

egw

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2011

ccl

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Bericht des Präsidenten | 3 |
| <hr/> | |
| Bericht der Geschäftsstelle | 6 |
| <hr/> | |
| Jahresrechnung 2011 | |
| <hr/> | |
| Bilanz | 13 |
| <hr/> | |
| Erfolgsrechnung | 14 |
| <hr/> | |
| Geldflussrechnung | 16 |
| <hr/> | |
| Anmerkungen zur Jahresrechnung | 17 |
| <hr/> | |
| Bericht der Revisionsstelle | 26 |
| <hr/> | |
| Organe und Funktionäre | 28 |
| <hr/> | |

Bericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Aus dem Geschehen des vergangenen Jahres stechen die tiefgreifenden politischen und gesellschaftlichen Umwälzungen im Nahen Osten, die Natur- und Reaktorkatastrophen in Japan sowie die internationale Verschuldungs- und Finanzkrise hervor. Reihum fielen Regierungen, wurden Stresstests für Banken und Atommeiler angeordnet und Rettungspakete geschnürt. Obwohl die Schweiz eher im Windschatten des Weltgeschehens liegt, wurde auch sie von den Ereignissen berührt. Direkte Folgen sind die Massnahmen von Bundesrat und Parlament zur Stabilisierung der Beschäftigung, die währungspolitischen Interventionen der Nationalbank, die eingeleitete Wende in der Energiepolitik sowie die Auseinandersetzungen im Migrations- und Asylbereich. Indirekt dürften sie aber auch das Ringen um neue Steuerabkommen, die Lieferung von Bankkundendaten und die Bankenregulierung sowie die Diskussion über die Vor- und Nachteile der Personenfreizügigkeit beeinflusst haben.

Gemessen an diesen und weiteren Problemen verlief die Tätigkeit der EGW in der Berichtsperiode einmal mehr in geradezu beruhigender Weise unspektakulär. Schwächere Konjunkturdaten und die politischen Unsicherheiten im Euroraum haben zwar Spuren auf den Finanzmärkten und an der Börse und damit auch im Wertschriftenportefeuille der EGW hinterlassen. Umgekehrt hat die Geld- und Zinspolitik der Notenbanken zu historisch sehr tiefen Kapitalkosten geführt, was sich in den vorteilhaften

Konditionen der platzierten Anleihen widerspiegelt. Daneben trug die anhaltende Attraktivität der Schweiz zu einer weiteren Zuwanderung und damit zur Verstärkung der Wohnungsnachfrage bei. Die Kombination von tiefen Zinsen und hohem Vermietungsgrad sorgte hinsichtlich der Wohnungsbewirtschaftung auch bei unseren Mitgliedern für günstige Rahmenbedingungen. Die grosse Mehrheit steht auf soliden Füßen. Das letztjährige Rating bestätigte ihnen eine gesamthaft sehr gute Bonität. Der EGW sind deshalb erneut weder Zinsausfälle noch Darlehensverluste erwachsen. Weniger erfreulich wirkten sich die besagten Turbulenzen an den Börsen aus. Noch Mitte der Berichtsperiode musste man mit einem drastischen Wertzerfall auf den Anlagen rechnen. Gegen Ende des Jahres hellte sich das Bild etwas auf, und obwohl am Schluss substanzielle Einbussen verblieben, schloss das Gesamtergebnis der EGW dank der positiven Betriebsrechnung und der Finanzerträge mit einem bescheidenen Gewinn.

Alles in allem darf man mit dem finanziellen Resultat unter den gegebenen Umständen zufrieden sein und in diesem Zusammenhang auch einmal erwähnen, dass der Bund seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes vor fast zehn Jahren noch nie eine Bürgschaft honorieren musste. Im Gegenteil: Er hat dank der EGW im gleichen Zeitraum von Umsatz- und Emissionsabgaben im Betrag von rund 21 Mio. Franken profitiert. Als Förderungsmodell, das im Idealfall nicht nur nichts kostet, sondern gar Erträge generiert, kommt die EGW daher einem subventionspolitischen Zaubertrick nahe, doch ist natürlich jedermann klar, dass sie ohne Bundesbürgschaft an einem kurzen Hebel sässe. Es ist deshalb erfreulich, dass im März 2011 auch der Ständerat den neuen Rahmenkredit im Umfang von 1.4 Mrd. Franken bewilligt und damit der EGW für einige Zeit wieder zu einer sicheren Grundlage für ihre Tätigkeit verholfen hat. Diese deckte im vergangenen Jahr erneut ein breites Spektrum ab.

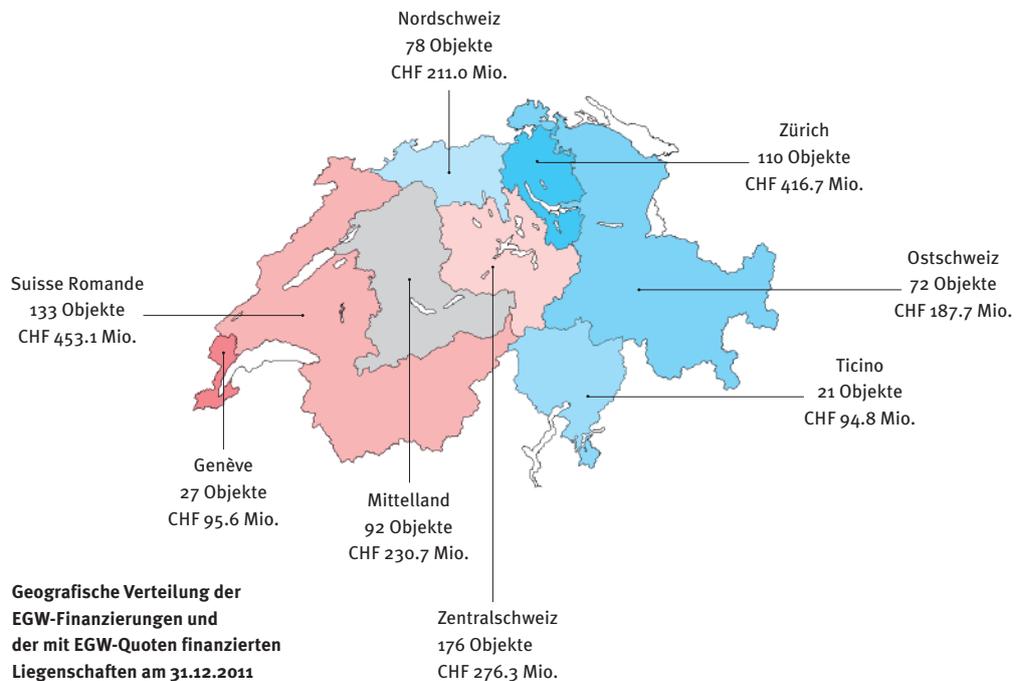
Im Mittelpunkt stand die Begebung von fünf neuen Emissionen im Gesamtbetrag von rund 231 Mio. Franken. Gleichzeitig flossen aus den Serien 21 und 21.1 etwas mehr als 152 Mio. Franken zurück, sodass per Saldo ein Zuwachs von rund 79 auf 1966 Mio. Franken resultierte.

Die Zahl der EGW-Mitglieder hat sich um 10 auf 375 Genosschafter erhöht. Davon waren 263 oder rund 70% an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Sie verteilten sich zu rund zwei Dritteln auf den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW und zu einem Drittel auf Wohnen Schweiz – Verband der Baugenossenschaften. Zusammen besaßen sie in 709 Liegenschaften 23 604 Wohnungen, was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von gegen 1 500 Einheiten entspricht. Rund ein Viertel der finanzierten Objekte liegt in der Romandie. Knapp 3% entfallen auf den Kanton Tessin. Der Rest verteilt sich auf die übrigen Landesteile und dort konzentriert auf die Zentralschweiz, die Region Zürich und das Mittelland.

