

egw

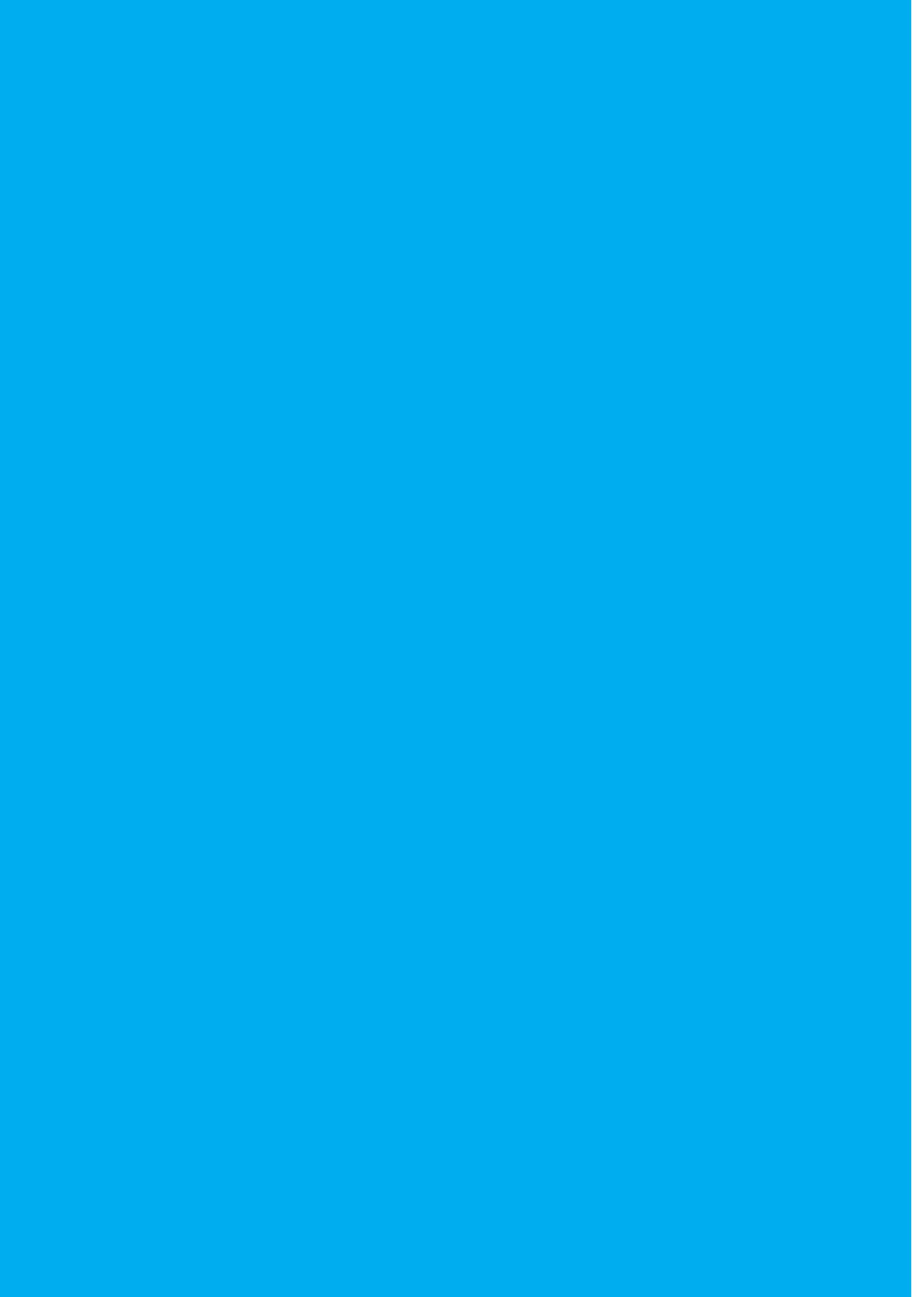
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2017

cc



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

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

Jahresrechnung 2017

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

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

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

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

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

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

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

Bericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Eine umfassende Rückschau auf die Berichtsperiode käme wohl zum Schluss, dass über dem Weltgeschehen wie schon im Vorjahr in mancherlei Hinsicht ein düsterer Schatten liegt, und auch im eigenen Land mühen wir uns nicht nur in Sachen EU, Altersvorsorge, Migrationspolitik oder Steuerrecht auf zahlreichen Baustellen ab. Begrenzt man den Blick jedoch auf das Befinden der EGW und auf einige sie direkter berührende Rahmenbedingungen, dann lassen sich auch positivere Eindrücke gewinnen.

Die Wirtschaftslage gibt im In- und Ausland zu Optimismus Anlass. Die Zahl der Arbeitslosen nahm im vergangenen Jahr weiter ab. Wie schon seit langer Zeit herrscht praktisch Preisstabilität. Der Konsumentenstimmungsindex liegt auf einer seit sieben Jahren nie mehr erreichten Höhe. Die Kapitalzinsen sind trotz der da und dort erkennbaren Aufwärtstendenzen im historischen Vergleich weiterhin ausserordentlich tief. Und das lange Hoch an der Börse liess einen Finanzexperten in Anlehnung an ein Diktum von Churchill noch vor Kurzem verkünden, dass nie zuvor so viele Investoren so wenigen Zentralbankern so viel zu verdanken hatten.

Wie aus der Jahresrechnung erhellt, hat der anlagebedingte Finanzerfolg auch bei der EGW willkommene Spuren hinterlassen und zusammen mit dem hohen Betriebsergebnis zum ausgezeichneten Abschluss beigetragen. Der nach dem Jahreswechsel eingetretene Abschwung an der Börse bestätigt jedoch die Erfahrung, dass es nach wirtschaftlichen Höhenflügen früher oder später zu Korrekturen kommt. Solche sind auch im Immobiliensektor absehbar, ist doch die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf gegenwärtig rund 65 000 Einheiten angestiegen. Für die EGW und ihre im Wohnungswesen tätigen Mitglieder bergen beide Entwicklungen Risiken. Umso wichtiger ist es, dass unsere Genossenschaft ihr Eigenkapital und die Reserven für

Zinsausfälle und Kursschwankungen weiterhin konsequent verstärkt, was dank des traditionellen Verzichts auf die Verzinsung des Anteilscheinkapitals seit jeher Praxis ist.

Was das Kerngeschäft der EGW betrifft, so wurden im vergangenen Jahr zwei Anleihen im Gesamtbeitrag von 278.2 Millionen Franken aufgelegt. Aus zwei Serien flossen Rückzahlungen im Betrag von 189.7 Millionen Franken zurück. Per Saldo ergab sich somit ein Zuwachs von 88.5 Millionen Franken, welcher das Total aller ausstehenden Anleihen auf 3.197 Milliarden Franken ansteigen liess.

Die Mitgliederzahl der EGW erhöhte sich um 18 auf 490 Genossenschafter. Ende 2017 waren gut 75% aller angeschlossenen Wohnbauträger an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Sie besaßen 32 605 mit EGW-Mitteln finanzierte Wohnungen in 901 Überbauungen. Das sind 536 Einheiten mehr als im Vorjahr. Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt die Verteilung der Liegenschaften und der dazugehörigen EGW-Finanzierungen in den sieben Grossregionen der Schweiz gemäss Aufteilung des Bundesamtes für Statistik.

Beim jährlichen Rating der Darlehensnehmer erreichte die Rücklaufquote der Fragebogen hohe 99.8%. Die Bonität der Wohnbauträger ist gesamtthaft weiterhin sehr zufriedenstellend. 92.4% der Befragten erhielten mit einem Rating von 1 oder 2 eine sehr gute oder gute Benotung. Die Zahl der kritischen Positionen blieb praktisch stabil. Die Qualität der eingereichten Unterlagen ist erfreulich hoch. In verschiedenen Fällen sind die Jahresrechnungen jedoch noch nicht ans neue Rechnungslegungsrecht angepasst. Zudem wären da und dort vollständigere Dokumente sowie eine korrektere Ermittlung des Eigenkapitals wünschbar.

Hinter all diesen Zahlen dürfen die vielen Personen nicht vergessen werden, die sich unter Verwendung der EGW-Kredite jahrein jahraus mit der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum befassen und als loyale Mitglieder unserer Genossenschaft zu deren guten Funktionieren

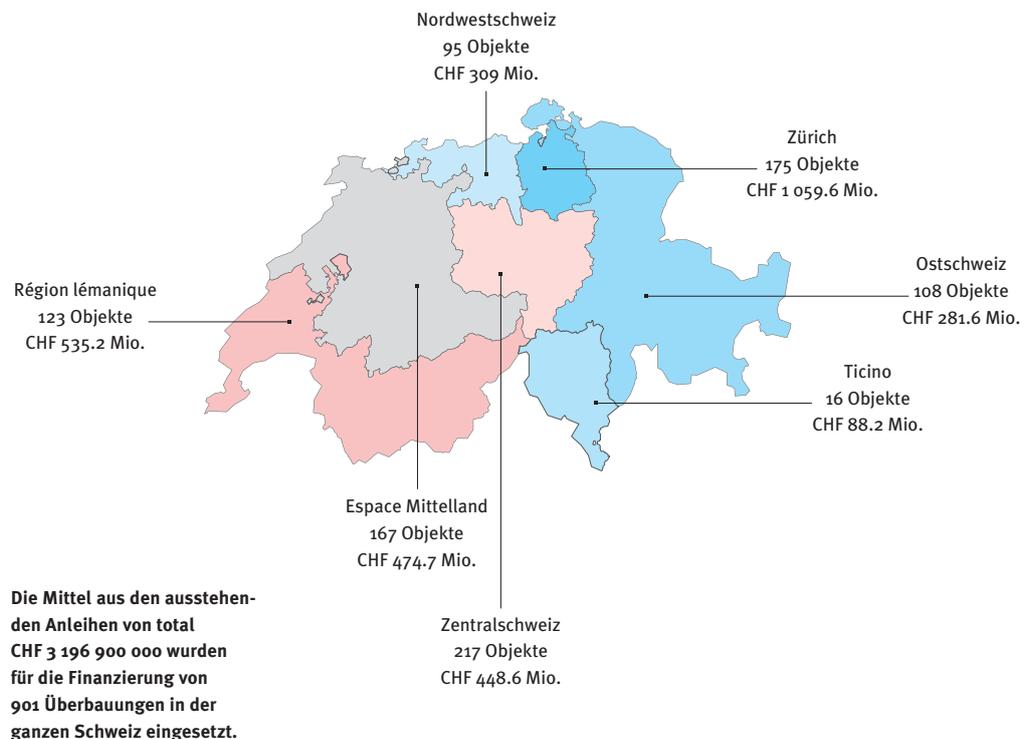
beitragen. Dafür sei allen bestens gedankt. Ob im Zusammenhang mit dem jährlichen Rating, der Einhaltung der Zahlungstermine, der Befolgung der Geschäftsbedingungen oder der Mitwirkung an periodischen Umfragen und Erhebungen: Generell herrscht zwischen allen Beteiligten ein Klima gegenseitigen Verstehens und der vertrauensvollen Kooperation. Das zeigte sich jüngst auch in der Bereitschaft einiger Grosskunden, sich im Rahmen ihrer langfristigen Konversionsplanung zugunsten neuer Darlehensnehmer mit kleineren Umwandlungsquoten zu begnügen.

An der Generalversammlung vom 8. Juni haben Ruedi Baranzelli und Willy Küng ihren Rücktritt aus dem Vorstand erklärt. Neu gewählt wurde Hanspeter Käppeli. Die beiden zurückgetretenen Kollegen haben sich während vieler Jahre in

verdienstvoller Weise für die Belange der EGW eingesetzt, wofür sie gebührend gewürdigt wurden.

Wie alle Jahre hielt der Vorstand unter gelegentlichem Beizug des Präsidenten der Prüfungskommission zusammen mit der Geschäftsleitung, dem Medienbeauftragten und dem Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen vier Sitzungen sowie eine Klausurtagung im Waadtländer Jura ab.

Während es an den ordentlichen Treffen jeweils um finanzielle, personelle und administrative Routinegeschäfte ging, standen an der Klausurtagung zwei grundsätzlichere Themen im Vordergrund. Das erste betraf den Umgang mit den auf den Ausleihungen der EGW bestehenden Risiken. Den Anstoss gaben Meldungen zu Verlusten aus Bundesgarantien, die in der Politik- und Medien-



landschaft ein generelles Interesse am staatlichen Bürgschaftswesen und damit auch an den Massnahmen zugunsten der EGW weckten. Um Aussenstehenden einen Überblick über die EGW und die bestehenden Vorkehren zur Risikominderung zu geben, verabschiedete der Vorstand ein entsprechendes Positionspapier. Dieses wurde auf der eigenen Website platziert, auf welcher unter der Rubrik «Bürgschaft» auch allgemeine Informationen zur Verbürgung von EGW-Anleihen sowie Hinweise zu den dafür erforderlichen Rahmenkrediten figurieren. Zudem wurde beschlossen, das interne Informationssystem im Hinblick auf eine noch umfassendere Abwägung der Risiken weiter auszubauen.

