

egw

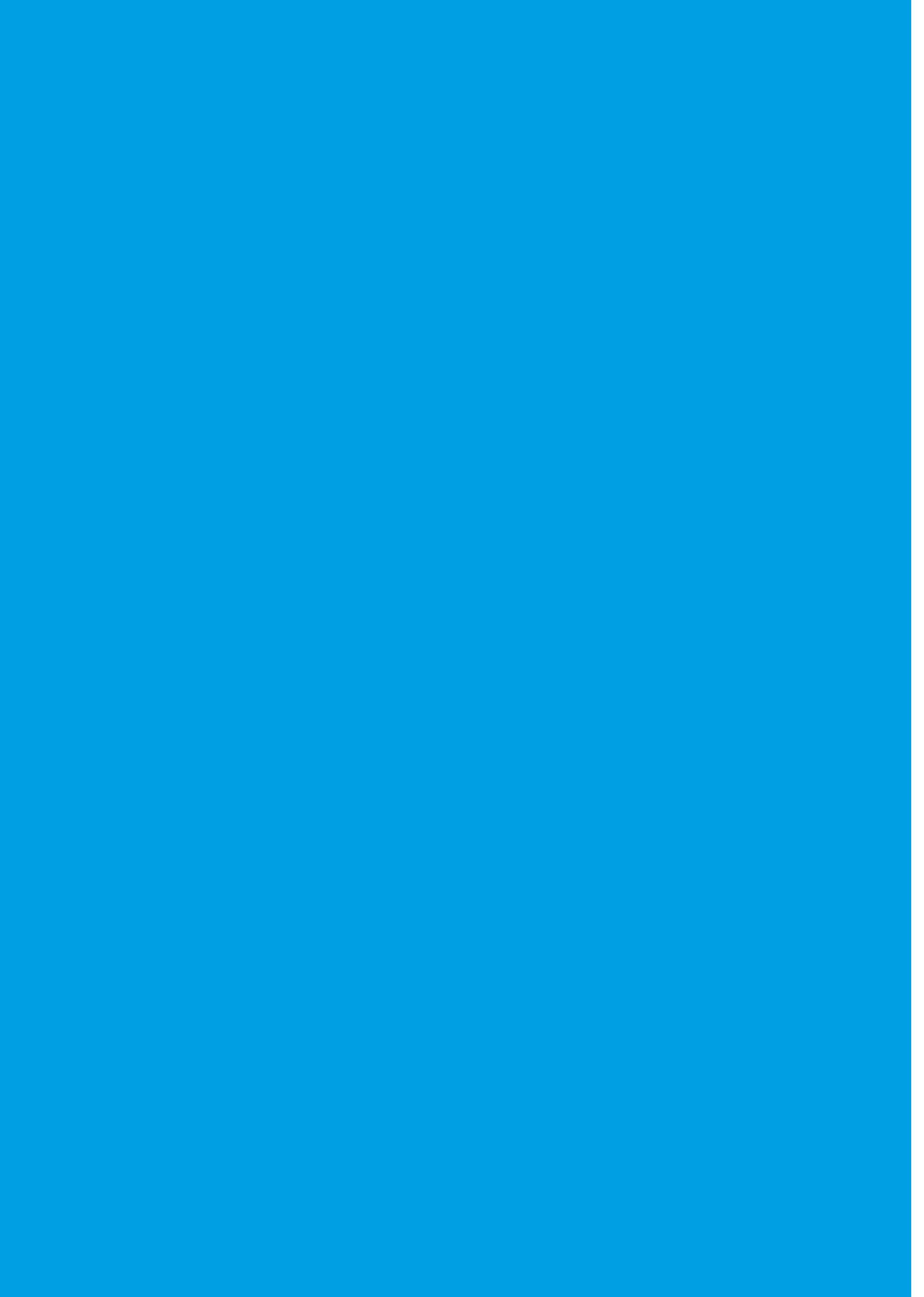
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2018

ccl



Bericht des Präsidenten	3
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle Lagebericht	6
<hr/>	
Risikomanagement	13
<hr/>	
Corporate Governance	14
<hr/>	
Jahresrechnung 2018	
<hr/>	
Bilanz	17
<hr/>	
Erfolgsrechnung	18
<hr/>	
Eigenkapitalnachweis	20
<hr/>	
Geldflussrechnung	21
<hr/>	
Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung	22
<hr/>	
Bericht des Wirtschaftsprüfers	29
<hr/>	
Organe und Funktionäre	34
<hr/>	

Bericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Im vergangenen Jahr hat sich der Eindruck leider verfestigt, dass die Welt immer mehr in Schiefelage gerät und auf der internationalen Bühne eine wachsende Gruppe fragwürdiger Figuren um die Rolle des grössten Bösewichts buhlt. Ob und wie lange alles nur ein Spiel mit dem Feuer ist, wird sich weisen. Jedenfalls ist das Knarren im Gebälk der zwischenstaatlichen Beziehungen weitherum vernehmbar. Es zeichnen sich in Wirtschaft und Politik Entwicklungen ab, die auch für unsere relativ heile Welt nicht nur Gutes versprechen. Im Gegensatz zu dem vor Jahresfrist geäusserten vorsichtigen Optimismus ist daher in nächster Zeit eher Vorsicht am Platz. Die sehr volatilen Börsenkurse hatten auf das Jahresende hin auf breiter Front nachgegeben; inzwischen haben sie aber bereits wieder frühere Höchststände erreicht. Die konjunkturellen Aussichten sind durchzogen. Der Gesamtbestand an leeren Wohnungen nimmt stetig zu. Es stehen wichtige Abstimmungen zu heiklen politischen Themen an, und auch der Knoten im Verhältnis zur EU ist noch nicht gelöst.

Wie einzelne Meldungen über Vermietungsprobleme sowie der in der Jahresrechnung ausgewiesene Verlust auf Wertschriften zeigen, wirken sich die verschlechterten Rahmenbedingungen auch auf die EGW und ihre Mitglieder aus. Gesamthaft besteht allerdings kein Anlass zur Beunruhigung. Einerseits hält sich das Minus im Finanzerfolg dank kompensierender Faktoren in erträglichen Grenzen, so dass im Jahresabschluss zusammen mit dem hohen Betriebsergebnis wiederum ein erfreulicher Überschuss resultiert. Andererseits lässt sich aus den im Rahmen des jährlichen Ratings fast lückenlos erfolgten Rückmeldungen schliessen, dass die Bonität der grossen Mehrheit der Wohnbauträger nach wie vor zufriedenstellend ist. Gut 92% der Befragten figurieren in den Ratingklassen 1 oder 2. Die Zahl der kritischen Positionen blieb praktisch unverändert.

Zum gesamthaft positiven Risikobild tragen auch die Resultate eines Stresstests bei, dem das Darlehensportfolio der EGW im Berichtsjahr auf Veranlassung des Bundesamtes für Wohnungswesen unterzogen wurde. Dieser bezweckte, die Bonität der Kreditnehmer sowie die Risiken und Verluste abzuschätzen, mit denen unter verschiedensten wirtschaftlichen Szenarien zu rechnen wäre. Die Zusammenfassung des von externen Fachleuten erstellten Berichts ist auf der Website der EGW aufgeschaltet. Das gute Ergebnis bestärkt uns in der Überzeugung, mit der bisherigen Geschäftspolitik auch in Zukunft auf dem richtigen Weg zu sein. Die wenigen Kreditpositionen, die wegen der Höhe des Engagements, einer schwachen Bonität, hoher Belehnung oder schwacher Diversifikation eine besondere Aufmerksamkeit verdienen, werden im Rahmen des ordentlichen Risikomanagements geprüft und im Auge behalten.

Was die Emissionstätigkeit betrifft, so wurden im vergangenen Jahr Quoten aus drei Anleihen im Gesamtbetrag von 409.2 Millionen Franken an die daran beteiligten Wohnbauträger ausbezahlt. Zwei Anleihen von total 287.6 Millionen Franken wurden termingerecht an die Anleihegläubiger zurückbezahlt. Per Saldo ergab sich somit ein Zuwachs von 121.6 Millionen Franken, welcher die Summe aller ausstehenden Anleihen auf 3.319 Milliarden Franken ansteigen liess.

Die Mitgliederzahl der EGW erhöhte sich um acht auf 498 Genossenschafter. Ende 2018 waren rund 77% aller angeschlossenen Wohnbauträger an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Sie besaßen in 924 Liegenschaften 33 787 Wohnungen. Das sind 1 182 Einheiten mehr als im Vorjahr. Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt die regionale Verteilung der finanzierten Objekte.

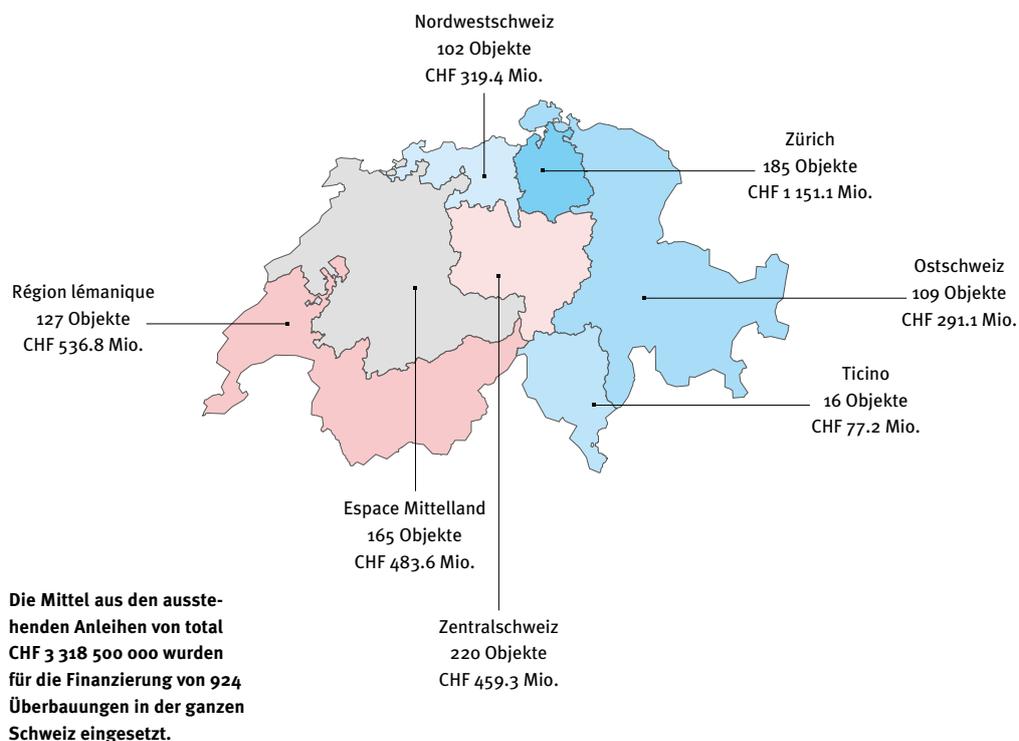
Auch im vergangenen Jahr hat die Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsstelle und den Gesuchstellern in einer von Offenheit und gegenseitigem Vertrauen geprägten Atmosphäre einwandfrei funktioniert. Dies obwohl einzelne

Kreditwünsche mit unseren internen Bewilligungskriterien kollidierten, und für die Darlehensnehmer aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Portfolioüberwachung sporadisch ein Mehraufwand entstand. Für das bewiesene Verständnis, die loyale Mitwirkung und die Verbundenheit mit der EGW sei allen Beteiligten bestens gedankt.

Der Vorstand hielt zusammen mit der Geschäftsleitung, dem Informationsbeauftragten und dem Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen vier Sitzungen sowie eine Klausurtagung in Graubünden ab. Daran nahm je nach den Verhandlungsthemen auch der Präsident der Prüfungskommission teil. Darüber hinaus hatte die EGW Gelegenheit, im Tessin und in der Romandie ihre Tätigkeit an drei Veranstaltungen der regionalen Dachorganisationen der gemeinnützigen Bauträger vorzustellen.

Nebst den finanziellen, personellen und administrativen Routinegeschäften standen im Berichtsjahr der mit dem Stresstest verbundene Ausbau des Risikomanagements sowie Ergänzungen in den dafür erforderlichen Datengrundlagen im Vordergrund. Weitere Themen stellten die definitive Verabschiedung der Leitplanken für die Bewilligung von Darlehensgesuchen, Überlegungen zur absehbaren personellen Mutation im Informationsbereich, die unternehmerische Selbsteinschätzung im Sinne der IKS-Grundsätze sowie die Verbesserung und Aktualisierung diverser Elemente der Corporate Governance dar. Das für den letzten Punkt sichtbarste Zeichen ist die neu gestaltete Zusammenfassung im vorliegenden Jahresbericht.

Für eine Institution, deren Wirksamkeit ganz wesentlich auf den Bürgschaften des Bundes beruht, waren im vergangenen Jahr auch die Entwicklungen im wohnungspolitischen Umfeld



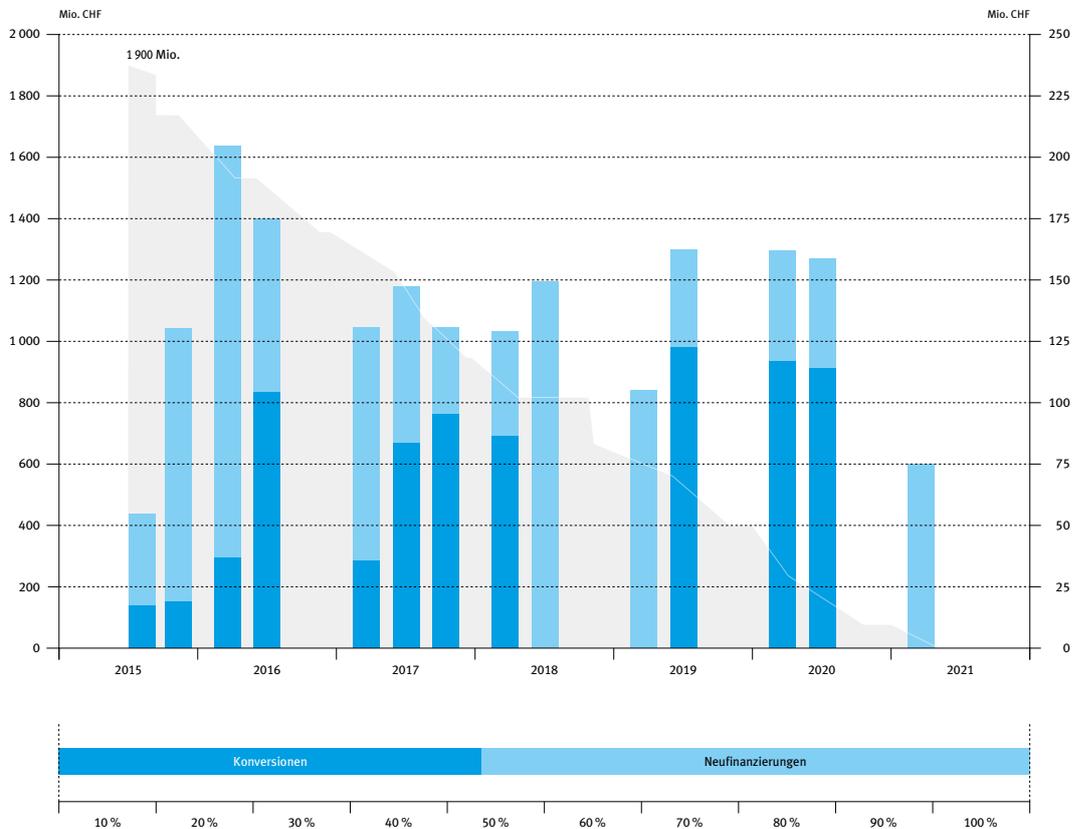
von Bedeutung. In diesem herrschte viel Betrieb, standen doch nebst mietrechtlichen und raumplanerischen Vorstössen insbesondere die Volksinitiative für mehr bezahlbare Wohnungen sowie die Aufstockung des Fonds de Roulement der gemeinnützigen Wohnbauträger zur Diskussion. Auch über die Zukunft des Bundesamtes für Wohnungswesen wurde gerätselt. Inzwischen steht fest, dass es als Amt erfreulicherweise erhalten bleiben soll, was für Kontinuität in der weiteren Zusammenarbeit sorgt. Diese ist nicht zuletzt im Hinblick auf die Beantragung künftiger Rahmenkredite äusserst wichtig. Der Bedarf für eine nächste Tranche zeichnet sich bereits ab. Wie die Grafik auf dieser Seite zeigt, ist der geltende Kreditrahmen Mitte 2021 erschöpft. Sie zeigt auch, dass ein Grossteil der Mittel der Finanzierung von Neugeschäften dient. In Anbetracht der hohen Treffsicherheit der Hilfe sowie der als vertretbar erachteten Risiken ist daher zu hoffen,

dass die EGW auch in den kommenden Jahren auf die Unterstützung der politischen Entscheidungsträger zählen kann.

Wie die folgenden Ausführungen des Direktors zur operativen Geschäftstätigkeit im Detail zeigen, blickt unsere Genossenschaft per Saldo auf ein erfreuliches Jahr zurück. Zum Erfolg haben wie immer viele beigetragen. Ich danke daher allen, die sich als Mitglieder und Kunden, im Vorstand, in der Prüfungskommission, als Revisoren, Banken- und Behördenvertreter für das Wohl und die Interessen der EGW engagierten; doch dieser Eifer ist von jemandem zu bündeln. Mit anderen Worten ist es der Direktor und sein Team, denen für ihre ausgezeichnete Arbeit eine besondere Anerkennung gebührt.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

■ Rahmenkredit vom
01.07.15 – 30.06.21
■ Konversionen
■ Neufinanzierungen



Sehr geehrte Damen und Herren

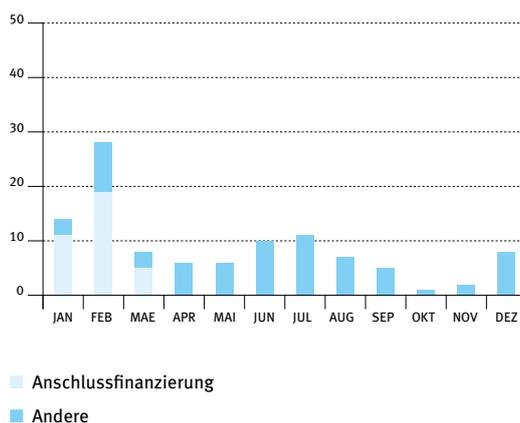
Die EGW unterstützt in der ganzen Schweiz gemeinnützige Wohnbauträger bei der Finanzierung von Wohnbauten. Sie beschafft sich die dafür nötigen Mittel, indem sie auf dem Kapitalmarkt regelmässig öffentliche Anleihen auflegt. Ihre Emissionen werden vom Bund verbürgt und bieten den Investoren deshalb höchste Sicherheit. Die Obligationen der EGW sind dank der vorzüglichen Einstufung vor allem bei institutionellen Anlegern wie namentlich Pensionskassen und Versicherungen sehr gefragt.

Die vorumschriebene Anleihetätigkeit, die Prüfung von Finanzierungsgesuchen und die Bewirtschaftung der Ausleihungen bildeten im Berichtsjahr neben dem Tagesgeschäft die Schwerpunkte der Aktivitäten der Geschäftsstelle. Eine anspruchsvolle Herausforderung stellte die Durchführung des im Präsidialbericht erwähnten Stresstests dar. Die in der Datenbank vorhandenen Angaben mussten kontrolliert, ergänzt und teilweise umstrukturiert werden. Die Ergebnisse dürfen als beruhigend eingestuft werden. Sie zeigen, dass generell keine kurzfristigen oder weitreichenden Massnahmen ergriffen werden müssen. Einzelne in der Analyse als kritisch bezeichnete Positionen hat die Geschäftsstelle anhand der Bonitätsprüfungen und der Erkenntnisse aus der periodischen Überprüfung der als Sicherheit haftenden Liegenschaften untersucht. Die Ergebnisse sind in einem ausführlichen Bericht an das BWO und an den Vorstand festgehalten. Dieser hat beschlossen, das bestehende Instrumentarium in den Bereichen Risiko- und Informations-Management zu verfeinern. Dazu gehören auch eine Erweiterung der Datenbank und das Nacherfassen zusätzlicher Angaben zu den Pfandobjekten. Für Letzteres sind wir auf die Unterstützung der an einer Anleihe beteiligten Mitglieder angewiesen.

Gesuchsprüfung

Die Nachfrage nach EGW-Finanzierungen ist im ersten Quartal 2018 deutlich angestiegen. Dabei handelte es sich um 35 Gesuche für die Konversion bestehender EGW-Finanzierungen aus der Serie 33, die im Mai 2018 zur Rückzahlung fällig wurde. Für die Ablösung von Hypotheken oder die Konsolidierung von Neubau- oder Renovationskrediten wurden im Verlaufe des Berichtsjahres 71 Anfragen eingereicht.

Die Prüfungskommission hat die ihr von der Geschäftsstelle vorgelegten Gesuche in vier Sitzungen und zum Teil auch auf dem Zirkulationsweg behandelt. Die Beurteilung 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 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 31.12.2018 belief sich der durchschnittliche Kapitalisierungssatz der bestehenden Ausleihungen auf 5.96%.



Die EGW darf Finanzierungen bis 80% des Ertragswertes einer Liegenschaft gewähren. Anteile über 70% sind zu amortisieren – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorgangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven. Die Sicherstellung einer EGW-Quote hat durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen zu erfolgen. Am 31.12.2018 lagen die Ausleihungen im Durchschnitt innerhalb eines Belehnungsplafonds von 67.4%.

Der aktuelle Rahmenkredit muss bis Mitte 2021 für die Konversion der bis dahin zur Rückzahlung gelangenden Anleihen sowie für Neugeschäfte ausreichen. Der Vorstand hat in den Bewilligungs-

kriterien Prioritäten festgelegt, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen diesen beiden Finanzierungen zu gewährleisten. Diese besagen, dass die an einer Anleihe beteiligten Mitglieder nicht mehr damit rechnen können, dass ihre Quoten vollumfänglich verlängert werden. Sie müssen sich entsprechend um eine Ablösung bemühen. Im Hinblick darauf nimmt die Geschäftsstelle mit 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 287.6 Mio. wurden CHF 172.2 Mio. verlängert; die Konversionsquote beträgt somit 59.9%.

• Standortgemeinden

In 316 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die mittels Anleihen der EGW und dank der Bürgschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind (Stand 31.12.2018).



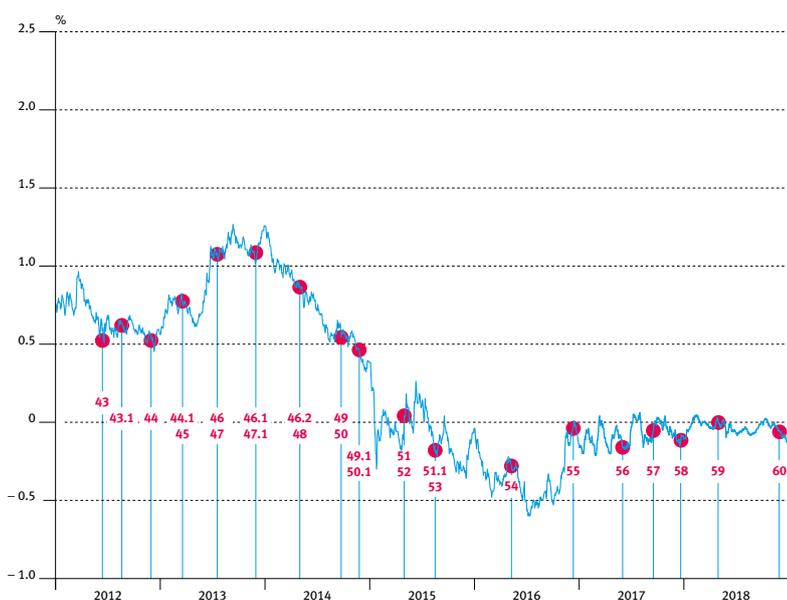
Anleihetätigkeit

Im Dezember 2017 hatte die Geschäftsstelle die Serie 58 mit einer Laufzeit von 16 Jahren und zwei Monaten sowie einem Zinssatz von 0.50% am Kapitalmarkt aufgelegt. Die Quoten aus dieser Anleihe wurden am 09.01.2018 an 44 Wohnbauträger ausbezahlt. Drei Tage später wurde ein Teil dieser Mittel für die Rückzahlung der Serie 27 eingesetzt.

Am 18.05.2018 wurde die Serie 33 über CHF 135.2 Mio. zur Rückzahlung fällig. Die daran beteiligten Mitglieder waren rund sechs Monate im Voraus eingeladen worden, Gesuche für eine Anschlussfinanzierung einzureichen. Mit der Serie 59 wurde am 19.04.2018 eine weitere Emission mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. 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 erfolgen alsdann unmittelbar vor dem Rückzahlungstermin.

Seit der Ablösung der Serie 33 kann die Geschäftsstelle sich vollumfänglich auf das Neugeschäft konzentrieren, weil erst im November 2019 wieder eine Anleihe zur Rückzahlung fällig wird.

Ende Oktober 2018 lagen 38 Bewilligungen über CHF 197.1 Mio. vor. Diese Summe ermöglichte es, am 07.11.2018 mit der Serie 60 eine weitere Anleihe über CHF 149.4 Mio. aufzulegen. Die Laufzeit wurde auf 14 Jahre festgelegt, weil im Rahmen der Poolbildung eine möglichst lange Anleihedauer gefragt war. Beim Pricing hat sich dann aber gezeigt, dass die Investoren überraschenderweise kürzere Laufzeiten bevorzugen. Die Absetzung der neuen Anleihe hat deshalb etwas mehr Zeit in Anspruch genommen. Mit All-in-costs von 0.831% konnten wiederum sehr gute Konditionen erzielt werden, welche den 29 beteiligten Wohnbauträgern langfristige Planungssicherheit auf tiefstem Kostenniveau gestatten.



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

Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	All-in-costs	Summe
58	06.12.17	16 J	0.500	101.240	0.542	130.8
59	19.04.18	15 J	0.770	101.530	0.785	129.0
60	07.11.18	14 J	0.750	100.598	0.831	149.4

Die Kurven in der untenstehenden Grafik zeigen, dass EGW-Finanzierungen stets viel günstiger waren als vergleichbare Festhypotheken der Banken. Seit der regulatorischen Verschärfung der Konditionen für Hypotheken und der Einführung von Negativzinsen hat sich die Differenz zwischen deren Zinssätzen und den All-in-costs der EGW stark erhöht; bei den jüngsten drei Anleihen betrug sie mehr als zwei 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 31.12.2018 zeigen folgendes Bild:

Total lancierte Emissionen	83
Total Basisanleihen	47
Total Aufstockungen	23
Total Privatplacierungen	13

Total Emissionsvolumen	CHF 6 639 800 000
Kleinste Emission	CHF 21 300 000
Grösste Emission	CHF 217 500 000

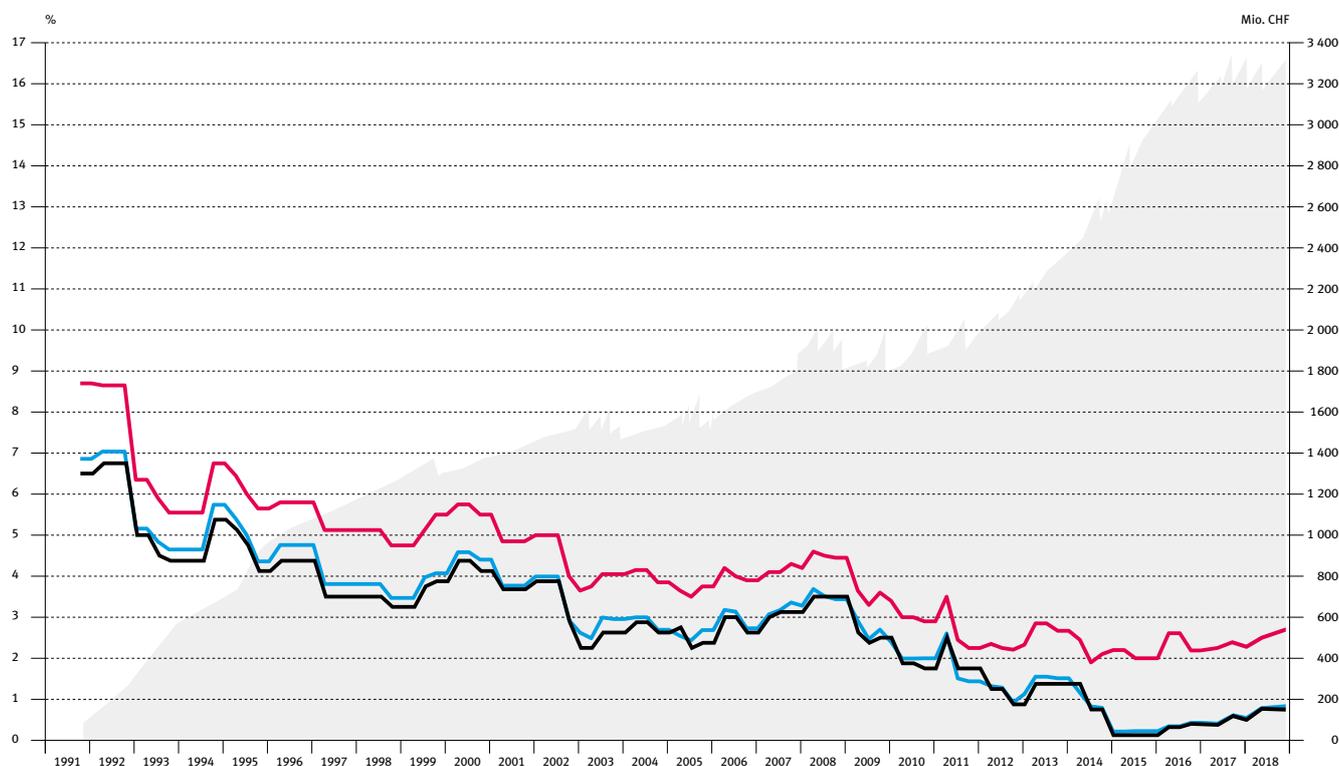
Maximale Laufzeit	20 Jahre
Minimale Laufzeit	5 Jahre
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat

Wohnbauträger pro Emission	4 bis 59
Wohnbauträger pro Emission Ø	25
Bezug pro Wohnbauträger Ø	CHF 3 158 801

Quoten pro Emission	5 bis 99
Quoten pro Emission Ø	35
Quote pro Emission Ø	CHF 2 307 088

Entwicklung Anleihevolumen und Zinssätze

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



Mittelverwendung

An den drei neuen Anleihen haben sich 100 Wohnbauträger beteiligt. Mit dem Volumen von total CHF 409.2 Mio. konnten 5 193 Wohnungen in 143 Liegenschaften mitfinanziert werden. Die EGW hat auf diese Weise wiederum einen namhaften Beitrag zur Vergünstigung und zur langfristigen Stabilisierung der Mietzinsen geleistet.

Mittel aus EGW-Anleihen können 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 eingesetzt werden. Auch Finanzierungen von Bau- und Sanierungsvorhaben sind möglich, indem Hypotheken auf bestehenden Liegenschaften aufgestockt und so Eigenmittel verfügbar gemacht werden.

Die Voraussetzungen für eine EGW-Finanzierung sind in den Bewilligungskriterien umschrieben. Dazu gehören auch die Bestimmungen des Bundes betreffend die technischen und finanziellen Anforderungen sowie die Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit. Wohnbauträger, die sich an einer EGW-Anleihe beteiligen wollen, haben die Grundsätze der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger einzuhalten und die Anforderungen der EGW bezüglich Organisation

und Berichterstattung zu erfüllen. In der Regel gehören sie auch einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus an.

Bei der Festlegung der Prioritäten für EGW-Finanzierungen hat sich der Vorstand an den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes orientiert.

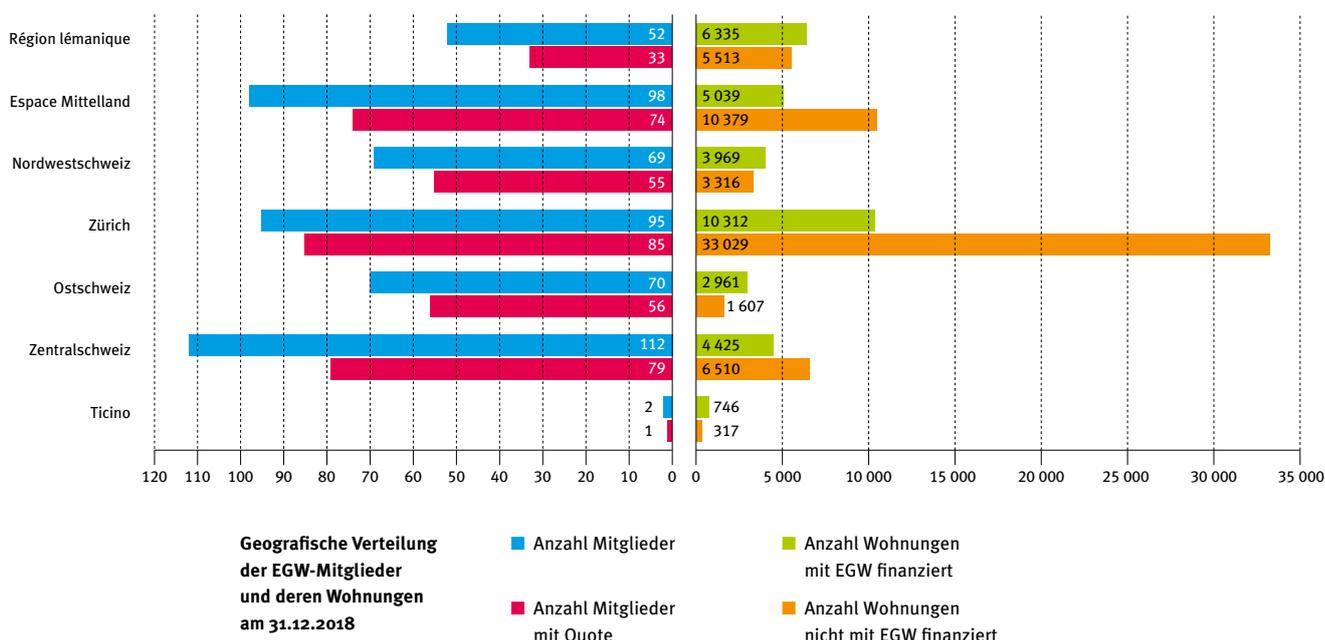
Am 31.12.2018 waren von 498 Mitgliedern 383 wie folgt an EGW-Anleihen beteiligt:

Verband	Anzahl Mitglieder	Mitglieder mit Quote	Total Quoten (CHF)	Quote (%)
WBG Schweiz ¹	328	261	2 707 700 000	81.59
Wohnen Schweiz ²	142	107	522 900 000	15.76
übrige Mitglieder	28	15	87 900 000	2.65
Total	498	383	3 318 500 000	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 Balken grafiken auf dieser Seite geben die Aufteilung der 498 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand der 383 beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.



Die am 31.12.2018 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 33 787 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten		383
mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen		33 787
in Anzahl Liegenschaften		924
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF	497 166 188
Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten	CHF	8 341 573 214
durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		5.96%
EGW-Finanzierungen	CHF	3 318 500 000
mit Anzahl Quoten		1 291
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert		39.78%
durchschnittliche Belehnungshöhe		67.35%
Gesamtwohnungsbestand		
der 383 beteiligten Mitglieder		94 181
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF	1 303 341 831
Ertragswert aller Wohnungen	CHF	21 868 151 527
berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von		5.96%

Rating und Ausleihungen

Die jährliche Bonitätsprüfung bei allen Wohnbauträgern mit EGW-Finanzierungen bildet einen festen Bestandteil des Risikomanagements (siehe Seite 13). Die Ergebnisse aus dieser Finanzanalyse werden mit den zur Sicherstellung der Ausleihungen haftenden Liegenschaften verknüpft. In der nachstehenden Tabelle sind die Finanzierungssummen pro Ratingklasse und Belehnungshöhe am 31.12.2018 ausgewiesen.

262 aller Wohnbauträger mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Gut 73% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. Die 30 Mitglieder der Klasse 3 und Quoten von CHF 172.5 Mio. stehen unter besonderer Aufsicht der Geschäftsstelle. Mit einem Anteil von fast 91% ist das Gros aller Ausleihungen innerhalb eines Plafonds von maximal 70% des Ertragswertes der Pfandobjekte sichergestellt. Bei Ausleihungen von rund CHF 22.5 Mio. liegt die Belehnung über 80%.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	262	68.40%	2 424 600 000	73.10%	2 228 170 779	67.14%	bis 70%
					189 093 376	5.70%	70–80%
					7 335 845	0.22%	> 80%
2	91	23.80%	721 400 000	21.70%	660 429 270	19.90%	bis 70%
					54 650 187	1.65%	70–80%
					6 320 543	0.19%	> 80%
3	30	7.80%	172 500 000	5.20%	122 479 205	3.69%	bis 70%
					41 155 295	1.24%	70–80%
					8 865 500	0.27%	> 80%
4	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	bis 70%
					0	0.00%	70–80%
					0	0.00%	> 80%
Total	383	100.00%	3 318 500 000	100.00%	3 318 500 000	100.00%	

Jahresrechnung

Aus der Anleihetätigkeit stammen Gestionserträge von jeweils 0.1% für die Prüfung der Kreditgesuche und die Anleihebegebung. Sie sind dank des hohen Emissionsvolumens deutlich höher ausgefallen als im Vorjahr. Mit einem Total von CHF 1 849 583 ist auch die Auflösung von Rückstellungen für Gestionskosten weiter angestiegen. Die Kosten für die Geschäftsstelle und die Verwaltung bewegen sich erneut seitwärts. Der Zinsertrag aus den Ausleihungen und der Zinsaufwand für die Anleihen halten sich die Waage, denn die Mittel aus den Anleihen werden zu den für diese geltenden Zinskonditionen an die Wohnbauträger weitergegeben. Das betriebliche Ergebnis wird mit CHF 1 233 284 ausgewiesen und übersteigt dasjenige im Vorjahr von CHF 756 810 deutlich. Das Finanzergebnis wird mit einem Minus von CHF 199 691 ausgewiesen. Daraus resultiert ein Jahresgewinn nach Steuern von CHF 936 569.

Am 31.12.2018 hatte die EGW Obligationen-anleihen und Privatplacierungen von gut CHF 3.319 Mrd. ausstehend, und die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind ebenfalls auf diese Summe angewachsen (Grafik auf Seite 9). Die Rückstellung für Gestionskosten beträgt nun fast CHF 20 Mio. und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung aller ausstehenden Anleihen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2036. Der Rückstellung für Zinsausfallrisiken wurden CHF 613 800 zugewiesen, was genau dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2018 entspricht. Im Berichtsjahr waren erneut keine Ausfälle zu verzeichnen. Der Zuwachs im Eigenkapital ist im entsprechenden Nachweis auf Seite 20 gezeigt.

Geschäftsaussichten

Die Geschäftsstelle wird im zweiten Quartal 2019 die nächste Anleihe lancieren, um damit den Bedarf an Neufinanzierungen zu decken. Im November und Dezember 2019 werden die Serien 36 und 38 mit einem Total von CHF 169.5 Mio. zur Rückzahlung fällig. Im Hinblick darauf wurde den daran beteiligten Wohnbauträgern eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt.

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

Aus dem aktuellen Rahmenkredit stehen noch rund CHF 665 Mio. zur Verfügung. Davon sind CHF 355 Mio. für Konversionen reserviert; CHF 310 Mio. verbleiben für das Neugeschäft.

Dank

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

lic. iur. Guido Gervasoni, Direktor

Risikomanagement

Risikomanagement

Der Vorstand befasst sich im Rahmen der jährlichen Klausurtagung mit Risiken und Fragen des Internen Kontrollsystems (IKS). Mit dem IKS soll gewährleistet werden, dass sämtliche Abläufe des betrieblichen Geschehens der EGW ordnungsgemäss erfolgen. Das Risikomanagement-System ermöglicht sowohl die frühzeitige Erkennung von Risiken als auch die Ergreifung entsprechender Massnahmen. Die Risiken sind in einer Risiko-/Wahrscheinlichkeits-Matrix zusammengefasst. Diese weist keine bestandesgefährdenden Risiken aus. Die Risikolage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Die Obligationenanleihen und Privatplacierungen der EGW werden bezüglich Laufzeit und Zinssatz zu den gleichen Konditionen, wie sie aufgenommen werden, an die berechtigten Wohnbauträger weitergegeben. Die EGW unterliegt deshalb keinem Zinsänderungsrisiko.

Bei Ansprüchen aus Auftrag gegenüber den an Anleihen beteiligten EGW-Mitgliedern besteht grundsätzlich ein Kreditrisiko. Zur Sicherstellung der Finanzierungen (Ausleihungen) haben diese der EGW Grundpfandtitel, Bankgarantien, Bürgschaften oder andere kurante Deckungen gestellt.

Sämtliche von der EGW bisher aufgenommenen Anleihen sind durch die Eidgenossenschaft verbürgt. Zudem hat sich die Bürgin im Rahmen der Vereinbarung betreffend Massnahmen zur Sicherung ausstehender EGW-Anleihen vom 14. März 1997 verpflichtet, der EGW Mittel zur Verfügung zu stellen, damit diese die Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Anleihegläubigern erfüllen kann, oder gefährdete Anleihequoten vorzeitig abgelöst und umplaciert werden können.

Die an einer Anleihe beteiligten Genossenschafter haben abgesehen von der vorumschriebenen Sicherstellungspflicht keine weiteren Sicherheiten wie z. B. Quotenbürgschaften oder dergleichen abzugeben. Mit der Übernahme einer Anleihequote ist somit auch keine Haftung für die Erfüllung der Verpflichtungen der andern Wohnbau-

träger verbunden, welche an derselben Anleihe beteiligt sind.

Die EGW hat Kriterien für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten festgelegt. Der Entscheid über die Beteiligungsgesuche obliegt einer selbstständigen Prüfungskommission. Mitglieder mit Anleihequoten sind verpflichtet, der EGW jährlich ihre Jahresrechnung und den dazugehörigen Revisionsbericht sowie auf Verlangen weitere Unterlagen einzureichen.

Diese Dokumente werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle ausgewertet. Diese weist die an EGW-Anleihen beteiligten Wohnbauträger alsdann verschiedenen Rating-Klassen zu. Gestützt darauf kann die EGW prüfen, ob die im Zusammenhang mit einer Anleihebeteiligung eingegangenen Verpflichtungen eingehalten werden bzw. künftig eingehalten werden können.

Die von der EGW finanzierten Liegenschaften werden ab einer bestimmten Belehnungshöhe und abhängig vom Rating des Wohnbauträgers alle vier Jahre einer Prüfung unterzogen, um Veränderung namentlich in Bezug auf den Mietertrag und den baulichen Zustand der Pfandobjekte feststellen und bei Bedarf Massnahmen ergreifen zu können.

Die Bewirtschaftung von Problemfällen erfolgt in direkter Zusammenarbeit mit der Recovery-Zentrale im Bundesamt für Wohnungswesen. Für die vorzeitige Rücknahme und Umplacierung von gefährdeten Anleihequoten bestehen Richtlinien. Soweit notwendig, werden die Mittel dafür der EGW im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung mit der Eidgenossenschaft zur Verfügung gestellt.

Mit dem vorumschriebenen Instrumentarium soll sichergestellt werden, dass die EGW Problemfälle rechtzeitig erkennen und Massnahmen treffen kann, um eigene Ausfälle und solche der Eidgenossenschaft als Bürgin zu vermeiden bzw. möglichst tief zu halten.

Corporate Governance

Allgemeines

Struktur und Zweck

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

Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung von Geldern für Mitglieder, die den Zweck verfolgen, durch zinsgünstige Finanzierung den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse zu fördern. Die Geldbeschaffung erfolgt insbesondere durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen in eigenem Namen, aber im Auftrag und für Rechnung der einzelnen Mitglieder.

Genossenschafter

Mitglieder der EGW können sein:

- Die vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie deren Mitglieder;
- Jeder andere Bauträger, der den Zweck verfolgt, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern;
- Organisationen und Institutionen, die bereit sind, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern oder eine breitere Streuung des Wohneigentums zu unterstützen wie zum Beispiel öffentlich-rechtliche Körperschaften, Personalvorsorgeeinrichtungen oder Stiftungen.

Bei den Mitgliedern der EGW handelt es sich fast ausschliesslich um Genossenschaften.

Genossenschaftskapital

Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt und entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Diese haben einen Nominalwert von je CHF 5 000. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Beteiligung an einer Anleihe mindestens einen Anteilschein zu zeichnen und zu liberieren.

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung und Bundesbürgschaft

Die Anleihen der EGW werden auf der Basis des Wohnraumförderungsgesetzes WFG von 2003 vom Bund verbürgt. Für diese Bürgschaften beschliessen die eidgenössischen Räte periodisch einen Rahmenkredit. Für jede Emission muss eine separate Bürgschaftsvereinbarung vom zuständigen Departement bewilligt werden. Die Verbürgung der Anleihen für die Jahre 2015 bis 2021 von maximal CHF 1.9 Mrd. basiert auf dem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung vom 09.03.2015.

Organisation

Organe und Kompetenzregelung

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Die Revisionsstelle

Die Oberleitung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand. Dieser hat für die Behandlung der Finanzierungsgesuche eine besondere Prüfungskommission und für die Besorgung des Tagesgeschäftes sowie für die Begebung und Administration der Anleihen eine externe Geschäftsstelle

eingesetzt. Die EGW beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

Die Einzelheiten der internen Organisation und der Kompetenzregelung sind im Organisationsreglement festgehalten.

Generalversammlung und Stimmrechte

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. In dieser hat jeder Genossenschafter eine Stimme, unabhängig von der Anzahl Anteilscheine, die er besitzt.

Corporate Governance

Vorstand

Neben der Oberleitung der Genossenschaft nimmt der Vorstand grundsätzlich die Aufgaben strategischer Natur wahr und delegiert die operativen Aufgaben soweit dies zulässig und sinnvoll ist. In diesem Falle umschreibt er die Zielsetzung der Delegation und die konkreten Aufträge, legt die Ressourcen fest und umschreibt Verantwortlichkeiten, Berichterstattung und Controlling.

Die Mitglieder des Vorstands werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Anspruch auf eine Vertretung im Vorstand haben folgende Organisationen:

- Die vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Mitglieder der Genossenschaft sind, mit mindestens je einem Vertreter.
- Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist berechtigt, mindestens einen Vertreter mit Vertretungsrecht zu benennen oder dem Vorstand beizustellen. Zurzeit nimmt Dr. Ernst Hauri als Vertreter des BWO mit beratender Stimme an den Sitzungen des Vorstands und des Finanzausschusses teil.

Bei der Wahl der Mitglieder des Vorstands ist auf eine fachgerechte Zusammensetzung des Gremiums zu achten.

Finanzausschuss

Der Präsident und zwei weitere Mitglieder des Vorstands bilden den Finanzausschuss. Dieser steht der Geschäftsstelle namentlich in den Bereichen Bewirtschaftung der Ausleihungen, Rechnungswesen und Vermögensanlage zu Seite. Er prüft die Abrechnungen der Geschäftsstelle.

Prüfungskommission

Die Prüfungskommission entscheidet auf Antrag der Geschäftsstelle selbstständig und endgültig über Gesuche für die Finanzierung von Wohnbauten.

Die Mitglieder dieser Kommission werden vom Vorstand gewählt; eine spezielle Amtsdauer ist nicht vorgesehen. Ein Vertreter des BWO nimmt als Mitglied an den Sitzungen teil.

Bei der Besetzung der Kommission wird darauf geachtet, dass eine fachgerechte Zusammensetzung des Gremiums gewährleistet ist.

Geschäftsstelle

Der Vorstand hat die GeRoGestions AG, in Olten, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der operativen Führung der EGW beauftragt. Die Auftragserfüllung und deren Entschädigung werden vom Finanzausschuss überwacht.

Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG, in Zürich, ist seit 2006 die alleinige Revisionsstelle der EGW. Sie wird jeweils für ein Jahr gewählt. Der leitende Revisor wechselt gemäss Art. 730a Abs. 2 OR alle sieben Jahre.

Die EGW erstellt jährlich eine Jahresrechnung nach OR und eine solche nach Swiss GAAP FER. Die Revisionsstelle prüft beide Rechnungen und erstattet der Generalversammlung Bericht. Ergänzend dazu erhält der Vorstand einen umfassenden Bericht über die Prüfung und die Prüfungsergebnisse.

Grundsätze

Entschädigungen

Gemäss Statuten können die Mitglieder der Organe und Kommissionen für ihre Tätigkeit nebst einem Sitzungsgeld und Spesenersatz eine massvolle Entschädigung beanspruchen, die unter Berücksichtigung der übernommenen Verantwortung vom Vorstand festgelegt wird. Diese soll im Einklang mit dem gemeinnützigen Gedanken der EGW stehen. Eine Gewinnbeteiligung sowie Tantiemen sind ausgeschlossen. Gestützt darauf hat der Vorstand ein Spesen- und Entschädigungsreglement erlassen.

Den Mitgliedern von Kommissionen wird ein Sitzungsgeld von CHF 400 pro Halbtagesitzung ausgerichtet. Für Reisespesen wird ein Bahnbillett der 1. Klasse entschädigt.

Für die Mitarbeit von Funktionären in Arbeitsgruppen und für die Tätigkeit als Experte wird ein Stundensatz von CHF 170 entrichtet.

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Vorstandes Entschädigungen und Sitzungsgelder von total CHF 74 800 (Vorjahr CHF 72 600) ausgerichtet.

Die Mitglieder der Prüfungskommission haben Honorare und Sitzungsgelder von total CHF 51 097 (Vorjahr CHF 79 039) erhalten.

Die Geschäftsstelle stellt der EGW den Zeitaufwand in Rechnung. Die Angemessenheit der Sätze für die Berechnung der Entschädigung wurde anhand eines externen Tarifvergleichs nachgewiesen. Im Berichtsjahr wurden total CHF 1 047 028 (Vorjahr CHF 1 084 654) vergütet.

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 48 465 (Vorjahr CHF 49 579). Die PricewaterhouseCoopers AG erbrachte im Berichtsjahr wie im Vorjahr keine zusätzlichen Dienstleistungen.

Interessenbindungen

Alle Mitglieder des Vorstandes und der Prüfungskommission müssen offenlegen, bei welchen EGW-Mitgliedern sie Genossenschafter oder Aktionäre und/oder Mitglied eines Organs sind, sei es direkt oder über eine Gesellschaft an der sie beteiligt sind. Bei Entscheidungen der EGW, welche diese Mitglieder betreffen, haben sie in den Ausstand zu treten und dabei den Sitzungsraum zu verlassen.

Die Mitarbeiter der mit der Führung der Geschäftsstelle beauftragten Drittfirma dürfen nicht in Organen von EGW-Mitgliedern mitwirken. Der Vorstand kann in begründeten Fällen eine Ausnahme zulassen.

Informationspolitik

Der Vorstand hat sichergestellt, dass ihm über alle delegierten Aufgaben und Tätigkeiten regelmässig Bericht erstattet wird. Die im Rahmen der Gesamtorganisation bestehenden Rapportierungspflichten sind mit Angaben zu Umfang, Periodizität und Art der Berichterstattung festgehalten.

Die EGW pflegt eine grösstmögliche Transparenz über ihre Aktivitäten und die Rahmenbedingungen für eine Finanzierung. Der Geschäftsbericht und die jährliche Generalversammlung sind die wichtigsten Informationsquellen für Mitglieder und Investoren. Zusätzlich bietet die EGW auf der Webseite www.egw-ccl.ch umfassende Informationen an. Informationen für Mitglieder, Geschäftspartner und weitere Interessierte werden mit dem gedruckten EGW-Bulletin kommuniziert. Ergänzend berichten die EGW-Newsletter periodisch über Veränderungen und Entwicklungen.

Jahresrechnung 2018

Bilanz
auf den 31.12.2018

AKTIVEN	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	41 256 927	42 354 096
Forderungen	169 165	683 813
Wertschriften (Anmerkung 2)	20 278 513	19 772 800
Aktive Rechnungsabgrenzungen	19 937	28 592
Total Umlaufvermögen	61 724 542	62 839 301
Anlagevermögen		
Ausleihungen (Anmerkung 3)	3 318 500 000	3 196 900 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	1 173 775	1 630 839
Total Anlagevermögen	3 319 673 775	3 198 530 839
TOTAL AKTIVEN	3 381 398 317	3 261 370 140
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	999	1 865
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	203 000	281 000
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	14 538 810	19 712 536
übrige	27 622	77 000
Total kurzfristiges Fremdkapital	14 770 431	20 072 401
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	35 533 729	32 780 151
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	3 318 500 000	3 196 900 000
Total langfristiges Fremdkapital	3 354 033 729	3 229 680 151
Total Fremdkapital	3 368 804 160	3 249 752 552
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3 025 000	2 985 000
Gewinnreserve	9 569 157	8 632 588
Total Eigenkapital	12 594 157	11 617 588
TOTAL PASSIVEN	3 381 398 317	3 261 370 140

Jahresrechnung 2018

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2018**

	2018	2017
	CHF	CHF
BETRIEBSERTRAG		
Gestionserträge für		
Anleihetätigkeit	4 159 320	3 047 500
Gesuchsprüfung	409 200	278 200
Zinsausfallrisiken	613 800	417 300
Drittkosten auf Anleihen	665 940	489 370
Mitgliederbeiträge	98 600	95 800
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 849 583	1 769 058
Drittkosten auf Anleihen	348 219	316 499
Zinsertrag auf Ausleihungen	35 544 239	42 670 209
TOTAL BETRIEBSERTRAG	43 688 901	49 083 936
BETRIEBSAUFWAND		
Dritteleistungen	1 186 535	1 253 510
Zinsaufwand auf Anleihen	35 544 239	42 670 209
Drittkosten auf Anleihen	348 219	316 499
Verwaltung und Marketing	425 244	410 938
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	3 671 640	2 769 300
Zinsausfallrisiken	613 800	417 300
Drittkosten auf Anleihen	665 940	489 370
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	42 455 617	48 327 126
BETRIEBLICHES ERGEBNIS	1 233 284	756 810

Jahresrechnung 2018

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2018**

FINANZERFOLG	2018	2017
	CHF	CHF
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	391 496	460 648
Gewinn auf Wertschriften und Finanzanlagen	415 407	863 282
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-22 868	-74 981
Verlust auf Wertschriften und Finanzanlagen	-983 726	-27 184
TOTAL FINANZERFOLG	-199 691	1 221 765
ORDENTLICHES ERGEBNIS	1 033 593	1 978 575
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND		
Übriger Ertrag	148 858	6 166
Übriger Aufwand	-10	-175
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND	148 848	5 991
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	1 182 441	1 984 566
Direkte Steuern (Anmerkung 8)	-245 872	-409 107
JAHRESGEWINN	936 569	1 575 459

Jahresrechnung 2018

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2018

Eigenkapital	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
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
Gewinnverwendung	–	2 512 028	-2 512 028	0
Ausgabe Anteilscheine	60 000	–	–	60 000
Rücknahme Anteilscheine	-20 000	–	–	-20 000
Jahreserfolg	–	–	936 569	936 569
Stand 31.12.2018	3 025 000	9 569 157	0	12 594 157

Jahresrechnung 2018

Geldflussrechnung 2018

	2018	2017
	CHF	CHF
Veränderung der flüssigen Mittel		
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	936 569	1 575 459
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	980 532	-631 762
Veränderungen der Rückstellungen (Anmerkung 5)	2 753 578	1 668 413
Veränderungen der Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	523 303	-253 357
Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-5 301 970	-719 252
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-107 988	1 639 501
Investitionstätigkeit		
Auszahlung Ausleihungen	-409 200 000	-278 200 000
Rückzahlung Ausleihungen	287 600 000	189 700 000
Kauf Wertschriften und Finanzanlagen	-2 679 490	-4 114 396
Verkauf Wertschriften und Finanzanlagen	1 650 309	4 347 342
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-122 629 181	-88 267 054
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	409 200 000	278 200 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-287 600 000	-189 700 000
Zunahme Anteilscheinkapital	40 000	90 000
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	121 640 000	88 590 000
Veränderung der flüssigen Mittel	-1 097 169	1 962 447
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	42 354 096	40 391 649
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	41 256 927	42 354 096
Veränderung der flüssigen Mittel	-1 097 169	1 962 447

Jahresrechnung 2018

Anhang mit Anmerkungen

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit dem gesamten Regelwerk der Swiss GAAP FER (Fachempfehlungen zur Rechnungslegung) und entspricht damit den Vorschriften des Kotierungsreglements der Schweizer Börse. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

• Flüssige Mittel

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

• Forderungen und Zinsansprüche aus Ausleihungen

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

• Wertschriften

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

	31.12.2018	31.12.2017
US Dollar	0.9858	0.9745
EURO	1.1269	1.1702

• 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 Gesuchsprüfung, 0.1% für das Begebungsjahr und zusätzlich weitere 0.06% pro Jahr Laufzeit. Letztere werden der Rückstellung für Gestionskosten zugewiesen. Die Auflösung derselben erfolgt gleichmässig aufgrund der (Rest-) Laufzeit jeder Anleihe.

• Rückstellung für Drittkosten auf ausstehenden Anleihen (Rückstellung für Drittkosten auf Anleihen)

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

Jahresrechnung 2018

Anhang mit Anmerkungen

- **Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung** (Rückstellung für Zinsausfallrisiken)
Auf den Anleihesummen wird ein einmaliger Zuschlag für die Äufnung von Rückstellungen erhoben, die es ermöglichen, Zinsausfälle und Kosten für die Bewirtschaftung von Problempositionen zu finanzieren. Auf den Emissionen wurde ein Abzug von 0.15% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.
- **Steuern**
Die Ertragssteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf unversteuerten Reserven werden als Rückstellungen für latente Steuern ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze.
- **Geldflussrechnung**
Grundlage für den Ausweis der Geldflussrechnung bildet der Fonds «Flüssige Mittel». 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 2018

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti
Zinsausfallfonds
Zinssammelkonto

Total flüssige Mittel

31.12.2018
CHF

33 119 891
1 343 277
6 793 759

41 256 927

31.12.2017
CHF

37 063 740
729 477
4 560 879

42 354 096

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Geldmarktanlagen und dergleichen
Aktien, Aktienfonds
Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.2018
CHF

2 958 002
5 001 752
12 318 759

20 278 513

31.12.2017
CHF

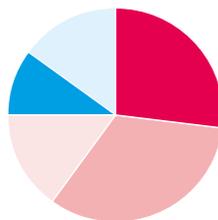
990 551
5 648 159
13 134 090

19 772 800

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

Wertschriften

- Obligationen Inland 27%
- Obligationen Ausland 33%
- Geldmarkt Inland 15%
- Aktien Inland 10%
- Aktien Ausland 15%



Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 74%
- Obligationen Ausland 26%



Jahresrechnung 2018

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 3

Ausleihungen				31.12.2018	31.12.2017
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 27	2.375%	2006–2018	12.01.2018	0	152 400 000
Serie 33	3.500%	2008–2018	18.05.2018	0	135 200 000
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	130 700 000
Serie 57	0.600%	2017–2035	14.09.2035	147 500 000	147 500 000
Serie 58	0.500%	2018–2034	09.03.2034	130 800 000	0
Serie 59	0.770%	2018–2033	16.05.2033	129 000 000	0
Serie 60	0.750%	2018–2032	29.11.2032	149 400 000	0
Total Ausleihungen					
Total Obligationenanleihen und Privatplacierungen				3 318 500 000	3 196 900 000

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 2018

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen

Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

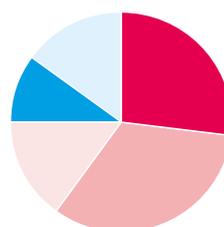
	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	1 173 773	1 630 837
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	2	2
Total Finanzanlagen	1 173 775	1 630 839

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 74%
■ Obligationen Ausland 26%



Wertschriften
■ Obligationen Inland 27%
■ Obligationen Ausland 33%
■ Geldmarkt Inland 15%
■ Aktien Inland 10%
■ Aktien Ausland 15%

Jahresrechnung 2018

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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>
Auflösungen (-)	1 849 583	335 139	0	0	2 184 722
Verwendungen (-)	0	13 080	0	0	13 080
Erhöhungen (+)	3 671 640	665 940	613 800	0	4 951 380
Stand 31.12.2018	19 765 688	3 578 765	11 343 276	846 000	35 533 729
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 931 913</i>	<i>330 593</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 262 506</i>

Anmerkung 6

Ausserordentliche Positionen

Im übrigen Ertrag ist eine Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rücknahme und Umplacierung einer Quote enthalten (Vorjahr keine).

Anmerkung 7

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten

Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Wertschriften

31.12.2018

CHF

6 000 000

0

20 278 513

31.12.2017

CHF

6 000 000

0

19 772 800

Jahresrechnung 2018

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 8	Steuern	2018 CHF	2017 CHF
	laufender Ertragssteueraufwand	245 872	331 106
	latenter Ertragssteueraufwand	0	78 000
	Steuersatz (vor Steuern)	21%	21%

Anmerkung 9

Umplacierung Anleihequote

Im Berichtsjahr wurde eine Anleihequote über CHF 3 500 000 umplaciert (Vorjahr keine). Diese Umplacierung wird in der Geldflussrechnung netto ausgewiesen.

Anmerkung 10

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen. Der Vorstand EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 03.04.2019 zuhanden der Generalversammlung vom 05.06.2019 verabschiedet.



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 2018, 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 17 bis 28) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 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 435 000, 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.



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 435 000
<i>Herleitung</i>	rund 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 21 500 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

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

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 Sicherung ausstehender EGW-Anleihen verpflichtet, der EGW Mittel zur Verfügung zu stellen, damit diese die Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Anleihegläubigern erfüllen kann oder gefährdete Anleihequoten vorzeitig abgelöst und umplatziert werden können.

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 Obligationenanleihen. Am 31. Dezember 2018 hat die EGW CHF 3 318 500 000 Ausleihungen beziehungsweise Obligationenanleihen 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 weiteren Unterlagen der Mitglieder erstellt worden sind. Wir haben die Angemessenheit der Berücksichtigung der Ratings in den Verfahren der EGW zur Überwachung der Wohnbauträger sowie in der Bestimmung der



Rückstellungen für Zinsen und Ausfallrisiken beurteilt.

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

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

Im Weiteren haben wir das Verfahren und die Richtigkeit der Berechnung zur Bestimmung der Rückstellungen für Zinsausfallrisiken beurteilt. Unsere Prüfungsergebnisse stützen dabei die mit CHF 11 343 276 (31. Dezember 2018) gebildeten Rückstellungen für Zinsausfallrisiken.

- Wir haben geprüft, ob für die im Berichtsjahr neu ausgegebenen Obligationenanleihen (Serien 58, 59 und 60) eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorliegt. Für alle im Umfang von CHF 3 318 500 000 ausstehenden Obligationenanleihen und Privatplacierungen (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 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 2018

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 blue ink signature of Hugo Schürmann is written over a light grey grid background. To the right of the signature is a small red square icon containing a white cross, which is a common symbol for a signature or stamp.

Hugo Schürmann
Revisionsexperte
Leitender Revisor

A blue ink signature of Mark Wilhelm is written over a light grey grid background. To the right of the signature is a small red square icon containing a white cross, which is a common symbol for a signature or stamp.

Mark Wilhelm
Revisionsexperte

Zürich, 3. April 2019

Organe und Funktionäre

am 31.12.2018

Vorstand

Peter Gurtner, 1943,
Präsident seit 01.01.2008, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: Dr. oec.
Berufliche Tätigkeit: ehem. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen
Mandate: keine

Thomas Ernst, 1977,
Mitglied seit 18.06.2015, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Berufliche Tätigkeit: VRP ERNST & ERNST Immobilien AG, Luzern; VR ERNST & ERNST Design AG, Luzern
Mandate: Präsident Baugenossenschaft Lauerz Kriens, Kriens; VS WOHNEN SCHWEIZ, Luzern

Othmar Räbsamen, 1964,
Mitglied seit 22.06.2011, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Berufliche Tätigkeit: Geschäftsführer 3R Immobilien GmbH, Zürich
Mandate: VR Habitat 8000 AG, Zürich; VS Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich; VR WSS Architekten AG, Zürich; VS Gartenbau Genossenschaft, Zürich; VR Maleus AG, Zürich; VR Alkom Immobilien AG, Zürich

Barbara Thalmann, 1966,
Mitglied seit 22.06.2016
Ausbildung/Titel: dipl. Architektin ETH Zürich
Berufliche Tätigkeit: Stadtpräsidentin von Uster (ZH)
Mandate: VS Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich, Zürich; SR Stiftung Domicil, Zürich; VR Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ, Zürich

Hanspeter Käppeli, 1962,
Mitglied seit 08.06.2017
Ausbildung/Titel: Betriebsökonom HWV, Executive Master of Business Administration (MBA)
Berufliche Tätigkeit: Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Luzern
Mandate: GF Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau WOHNEN SCHWEIZ, Luzern; VS Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ, Luzern; VS Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Zürich

Urs Hauser, 1963,
Mitglied seit 20.06.2013
Ausbildung/Titel: Executive Master of Business Administration (MBA)
Berufliche Tätigkeit: Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich
Mandate: Präsident Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich; VR Wohnbau-Genossenschaft-Nordwest, Basel; VS Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Zürich

Philippe Favarger, 1962,
Mitglied seit 22.06.2016
Ausbildung/Titel: Dr. oec.
Berufliche Tätigkeit: Berater und Immobilienexperte, Carouge
Mandate: Vizepräsident Coopérative Oxymore, Carouge; VR Fondation Terra & Casa, Genf

Vertreter des BWO

Ernst Hauri, 1955,
Vertreter seit 01.01.2008, Vertreter BWO
Ausbildung/Titel: Dr. phil.
Berufliche Tätigkeit: Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen
Mandate: SR gemeinnützige Stiftung Domicil, Zürich

Organe und Funktionäre

am 31.12.2018

Prüfungskommission

Thomas Peter, 1967,
Präsident seit 11.12.2003
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Immobilien-Bewerter eidg. FA, Schätzungsexperte SEK I SVIT
Berufliche Tätigkeit: Vorsitz GL und Mitinhaber ARLEWO AG, Luzern/Stans/Zug
Mandate: VR ARLEWO Finanz AG, Luzern; VR ARLEWO AG, Luzern/Stans/Zug; VS SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern, Luzern

Guido Gervasoni, 1956,
Aktuar seit 11.12.1990
Ausbildung/Titel: lic. iur.
Berufliche Tätigkeit: Direktor Emissionszentrale EGW, Olten
Mandate: GF Hypothekarzentrale HGW, Olten; GF GeRoGestions AG, Olten; Pro Infirmis Mitglied Kantonalkommission AG-SO, Aarau; VS Yetnet Fernsehgenossenschaft Winznau, Winznau

Heinz Pfenninger, 1952,
Mitglied seit 10.12.2012
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Key Account Management/Immobilien, ZKB, Zürich
Mandate: VS Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster; Präsident Stiftung Alters- und Pflegeheim Meilen, Meilen

Patrice Bänninger, 1961,
Mitglied seit 24.06.2003, Vertreter BWO
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: Leiter Bereich Bundeshilfe und Ressortleiter Finanzhilfe Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen
Mandate: VS Verein CICADA, Cortébert

Hans Haug, 1949,
Mitglied seit 10.09.1996
Ausbildung/Titel: eidg. Techn.-Kaufmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Leiter Verkauf + Kauf Immobilien, Allianz AG, Zürich
Mandate: Präsident Baugenossenschaft Vitasana, Zürich

Georg Schriber, 1956,
Mitglied seit 01.05.2015
Ausbildung/Titel: Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Key Account Management/Immobilien, ZKB, Zürich
Mandate: keine

Martin Frey, 1945,
Mitglied seit 20.06.2007
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
Berufliche Tätigkeit: Administration Stettler Architekten und Baumanagement GmbH, Zürich
Mandate: keine

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Geschäftsstelle

GeRoGestions AG, Postfach, 4601 Olten

Guido Gervasoni, 1956,
Direktor seit 11.12.1990
Ausbildung/Titel: lic. iur.
Berufliche Tätigkeit: Direktor Emissionszentrale EGW, Olten
Mandate: GF Hypothekarzentrale HGW, Olten; GF GeRoGestions AG, Olten; Pro Infirmis Mitglied Kantonalkommission AG-SO, Aarau; VS Yetnet Fernsehgenossenschaft Winznau, Winznau



Leberngasse 9

Postfach

4601 Olten

Telefon 062 206 06 16

Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch