. Unmittelbar nach dem Versand der Indikationen wurde in den USA überraschenderweise Donald Trump zum neuen Präsidenten gewählt. Die Kapitalmärkte reagierten weltweit mit einem Zinsanstieg. In der Schweiz betrug dieser nach wenigen Tagen bereits 25 Basispunkte, und es bestand die Gefahr, die indizierte Obergrenze nicht mehr einhalten zu können, was einen Neustart der Transaktion zur Folge gehabt hätte. Mit der Unterstützung des Capital Market der ZKB gelang es, ein günstiges Zeitfenster zu nutzen und die neue Serie mit einem Coupon von 0.400% abzuschliessen.



Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabe- preis	All-in-costs	Summe
54	06.04.	20 J	0.320	101.659	0.343	204.7
55	16.11.	15 J	0.400	101.317	0.429	175.2

Die Kurven in der untenstehenden Grafik zeigen, dass EGW-Finanzierungen stets deutlich günstiger waren als vergleichbare Festhypotheken der Banken. Seit der Verschärfung der Konditionen für Hypotheken und der Einführung von Negativzinsen hat sich die Spanne zwischen deren Zinssätzen und den All-in-costs der EGW massiv erhöht; bei den jüngsten zwei Anleihen betrug sie über zwei Prozentpunkte.

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

Die Anleihetätigkeit zeigt seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2016 folgendes Bild:

Total lancierte Emissionen	78
Total Basisanleihen	42
Total Aufstockungen	23
Total Privatplacierungen	13

Total Emissionsvolumen	CHF 5 952 400 000
Grösste Anleihe	CHF 217 500 000
Kleinste Emission	CHF 21 300 000

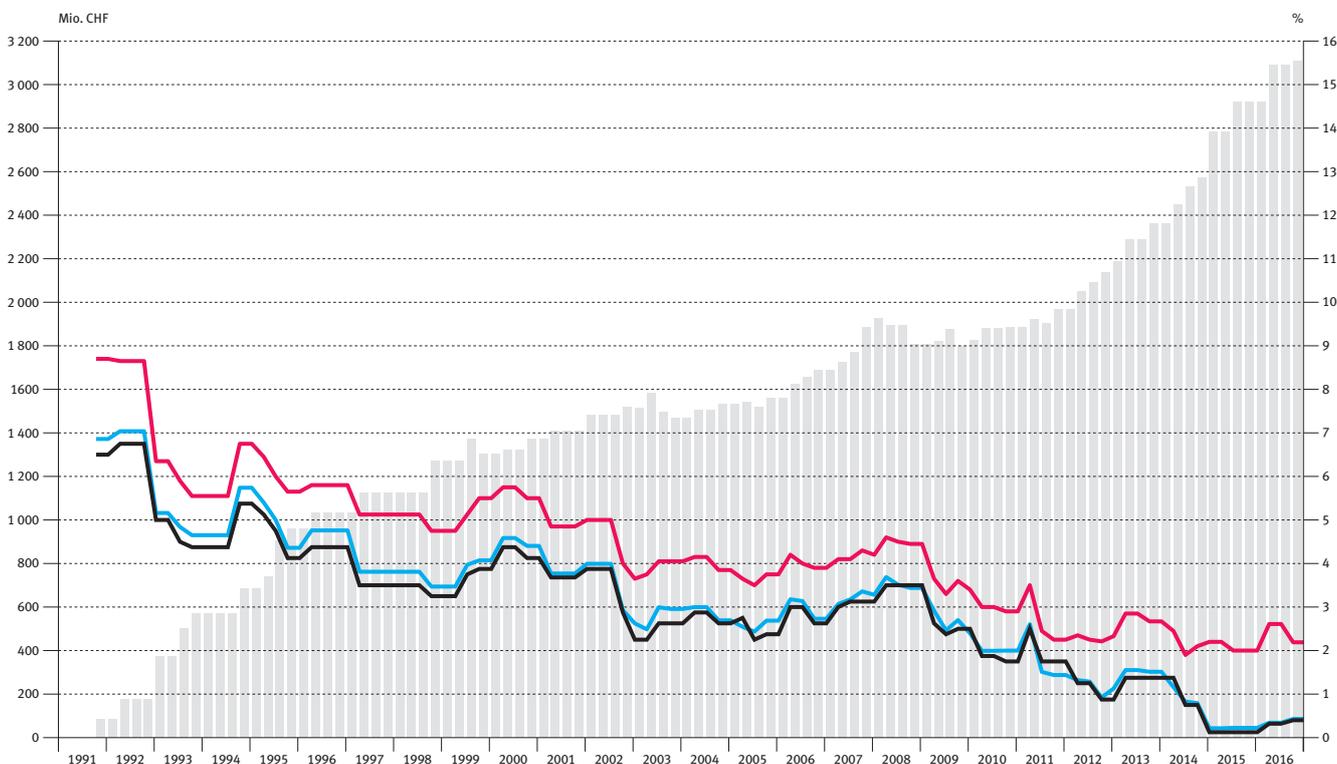
Maximale Laufzeit	20 Jahre
Minimale Laufzeit	5 Jahre
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat

Wohnbauträger pro Anleihe maximal	66
Wohnbauträger pro Emission minimal	4
Wohnbauträger pro Anleihe Ø	33
Bezug pro Wohnbauträger Ø	CHF 3 161 126

Quoten pro Anleihe maximal	106
Quoten pro Emission minimal	5
Quoten pro Anleihe Ø	48
Quote pro Anleihe Ø	CHF 2 233 546

Entwicklung Anleihevolumen und Zinssätze

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



Mittelverwendung

An den beiden neuen Anleihen mit einem Volumen von total CHF 379.9 Mio. haben sich 89 Wohnbauträger mit insgesamt 125 Quoten beteiligt. Auf diese Weise hat die EGW 5 188 Wohnungen mitfinanziert.

Bei der Festlegung der Prioritäten für EGW-Finanzierungen hat sich der Vorstand an den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes orientiert. In den Bewilligungskriterien sind die konkreten Voraussetzungen umschrieben. Dazu gehören auch die Bestimmungen des Bundes betreffend die technischen und finanziellen Anforderungen sowie die Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit. Wohnbauträger, die sich an einer EGW-Anleihe beteiligen wollen, haben die Grundsätze der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger einzuhalten und die Anforderungen der EGW bezüglich Organisation und Berichterstattung zu erfüllen. In der Regel gehören sie auch einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus an.

Mittel aus EGW-Anleihen können beansprucht werden für die Ablösung bestehender Hypotheken und anderer Darlehen, für die Konversion von EGW-Quoten, die zur Rückzahlung gelan-

gen, 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.

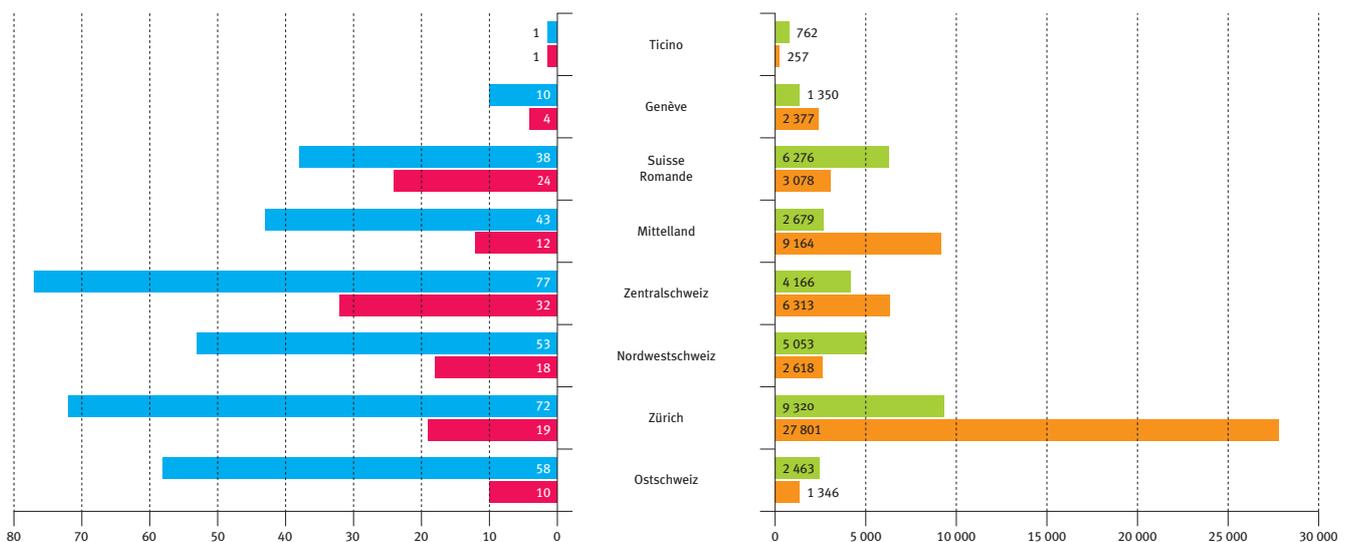
Am 31.12.2016 waren von 472 Mitgliedern 352 wie folgt an EGW-Anleihen beteiligt:

WBG Schweiz ¹	288	228	CHF 2 503 200 000	80.5%
Wohnen Schweiz ²	155	111	CHF 547 900 000	17.6%
übrige Mitglieder	29	13	CHF 57 300 000	1.9%
Total	472	352	CHF 3 108 400 000	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 zeigen die Aufteilung der 472 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten sowie den Wohnungsbestand der 352 beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.



Geografische Verteilung der EGW-Mitglieder und deren Wohnungen am 31.12.2016

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

Die am 31.12.2016 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 32 069 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten	352
mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen	32 069
in Anzahl Liegenschaften	877
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 465 382 514
Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten	CHF 7 484 873 133
durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	6.22%
EGW-Finanzierungen	CHF 3 108 400 000
mit Anzahl Quoten	1 256
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert	41.53%
durchschnittliche Belehnungshöhe	68.46%

Gesamtwohnungsbestand	
der 352 beteiligten Mitglieder	85 023
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 1 129 862 633
Ertragswert aller Wohnungen	CHF 18 171 887 017
berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von	6.22%

Risikobeurteilung und Rating

Die jährliche Bonitätsprüfung bei den Wohnbauträgern mit Anleihequoten stellt einen festen Bestandteil des Risikomanagements dar. Deren Rechnungsabschlüsse und weitere Unterlagen werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle nach einheitlichen Kriterien ausgewertet. Gestützt darauf erfolgt eine Zuweisung in eine von vier Ratingklassen.

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 Belehnungshöhe am 31.12.2016 ausgewiesen.

238 von 352 Wohnbauträgern mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Gut 73% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. 31 Mitglieder mit Quoten von CHF 165.7 Mio. in der Klasse 3 stehen unter besonderer Aufsicht der Geschäftsstelle. Mit einem Anteil von gut 89% ist das Gros aller Ausleihungen innerhalb eines Plafonds von maximal 70% des Ertragswertes der Pfandobjekte sichergestellt. Bei Ausleihungen von rund CHF 61.1 Mio. liegt die Belehnung über 80%.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	238	67.61%	2 274 700 000	73.18%	2 054 711 353	66.10%	bis 70%
					181 753 605	5.85%	70–80%
					38 235 042	1.23%	> 80%
2	83	23.58%	668 000 000	21.49%	594 417 070	19.12%	bis 70%
					59 389 669	1.19%	70–80%
					14 193 261	0.46%	> 80%
3	31	8.81%	165 700 000	5.33%	118 731 993	3.82%	bis 70%
					38 258 250	1.23%	70–80%
					8 709 757	0.28%	> 80%
4	0	0.0%	0	0.00%	0	0.00%	bis 70%
					0	0.00%	70–80%
					0	0.00%	> 80%
Total	352	100.0%	3 108 400 000	100.00%	3 108 400 000	100.00%	

Jahresrechnung

Obwohl das Total der zwei neuen Anleihen von CHF 379.9 Mio. deutlich unter dem Rekordvolumen von CHF 522.5 Mio. im Vorjahr liegt, konnte das betriebliche Ergebnis auf CHF 980 277 gesteigert werden. Dieses erfreuliche Resultat ist darauf zurückzuführen, dass der Ertrag aus der Auflösung der Rückstellung für Gestionskosten in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen hat und mittlerweile deutlich über dem Gestionsertrag von 0.1% aus dem Emissionsvolumen im Berichtsjahr liegt. Mit den Vermögensanlagen wurde ein Finanzerfolg von CHF 507 238 erzielt. Der Jahresgewinn nach Steuern beträgt CHF 1 180 358.

Mit dem Nettozuwachs von CHF 189.5 Mio. aus Emissionen und Rückzahlungen haben die Obligationenanleihen und Privatplacierungen einen Stand von gut CHF 3.108 Mrd. erreicht, und die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind ebenfalls auf diese Summe angewachsen (Grafik auf Seite 9). Die Rückstellung für Gestionskosten beträgt nun CHF 16 943 389 und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung aller ausstehenden Anleihen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2036. Der Rückstellung für Zinsausfallrisiken wurden CHF 569.850 zugewiesen, was genau dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2016 entspricht. Im Berichtsjahr waren erneut keine Ausfälle zu verzeichnen. Der Zuwachs im Eigenkapital ist im entsprechenden Nachweis auf Seite 16 erzielt.

Geschäftsaussichten

Im laufenden Geschäftsjahr müssen die Serien 25 und 35 mit einem Total von CHF 189.7 Mio. zurückbezahlt werden. Um den daran beteiligten 54 Wohnbauträgern Anschlussfinanzierungen zu ermöglichen, sind Emissionen im Mai und August 2017 geplant. Bereits im Dezember 2017 wird eine weitere Anleihe folgen, um die Rückzahlung der im Januar 2018 fälligen Serie 27 sicherzustellen. Der Vorstand hat die dafür nötige Rahmenbewilligung erteilt. Die Geschäftsstelle rechnet mit 160 Beteiligungsgesuchen in einer Grössenordnung von CHF 400 Mio. Auf dieser Basis wurde ein betriebliches Ergebnis im Rahmen des Vorjahres budgetiert.

Dank

Die Bearbeitung der Finanzierungsgesuche führt in den meisten Fällen zu persönlichen Kontakten mit unseren Mitgliedern. Im Verlaufe der Jahre haben sich daraus vielfältige Geschäftsbeziehungen ergeben, die wir sehr schätzen. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Prüfungskommission sowie den Mitarbeitenden im BWO und den beiden Dachorganisationen gründet auf langjährigem, gegenseitigem Vertrauen, wofür wir uns bedanken. Ein besonderes Dankeschön gebührt auch den Vertretern unserer Geschäftsbanken für die wertvolle Unterstützung sowie den Investoren, die uns Mittel anvertrauen und damit den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

Jahresrechnung 2016

Bilanz
auf den 31.12.2016

AKTIVEN	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	40 391 649	34 784 468
Forderungen	408 398	417 686
Wertschriften (Anmerkung 2)	17 713 250	17 647 959
Aktive Rechnungsabgrenzungen	50 650	63 241
Total Umlaufvermögen	58 563 947	52 913 354
Anlagevermögen		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	3 108 400 000	2 918 900 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	3 291 573	4 617 284
Total Anlagevermögen	3 111 691 573	2 923 517 284
TOTAL AKTIVEN	3 170 255 520	2 976 430 638
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 385	2 593
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	30 200
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	20 713 168	21 132 771
übrige	77 100	58 000
Total kurzfristiges Fremdkapital	20 791 653	21 223 564
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	31 111 738	27 630 303
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	3 108 400 000	2 918 900 000
Total langfristiges Fremdkapital	3 139 511 738	2 946 530 303
Total Fremdkapital	3 160 303 391	2 967 753 867
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	2 895 000	2 800 000
Gewinnreserve	7 057 129	5 876 771
Total Eigenkapital	9 952 129	8 676 771
TOTAL PASSIVEN	3 170 255 520	2 976 430 638

Jahresrechnung 2016

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2016**

	2016	2015
	CHF	CHF
BETRIEBSERTRAG		
Gestionserträge für		
Anleihetätigkeit	4 413 100	4 936 400
Gesuchsprüfung	379 900	522 500
Zinsausfallrisiken	569 850	783 750
Drittkosten auf Anleihen	710 190	787 900
Mitgliederbeiträge	93 200	89 800
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 632 138	1 429 572
Drittkosten auf Anleihen	285 667	252 747
Zinsertrag auf Anleihequoten	47 639 397	49 660 410
TOTAL BETRIEBSERTRAG	55 723 442	58 463 079
BETRIEBSAUFWAND		
Dritteleistungen	1 150 154	1 166 506
Zinsaufwand auf Anleihen	47 639 397	49 660 410
Drittkosten auf Anleihen	285 667	255 747
Verwaltung und Marketing	354 707	441 046
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	4 033 200	4 413 900
Zinsausfallrisiken	569 850	783 750
Drittkosten auf Anleihen	710 190	787 900
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	54 743 165	57 509 259
BETRIEBLICHES ERGEBNIS	980 277	953 820

Jahresrechnung 2016

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2016**

FINANZERFOLG	2016	2015
	CHF	CHF
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	508 334	413 303
Gewinn auf Wertschriften	243 984	9 986
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-62 416	-59 932
Verlust auf Wertschriften	-182 664	-412 533
TOTAL FINANZERFOLG	507 238	-49 176
ORDENTLICHES ERGEBNIS	1 487 515	904 644
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)		
Übriger Ertrag	5 880	605
Übriger Aufwand (-)	0	-850
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)	5 880	-245
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	1 493 395	904 399
Steuern (Anmerkung 8)	-313 037	-252 063
JAHRESGEWINN	1 180 358	652 336

Jahresrechnung 2016

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2016

Eigenkapital	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
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
Gewinnverwendung	–	652 336	-652 336	0
Ausgabe Anteilscheine	110 000	–	–	110 000
Rücknahme Anteilscheine	-15 000	–	–	-15 000
Jahreserfolg	–	–	1 180 358	1 180 358
Stand 31.12.2016	2 895 000	5 876 771	1 180 358	9 952 129

Jahresrechnung 2016

Geldflussrechnung 2016

Veränderung der flüssigen Mittel	2016 CHF	2015 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1 180 358	652 336
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-176 693	392 497
Veränderung von Rückstellungen (Anmerkung 5)	3 481 435	4 536 564
Abnahme Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	21 879	171 429
Zunahme kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	-431 911	-3 410 292
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	4 075 068	2 342 534
Investitionstätigkeit		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-379 900 000	-522 500 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	190 400 000	174 100 000
Kauf Wertschriften und Finanzanlagen	-11 354 474	-5 032 410
Verkauf Wertschriften und Finanzanlagen	12 791 587	2 999 796
Cash-drain aus Investitionstätigkeit	-188 062 887	-350 432 614
Finanzierungstätigkeit		
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	379 900 000	522 500 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-190 400 000	-174 100 000
Zunahme Anteilscheinkapital	95 000	55 000
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	189 595 000	348 455 000
Veränderung der flüssigen Mittel	5 607 181	364 920
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	34 784 468	34 419 548
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	40 391 649	34 784 468
Veränderung der flüssigen Mittel	5 607 181	364 920

Jahresrechnung 2016

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 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.

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 2016

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 29. März 2017 zuhanden der Generalversammlung vom 8. Juni 2017 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 2016 sind keine Anleihequoten umplaciert worden (Vorjahr: keine).

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 2016

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:

	31.12.2016	31.12.2015
US Dollar	1.0164	1.0010
EURO	1.0720	1.0874

- **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 2016

Anhang mit Anmerkungen

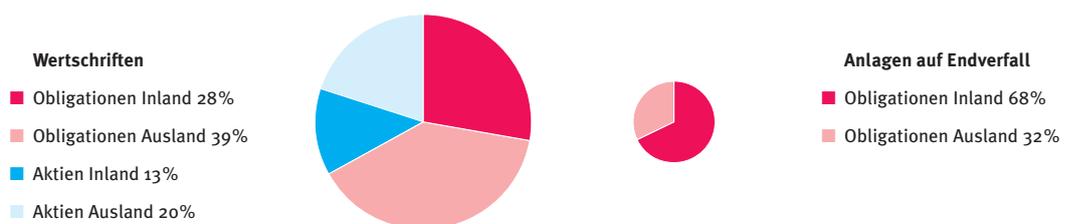
Anmerkung 1

Flüssige Mittel	31.12.2016	31.12.2015
Zusammensetzung der Bankguthaben	CHF	CHF
Geschäfts- und Anleihekonti	30 067 892	20 567 260
Zinsausfallfonds	2 312 177	1 742 327
Zinssammelkonto	8 011 580	12 474 881
Total flüssige Mittel	40 391 649	34 784 468

Anmerkung 2

Wertschriften	31.12.2016	31.12.2015
Zusammensetzung	CHF	CHF
Aktien, Aktienfonds	5 764 464	5 491 553
Obligationen, Obligationenfonds	11 948 786	12 156 406
Total Wertschriften	17 713 250	17 647 959

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



Jahresrechnung 2016

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 29*	2.625%	2006–2016	12.12.2016
Serie 30*	3.000%	2007–2016	10.05.2016
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
Serie 54	0.320%	2016–2036	09.05.2036
Serie 55	0.400%	2016–2031	09.12.2031

31.12.2016
CHF

31.12.2015
CHF

154 400 000

154 400 000

144 700 000

144 700 000

152 400 000

152 400 000

0

32 800 000

0

33 600 000

0

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

174 500 000

217 500 000

217 500 000

130 500 000

130 500 000

204 700 000

0

175 200 000

0

Total Forderungen aus Anleihequoten

Total Obligationenanleihen und

Privatplacierungen

3 108 400 000

2 918 900 000

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 2016

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	3 291 571	4 617 282
	2	2
Total Finanzanlagen	3 291 573	4 617 284

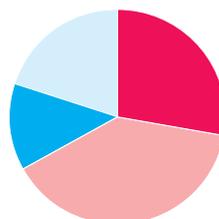
Bei den festverzinslichen Anlagen handelt es sich gemäss Anlagereglement EGW um Schuldner mit erstklassiger Bonität und Werte mit Kapital-schutz.

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 68%
- Obligationen Ausland 32%



Wertschriften

- Obligationen Inland 28%
- Obligationen Ausland 39%
- Aktien Inland 13%
- Aktien Ausland 20%

Jahresrechnung 2016

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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>
Auflösungen (-)	1 632 138	285 667	0	0	1 917 805
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0
Erhöhungen (+)	4 033 200	710 190	569 850	86 000	5 399 240
Stand 31.12.2016	16 943 389	3 088 173	10 312 176	768 000	31 111 738
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 769 058</i>	<i>316 499</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 085 557</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

31.12.2016

CHF

6 000 000

0

17 713 250

31.12.2015

CHF

6 000 000

0

17 647 959

Jahresrechnung 2016

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 8

Steuern

	2016 CHF	2015 CHF
laufender Ertragssteueraufwand	227 037	70 063
latenter Ertragssteueraufwand	86 000	182 000
Steuersatz (vor Steuern)	27%	28%

Anmerkung 9

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen.

Anmerkung 10

Honorare der Revisionsstelle

Die mit der Revision beauftragte PricewaterhouseCoopers AG, Zürich hat für die Revisionsdienstleistungen CHF 49 720 (Vorjahr CHF 47 520) abgerechnet.



Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Vorstand der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Olten

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (nachstehend „EGW“ oder „Genossenschaft“) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 13 bis 25) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2016 sowie deren Ertragslage und Cash Flows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 557 000, dies entspricht 1% des Betriebsertrags

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

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

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

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

Jahresrechnung 2016

Bericht des Wirtschaftsprüfers



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.

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.

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 557 000
<i>Herleitung</i>	1% des Betriebsertrags
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir den Betriebsertrag, da dieser aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die betriebliche Leistung der EGW nachhaltig gemessen werden kann.

Wir haben mit dem Vorstand vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 27 500 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

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

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



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

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die EGW bezweckt die Beschaffung von Geldern für Mitglieder (Wohnbauträger), die den Zweck verfolgen, durch zinsgünstige Finanzierungen den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die Geldbeschaffung erfolgt durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen.

Bei Ansprüchen gegenüber den an den Anleihen beteiligten Wohnbauträgern besteht für die EGW ein Kreditrisiko. Zur Sicherstellung haben die Wohnbauträger Grundpfandtitel auf Wohnliegenschaften in der Schweiz oder andere kurrante Deckungen zu bestellen. Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat sich zudem im Rahmen der Vereinbarung betreffend Massnahmen zur Sicherstellung ausstehender EGW-Anleihen verpflichtet, bei Zahlungsschwierigkeiten von Wohnbauträgern gegenüber 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.

Die von der EGW ausgegebenen Anleihen werden von der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch eine Solidarbürgschaftsverpflichtung verbürgt.

Wir erachten die Gesuchsprüfung und das Anleihengeschäft als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt: Einerseits bezüglich der Einschätzung der Werthaltigkeit der Sicherstellung der gewährten Ausleihungen an die Wohnbauträger und andererseits aufgrund dem Vorliegen einer gültigen Bürgschaftsverpflichtung der Eidgenossenschaft für die ausstehenden Anleiheobligationen. Am 31. Dezember 2016 hat die EGW CHF 3 108 400 000 Ausleihungen beziehungsweise Anleiheobligationen und Privatplacierungen ausstehend.

Unser Prüfungsvorgehen

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 Anleihequoten während der Laufzeit beurteilt. Im Folgenden erläutern wir unsere Prüfungen detaillierter:

- Wir haben den Prozess bei der Gesuchsprüfung und Darlehensgewährung mit den Verantwortlichen besprochen und in die entsprechenden Prozessunterlagen Einsicht genommen. Diese bezwecken, dass eine Kreditgewährung nur an Wohnbauträger erfolgt, welche die Anforderungen hinsichtlich Kreditfähigkeit und -würdigkeit gemäss den Bewilligungskriterien der EGW erfüllen.

Zudem haben wir stichprobenweise Einsicht genommen in bewilligte Gesuche von Wohnbauträgern für eine Anleihequote. 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 Einsicht genommen in die Ratings der Wohnbauträger, welche von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle aufgrund der Rechnungsabschlüsse und weiterer Unterlagen der Mitglieder erstellt worden sind. Wir haben die Angemessenheit der Berücksichtigung der Ratings in den Verfahren der EGW zur Überwachung der Wohnbauträger sowie in der Bestimmung der



Rückstellungen für Zinsen und Ausfallrisiken beurteilt.

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

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

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 10 312 176 (31. Dezember 2016) gebildeten Rückstellungen für Zinsausfallrisiken.

- Wir haben geprüft, ob für die im Berichtsjahr neu ausgegebenen Anleihsobligationen (Serie 54 und Serie 55) eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorliegt. Für alle im Umfang von CHF 3 108 400 000 ausstehenden Obligationen anleihen und Privatplacierungen (siehe Seite 22, Anmerkung 3) liegt je eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vor.

Verantwortlichkeiten des Vorstands für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets

Jahresrechnung 2016

Bericht des Wirtschaftsprüfers



aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

PricewaterhouseCoopers AG

Christoph Käppeli
Revisionsexperte

Valentin Studer
Revisionsexperte

Zürich, 29. März 2017

Organe und Funktionäre

am 31.12.2016

Vorstand

Dr. Peter Gurtner, Gümligen	Präsident
Rudolf Baranzelli, Kriens	Mitglied
Thomas Ernst, Luzern	Mitglied
Philippe Favarger, Carrouge	Mitglied
Urs Hauser, Zürich	Mitglied
Willy Küng, Zürich	Mitglied
Othmar Räbsamen, Zürich	Mitglied
Barbara Thalmann, Uster	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

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