Beim zweiten Traktandum ging es einmal mehr um die Ausgestaltung der Leitplanken für die Prüfung der Anspruchsberechtigung von Darlehensnehmern. Je länger je häufiger treten im gemeinnützigen Wohnungsbau neue Investoren und Anlagegefässe auf, bei denen sich die Frage stellt, inwieweit sie noch dem traditionellen Bild der unter dem Siegel der Gemeinnützigkeit operierenden Bauträger entsprechen, und ob deshalb die blosser Einhaltung der statutarischen Anforderungen an die Gemeinnützigkeit Anspruch auf EGW-Anleihequoten geben soll. Diese Entwicklung berührt nicht nur die EGW. Auch die Organisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger und staatliche Förderungsstellen beginnen sich mit ihr intensiver zu beschäftigen. Was dabei herauskommt, wird sich weisen. Für den Vorstand der EGW gilt nach wie vor der Grundsatz, dass die blosser Erfüllung formaler Anforderungen keinen Anspruch begründet. Der Gesuchsteller muss im Rahmen der Zweckbestimmung des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes aktiv sein und dessen Vorgaben erfüllen. Zudem gelten die von der EGW in ihren Bewilligungskriterien festgelegten Prioritäten, wonach vor allem die Förderung kapitalschwächerer kleiner und mittlerer Wohnbauträger im Vordergrund steht.

Wie die folgenden Ausführungen des Direktors zur operativen Geschäftstätigkeit zeigen werden, steht unsere Genossenschaft in jederlei Hinsicht auf strammen Beinen. Guido Gervasoni und sein Team haben hervorragende Arbeit geleistet. Dafür sei ihnen herzlich gedankt. Einen grossen Dank verdienen aber auch die Mitglieder des Vorstands und der Prüfungskommission, der Medienbeauftragte, die Revisoren, Banken- und Behördenvertreter und nicht zuletzt alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihre Treue gegenüber der EGW.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

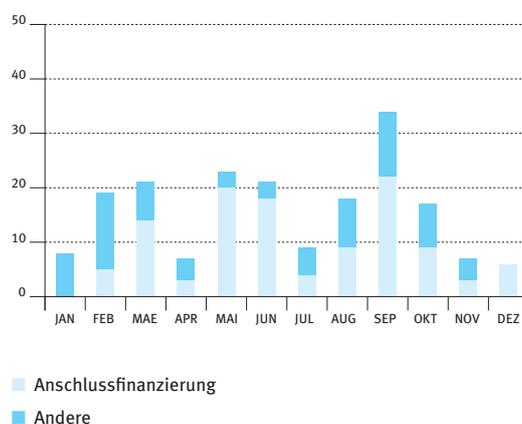
Die EGW unterstützt in der ganzen Schweiz gemeinnützige Wohnbauträger bei der Finanzierung von Wohnbauten und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Stabilisierung der Mietzinsen auf tiefem Niveau. Die dafür nötigen Mittel beschafft sie sich direkt am Kapitalmarkt durch Ausgabe von Obligationenanleihen und Privatplacierungen. Ihre Emissionen werden vom Bund verbürgt und bieten den Investoren deshalb höchste Sicherheit. Dank ihrer vorzüglichen Einstufung sind EGW-Obligationen vor allem bei institutionellen Anlegern wie namentlich Pensionskassen und Versicherungen sehr gefragt.

Die Prüfung von Finanzierungsgesuchen, die Mittelaufnahme am Kapitalmarkt und die termingerechte Rückzahlung fälliger Anleihen bildeten im Berichtsjahr erneut den Schwerpunkt der Aktivitäten der Geschäftsstelle. Dank des kontinuierlichen Wachstums ist das Anleihevolumen auf fast CHF 3.2 Mrd. angewachsen. Die Bewirtschaftung der damit getätigten 1 272 Ausleihungen ist anspruchsvoll und verlangt höchste Aufmerksamkeit. Das Tagesgeschäft konnte im geplanten Rahmen abgewickelt werden.

Gesuchsprüfung

Im Verlauf des Berichtsjahres wurden der Geschäftsstelle insgesamt 190 Gesuche eingereicht – 113 für die Konversion bestehender EGW-Finanzierungen und 77 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 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 31.12.2017 belief sich der durchschnittliche Kapitalisierungssatz der bestehenden Ausleihungen auf 6.03%.

Die EGW darf Finanzierungen bis 80% des Ertragswertes einer Liegenschaft gewähren. Anteile über 70% sind zu amortisieren – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven. Die Sicherstellung einer EGW-Quote hat durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen zu erfolgen. Am 31.12.2017 lagen die Ausleihungen im Durchschnitt innerhalb eines Belehnungsplafonds von 68.5%.



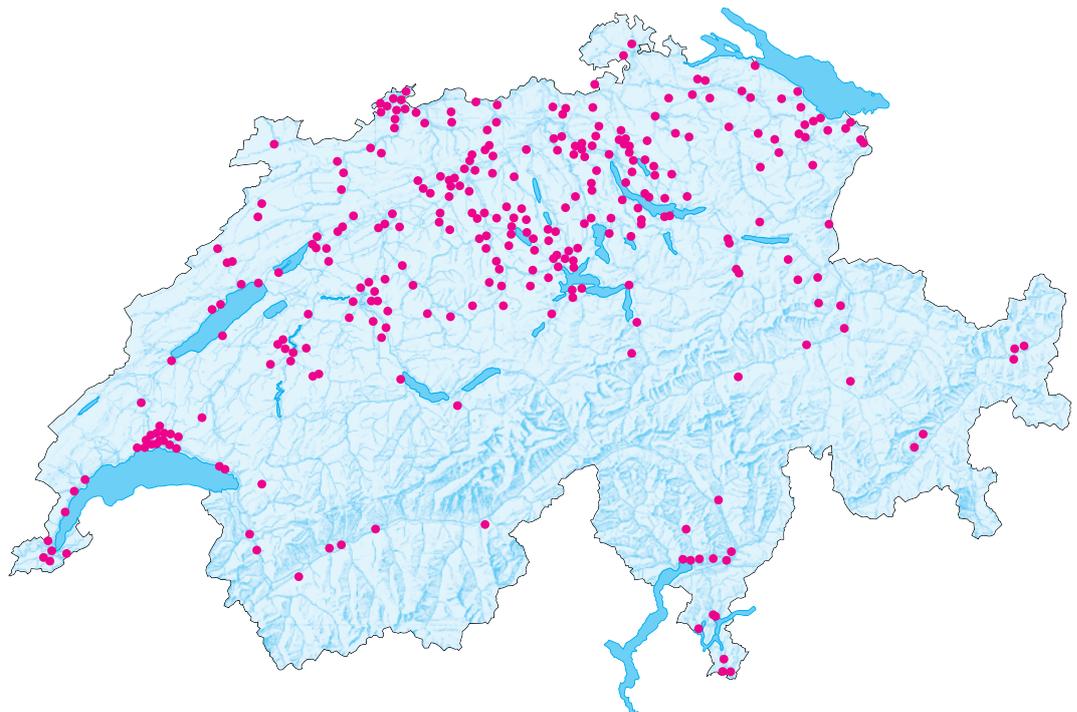
Aus dem laufenden Rahmenkredit standen am 31.12.2017 noch knapp CHF 1.1 Mrd. zur Verfügung. Dieser Betrag muss bis 2021 sowohl für die Konversion der bis dahin zur Rückzahlung gelangenden Anleihen als auch für Neugeschäfte ausreichen. Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen diesen beiden Finanzierungen sicherzustellen, hat der Vorstand auf Anfang 2015 Prioritäten festgelegt. Für die Steuerung der zukünftigen Finanzierungs- und Anleiheplanung wurde ein besonderes Tool geschaffen, das anhand von Simulationen die Auswirkungen geplanter und vereinbarter Massnahmen aufzeigt.

ihnen frühzeitig Kontakt auf, um die Einzelheiten solcher Tilgungen zu besprechen. In einigen Fällen konnten eigentliche Rückzahlungspläne vereinbart werden. Von den im Berichtsjahr zurückbezahlten zwei Serien von total CHF 189.7 Mio. wurden CHF 119.1 Mio. verlängert; die Konversionsquote beträgt somit 62.78%.

Die an einer Anleihe beteiligten Mitglieder können nicht mehr damit rechnen, dass ihre Quoten vollumfänglich verlängert werden und müssen sich deshalb um eine Ablösung bemühen. Im Hinblick darauf nimmt die Geschäftsstelle mit

• Standortgemeinden

In 309 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die mittels Anleihen der EGW und dank der Bürgschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind (Stand 31.12.2017).



Anleihtätigkeit

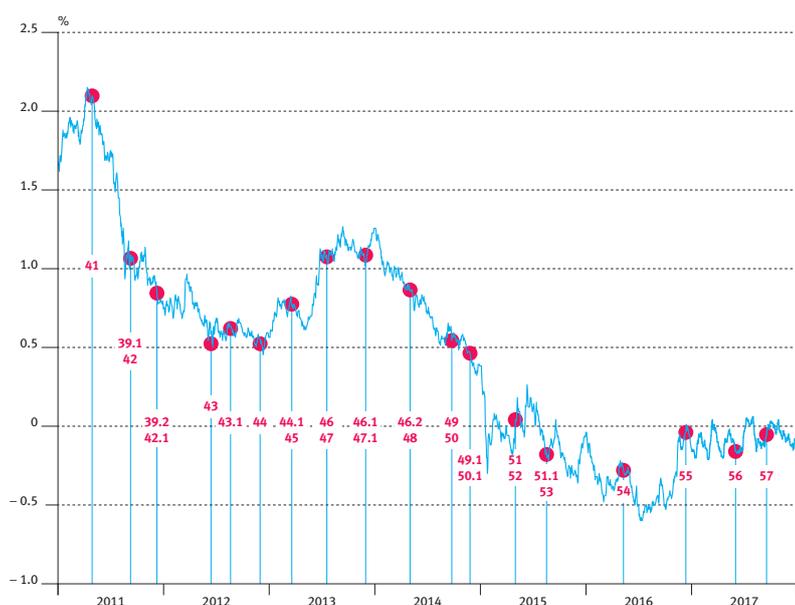
Die Rückzahlungstermine für die im 2017 und im Januar 2018 zur Rückzahlung fälligen Anleihen bildeten den zeitlichen Rahmen für die Anleihtätigkeit im Berichtsjahr. Die daran beteiligten Wohnbauträger wurden jeweils zirka sechs Monate vor diesen Terminen eingeladen, Gesuche für eine Anschlussfinanzierung 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.

Im Anleihekalender 2017 wurde eine erste Emission im Mai angekündigt. Im Hinblick darauf hat eine Vielzahl von Wohnbauträgern Gesuche für Anschluss- und Neufinanzierungen eingereicht. Zum Zeitpunkt der Poolbildung Ende Mai lagen 63 Bewilligungen über ein Total von CHF 166.4 Mio. vor. Diese Summe ermöglichte es,

am 31.05.2017 mit der Serie 56 eine weitere Anleihe über CHF 130.7 Mio. mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einem Zinssatz von 0.375% zu lancieren.

Bereits am 16.08.2017 folgte mit der Serie 57 und einem Anleihevolumen von CHF 147.5 Mio. die nächste Anleihe. Auch für diese Emission bestand ein überwiegendes Interesse an der längeren Laufzeit von 18 Jahren. Mit All-in-costs von 0.615% konnten wiederum vorzügliche Konditionen erzielt werden, welche den 41 daran beteiligten Mitgliedern langfristige Planungssicherheit auf tiefstem Kostenniveau gestatten.

Mit der Serie 27 gelangte bereits am 12.01.2018 eine weitere Anleihe zur Rückzahlung. Um diesen Termin einhalten zu können, hat die Geschäftsstelle im Dezember 2017 mit der Serie 58 eine Konversionsanleihe lanciert. Diese ist im Jahresabschluss 2017 noch nicht erzeugt, weil die Liberierung und die Weiterleitung der einzelnen Quoten erst im Januar 2018 erfolgten.



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

Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	All-in-costs	Summe
56	31.05.	15 J	0.375	101.246	0.409	130.7
57	16.08.	18 J	0.600	101.700	0.615	147.5

Die Kurven in der untenstehenden Grafik zeigen, dass EGW-Finanzierungen stets deutlich günstiger waren als vergleichbare Festhypotheken der Banken. Seit der regulatorischen Verschärfung der Konditionen für Hypotheken und der Einführung von Negativzinsen hat sich die Spanne zwischen den Zinssätzen der Banken und den All-in-costs der EGW massiv erhöht; bei den jüngsten zwei Anleihen betrug sie über 1.5 Prozentpunkte.

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

Die Emissionen seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2017 zeigen folgendes Bild:

Total lancierte Emissionen	80
Total Basisanleihen	44
Total Aufstockungen	23
Total Privatplacierungen	13

Total Emissionsvolumen	CHF 6 230 600 000
Kleinste Emission	CHF 21 300 000
Grösste Emission	CHF 217 500 000

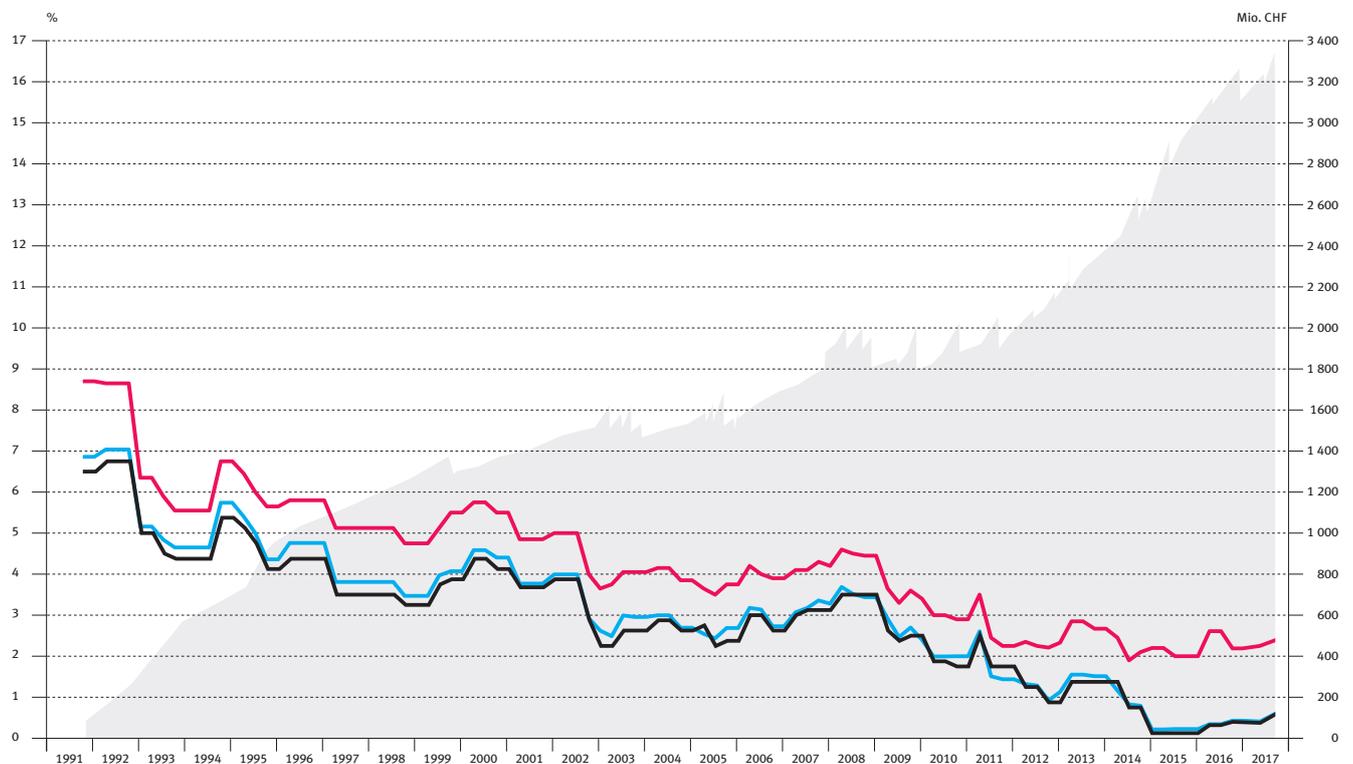
Maximale Laufzeit	20 Jahre
Minimale Laufzeit	5 Jahre
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat

Wohnbauträger pro Emission	4 bis 59
Wohnbauträger pro Emission Ø	25
Bezug pro Wohnbauträger Ø	CHF 3 137 261

Quoten pro Emission	5 bis 99
Quoten pro Emission Ø	34
Quote pro Emission Ø	CHF 2 280 600

Entwicklung Anleihevolumen und Zinssätze

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



Mittelverwendung

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 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.

An den beiden neuen Anleihen mit einem Volumen von total CHF 278.2 Mio. haben sich 83 Wohnbauträger mit total 111 Quoten beteiligt. Auf diese Weise hat die EGW erneut einen namhaften Beitrag zur Vergünstigung und zur langfristigen Stabilisierung der Mietzinsen geleistet.

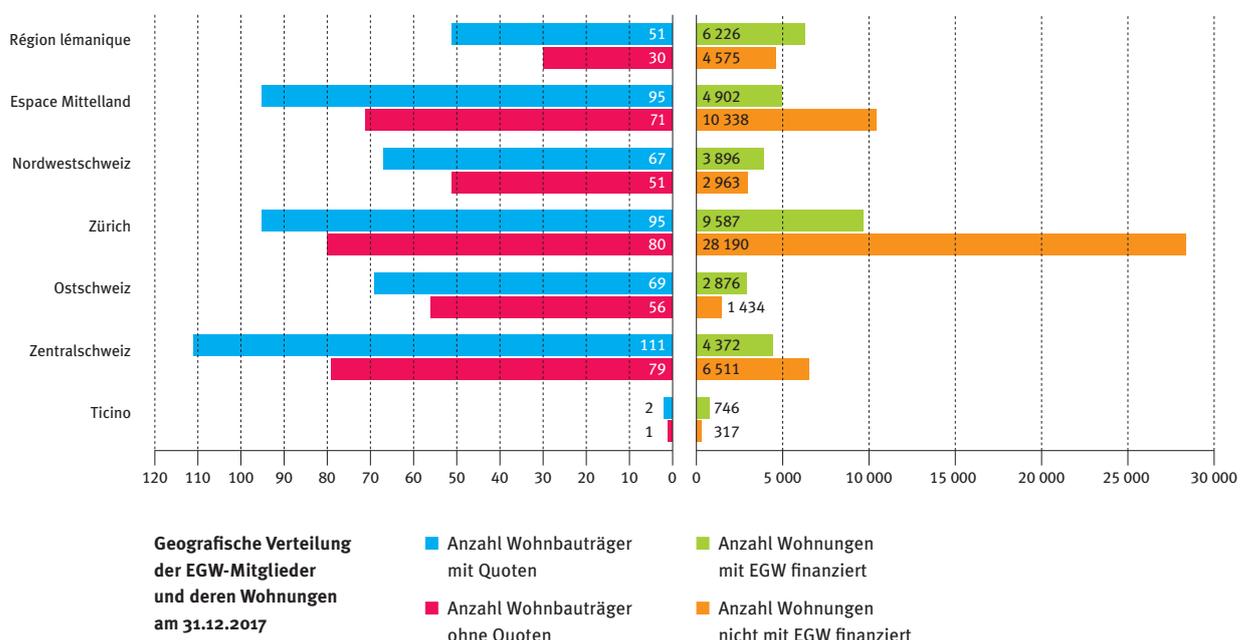
Am 31.12.2017 waren von 490 Mitgliedern 368 wie folgt an EGW-Anleihen beteiligt:

Verband	Anzahl Mitglieder	Mitglieder mit Quote	Total Quoten (CHF)	Quote (%)
WBG Schweiz ¹	319	246	2 617 900 000	81.89
Wohnen Schweiz ²	146	110	542 900 000	16.98
übrige Mitglieder	25	12	36 100 000	1.13
Total	490	368	3 196 900 000	100.00

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 490 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten sowie den Wohnungsbestand der 368 beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.



Die am 31.12.2017 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 32 605 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten		368
mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen		32 605
in Anzahl Liegenschaften		901
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF	475 690 445
Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten	CHF	7 886 392 314
durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		6.03%
EGW-Finanzierungen	CHF	3 196 900 000
mit Anzahl Quoten		1 272
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert		40.54%
durchschnittliche Belehnungshöhe		68.53%

Gesamtwohnungsbestand		
der 368 beteiligten Mitglieder		86 933
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF	1 191 449 817
Ertragswert aller Wohnungen	CHF	19 752 847 215
berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von		6.03%

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 Belehnungshöhe am 31.12.2017 ausgewiesen.

255 von 368 Wohnbauträgern mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Rund 75% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. 28 Mitglieder mit Quoten von CHF 142.5 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 52.6 Mio. liegt die Belehnung über 80%; mehr als die Hälfte davon befinden sich bei Mitgliedern der besten Ratingklasse.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	255	69.29%	2 393 100 000	74.86%	2 166 431 415	67.76%	bis 70%
					193 892 631	6.06%	70–80%
					32 775 954	1.03%	> 80%
2	85	23.10%	661 300 000	20.68%	589 466 580	18.44%	bis 70%
					57 517 514	1.80%	70–80%
					14 315 906	0.45%	> 80%
3	28	7.61%	142 500 000	4.46%	100 607 605	3.15%	bis 70%
					36 401 595	1.14%	70–80%
					5 490 800	0.17%	> 80%
4	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	bis 70%
					0	0.00%	70–80%
					0	0.00%	> 80%
Total	368	100.00%	3 196 900 000	100.00%	3 196 900 000	100.00%	

Jahresrechnung

Am 31.12.2017 hatte die EGW Obligationenanleihen und Privatplacierungen von fast CHF 3.2 Mrd. ausstehend, und die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind ebenfalls auf diese Summe angewachsen (Grafik auf Seite 9). Die Rückstellung für Gestionskosten beläuft sich auf CHF 17 943 631 und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung der ausstehenden Anleihen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2036. Der Rückstellung für Zinsausfallrisiken wurden CHF 417 300 zugewiesen; dies entspricht genau dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2017. Im Berichtsjahr waren erneut keine Ausfälle zu verzeichnen. Der Zuwachs im Eigenkapital ist im entsprechenden Nachweis auf Seite 16 erzeugt.

Die Mittel aus den Anleihen werden zu den für diese geltenden Zinskonditionen an die beteiligten Wohnbauträger weitergegeben. Der Zinsertrag aus den Ausleihungen und der Zinsaufwand für die Anleihen halten sich deshalb die Waage. Aus der Anleihetätigkeit resultieren Gestionserträge von jeweils 0.1% für die Prüfung der Kreditgesuche und die Anleihebegebung. Mit einem Total von CHF 1 769 058 bildet die Auflösung von Rückstellungen für Gestionskosten die eigentliche Aorta der EGW. In den letzten Jahren ist diese Ertragskomponente kontinuierlich angestiegen. Die Kosten für die Geschäftsstelle und weitere Drittkosten bewegen sich indes seit Jahren seitwärts. Das betriebliche Ergebnis wird mit CHF 756 810 ausgewiesen. Auch die EGW hat von der positiven Entwicklung an den Börsen profitiert und kann sich über einen Finanzerfolg von CHF 1 221 765 freuen. Der Jahresgewinn nach Steuern beträgt CHF 1 575 459.

Geschäftsaussichten

Am 09.01.2018 wurde die im Dezember 2017 lancierte Serie 58 liberiert, die auch als Konversionsanleihe für die drei Tage später zurückbezahlte Serie 27 diente. Am 18.05.2018 wird die Serie 33 mit einem Volumen von CHF 135.2 Mio. zur Rückzahlung fällig. Die Geschäftsstelle hat den daran beteiligten Wohnbauträgern eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt. Für das zweite Semester 2018 ist eine weitere Anleihe geplant.

Der Vorstand hat ihr deshalb für Konversionen und Neufinanzierungen eine Rahmenbewilligung für 2–4 Emissionen von total CHF 250–350 Mio. 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

Wir schätzen die vielfältigen und zum Teil seit Jahren gepflegten Kontakte mit unseren Mitgliedern und danken dafür. Dank gebührt auch den Investoren, die uns ihre Mittel anvertrauen und damit den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen. Wir freuen uns über die vorzügliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Prüfungskommission und den Mitarbeitenden im BWO. Ein besonderes Dankeschön gebührt auch den Vertretern der Dachverbände und unseren Geschäftsbanken für die wertvolle Unterstützung.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

Jahresrechnung 2017

Bilanz
auf den 31.12.2017

AKTIVEN	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	42 354 096	40 391 649
Forderungen	683 813	408 398
Wertschriften (Anmerkung 2)	19 772 800	17 713 250
Aktive Rechnungsabgrenzungen	28 592	50 650
Total Umlaufvermögen	62 839 301	58 563 947
Anlagevermögen		
Ausleihungen (Anmerkung 3)	3 196 900 000	3 108 400 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	1 630 839	3 291 573
Total Anlagevermögen	3 198 530 839	3 111 691 573
TOTAL AKTIVEN	3 261 370 140	3 170 255 520
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 865	1 385
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	281 000	0
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	19 712 536	20 713 168
übrige	77 000	77 100
Total kurzfristiges Fremdkapital	20 072 401	20 791 653
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	32 780 151	31 111 738
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	3 196 900 000	3 108 400 000
Total langfristiges Fremdkapital	3 229 680 151	3 139 511 738
Total Fremdkapital	3 249 752 552	3 160 303 391
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	2 985 000	2 895 000
Gewinnreserve	8 632 588	7 057 129
Total Eigenkapital	11 617 588	9 952 129
TOTAL PASSIVEN	3 261 370 140	3 170 255 520

Jahresrechnung 2017

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2017**

	2017	2016
	CHF	CHF
BETRIEBSERTRAG		
Gestionserträge für		
Anleihetätigkeit	3 047 500	4 413 100
Gesuchsprüfung	278 200	379 900
Zinsausfallrisiken	417 300	569 850
Drittkosten auf Anleihen	489 370	710 190
Mitgliederbeiträge	95 800	93 200
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 769 058	1 632 138
Drittkosten auf Anleihen	316 499	285 667
Zinsertrag auf Ausleihungen	42 670 209	47 639 397
TOTAL BETRIEBSERTRAG	49 083 936	55 723 442
BETRIEBSAUFWAND		
Dritteleistungen	1 253 510	1 150 154
Zinsaufwand auf Anleihen	42 670 209	47 639 397
Drittkosten auf Anleihen	316 499	285 667
Verwaltung und Marketing	410 938	354 707
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	2 769 300	4 033 200
Zinsausfallrisiken	417 300	569 850
Drittkosten auf Anleihen	489 370	710 190
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	48 327 126	54 743 165
BETRIEBLICHES ERGEBNIS	756 810	980 277

Jahresrechnung 2017

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2017**

FINANZERFOLG	2017	2016
	CHF	CHF
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	460 648	508 334
Gewinn auf Wertschriften	863 282	243 984
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-74 981	-62 416
Verlust auf Wertschriften	-27 184	-182 664
TOTAL FINANZERFOLG	1 221 765	507 238
ORDENTLICHES ERGEBNIS	1 978 575	1 487 515
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND		
Übriger Ertrag	6 166	5 880
Übriger Aufwand	-175	0
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND	5 991	5 880
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	1 984 566	1 493 395
Direkte Steuern (Anmerkung 8)	-409 107	-313 037
JAHRESGEWINN	1 575 459	1 180 358

Jahresrechnung 2017

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2017

Eigenkapital	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
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
Gewinnverwendung	–	1 180 358	-1 180 358	0
Ausgabe Anteilscheine	105 000	–	–	105 000
Rücknahme Anteilscheine	-15 000	–	–	-15 000
Jahreserfolg	–	–	1 575 459	1 575 459
Stand 31.12.2017	2 985 000	7 057 129	1 575 459	11 617 588

Jahresrechnung 2017

Geldflussrechnung 2017

Veränderung der flüssigen Mittel	2017 CHF	2016 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1 575 459	1 180 358
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-631 762	-176 693
Veränderung von Rückstellungen (Anmerkung 5)	1 668 413	3 481 435
Zunahme (-) Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	-253 357	21 879
Abnahme (-) kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	-719 252	-431 911
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	1 639 501	4 075 068
Investitionstätigkeit		
Auszahlung Ausleihungen	-278 200 000	-379 900 000
Rückzahlung Ausleihungen	189 700 000	190 400 000
Kauf Wertschriften und Finanzanlagen	-4 114 396	-11 354 474
Verkauf Wertschriften und Finanzanlagen	4 347 342	12 791 587
Cash-drain aus Investitionstätigkeit	-88 267 054	-188 062 887
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	278 200 000	379 900 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-189 700 000	-190 400 000
Zunahme Anteilscheinkapital	90 000	95 000
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	88 590 000	189 595 000
Veränderung der flüssigen Mittel	1 962 447	5 607 181
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	40 391 649	34 784 468
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	42 354 096	40 391 649
Veränderung der flüssigen Mittel	1 962 447	5 607 181

Jahresrechnung 2017

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 Finanzierungsgesuche 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 Finanzierungen (Ausleihungen) 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 2017

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 23. März 2018 zuhanden der Generalversammlung vom 13. Juni 2018 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 2017 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 maximal 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten bewertet. Fremdwährungsguthaben werden zu den in der Rubrik «Wertschriften» ausgewiesenen Jahresendkursen umgerechnet.

• Forderungen und Zinsansprüche aus Ausleihungen

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

Jahresrechnung 2017

Anhang mit Anmerkungen

- **Wertschriften**

Darin enthalten sind börsennotierte Wertschriften und Anlagefonds mit täglicher Preisnotierung, bewertet zum Jahresendkurs. Transaktionen in ausländischen Währungen werden zu den jeweiligen Tageskursen umgerechnet. Für die Umrechnung der Bestände am Jahresende wurden folgende Kurse angewandt:

	31.12.2017	31.12.2016
US Dollar	0.9745	1.0164
EURO	1.1702	1.0720

- **Finanzanlagen**

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

- **Kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

- **Rückstellung für Gestionskosten**

Die Rückstellung für Gestionskosten wurde gebildet, um die Kosten für die Restadministration der Anleihen zu finanzieren. Für Emissionen beträgt der Gestionskostenabzug jeweils 0.1% der Anleihe summe für die 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, Zinsausfälle und Kosten für die Bewirtschaftung von Problempositionen zu finanzieren. Auf den Emissionen wurde ein Abzug von 0.15% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.

- **Steuern**

Die Ertragssteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf un versteuerten 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 2017

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti
Zinsausfallfonds
Zinssammelkonto

Total flüssige Mittel

31.12.2017
CHF

37 063 740
729 477
4 560 879

42 354 096

31.12.2016
CHF

30 067 892
2 312 177
8 011 580

40 391 649

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Geldmarktanlagen und dergleichen
Aktien, Aktienfonds
Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.2017
CHF

990 551
5 648 159
13 134 090

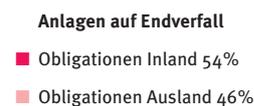
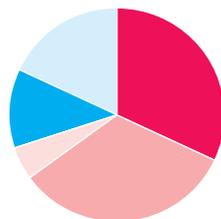
19 772 800

31.12.2016
CHF

0
5 764 464
11 948 786

17 713 250

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



Jahresrechnung 2017

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 3

Ausleihungen				31.12.2017	31.12.2016
Obligationenanleihen und Privatplacierungen				CHF	CHF
Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit		
Serie 24	2.750%	2005–2020	30.04.2020	154 400 000	154 400 000
Serie 25	2.250%	2005–2017	19.09.2017	0	144 700 000
Serie 27	2.375%	2006–2018	12.01.2018	152 400 000	152 400 000
Serie 33	3.500%	2008–2018	18.05.2018	135 200 000	135 200 000
Serie 35	2.625%	2009–2017	26.06.2017	0	45 000 000
Serie 36	2.500%	2009–2019	27.11.2019	115 100 000	115 100 000
Serie 38*	1.875%	2010–2019	18.12.2019	54 400 000	54 400 000
Serie 39	1.750%	2010–2020	04.11.2020	153 300 000	153 300 000
Serie 40*	2.125%	2010–2025	04.11.2025	56 400 000	56 400 000
Serie 41*	2.500%	2011–2022	28.04.2022	37 100 000	37 100 000
Serie 42	1.750%	2011–2026	14.09.2026	130 800 000	130 800 000
Serie 43	1.250%	2012–2027	15.06.2027	163 400 000	163 400 000
Serie 44	0.875%	2012–2023	24.03.2023	179 100 000	179 100 000
Serie 45	1.375%	2013–2028	27.03.2028	123 800 000	123 800 000
Serie 46	1.375%	2013–2023	24.07.2023	77 600 000	77 600 000
Serie 47	1.750%	2013–2028	24.07.2028	124 700 000	124 700 000
Serie 48	1.625%	2014–2029	08.05.2029	62 000 000	62 000 000
Serie 49	0.750%	2014–2024	24.09.2024	125 200 000	125 200 000
Serie 50	1.125%	2014–2029	24.09.2029	171 400 000	171 400 000
Serie 51	0.125%	2015–2025	27.05.2025	174 500 000	174 500 000
Serie 52	0.375%	2015–2030	27.05.2030	217 500 000	217 500 000
Serie 53	0.625%	2015–2033	07.09.2033	130 500 000	130 500 000
Serie 54	0.320%	2016–2036	09.05.2036	204 700 000	204 700 000
Serie 55	0.400%	2016–2031	09.12.2031	175 200 000	175 200 000
Serie 56	0.375%	2017–2032	22.06.2032	130 700 000	0
Serie 57	0.600%	2017–2035	14.09.2035	147 500 000	0
Total Ausleihungen					
Total Obligationenanleihen und Privatplacierungen				3 196 900 000	3 108 400 000

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 2017

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

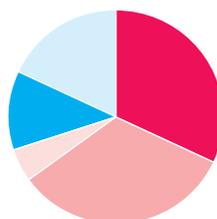
	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	1 630 837 2	3 291 571 2
Total Finanzanlagen	1 630 839	3 291 573

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 54%
■ Obligationen Ausland 46%



Wertschriften
■ Obligationen Inland 32%
■ Obligationen Ausland 33%
■ Geldmarkt Inland 5%
■ Aktien Inland 12%
■ Aktien Ausland 18%

Jahresrechnung 2017

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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>
Auflösungen (-)	1 769 058	316 499	0	0	2 085 557
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0
Erhöhungen (+)	2 769 300	489 370	417 300	78 000	3 753 970
Stand 31.12.2017	17 943 631	3 261 044	10 729 476	846 000	32 780 151
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 849 583</i>	<i>335 139</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 184 722</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

31.12.2017

CHF

6 000 000

0

19 772 800

31.12.2016

CHF

6 000 000

0

17 713 250

Jahresrechnung 2017

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 8	Steuern	2017 CHF	2016 CHF
	laufender Ertragssteueraufwand	331 106	227 037
	latenter Ertragssteueraufwand	78 000	86 000
	Steuersatz (vor Steuern)	21%	21%

Anmerkung 9 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**
 Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen.

Anmerkung 10 **Honorare der Revisionsstelle**
 Die mit der Revision beauftragte PricewaterhouseCoopers AG, Zürich hat für die Revisionsdienstleistungen CHF 47 000 (Vorjahr CHF 49 720) abgerechnet.



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Genossenschaft Emissions- zentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (nachstehend „EGW“ oder „Genossenschaft“) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, 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 2017 sowie deren Ertragslage und Cash Flows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen 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 schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 490 000, dies entspricht rund 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.



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 490 000
<i>Herleitung</i>	rund 1% des Betriebsertrags
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir den Betriebsertrag, da dieser aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die betriebliche Leistung der EGW nachhaltig gemessen werden kann.

Wir haben mit dem Vorstand vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 24 500 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 2017 hat die EGW CHF 3 196 900 000 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 Ausleihungen 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 10 729 476 (31. Dezember 2017) gebildeten Rückstellungen für Zinsausfallrisiken.

- Wir haben geprüft, ob für die im Berichtsjahr neu ausgegebenen Anleihsobligationen (Serie 56 und Serie 57) eine Bürgschaftspflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorliegt. Für alle im Umfang von CHF 3 196 900 000 ausstehenden Obligationen anleihen und Privatplacierungen (siehe Seite 22, Anmerkung 3) liegt je eine Bürgschaftspflichtung 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 und den gesetzlichen Vorschriften 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 hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Jahresrechnung 2017

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.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in blue ink that reads 'Schürmann'. To the right of the signature is a small red circular icon containing a white cross, which is a common symbol for a Swiss professional seal or stamp.

Hugo Schürmann
Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink that reads 'Studer'. To the right of the signature is a small red circular icon containing a white cross, which is a common symbol for a Swiss professional seal or stamp.

Valentin Studer
Revisionsexperte

Zürich, 23. März 2018

Organe und Funktionäre

am 31.12.2017

Vorstand

Dr. Peter Gurtner, Gümligen	Präsident
Thomas Ernst, Luzern	Mitglied
Philippe Favarger, Carrouge	Mitglied
Urs Hauser, Zürich	Mitglied
Hanspeter Käppeli, Luzern	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