Über das Tagesgeschäft orientiert wie immer der nachfolgende Bericht des Direktors. Was den Vorstand anbelangt, so führte er zusammen mit der Geschäftsleitung, dem Kommunikationsbeauftragten und dem Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen vier Sitzungen und eine Klausurtagung durch. Zusätzlich hat der Entschädigungsausschuss einmal getagt. Die Prüfungskommission traf sich zu vier Sitzungen, und der Präsident hatte auf Einladung des internationalen Genossenschaftsverbandes Gelegenheit, in Brüssel das auf reges Interesse gestossene Instrument der EGW vorzustellen.

Nebst den ordentlichen Traktanden hat sich der Vorstand mit verschiedensten Detailfragen beschäftigt.

Eine erste betraf die Finanzanlagen, welche zwecks Senkung der Volatilität des Finanzergebnisses in der Jahresrechnung schrittweise in Richtung festverzinslicher Papiere umgewichtet werden sollen.



Zweitens wurde die Geschäftsleitung ermächtigt, einen übermässigen Aufwand bei jenen, immer zahlreicher werdenden Geschäften in Rechnung zu stellen, die aufgrund der Befreiung von Prüfungsgebühren bereits in einem frühen Planungsstadium eingereicht werden und nach der Bearbeitung ergebnislos versanden.

Drittens wurde in Anlehnung an das Interne Kontrollsystem (IKS) entschieden, die Einhaltung der Amortisationsbedingungen bei Geschäften mit Ausnahmegewilligungen besser zu kontrollieren und für die Gesuchprüfung am aktuellen Kapitalisierungssatz von 6.5% grundsätzlich festzuhalten. Diese Vorgabe kann jedoch im Einzelfall zu Problemen führen, weshalb die Praxis bezüglich ihrer Auswirkungen ständig zu überprüfen und wo angebracht flexibel zu interpretieren ist.

Viertens liess sich der Vorstand im Zusammenhang mit der laufenden Verbesserung der Geschäftsabläufe über die EGW-interne Datenbank und über den im Aufbau begriffenen gemeinsamen Datenpool von EGW, BWO und Dachorganisationen orientieren und nahm befriedigt zur Kenntnis, dass sich das im Berichtsjahr eingeführte Lastschriftverfahren für das Zinsinkasso bewährt hat und weiteren Kunden schmackhaft gemacht werden soll.

Ferner bestätigte er die Fortführung der in den letzten zwei Jahren eingeschlagenen Informations- und Marketingpolitik, bewilligte einen finanziellen Beitrag ans UNO-Jahr der Genossenschaften und bekräftigte die Zusammenarbeit mit dem für die Vertretung der wohnungspolitischen Anliegen der Genossenschaften zuständigen Wohnbund.

Der im Berichtsjahr erfolgte Rücktritt von Fritz Nigg und die berufliche Neuausrichtung von Martin Beck haben im Vorstand und in der Geschäftsstelle zu personellen Veränderungen geführt. Fritz Nigg hat sich als Vizepräsident der EGW seit ihrer Gründung im Jahre 1990 in aussergewöhnlichem Masse für deren Entwicklung eingesetzt, und mit Martin Beck verfügte sie seit 2004 über einen kompetenten und engagierten Rechnungsführer. Beide Herren wurden an der Generalversammlung verabschiedet und für ihre Verdienste gewürdigt. Hier sei ihnen nochmals bestens gedankt und viel Glück auf dem weiteren Lebensweg gewünscht. Als neues Vorstandsmitglied konnte mit Othmar Räbsamen ein ausgewiesener Kenner der Wohnbaugenossenschaften gewonnen werden, und Ursula Affentranger hat die Rolle im Finanzwesen übernommen und sich in diese bereits gut eingelebt.

Das verflossene Jahr ist für die EGW erfolgreich verlaufen. Dazu hat es die Mitwirkung vieler Personen bedurft. Ich danke allen, die sich im Vorstand, in den Kommissionen, als Revisoren, Banken- und Behördenvertreter für unsere Belange eingesetzt haben. Dank gebührt aber auch allen Mitgliedern für ihre Kooperation im Tagesgeschäft und ihre Treue zur EGW sowie dem Direktor und seinem Team für die stets ausgezeichnete Arbeit.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

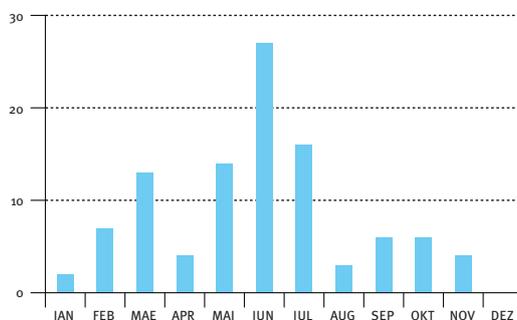
Sehr geehrte Damen und Herren

Wie sieht die mittel- und langfristige Entwicklung unserer Genossenschaft aus? Stimmt die Finanzierungsstrategie mit dieser überein? Haben wir die richtigen Instrumente für die Umsetzung gewählt? Wie entwickelt sich der Markt? Ist heute der richtige Zeitpunkt für einen Wechsel von kurzen zu langen Laufzeiten? Mit solchen und anderen Fragen werden auch die Führungsgremien unserer Mitglieder konfrontiert. Dabei spielt nicht zuletzt die Zusammenarbeit mit der EGW eine Rolle. Deren Hauptaufgabe besteht darin, gemeinnützigen Wohnbauträgern günstige Kredite für die Finanzierung von Wohnliegenschaften zur Verfügung zu stellen. Die Mittel dafür nimmt sie direkt am Kapitalmarkt auf, indem sie öffentliche Anleihen oder Privatplacierungen auflegt. Ihre Emissionen werden vom Bund verbürgt und bieten Investoren höchste Sicherheit. Diese sind deshalb bereit, Geld zu sehr günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Schuldner mit einem AAA-Status hatten auch in einem schwierigen Umfeld, wie dies im Geschäftsjahr 2011 der Fall war, keine Probleme mit der Mittelbeschaffung.

Dank dem neuen Rahmenkredit für die Verbürgung von Anleihen wird die EGW ihre Aufgabe auch in den kommenden Jahren erfüllen können. Mit der Erfahrung aus über 20 Jahren ist sie auch in der Lage, ihre Mitglieder in Finanzierungsfragen kompetent zu beraten.

Gesuchsprüfung

Die starke Nachfrage nach EGW-Finanzierungen dauert an. Im Berichtsjahr wurden 102 Gesuche über eine Summe von CHF 277.9 Mio. eingereicht. Bei 54 Anfragen handelte es sich um die Konversion bestehender Anleihequoten, bei 28 um die Ablösung von Hypotheken und 19 mal wurde die Mitfinanzierung eines Kauf-, Neubau- oder Renovationsvorhabens gewünscht. In einem Fall ging es um die Gewährung einer grösseren Rahmenbewilligung.



Mehr als die Hälfte aller Gesuche wurde in den Monaten Mai bis Juli eingereicht, was die mit der Prüfung befassten Personen stark beanspruchte. Die Prüfungskommission hat die Anfragen in mehreren Sitzungen und auf dem Zirkulationsweg behandelt. Im Rahmen der Objektprüfung wird auch die Einhaltung der technischen und finanziellen Anforderungen mit den dazugehörigen Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit gemäss den Bestimmungen der Wohnraumförderung des Bundes untersucht. Finanzierungen erfolgen auf der Basis des Ertragswertes einer Liegenschaft.

Bei den Pfandobjekten handelte es sich um kleinere Mehrfamilienhäuser in ländlichen Gebieten bis hin zu Gesamtüberbauungen in Städten und Agglomerationen.

Diese Vielfalt macht die Aufgabe der Geschäftsstelle und der Prüfungskommission interessant und anspruchsvoll.

Bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes werden die effektiven Mietzinsen mit den Marktmieten verglichen. Ergänzend dazu spielen weitere Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Objektes sowie Führung und Finanzlage des Wohnbauträgers eine wichtige Rolle. Die Auswertung aller Finanzierungen ergab für den 31.12.2011 einen durchschnittlichen Kapitalisierungssatz von 6.29 Prozent.

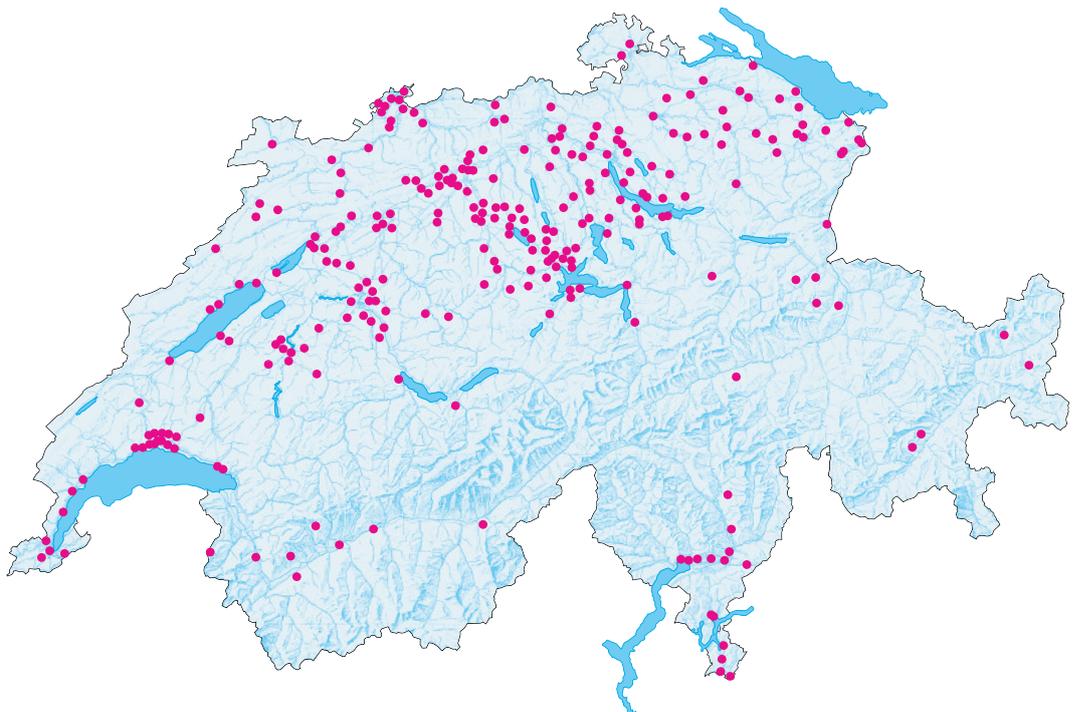
Die EGW gewährt in der Regel Finanzierungen bis 80 Prozent des Ertragswertes, wobei Anteile über 70 Prozent innerhalb der Laufzeit amortisiert werden müssen – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorgangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven in dieser Höhe.

EGW-Quoten müssen durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen sichergestellt werden. Am 31.12.2011 lagen die Finanzierungen im Durchschnitt innerhalb eines Belehnungsplafonds von 66.51 Prozent.

Die EGW hat sich als attraktive Partnerin für langfristige Finanzierungen etabliert. Seit rund zwei Jahren ist die Geschäftsstelle vermehrt auch in der Finanzierungsberatung aktiv. In mehreren Fällen durften wir schon bei der Festlegung der Finanzierungsstrategie mitwirken.

● Standortgemeinden

In 254 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die dank der Bürgerschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind.



Anleihtätigkeit

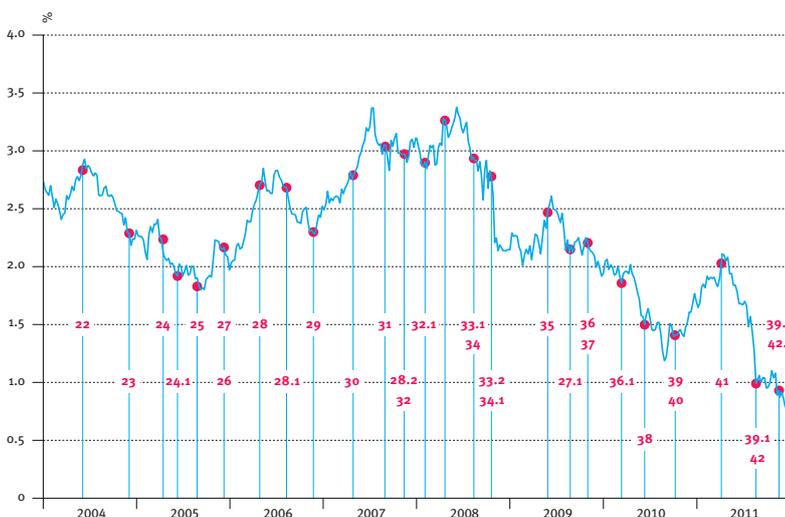
Der Renditeverlauf der Schweizer Bundesobligationen (10 Jahre) zeugt von einem eher schwierigen Geschäftsjahr 2011. Seit der Lancierung der letzten Emission im Oktober 2010 sind die langfristigen Zinsen deutlich angestiegen. Bis Ende 2010 und auch im 1. Quartal 2011 machte der Anstieg jeweils gut ein Viertelprozent aus. Die Kommentare zur Zinssituation am Kapitalmarkt lauteten etwa «... die Zinswende hat stattgefunden ... der Aufschwung ist da ... es ist mit höheren Inflationsraten zu rechnen ... mit einer Anhebung der Zinsen ist in Bälde zu rechnen ...». Obwohl vor diesem Hintergrund alles für die Lancierung einer neuen Anleihe sprach, musste die Geschäftsstelle zuwarten, weil der neue Rahmenkredit noch nicht von beiden Räten bewilligt war.

Am 06.04.2011, rund zwei Wochen nachdem auch der Ständerat grünes Licht gegeben hatte, wurde mit der Privatplacierung Serie 41 die erste Emission im Geschäftsjahr 2011 lanciert. Die daran beteiligten Mitglieder haben für eine Laufzeit von 11 Jahren Zins von 2.50% zu bezahlen; die all-in-costs betragen 2.604%. Der 10jährige Eidgenosse war bis zu diesem Zeitpunkt auf über 2 Prozent angestiegen.

Ein Monat später drehte der Index und setzte zu einem eigentlichen Sinkflug an. Als Folge der Finanzkrise sanken die langfristigen Zinsen bis Mitte August auf unter ein Prozent. Am 18.08.2011 legte die Geschäftsstelle mit der Serie 42 eine öffentliche Anleihe über CHF 92.7 Mio. und einer Laufzeit von 15 Jahren auf. Gleichzeitig beschaffte sie 20 Mitgliedern mit der Aufstockung der Serie 39 für eine Restlaufzeit von 9.1 Jahren weitere CHF 37.5 Mio. Den Abschluss der Anleihtätigkeit 2011 bildete am 16.11.2011 eine erneute Zwillings-Emission mit all-in-costs von 1.438% für knapp 9 Jahre und von 1.793% für fast 15 Jahre. Die Bundesobligationenrendite war in der Zwischenzeit auf unter 0.9% gefallen und hatte damit einen neuen Tiefstand erreicht.

Am 15.09.2011 wurde die Serie 21 mit einem Volumen von CHF 152.3 Mio. termingerecht an die Anleihegläubiger zurückbezahlt. Die grosse Mehrheit der daran beteiligten Mitglieder nutzte die Gelegenheit für eine Anschlussfinanzierung. Von total 76 Quoten wurden nur 16 im Gesamtbetrag von CHF 49.8 Mio. nicht mehr verlängert. Der Vergleich der Zinssätze in der Grafik auf Seite 9 belegt, dass EGW-Finanzierungen stets um einiges günstiger waren, als Festhypotheken mit gleichen Laufzeiten.

Auf den 1. März 2012 hat der Bundesrat die Emissionsabgabe für die Ausgabe von öffentlichen Anleihen abgeschafft. Für die EGW und ihre Mitglieder hat dies zur Folge, dass die Emissionskosten im Vergleich zu früheren Anleihen tiefer ausfallen werden.



| Serie | Pricing | Laufzeit | Coupons | Ausgabepreis | all-in-cost | Summe |
|-------|---------|----------|---------|--------------|-------------|-------|
| 41 | 06.04. | 11 J | 2.500 | 100.286 | 2.604 | 37.1 |
| 39.1 | 18.08. | 9.1 J | 1.750 | 105.363 | 1.510 | 37.5 |
| 42 | 18.08. | 15 J | 1.750 | 102.070 | 1.936 | 92.7 |
| 39.2 | 16.11. | 8.9 J | 1.750 | 105.758 | 1.438 | 25.8 |
| 42.1 | 16.11. | 14.8 J | 1.750 | 103.962 | 1.793 | 38.1 |

Die Anleihetätigkeit zeigt seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2011 folgendes Bild:

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Total lancierte Emissionen | 57 |
| Total Basisanleihen | 29 |
| Total Aufstockungen | 15 |
| Total Privatplacierungen | 13 |

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Total Emissionsvolumen | CHF 4 022 800 000 |
| Grösste Anleihe | CHF 203 900 000 |
| Kleinste Emission | CHF 22 900 000 |

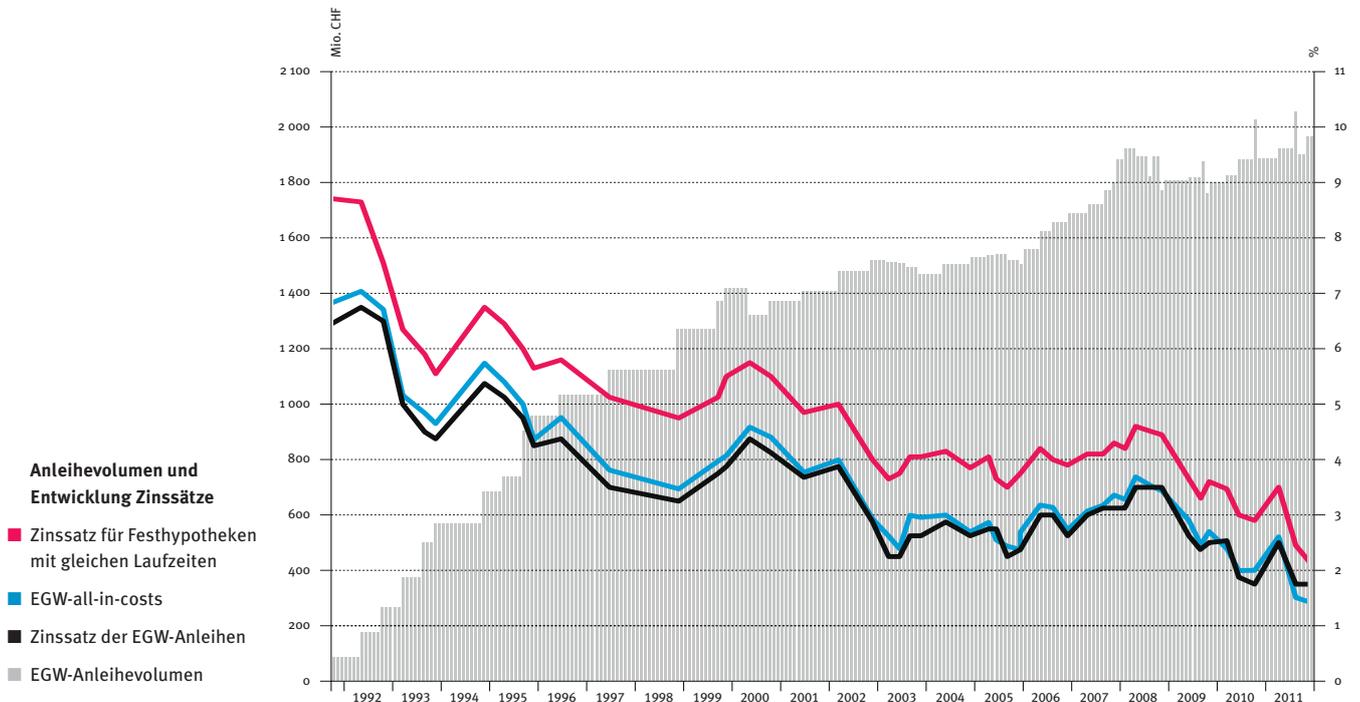
| | |
|---------------------------|----------|
| Maximale Laufzeit | 15 Jahre |
| Minimale Laufzeit | 5 Jahre |
| Überbrückungsfinanzierung | 1 Monat |

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Wohnbauträger pro Anleihe maximal | 66 |
| Wohnbauträger pro Emission minimal | 4 |
| Durchschnittliche Quote pro Mitglied | CHF 2 975 444 |

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Quoten pro Anleihe maximal | 106 |
| Quoten pro Emission minimal | 5 |
| Durchschnittliche Quote pro Emission | CHF 2 006 384 |

150 der 263 Mitglieder mit EGW-Finanzierungen sind mit Quoten von 1–5 Millionen Franken beteiligt. Bei 27 Mitgliedern liegen die Quoten darunter. Nur zwei Mitglieder halten EGW-Quoten von mehr als 100 Millionen Franken.

In den letzten Jahren wurde die Anleihekadenz auf 4–6 Emissionen pro Jahr erhöht. Die Geschäftsstelle ist bestrebt, in jedem Quartal am Kapitalmarkt präsent zu sein und bei entsprechender Nachfrage jeweils verschiedene Laufzeiten anzubieten. Die EGW kann Mitgliedern mit Anleihequoten keine Forward-Finanzierungen anbieten. Diese haben aber die Möglichkeit, Anschlussquoten bereits längere Zeit im Voraus zu beziehen, um sich auf diese Weise attraktive Konditionen frühzeitig zu sichern.



Mittelverwendung

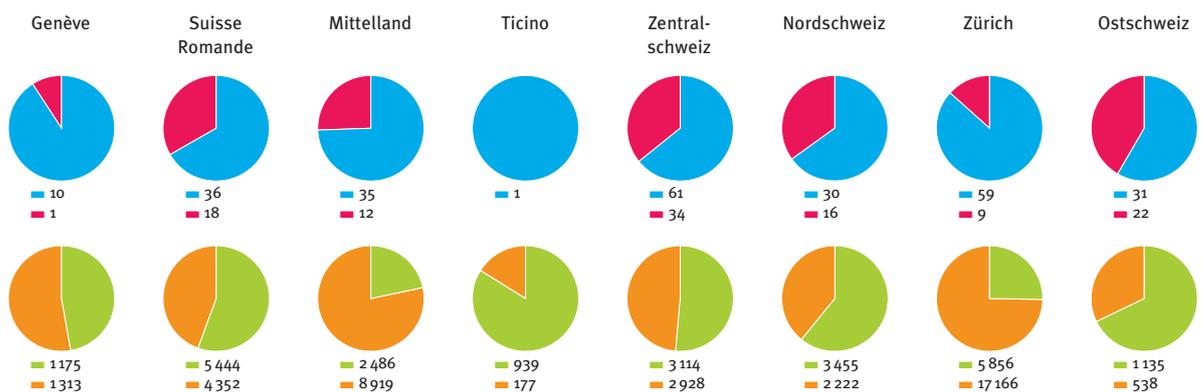
An den fünf neuen Emissionen über total CHF 231.2 Mio. haben sich 73 Mitglieder beteiligt und mit diesen Mitteln 4 419 Wohnungen in 94 Überbauungen in allen Regionen der Schweiz mitfinanziert. Der Belehnungswert dieser Liegenschaften beläuft sich auf rund 950 Millionen Franken.

Die Voraussetzungen für eine EGW-Finanzierung sind in den Bewilligungskriterien festgehalten. Mittel aus EGW-Anleihen können in erster Linie eingesetzt werden für die Ablösung bestehender Hypotheken und anderer Finanzierungen, für Anschlussfinanzierungen an EGW-Quoten, die zur Rückzahlung gelangen, sowie für die Konsolidierung von Bau- und Umbaukrediten. Auch eine Finanzierung von Bau- und Sanierungsvorhaben ist möglich, indem Hypotheken auf bestehenden Liegenschaften aufgestockt und so Eigenmittel verfügbar gemacht werden.

Am 31.12.2011 waren von 375 Mitgliedern 263 wie folgt an EGW-Emissionen beteiligt:

| | | | | | |
|----------------|------------|------------|------------|----------------------|---------------|
| SVW | 230 | 171 | CHF | 1 635 100 000 | 83.2% |
| Wohnen Schweiz | 123 | 80 | CHF | 281 800 000 | 14.3% |
| ohne Verband | 22 | 12 | CHF | 49 000 000 | 2.5% |
| Total | 375 | 263 | CHF | 1 965 900 000 | 100.0% |

Die Karte auf Seite 4 zeigt die Verteilung der EGW-Finanzierungen in der Schweiz. Die kleinen Kuchengrafiken auf dieser Seite zeigen die Aufteilung der 375 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten sowie den Wohnungsbestand dieser Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten am 31.12.2011.



Geografische Verteilung der EGW-Mitglieder und deren Wohnungen am 31.12.2011

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

Die Mittel aus den am 31.12.2011 ausstehenden Anleihen wurden für die Finanzierung von 23 604 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

| | |
|---|--------------------------|
| Wohnbauträger mit EGW-Quoten | 263 |
| Mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen | 23 604 |
| in Anzahl Liegenschaften | 709 |
| Netto-Mietertrag dieser Wohnungen | CHF 330 066 443 |
| Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten | CHF 5 245 922 100 |
| Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz | 6.29% |

| | |
|--|-------------------|
| EGW-Finanzierungen | CHF 1 965 900 000 |
| mit Anzahl Quoten | 981 |
| %-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert | 37.47% |
| Durchschnittliche Belehnungshöhe | 66.51% |

| | |
|--|---------------------------|
| Gesamtwohnungsbestand der 263 Mitglieder | 61 219 |
| Netto-Mietertrag dieser Wohnungen | CHF 783 522 742 |
| Ertragswert aller Wohnungen | CHF 12 456 641 367 |
| Berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von | 6.29% |

An EGW-Anleihen beteiligte Wohnbauträger haben ihren Wohnungsbestand durchschnittlich zu 38.6% mit EGW-Quoten finanziert. Der Ertragswert der so finanzierten Wohnungen macht im Durchschnitt 42.1% des Ertragswertes aller Wohnungen aus. Die Differenz deutet darauf hin, dass tendenziell eher grosse und/oder neuere Wohnungen mit höheren Anlagekosten über die EGW finanziert werden.

Risikobeurteilung und Rating

Die jährliche Bonitätsprüfung bei den Wohnbauträgern mit Anleihequoten bildet einen festen Bestandteil des Risikomanagements. Die Rechnungsabschlüsse und weitere Unterlagen werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle nach einheitlichen Kriterien ausgewertet. Gestützt darauf erfolgt eine Zuweisung in eine von vier Ratingklassen. In seinem Bericht vom 13.12.2011 bestätigt der Experte erneut eine Verbesserung der Situation im Vergleich zum Vorjahr.

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 die Belehnungshöhe am 31.12.2011 ausgewiesen.

171 von 263 Wohnbauträgern mit EGW-Finanzierungen gehören der besten Ratingklasse 1 an. 70.4% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. Nur fünf Mitglieder mit Quoten von total CHF 14.7 Mio. wurden der Klasse 3 zugewiesen. 86.1% aller Anlagen sind innerhalb eines Plafonds von maximal 70 Prozent des Ertragswertes der Pfandobjekte sichergestellt. Bei Quoten über total CHF 89.5 Mio. übersteigt die Belehnung 80%.

| Rating | Mitglieder | | Summe | | Quoten | | Belehnung |
|--------------|------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|-----------|
| | | | | | 1 202 080 611 | 61.1% | bis 70% |
| 1 | 171 | 65.0% | 1 383 500 000 | 70.4% | 123 436 607 | 6.3% | 70–80% |
| | | | | | 57 982 782 | 3.0% | > 80% |
| 2 | 87 | 33.1% | 567 700 000 | 28.9% | 490 246 207 | 24.9% | bis 70% |
| | | | | | 54 767 580 | 2.8% | 70–80% |
| | | | | | 22 686 213 | 1.2% | > 80% |
| 3 | 5 | 1.9% | 14 700 000 | 0.7% | 2 795 660 | 0.1% | bis 70% |
| | | | | | 3 080 200 | 0.2% | 70–80% |
| | | | | | 8 824 140 | 0.4% | > 80% |
| 4 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | |
| Total | 263 | 100.0% | 1 965 900 000 | 100.0% | 1 965 900 000 | 100.0% | |

Jahresrechnung

Seit Mitte 2011 werden die Zinsen auf EGW-Finanzierungen jeweils auf das Ende des Kalenderquartals in Rechnung gestellt. Auf das Jahresende müssen deshalb keine Marchzinsen aus Anleihequoten mehr abgegrenzt werden.

Fünf neue Emissionen und eine Rückzahlung hatten erneut einen Nettozuwachs bei den Anleihen und Privatplacierungen zur Folge. Die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind um CHF 78.9 Mio. auf fast 2 Milliarden Franken angestiegen (Grafik auf Seite 9).

Die Rückstellungen für Gestionskosten sind um gut CHF 0.8 Mio. angewachsen. Sie decken die Kosten für die Bewirtschaftung aller ausstehenden Emissionen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2026. In der Rückstellungstabelle auf Seite 24 wird rund CHF 1 Mio. als kurzfristig ausgewiesen. Mit dieser Summe werden die Kosten für die Geschäftsbesorgung im Jahr 2012 gedeckt. Die Rückstellungen für Zinsausfallrisiken und deren Bewirtschaftung sind mit rund CHF 7.5 Mio. dotiert. Die Zunahme um CHF 346 800 entspricht genau dem Kostenabzug von 0.15 % auf dem Emissionsvolumen 2011. Das Eigenkapital beträgt rund CHF 4 Mio. Einzelheiten zeigt die entsprechende Tabelle im Anhang zur Jahresrechnung.

Mit der Umstellung des Zinsendienstes wurde das Lastschriftverfahren eingeführt. Rund die Hälfte der 956 Zinsrechnungen für das 4. Quartal wurde auf diesem einfachen Weg bezahlt. Die Zahlungsmoral unserer Mitglieder bestätigte sich erneut als «vorzüglich»: 97.8% der Zinsen waren am 31.12.2011 bezahlt; die fehlenden CHF 270 715 sind bis zum 18.01.2012 eingegangen.

Die Modifikationen in der Spartenrechnung vor zwei Jahren haben sich bewährt. Das operative Betriebsergebnis vor Finanzerfolg ist erneut positiv ausgefallen und wird mit einem soliden Plus von CHF 210 520 ausgewiesen. Dank den Aufhellungen an den Börsen gegen Ende des Berichtsjahres haben sich die Buchverluste auf den Wertschriften zwar um einiges reduziert.

Als Finanzerfolg verblieb aber trotzdem noch ein Minus von CHF 169 590. Mit einem bescheidenen Reingewinn von CHF 39 023 konnte ein recht anspruchsvolles Jahr auch in finanzieller Hinsicht positiv abgeschlossen werden. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr stehen der Generalversammlung total CHF 234 762 zur Verfügung.

Dank

Der erste Dank geht an unsere Mitglieder für die vielfältigen und angenehmen Kontakte. Wir schätzen den direkten Gedankenaustausch und freuen uns, wenn wir sie mit Rat und Tat begleiten dürfen.

Der zweite Dank richtet sich an die Mitarbeitenden im BWO und in den Dachverbänden sowie die Vertreter unserer Geschäftsbanken, die uns bei der Erfüllung unserer Aufgabe unterstützen.

Der dritte Dank gebührt den Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle für den tollen Einsatz. Sie waren durch die personellen Veränderungen zusätzlich gefordert.

Das vierte Dankeschön gehört den Kollegen im Vorstand und in der Prüfungskommission. Wir schätzen das grosse Vertrauen und die Unterstützung. Auf dieser Grundlage bereitet die Fortsetzung unserer Arbeit auch Spass.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

Jahresrechnung 2011

Bilanz
auf den 31.12.2011

| | 31.12.11 CHF | 31.12.10 CHF |
|--|------------------------|------------------------|
| AKTIVEN | | |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel (Anmerkung 1) | 21 145 043 | 17 352 943 |
| Forderungen | 341 601 | 72 237 |
| Wertschriften (Anmerkung 2) | 13 132 172 | 12 272 210 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | | |
| Marchzinsen aus Anleihequoten | 0 | 20 751 105 |
| übrige | 110 664 | 90 740 |
| Total Umlaufvermögen | 34 729 480 | 50 539 235 |
| Anlagevermögen | | |
| Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3) | 1 965 900 000 | 1 887 000 000 |
| Finanzanlagen (Anmerkung 4) | 7 584 852 | 7 215 306 |
| Total Anlagevermögen | 1 973 484 852 | 1 894 215 306 |
| TOTAL AKTIVEN | 2 008 214 332 | 1 944 754 541 |
| PASSIVEN | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 1 357 375 | 18 439 156 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | | |
| Marchzinsen aus Obligationenanleihen | 21 054 844 | 20 751 105 |
| übrige | 63 796 | 92 606 |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Rückstellungen (Anmerkung 5) | 15 868 555 | 14 580 935 |
| Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3) | 1 965 900 000 | 1 887 000 000 |
| Total Fremdkapital | 2 004 244 570 | 1 940 863 802 |
| Eigenkapital (Anmerkung 6) | | |
| Anteilscheinkapital | 2 360 000 | 2 320 000 |
| Gesetzliche Reserve | 325 000 | 225 000 |
| Allgemeine Reserve | 250 000 | 150 000 |
| Spezialreserve | 800 000 | 800 000 |
| Bilanzgewinn | 234 762 | 395 739 |
| Total Eigenkapital | 3 969 762 | 3 890 739 |
| TOTAL PASSIVEN | 2 008 214 332 | 1 944 754 541 |

Jahresrechnung 2011

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2011**

| | 2011 | 2010 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| BETRIEBSERTRAG | | |
| Gestionserträge | | |
| für Anleihetätigkeit | 2 017 580 | 1 752 720 |
| für Gesuchsprüfung | 231 200 | 228 600 |
| für Zinsausfallrisiken | 346 800 | 342 900 |
| für Drittkosten auf Anleihen | 280 782 | 144 588 |
| Mitgliederbeiträge | 74 400 | 71 800 |
| Auflösung Rückstellungen für | | |
| Gestionskosten | 955 108 | 870 328 |
| Drittkosten auf Anleihen | 171 237 | 178 558 |
| Zinsertrag auf Anleihequoten | 49 612 669 | 51 610 563 |
| TOTAL ERTRAG | 53 689 776 | 55 200 057 |
| | | |
| BETRIEBSAUFWAND | | |
| Dritteleistungen | 1 022 206 | 1 042 732 |
| Zinsaufwand auf Anleihen | 49 612 669 | 51 610 563 |
| Drittkosten auf Anleihen | 171 237 | 178 558 |
| Verwaltung und Marketing | 259 182 | 282 560 |
| Erhöhung Rückstellungen für | | |
| Gestionskosten | 1 786 380 | 1 524 120 |
| Zinsausfallrisiken | 346 800 | 342 900 |
| Drittkosten auf Anleihen | 280 782 | 144 588 |
| TOTAL BETRIEBSAUFWAND | 53 479 256 | 55 126 021 |

Jahresrechnung 2011

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2011**

| FINANZERFOLG | 2011 | 2010 |
|--|-----------------|----------------|
| | CHF | CHF |
| Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen | 475 964 | 442 034 |
| Gewinn auf Wertschriften | 26 601 | 9 722 |
| Zinsaufwand, Spesen und Courtagen | -55 579 | -42 023 |
| Verlust auf Wertschriften | -616 576 | -252 245 |
| TOTAL FINANZERFOLG | -169 590 | 157 488 |
| BETRIEBSGEWINN | 40 930 | 231 524 |
| ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-) | | |
| Übriger Ertrag | 8 745 | 18 418 |
| Ausserordentlicher Ertrag (Anmerkung 7) | 0 | 18 493 |
| TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-) | 8 745 | 36 911 |
| JAHRESGEWINN VOR STEUERN | 49 675 | 268 435 |
| Steuern | -10 652 | -40 615 |
| JAHRESGEWINN | 39 023 | 227 820 |
| BILANZGEWINN | | |
| Saldo Anfang Geschäftsjahr | 395 739 | 1 042 919 |
| Zuwendung an die gesetzliche Reserve | -100 000 | -75 000 |
| Zuwendung an die allgemeine Reserve | -100 000 | 0 |
| Zuwendung an die Spezialreserve | 0 | -800 000 |
| Jahresgewinn | 39 023 | 227 820 |
| STAND ENDE GESCHÄFTSJAHR | 234 762 | 395 739 |

Jahresrechnung 2011

Geldflussrechnung 2011

| | 2011 CHF | 2010 CHF |
|---|--------------------|--------------------|
| Operative Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresergebnis | 39 023 | 227 820 |
| Nicht realisierte Wertschriftenerfolge | 476 029 | 228 677 |
| Bildung von Rückstellungen (Anmerkung 5) | 1 287 620 | 945 294 |
| | 1 802 672 | 1 401 791 |
| Abnahme Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung | 20 461 817 | 343 196 |
| Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung | -16 806 852 | -290 199 |
| Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit | 5 457 637 | 1 454 788 |
| Investitionstätigkeit | | |
| Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten | -231 200 000 | -228 600 000 |
| Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten | 152 300 000 | 140 800 000 |
| Kauf Wertschriften und Finanzanlagen | -6 838 836 | -7 021 962 |
| Verkauf Wertschriften und Finanzanlagen | 5 133 299 | 3 000 635 |
| Cash-drain aus Investitionstätigkeit | -80 605 537 | -91 821 327 |
| Finanzierungstätigkeit | | |
| Vorschüsse / Akontozahlungen | 0 | 143 099 |
| Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen | 231 200 000 | 228 600 000 |
| Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen | -152 300 000 | -140 800 000 |
| Zunahme Anteilscheinkapital | 40 000 | 20 000 |
| Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit | 78 940 000 | 87 963 099 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 3 792 100 | -2 403 440 |
| Nachweis Veränderung flüssige Mittel | | |
| Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr | 17 352 943 | 19 756 383 |
| Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr | 21 145 043 | 17 352 943 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 3 792 100 | -2 403 440 |

Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

Allgemeines

Unter dem Namen «Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW» besteht seit 11. Dezember 1990 auf unbeschränkte Zeit mit Sitz in Olten eine Genossenschaft. Die Gesellschaft bezweckt die Beschaffung von Geldern für Mitglieder, die den Zweck verfolgen, durch zinsgünstige Finanzierung den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse zu fördern. Die Geldbeschaffung erfolgt insbesondere durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen in eigenem Namen, aber im Auftrag und für Rechnung der einzelnen Mitglieder.

Mitglieder der EGW können sein:

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

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

Risikomanagement

Der Vorstand hat sich an der Klausurtagung im August 2011 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 EGW begibt die Obligationenanleihen in eigenem Namen, aber im Auftrag und für Rechnung einzelner Genossenschafter. Die Mittel aus diesen Anleihen werden bezüglich Laufzeit und Zinssatz zu den gleichen Konditionen, wie sie aufgenommen werden, an die berechtigten Wohnbauträger weiter gegeben. Die EGW unterliegt deshalb keinem Zinsänderungsrisiko.

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

Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

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.

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.

Seit 1998 werden diese Dokumente 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 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 2011 wie auch im Geschäftsjahr 2010 sind keine Anleihequoten umplaciert worden.

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.

Ab 1. Juli 2011 werden den Wohnbauträgern die Zinsen jeweils auf Ende eines Kalenderquartals in Rechnung gestellt. Dies hat zur Folge, dass am Jahresende keine Marchzinsen aus Anleihequoten abgegrenzt werden mussten.

Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt wiederum in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER (Fachempfehlungen zur Rechnungslegung) und entspricht damit den entsprechenden Vorschriften des Kotierungsreglements der Schweizer Börse. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der vorliegende Swiss GAAP FER Einzelabschluss entspricht gleichzeitig dem handelsrechtlichen Abschluss.

Es werden unverändert folgende Bewertungs- und Darstellungsgrundsätze angewendet:

- **Flüssige Mittel**

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

- **Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten**

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

- **Wertschriften**

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

| | 31.12.11 | 31.12.10 |
|------------|-----------------|-----------------|
| US Dollar | 0.92391 | 0.93210 |
| EURO | 1.21370 | 1.25045 |
| GB Pfund | – | 1.45930 |
| CAD Dollar | – | 0.93806 |

- **Finanzanlagen**

Diese Position umfasst festverzinsliche Anlagen, die bis zum Endverfall gehalten werden, bewertet nach der Amortisationsmethode sowie nicht kotierte Beteiligungspapiere, die zum Anschaffungswert unter Abzug einer allfällig notwendigen Wertberichtigung bilanziert sind. Die Zu- und Abschreibungen der nach der Amortisationsmethode erfassten Anlagen erfolgen über die Position Zins- und Dividendertrag.

- **Kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

- **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 0.2% der Anleihe summe 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. Der im Geschäftsjahr 2012 aufzulösende Anteil beträgt CHF 1 001 525.
- **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. Der im Geschäftsjahr 2012 aufzulösende Anteil beträgt CHF 181 893.
- **Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung** (Rückstellung für Zinsausfallrisiken)
Auf den Anleihe summen wird ein einmaliger Zuschlag für die Äufnung von Rückstellungen erhoben, die es ermöglichen, Ausfälle auf Anleihezinsen und Kosten für die Bewirtschaftung von Problempositionen aus Anleihen zu finanzieren. Auf den Emissionen wurde ein Abzug von 0.15% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.
- **Steuern**
Die Ertrags- und Kapitalsteuern 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.

Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti

Zinsausfallfonds

Zinssammelkonto

Total flüssige Mittel

31.12.11

CHF

5 287 363

1 536 017

14 321 663

21 145 043

31.12.10

CHF

7 740 277

1 189 217

8 423 449

17 352 943

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Aktien, Aktienfonds

Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.11

CHF

5 651 656

7 480 516

13 132 172

31.12.10

CHF

5 607 537

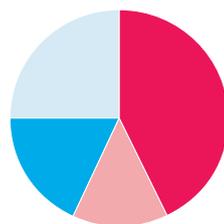
6 664 673

12 272 210

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

Wertschriften

- Obligationen Inland 43%
- Obligationen Ausland 14%
- Aktien Inland 18%
- Aktien Ausland 25%



Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 51%
- Obligationen Ausland 49%



Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

Anmerkung 3

Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

| Anleihe | Zinssatz | Laufzeit | Fälligkeit |
|-----------|----------|-----------|------------|
| Serie 19* | 2.875% | 2002–2012 | 05.12.2012 |
| Serie 20 | 2.250% | 2003–2013 | 28.03.2013 |
| Serie 21 | 2.625% | 2003–2011 | 15.09.2011 |
| Serie 22* | 2.875% | 2004–2012 | 18.06.2012 |
| Serie 23* | 2.625% | 2004–2014 | 10.12.2014 |
| Serie 24 | 2.750% | 2005–2020 | 30.04.2020 |
| Serie 25 | 2.250% | 2005–2017 | 19.09.2017 |
| Serie 27 | 2.375% | 2006–2018 | 12.01.2018 |
| Serie 28 | 3.000% | 2006–2015 | 29.05.2015 |
| Serie 29* | 2.625% | 2006–2016 | 12.12.2016 |
| Serie 30* | 3.000% | 2007–2016 | 10.05.2016 |
| Serie 31* | 3.125% | 2007–2015 | 07.09.2015 |
| Serie 32 | 3.125% | 2007–2016 | 12.12.2016 |
| Serie 33 | 3.500% | 2008–2018 | 18.05.2018 |
| Serie 34 | 3.000% | 2008–2014 | 26.09.2014 |
| Serie 35 | 2.625% | 2009–2017 | 26.06.2017 |
| Serie 36 | 2.500% | 2009–2019 | 27.11.2019 |
| Serie 37* | 1.625% | 2009–2014 | 27.11.2014 |
| Serie 38* | 1.875% | 2010–2019 | 18.12.2019 |
| Serie 39 | 1.750% | 2010–2020 | 04.11.2020 |
| Serie 40* | 2.125% | 2010–2025 | 04.11.2025 |
| Serie 41* | 2.500% | 2011–2022 | 28.04.2022 |
| Serie 42 | 1.750% | 2011–2026 | 14.09.2026 |

Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

31.12.11
CHF

31.12.10
CHF

38 100 000

38 100 000

171 600 000

171 600 000

0

152 300 000

36 400 000

36 400 000

26 400 000

26 400 000

154 400 000

154 400 000

144 700 000

144 700 000

152 400 000

152 400 000

125 300 000

125 300 000

32 800 000

32 800 000

33 600 000

33 600 000

48 800 000

48 800 000

124 000 000

124 000 000

135 200 000

135 200 000

112 700 000

112 700 000

45 000 000

45 000 000

115 100 000

115 100 000

37 400 000

37 400 000

54 400 000

54 400 000

153 300 000

90 000 000

56 400 000

56 400 000

37 100 000

0

130 800 000

0

1 965 900 000

1 887 000 000

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

Am Bilanzstichtag waren sämtliche verfallenen Zinsen auf Obligationenanleihen bezahlt.

Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen

Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

| | 31.12.11 CHF | 31.12.10 CHF |
|--|------------------|------------------|
| Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine | 7 584 850 | 7 215 304 |
| | 2 | 2 |
| Total Finanzanlagen | 7 584 852 | 7 215 306 |

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 Genossenschaft, deren Mitglieder unabhängig von der Beteiligung am Anteilscheinkapital nur über je eine Stimme ver- fügen (OR Art. 885). Auf eine Konsolidierung mit der HGW-Jahresrechnung wird verzichtet, weil die EGW keinen massgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaft ausüben kann.

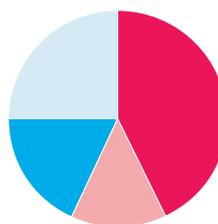
Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 51%
- Obligationen Ausland 49%



Wertschriften

- Obligationen Inland 43%
- Obligationen Ausland 14%
- Aktien Inland 18%
- Aktien Ausland 25%



Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

Anmerkung 5

| Rückstellungen für | Gestionskosten | Drittkosten auf Anleihen | Zinsausfallrisiken | latente Steuern | Total |
|---------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Stand 31.12.2009 | 5 358 254 | 1 203 070 | 6 846 317 | 228 000 | 13 635 641 |
| <i>davon kurzfristige</i> | 870 328 | 195 986 | 0 | 0 | 1 066 314 |
| Verwendung | 870 328 | 178 558 | 0 | 0 | 1 048 886 |
| Auflösungen | 0 | 17 428 | 0 | 0 | 17 428 |
| Neubildungen | 1 524 120 | 144 588 | 342 900 | 0 | 2 011 608 |
| Stand 31.12.2010 | 6 012 046 | 1 151 672 | 7 189 217 | 228 000 | 14 580 935 |
| <i>davon kurzfristige</i> | 932 608 | 177 022 | 0 | 0 | 1 109 630 |
| Verwendung | 932 608 | 177 022 | 0 | 0 | 1 109 630 |
| Auflösungen | 22 498 | -5 785 | 0 | 0 | 16 713 |
| Neubildungen | 1 786 380 | 280 782 | 346 800 | 0 | 2 413 962 |
| Stand 31.12.2011 | 6 843 320 | 1 261 217 | 7 536 017 | 228 000 | 15 868 555 |
| <i>davon kurzfristige</i> | 1 001 525 | 181 893 | 0 | 0 | 1 183 418 |

Anmerkung 6

| Eigenkapital | Anteilschein-kapital (Anteilscheine zu CHF 5 000) | Gesetzliche Reserve | Allgemeine Reserve | Spezial-Reserve | Gewinn-Vortrag | Jahres-Ergebnis | Total |
|-------------------------|--|---------------------|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Stand 31.12.2009 | 2 300 000 | 150 000 | 150 000 | 0 | -222 824 | 1 265 743 | 3 642 919 |
| Gewinnverwendung | - | 75 000 | - | 800 000 | 390 743 | -1 265 743 | 0 |
| Ausgabe Anteilscheine | 70 000 | - | - | - | - | - | 70 000 |
| Rücknahme Anteilscheine | -50 000 | - | - | - | - | - | -50 000 |
| Jahreserfolg | - | - | - | - | - | 227 820 | 227 820 |
| Stand 31.12.2010 | 2 320 000 | 225 000 | 150 000 | 800 000 | 167 919 | 227 820 | 3 890 739 |
| Gewinnverwendung | - | 100 000 | 100 000 | - | 27 820 | -227 820 | 0 |
| Ausgabe Anteilscheine | 60 000 | - | - | - | - | - | 60 000 |
| Rücknahme Anteilscheine | -20 000 | - | - | - | - | - | -20 000 |
| Jahreserfolg | - | - | - | - | - | 39 023 | 39 023 |
| Stand 31.12.2011 | 2 360 000 | 325 000 | 250 000 | 800 000 | 195 739 | 39 023 | 3 969 762 |

Jahresrechnung 2011

Anmerkungen

Anmerkung 7

Ausserordentliche Positionen

Im Berichtsjahr sind keine ausserordentliche Erträge oder Aufwendungen angefallen.

Anmerkung 8

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten

Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Flüssige Mittel

Wertschriften

Finanzanlagen

31.12.11

CHF

6 000 000

0

9 232 818

13 132 172

7 584 850

31.12.10

CHF

6 000 000

0

10 716 169

12 272 210

7 215 304

Anmerkung 9

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2011 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2011 beeinträchtigen.

Anmerkung 10

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 234 762 wie folgt zu verwenden:

Zuwendung an die gesetzliche Reserve

Vortrag auf neue Rechnung

Total Bilanzgewinn

CHF

25 000

209 762

234 762

Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 13–25) für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Bericht der Revisionsstelle

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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 Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Christoph Käppeli
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Adrian Bühler

Zürich, 23. April 2012

Organe und Funktionäre

per 31.12.2011

Vorstand

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Dr. Peter Gurtner, Gümligen | Präsident |
| Rudolf Baranzelli, Kriens | Mitglied |
| Flavio Guido, Ependes | Mitglied |
| Willy Küng, Zürich | Mitglied |
| Othmar Räbsamen, Zürich | Mitglied |
| Stephan Schwitter, Zürich | Mitglied |
| Thomas Winiger, Luzern | Mitglied |

Vertreter BWO

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

Prüfungskommission

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Thomas Peter, Luzern | Präsident |
| Guido Gervasoni, Olten | Aktuar |
| Patrice Bänninger, Grenchen | Mitglied |
| Martin Frey, Zürich | Mitglied |
| Hans Haug, Schwerzenbach | Mitglied |
| Ernst Wegmüller, Selzach | Mitglied |

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Informationsbeauftragter

Hans Conrad Daeniker, Uster

Geschäftsstelle Olten

GeRoGestions AG, Postfach, 4603 Olten
Guido Gervasoni, Olten Direktor

Büro Lausanne

Association Suisse pour l'Habitat ASH
Case Postale 227, 1000 Lausanne



Leberngasse 9

Postfach

4603 Olten

Telefon 062 206 06 16

Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch