

egw

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2012

cc

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Bericht des Präsidenten | 3 |
| <hr/> | |
| Bericht der Geschäftsstelle | 6 |
| <hr/> | |
| Jahresrechnung 2012 | |
| <hr/> | |
| Bilanz | 13 |
| <hr/> | |
| Erfolgsrechnung | 14 |
| <hr/> | |
| Eigenkapitalnachweis | 16 |
| <hr/> | |
| Geldflussrechnung | 17 |
| <hr/> | |
| Anmerkungen zur Jahresrechnung | 18 |
| <hr/> | |
| Bericht der Revisionsstelle | 26 |
| <hr/> | |
| Organe und Funktionäre | 28 |
| <hr/> | |

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

So intensiv wie in der vergangenen Berichtsperiode haben sich die Medien und weite politische Kreise schon lange nicht mehr mit dem Thema der Genossenschaften und des gemeinnützigen Wohnungsbaus befasst.

Verantwortlich dafür war einerseits das von der UNO proklamierte «Jahr der Genossenschaften», in dessen Rahmen es auch in der Schweiz zu zahlreichen Anlässen und Informationskampagnen kam. Insbesondere die gemeinnützigen Bauträger und ihre Dachorganisationen haben sich auf nationaler und lokaler Ebene mit unterschiedlichsten Aktionen engagiert, an welchen sich die EGW als typische Vertreterin des Genossenschaftsgedankens mit einem substanziellen Zuschuss beteiligte.

Andererseits haben der Einwanderungsdruck, die Zersiedelung, der Wohnungsmangel, die Mietzinsentwicklung und die Umstrukturierung ganzer Quartiere den alten aber meist überhörten Ruf nach einer griffigeren Wohnungs- und Raumordnungspolitik wieder aufleben lassen. Landauf landab werden grössere Finanzhilfen sowie Sofortmassnahmen im Miet-, Bau- und Planungsrecht verlangt. Auch die explizite Förderung der gemeinnützigen Bauträger und ihrer Organisationen figuriert im Forderungskatalog, wird ihnen doch quer durch die meisten politischen Lager eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von finanziell tragbarem und qualitativ gutem Wohnraum zuerkannt. Für die EGW stellt dieser Sympathiegewinn ein gutes Omen dar. Noch verheissungsvoller wäre allerdings die Zukunft, wenn die genossenschaftlichen Wohnungsanbieter nicht nur sporadisch als Pannenhelfer geschätzt, sondern als

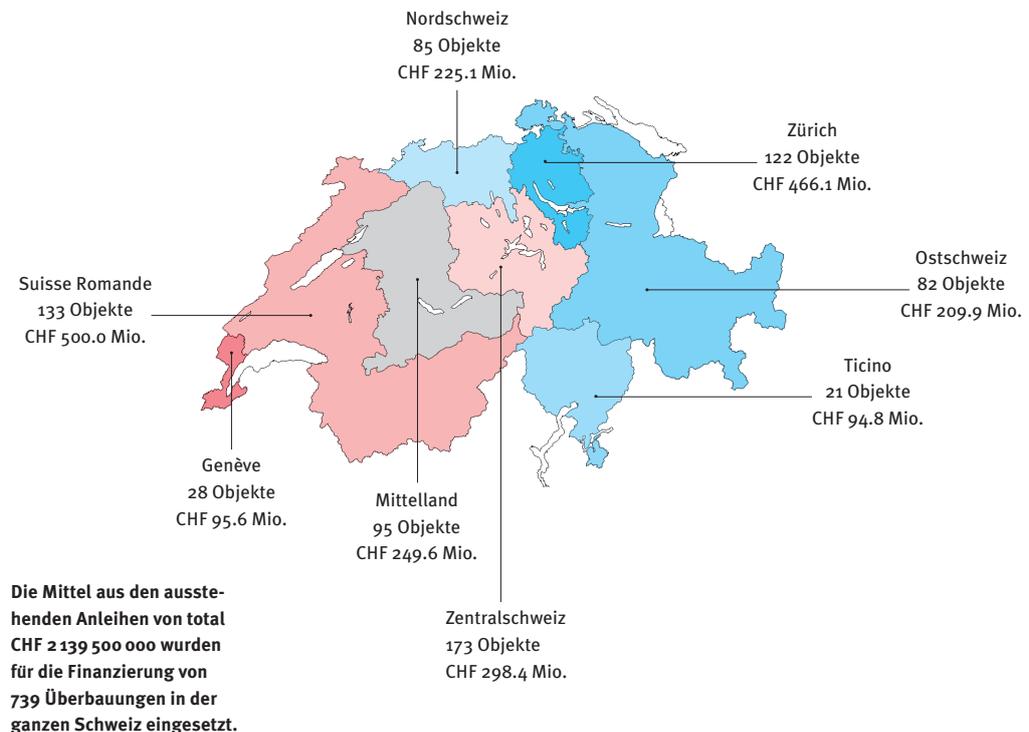
dauerhaft unterstützungswürdige Akteure im Wohnungsmarkt behandelt würden. Man könnte dadurch die Bundesbürgschaften gegenüber der EGW wie die Garantieleistungen in andern Subventionsbereichen auf eine langfristig stabilere Basis stellen und das periodische Feilschen um neue Rahmenkredite ohne Erhöhung des Risikopotenzials vermeiden.

Doch solche Gedanken sind Zukunftsmusik. Vorläufig verfügt die EGW über genügend Spielraum für ein wirkungsvolles Agieren, wobei es in einer von Währungs- und Beschäftigungskrisen, sozialen Unruhen und Kriegswirren geschüttelten Welt nicht selbstverständlich ist, dass einmal mehr von einem sehr positiv verlaufenen Geschäftsjahr berichtet werden kann. Die Zahl der Mitglieder hat sich um 24 auf 399 Genossenschafter erhöht. Ein positives Betriebsergebnis sowie der Aufschwung an der Börse trugen zu einem erfreulichen Rechnungsabschluss bei. Es wurden drei neue Anleihen im Gesamtbetrag von rund 248 Mio. Franken aufgelegt. Gleichzeitig flossen aus den Serien 19 und 22 etwas mehr als 74 Mio. Franken zurück, sodass per Saldo ein Zuwachs von 174 auf gut 2 139 Mio. Franken resultierte, der nebst Anschlussfinanzierungen einen beträchtlichen Anteil von Neuausleihungen für Neu- und Umbauten umfasst.

Mit einem Anleihevolumen von mehr als zwei Milliarden Franken stellt die EGW heute einen gewichtigen und verlässlichen Partner im Kapitalmarkt dar. Ihren Mitgliedern kann sie Darlehen zu momentan rekordtiefen Zinsen verschaffen. Ende 2012 waren 71% aller angeschlossenen Wohnbauträger an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Zusammen besaßen sie in 739 Liegenschaften 24 968 Wohnungen. Das sind 1 364 Einheiten mehr als im Vorjahr. Etwas mehr als ein Fünftel der finanzierten Objekte liegt in der Romandie. Gut 23% entfallen auf die Zentralschweiz, 16.5% auf die Region Zürich, 13% auf das Mittelland, je etwa 11% auf die Nord- und Ostschweiz und 3% auf das Tessin.

Die hohe Wohnungsnachfrage trug zusammen mit tiefen Kapitalkosten und solidem Geschäftsgebaren dazu bei, dass der Grossteil unserer Mitglieder in wirtschaftlich gesunden Verhältnissen lebt. Wie aus den Resultaten des letztjährigen Ratings erhellt, hat sich die Situation gegenüber den Vorjahren bei den meisten Wohnbauträgern sogar nochmals leicht verbessert. Etwa zwei Drittel bekamen die Höchstnote 1. Weitere rund 35% brauchen sich ebenfalls nicht zu grämen. Nur eine kleine Minderheit ist da und dort mit Problemen konfrontiert, die zum Teil noch zu den Spätfolgen der letzten Immobilienkrise gehören. In diesem Zusammenhang sei auch einmal erwähnt, dass das Ratingverfahren im Allgemeinen sehr gut funktioniert. Die Rücklaufquote der Fragebogen beträgt volle 99.1%. Bei knapp 5% aller Darlehensnehmer waren die Angaben für eine Bewertung zu mangelhaft. Dass sich auch dieser Anteil noch reduzieren lässt, ist sehr zu wünschen. Gesamthaft geniesst das Rating jedoch hohe Akzeptanz, wofür allen Mitwirkenden Anerkennung und Dank gebührt.

Was die operativen Details der Geschäftstätigkeit betrifft, so sei auf den nachstehenden Bericht des Direktors verwiesen. Der Vorstand traf sich mit der Geschäftsleitung, dem Kommunikationsbeauftragten und dem Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen wie üblich zu vier Sitzungen und einer Klausurtagung. Zusätzlich hat der Entschädigungsausschuss einmal getagt, und die Prüfungskommission hielt vier Sitzungen ab. Im Aussenverhältnis wurde die Mitarbeit im Wohnbund weitergeführt. Ferner nahm eine Delegation der EGW an Veranstaltungen im Rahmen des UNO-Jahrs sowie an einem Informationstreffen für neue und bisherige Bundesparlamentarier und -parlamentarierinnen teil. Zudem liess sich eine Abordnung österreichischer Genossenschaftsfunktionäre über die Funktionsweise der EGW orientieren.



Ausser den Routinegeschäften gab es im Vorstand in diesem Jahr nicht allzu viel zu verhandeln. Die Klausurtagung wurde einmal mehr zur Besichtigung einer mit EGW-Geldern finanzierten Wohnsiedlung sowie zur Erörterung bestimmter Einzelthemen genutzt.

So kamen zum Beispiel im Rahmen des von der Revisionsstelle gut benoteten Internen Kontrollsystems (IKS) die Überwachung der Geschäftsabläufe, die Handlungsfähigkeit bei Ausfall von Schlüsselpersonen und ganz generell die mittel- und längerfristig zu regelnden personellen Nachfolgefragen zur Sprache.

Im Übrigen wurde entschieden, den Zinsausfallfonds trotz momentan geringerer Verlustrisiken bis zu dem von der Steuerverwaltung genehmigten Maximum an Rückstellungen weiter zu äufnen. So sehr nämlich das tiefe Niveau der Kapitalzinsen aus Schuldnersicht zu begrüessen ist, so rasch trägt es unter bestimmten Bedingungen zur Bildung und zum Platzen von Immobilienblasen bei. Das soll nicht als Prognose verstanden werden, doch die Erfahrung mahnt zur Vorsicht, zumal schon wenige Problemfälle die Rückstellungen zügig schwinden liessen.

Bezüglich der Finanzanlagen hat sich der Vorstand über die im Vorjahr beschlossenen Umschichtungen im Portefeuille orientieren lassen und einen weiteren Schritt zur Reduktion der Aktienquote beschlossen, um auf diese Weise die marktbedingten Wertschwankungen zu mindern.

Schliesslich musste er per Ende Jahr die Demission von Stephan Schwitter zur Kenntnis nehmen, da mit dessen Weggang vom ehemaligen Schweizerischen Verband für Wohnungswesen auch sein Mandat erlosch. Er hat sich als Direktor des Dachverbands und als liebenswürdiger Kollege während Jahren tatkräftig für die Belange der EGW eingesetzt, wofür er an der Jahresendsitzung den verdienten Dank erhielt. Als weitere Personalie ist zu erwähnen, dass Heinz Pfenninger als neues Mitglied der Prüfungskommission gewonnen werden konnte. Als ehemalige Kaderperson der Zürcher Kantonalbank, in welcher er sich über Jahrzehnte mit der Finanzierung gemeinnütziger Bauträger beschäftigte, wird er in der Experten-Gruppe sehr willkommen sein.

2012 geht als ausgezeichneter Jahrgang in die Chronik der EGW ein. Allen, die dazu im Vorstand, in den Kommissionen, als Revisoren, Banken- und Behördenvertreter beigetragen haben, sei an dieser Stelle bestens gedankt. Ebenso unseren Mitgliedern für ihre Verbundenheit mit der EGW sowie dem Direktor und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr grosses und erfolgreiches Engagement.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

Bericht der Geschäftsstelle

Sehr geehrte Damen und Herren

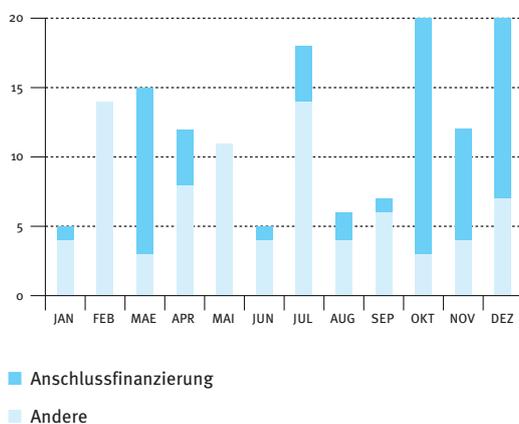
Die Aktivitäten der Geschäftsstelle waren auch im Geschäftsjahr 2012 in erster Linie darauf ausgerichtet, den Mitgliedern der EGW günstige Mittel für die Finanzierung von Wohnliegenschaften zur Verfügung zu stellen. Sie erfüllt diese Aufgabe, indem sie am Kapitalmarkt öffentliche Anleihen oder Privatplacierungen begibt und die Mittel daraus an die beteiligten Wohnbauträger weiterleitet. Eine weitere, wichtige Aufgabe besteht anschliessend darin, diese Ausleihungen während der ganzen Laufzeit zu bewirtschaften und zu gegebener Zeit die Rückzahlung der aufgenommenen Gelder zu gewährleisten.

Die Emissionen der EGW werden vom Bund verbürgt und bieten den Investoren deshalb grösstmögliche Sicherheit. Im Swiss Rating Guide der Zürcher Kantonalbank wird die EGW mit dem höchsten Rating «AAA/stabil» beurteilt. Ihre Obligationen sind auch im Swiss-Bond-Index der Schweizer Börse vermerkt. Dank dieser vorzüglichen Einstufung sind die Titel der EGW vor allem bei institutionellen Anlegern sehr gefragt und wurden vom Markt stets gut aufgenommen.

Die Konditionen der im Berichtsjahr gewährten Anleihebeteiligungen und die Grafik auf Seite 9 belegen, dass EGW-Finanzierungen im Vergleich zu anderen Instrumenten mit gleicher Laufzeit immer bedeutend günstiger waren. Die strengeren Vorschriften für die Gewährung von Hypotheken und die höheren Anforderungen an die Eigenmittelunterlegung der Banken haben in den letzten Monaten zu einer Ausweitung der Zinsdifferenz geführt. Davon werden unsere Mitglieder auch in Zukunft profitieren können.

Gesuchsprüfung

Im Rahmen ihrer Finanzierungsberatung steht die Geschäftsstelle häufig in Kontakt mit interessierten Wohnbauträgern schon bevor diese ein Gesuch einreichen. Dabei kann sie Fragen im Zusammenhang mit einer Finanzierung im Voraus erörtern, Möglichkeiten aufzeigen und auf konkrete Bedürfnisse eingehen. Dieses Vorgehen gestattet es auch, Umfang und Inhalt einer Anfrage zu steuern. Es kommt deshalb nur selten vor, dass formelle Gesuche eingereicht werden, die abgelehnt werden müssen.



95 Wohnbauträger haben im Verlauf des Jahres 2012 insgesamt 145 Begehren für eine Anleihebeteiligung eingereicht. Mit einem Totalbetrag von rund 433 Millionen Franken wurde das Vorjahresvolumen deutlich übertroffen. Bei 63 Anfragen handelte es sich um eine Anschlussfinanzierung im Hinblick auf die Rückzahlung einer bestehenden Anleihequote, bei 47 um die Ablösung von Hypotheken und 35 mal wurde die Mitfinanzierung der EGW bei einem Kauf-, Neubau- oder Renovationsvorhaben gewünscht.

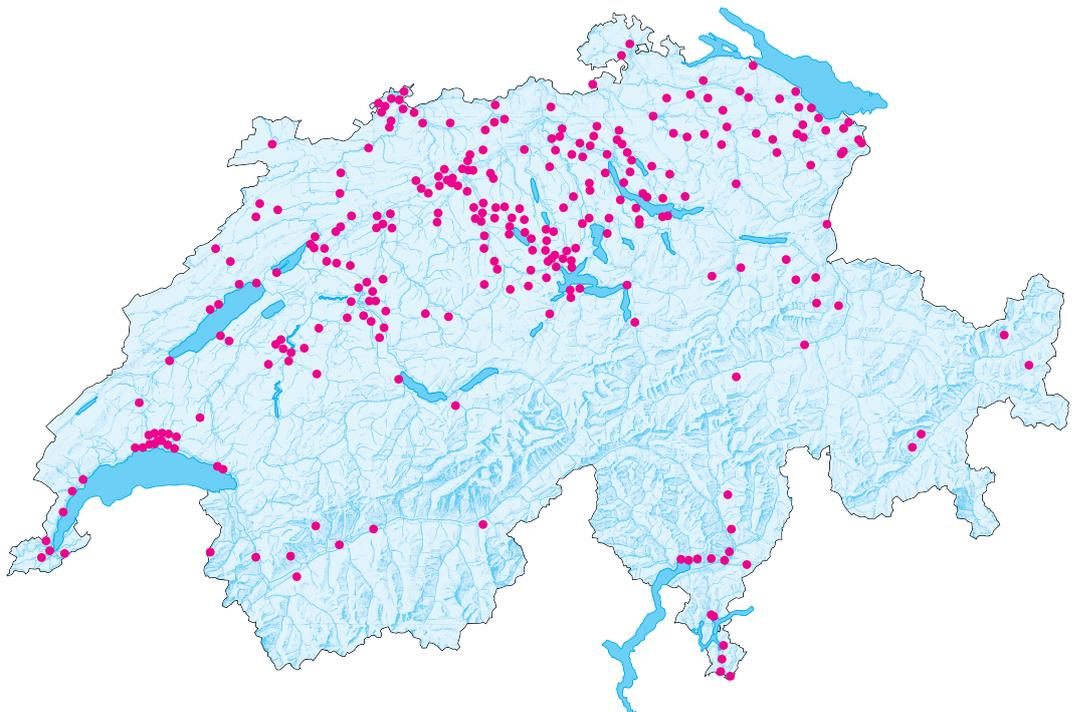
Die Prüfungskommission hat die ihr von der Geschäftsstelle vorgelegten Gesuche in vier Sitzungen und teilweise auch auf dem Zirkulationsweg behandelt. Die Beurteilung erfolgt in erster Linie aufgrund des Ertragswertes der Liegenschaft. Dieser wird auf der Basis der effektiven Mietzinsen ermittelt. Für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes werden einerseits die effektiven Mietzinsen mit den Marktmieten verglichen und andererseits auch Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Objektes sowie die Führung und Finanzlage des Gesuchstellers berücksichtigt. Am 31.12.2012 belief sich der durchschnittliche Kapitalisierungssatz aller bestehenden Finanzierungen auf 6.25 Prozent.

Im Rahmen der Objektprüfung wird stets auch die Einhaltung der technischen und finanziellen Anforderungen mit den dazugehörigen Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit gemäss den Bestimmungen der Wohnbauförderung des Bundes untersucht.

EGW-Finanzierungen dürfen bis 80 Prozent des Ertragswertes gewährt werden. Anteile über 70 Prozent sind zu amortisieren – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorgangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven. Die Sicherstellung der EGW-Quoten hat durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen zu erfolgen. Am 31.12.2012 lagen die EGW-Finanzierungen im Durchschnitt innerhalb eines Belehnungsplafonds von 67.47 Prozent.

● Standortgemeinden

In 271 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die dank der Bürgerschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind.



Anleihtätigkeit

Die Rückzahlungen der Serien 22 und 19 im Juni und im Dezember haben den Rahmen für den Anleihekalender 2012 vorgegeben. Die Geschäftsstelle hat den an diesen beiden Privatplacierungen beteiligten Mitgliedern Anschlussfinanzierungen in Aussicht gestellt, die jeweils rund einen Monat vor den Verfallterminen bereitgestellt werden mussten. Dazwischen waren der jeweiligen Nachfrage entsprechend weitere Emissionen geplant.

Im Unterschied zu den Vorjahren wurden die ersten Beteiligungsgesuche bereits früh im Januar eingereicht. Im Verlauf der folgenden Monate ist die Nachfrage kontinuierlich angewachsen. Anfangs Mai lagen 59 bewilligte Quoten über total CHF 183.1 Mio. zum Bezug bereit. Am 09.05.2012 lancierte die Geschäftsstelle mit der Serie 43 eine neue öffentliche Anleihe über CHF 121.3 Mio. mit All-in-costs von 1.321% für eine Laufzeit von 15 Jahren. Auf eine Zwilling-Emission wurde verzichtet, weil die überwiegende Mehrheit der daran beteiligten Wohnbauträger die längere Laufzeit favorisiert hatte.

Die leichte Aufhellung der Konjunkturaussichten seit Jahresbeginn hatte keinen langen Bestand. Bereits Mitte Jahr zeigten die globalen Konjunkturdaten wieder mehrheitlich ein enttäuschendes Bild. Die positive Stimmung nach der Bildung des Euro-Rettungsfonds war rasch wieder verfliegen und machte neuen Unsicherheiten Platz. In der Folge sanken die Renditen der noch als sicher eingestuftes Staatsanleihen auf neue Allzeittiefst. Die Renditen für Laufzeiten bis fünf Jahre bewegten sich sogar im negativen Bereich.

Die tiefen Zinsen haben die Nachfrage nach günstigen EGW-Finanzierungen zusätzlich verstärkt. Bereits am 22.08.2012 konnte die Geschäftsstelle mit der Aufstockung der Serie 43 eine weitere Emission lancieren. Die All-in-costs für die zusätzlichen CHF 42.1 Mio. betragen 1.286% und liegen damit leicht unter denjenigen für die Basisanleihe.

Rund drei Wochen vor der Rückzahlung der Serie 19 wurde am 14.11.2012 die Konversionsanleihe über CHF 84.7 Mio. aufgelegt. Die daran beteiligten Mitglieder haben dafür jährlich 0.875% Zins zu bezahlen, und auch die All-in-costs liegen unter einem Prozent. Eine Laufzeit von 10 Jahren und knapp 4 Monaten wurde gewählt, um mit der neuen Serie 44 die Basis zu legen für eine Anschlussfinanzierung mit einer 10-jährigen Laufzeit an die Serie 22, die Ende März 2013 zur Rückzahlung gelangte.



| Serie | Pricing | Laufzeit | Coupons | Ausgabepreis | All-in-costs | Summe |
|-------|---------|----------|---------|--------------|--------------|-------|
| 43 | 09.05. | 15 J | 1.250 | 101.729 | 1.321 | 121.3 |
| 43.1 | 22.08. | 14.8 J | 1.250 | 102.293 | 1.286 | 42.1 |
| 44 | 14.11. | 10.3 J | 0.875 | 101.730 | 0.922 | 84.7 |

Die an den zurückbezahlten zwei Privatplacierungen beteiligten 27 Mitglieder waren offenbar mit dem Angebot der EGW zufrieden, sonst hätten sie wohl kaum die Gelegenheit für eine erneute Anleihebeteiligung wahrgenommen. 92.1 Prozent der gesamten Anleihesumme wurden über neue EGW-Quoten abgelöst. Nur vier von insgesamt 43 Finanzierungen wurden vollständig zurückbezahlt.

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.

Die Anleihetätigkeit zeigt seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2012 folgendes Bild:

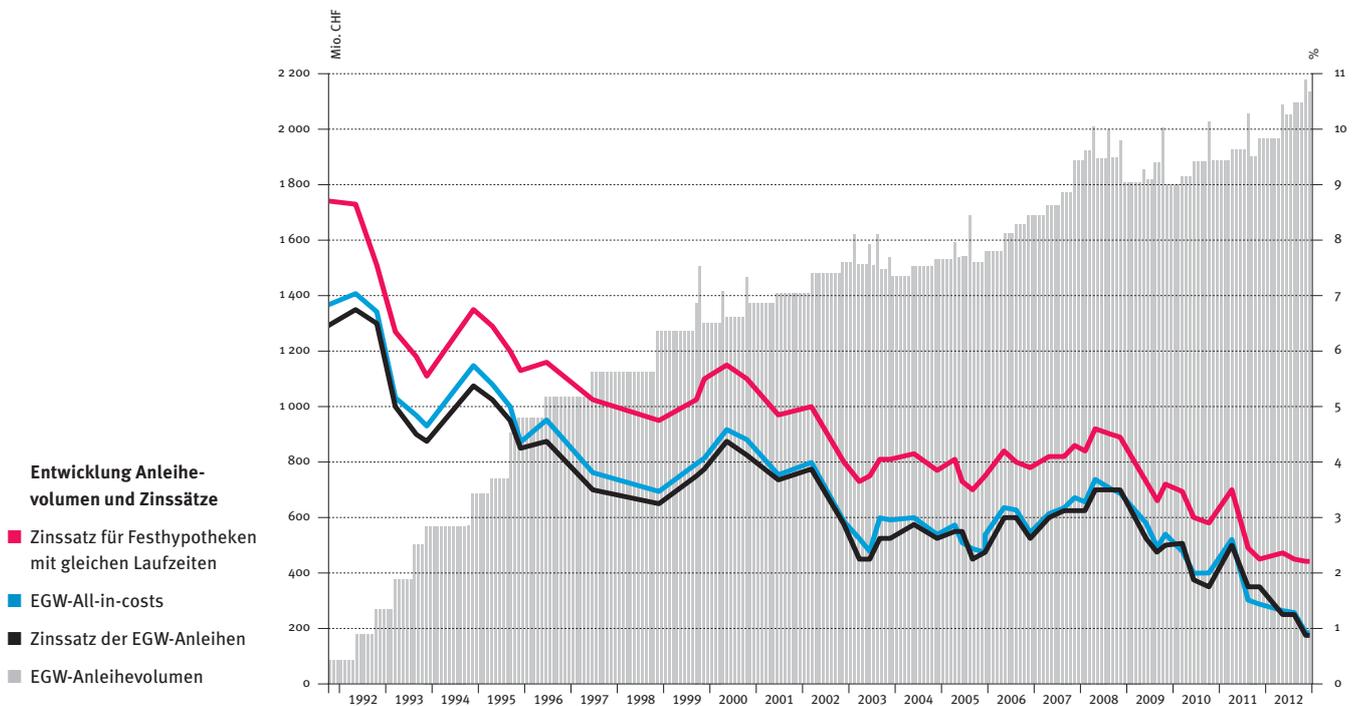
| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Total lancierte Emissionen | 60 |
| Total Basisanleihen | 31 |
| Total Aufstockungen | 16 |
| Total Privatplacierungen | 13 |

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Total Emissionsvolumen | CHF 4 270 900 000 |
| 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 2 999 228 |

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Quoten pro Anleihe maximal | 106 |
| Quoten pro Emission minimal | 5 |
| Durchschnittliche Quote pro Emission | CHF 2 034 731 |



Mittelverwendung

An den drei neuen Emissionen haben sich 66 Mitglieder beteiligt und mit diesen Mitteln 3 768 Wohnungen in 89 Überbauungen in allen Regionen der Schweiz mitfinanziert. Der Belehnungswert dieser Liegenschaften beläuft sich auf rund 915 Millionen Franken.

Mittel aus EGW-Anleihen werden in erster Linie eingesetzt für die Ablösung bestehender Hypotheken und anderer Finanzierungen, für Anschlussfinanzierungen an EGW-Quoten 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.

Die Voraussetzungen für eine EGW-Finanzierung sind in den Bewilligungskriterien festgehalten. Bezüglich der Anforderungen an die Liegenschaften und an die Finanzierung gelten die Ausführungen zur Gesuchsprüfung. Wohnbauträger, die EGW-Mittel beziehen wollen, haben sich an die Grundsätze der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger zu halten und die Anforderungen der EGW

bezüglich Organisation und Berichterstattung zu erfüllen. In der Regel gehören sie auch einem Dachverband an.

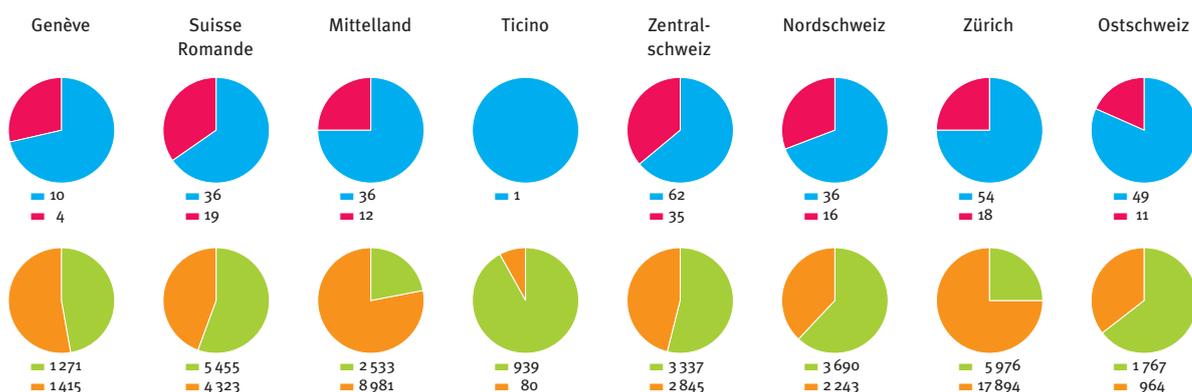
Am 31.12.2012 waren von 399 Mitgliedern 284 wie folgt an EGW-Emissionen beteiligt:

| | | | | |
|-----------------------------|------------|------------|--------------------------|---------------|
| wbg schweiz ¹ | 250 | 188 | CHF 1 785 600 000 | 83.5% |
| WOHNEN SCHWEIZ ² | 128 | 87 | CHF 308 600 000 | 14.4% |
| übrige Mitglieder | 21 | 9 | CHF 45 300 000 | 2.1% |
| Total | 399 | 284 | CHF 2 139 500 000 | 100.0% |

¹ wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

² WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Die Karte auf Seite 7 zeigt die Verteilung der EGW-Finanzierungen in der Schweiz. Die kleinen Kuchengrafiken auf dieser Seite geben die Aufteilung der 399 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand dieser Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten am 31.12.2012.



Geografische Verteilung der EGW-Mitglieder und deren Wohnungen am 31.12.2012

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

Die am 31.12.2012 bestehenden Ausleihungen an EGW-Mitglieder wurden für die Finanzierung von 24 968 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

| | |
|---|--------------------------|
| Wohnbauträger mit EGW-Quoten | 284 |
| Mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen in Anzahl Liegenschaften | 24 968 |
| Netto-Mietertrag dieser Wohnungen | CHF 350 030 482 |
| Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten | CHF 5 601 253 100 |
| Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz | 6.25% |
| EGW-Finanzierungen mit Anzahl Quoten | CHF 2 139 500 000 |
| %-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert | 38.20% |
| Durchschnittliche Belehnungshöhe | 67.47% |

| | |
|--|---------------------------|
| Gesamtwohnungsbestand der 284 Mitglieder | 63 713 |
| Netto-Mietertrag dieser Wohnungen | CHF 860 221 599 |
| Ertragswert aller Wohnungen | CHF 13 763 545 584 |
| Berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von | 6.25% |

| Stand 31.12.2012 | mit EGW | ohne EGW |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Anzahl Wohnungen | 24 968 | 38 745 |
| %-Anteil | 39.2% | 60.8% |
| Ertragswert | CHF 5 601 253 100 | CHF 8 162 292 484 |
| %-Anteil | 40.7% | 59.3% |

An EGW-Anleihen beteiligte Wohnbauträger haben ihren Wohnungsbestand durchschnittlich zu 39.2% mit EGW-Quoten finanziert. Der Ertragswert der so finanzierten Einheiten macht im Durchschnitt 40.7% des Ertragswertes aller Wohnungen aus. Die Differenz deutet darauf hin, dass tendenziell eher Wohnungen mit höheren Anlagekosten über die EGW finanziert werden.

Risikobeurteilung und Rating

Mitglieder mit EGW-Finanzierungen müssen jedes Jahr ihre Jahresrechnung und den dazugehörigen Bericht der Revisionsstelle einreichen. Diese hat auch die Einhaltung der Amortisationsvorschriften schriftlich zu bestätigen. Die Rechnungsabschlüsse werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle nach einheitlichen Kriterien ausgewertet. Gestützt darauf erfolgt eine Zuweisung in eine von vier Ratingklassen. In seinem Bericht vom 20.12.2012 bestätigt der Experte nochmals 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 Belehnungshöhe am 31.12.2012 ausgewiesen.

| Rating | Mitglieder | | Summe | | Quoten | | Belehnung |
|--------------|------------|---------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|-----------|
| 1 | 178 | 62.7% | 1 528 800 000 | 71.46% | 1 334 646 487 | 62.38% | bis 70% |
| | | | | | 132 154 921 | 6.18% | 70–80% |
| | | | | | 61 998 592 | 2.90% | > 80% |
| 2 | 100 | 35.2% | 596 700 000 | 27.88% | 506 044 878 | 23.65% | bis 70% |
| | | | | | 66 585 969 | 3.11% | 70–80% |
| | | | | | 24 069 153 | 1.12% | > 80% |
| 3 | 5 | 1.8% | 11 700 000 | 0.55% | 2 854 800 | 0.13% | bis 70% |
| | | | | | 1 854 200 | 0.09% | 70–80% |
| | | | | | 6 991 000 | 0.33% | > 80% |
| 4 | 1 | 0.3% | 2 300 000 | 0.11% | 848 700 | 0.04% | bis 70% |
| | | | | | 1 317 700 | 0.06% | 70–80% |
| | | | | | 133 600 | 0.01% | > 80% |
| Total | 284 | 100.0% | 2 139 500 000 | 100.00% | 2 139 500 000 | 100.00% | |

178 von 284 Wohnbauträgern mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Bei diesen sind gut 71 Prozent aller Ausleihungen angelegt. Fünf Mitglieder mit Quoten von total CHF 11.7 Mio. wurden der Klasse 3 zugewiesen. 86 Prozent aller Anlagen sind innerhalb eines Plafonds von maximal 70% des Ertragswertes der Pfandobjekte sichergestellt. Bei Finanzierungen von total CHF 93.2 Mio. übersteigt die Belehnung 80 Prozent.

Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2012 zeigt in doppelter Hinsicht ein sehr erfreuliches Bild. Das betriebliche Ergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich auf CHF 321 582 gesteigert werden. Dank hoher Dividendenerträge und einer positiven Entwicklung an den Börsen wurde ein Finanzerfolg von CHF 1 090 898 erzielt. Diese Ergebnisse bilden die Basis für einen Jahresgewinn nach Steuern von CHF 1 188 164.

Für die Prüfung der Beteiligungsgesuche und die Begebung der Emissionen werden bei der Auszahlung der Anleihequoten je 0.1 Prozent der Anleihe summe in Abzug gebracht. Pro Laufzeitjahr werden weitere 0.06 Prozent zurückbehalten und der Rückstellung für die Bewirtschaftung der Anleihen bis zu deren Rückzahlung zugewiesen. Mit der Zuweisung von CHF 2 029 620 hat diese Rückstellung einen Stand von nahezu CHF 7.9 Mio. erreicht.

Die Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung ist ebenfalls mit rund CHF 7.9 Mio. dotiert. Die Zunahme um CHF 372 150 entspricht genau dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2012. Im Berichtsjahr waren keine Ausfälle zu verzeichnen.

Die Zinssätze für die neuen Emissionen liegen deutlich unter denjenigen für die zwei im Jahr 2012 zurückbezahlten Serien. Der Zinsendienst ist im Vergleich zum Vorjahr deshalb nur geringfügig angewachsen, obwohl das Anleihevolumen und die Ausleihungen um netto CHF 173.6 Mio. angewachsen sind (Grafik auf Seite 9).

Zum positiven Finanzergebnis haben die Dividendenerträge einen Anteil von rund 45 Prozent beigesteuert. Beim Wertschriftenerfolg handelt es sich weitgehend um Buchgewinne. Um die Folgen der Wertschwankungen an den Börsen zu mindern, wurde die Aktienquote bis Ende 2012 auf 35 Prozent reduziert.

Drei neue Emissionen und zwei Rückzahlungen hatten erneut einen Nettozuwachs bei den Anleihen und Privatplacierungen zur Folge. Die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind auf fast 2.15 Milliarden Franken angestiegen (Grafik auf Seite 9). Der Zuwachs bei den Rückstellungen und beim Eigenkapital wird in entsprechenden Übersichten detailliert ausgewiesen.

Der stattliche Reingewinn erlaubt eine weitere Einlage in die Spezialreserve. Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung, eine entsprechende Zuweisung von CHF 600 000 vorzunehmen. Die dazugehörige Rückstellung für latente Steuern wurde bereits zu Lasten der Erfolgsrechnung 2012 gebildet. Die bereits vorhandenen Positionen wachsen damit auf CHF 1.7 Mio. an und erreichen so einen Stand von 8.8 Prozent der gesamten Wertschriften und Finanzanlagen.

Dank

Wir konnten auch im Geschäftsjahr 2012 mit einer Vielzahl unserer Mitglieder gefreute Kontakte pflegen und interessante Finanzierungsfragen erörtern. Diesen Austausch schätzen wir sehr und danken dafür. Bei der Erfüllung unserer Aufgabe werden wir von Mitarbeitenden im BWO und in den beiden Dachverbänden sowie von Vertretern unserer Geschäftsbanken unterstützt. Die Zusammenarbeit mit den Kollegen im Vorstand und in der Prüfungskommission basiert auf gegenseitigem Vertrauen und Respekt. Auch dafür sei an dieser Stelle bestens gedankt.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

Jahresrechnung 2012

Bilanz
auf den 31.12.2012

| | 31.12.12 | 31.12.11 |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| AKTIVEN | | |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel (Anmerkung 1) | 25 678 778 | 21 145 043 |
| Forderungen | 869 014 | 341 601 |
| Wertschriften (Anmerkung 2) | 13 543 084 | 13 132 172 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 72 569 | 110 664 |
| Total Umlaufvermögen | 40 163 445 | 34 729 480 |
| Anlagevermögen | | |
| Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3) | 2 139 500 000 | 1 965 900 000 |
| Finanzanlagen (Anmerkung 4) | 5 800 692 | 7 584 852 |
| Total Anlagevermögen | 2 145 300 692 | 1 973 484 852 |
| TOTAL AKTIVEN | 2 185 464 137 | 2 008 214 332 |
| PASSIVEN | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 1 499 318 | 1 357 375 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | | |
| Marchzinsen aus Obligationenanleihen | 21 584 640 | 21 054 844 |
| übrige | 57 761 | 63 796 |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Rückstellungen (Anmerkung 5) | 17 539 492 | 15 868 555 |
| Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3) | 2 139 500 000 | 1 965 900 000 |
| Total Fremdkapital | 2 180 181 211 | 2 004 244 570 |
| Eigenkapital | | |
| Anteilscheinkapital | 2 485 000 | 2 360 000 |
| Gesetzliche Reserve | 350 000 | 325 000 |
| Allgemeine Reserve | 250 000 | 250 000 |
| Spezialreserve | 800 000 | 800 000 |
| Bilanzgewinn | 1 397 926 | 234 762 |
| Total Eigenkapital | 5 282 926 | 3 969 762 |
| TOTAL PASSIVEN | 2 185 464 137 | 2 008 214 332 |

Jahresrechnung 2012

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2012**

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| BETRIEBSERTRAG | | |
| Gestionserträge | | |
| für Anleihetätigkeit | 2 277 720 | 2 017 580 |
| für Gesuchsprüfung | 248 100 | 231 200 |
| für Zinsausfallrisiken | 372 150 | 346 800 |
| für Drittkosten auf Anleihen | 363 080 | 280 782 |
| Mitgliederbeiträge | 75 800 | 74 400 |
| Auflösung Rückstellungen für | | |
| Gestionskosten | 1 001 525 | 955 108 |
| Drittkosten auf Anleihen | 164 388 | 171 237 |
| Zinsertrag auf Anleihequoten | 50 153 765 | 49 612 669 |
| TOTAL BETRIEBSERTRAG | 54 656 528 | 53 689 776 |
| | | |
| BETRIEBSAUFWAND | | |
| Dritteleistungen | 973 005 | 1 022 206 |
| Zinsaufwand auf Anleihen | 50 153 765 | 49 612 669 |
| Drittkosten auf Anleihen | 164 388 | 171 237 |
| Verwaltung und Marketing | 278 938 | 259 182 |
| Erhöhung Rückstellungen für | | |
| Gestionskosten | 2 029 620 | 1 786 380 |
| Zinsausfallrisiken | 372 150 | 346 800 |
| Drittkosten auf Anleihen | 363 080 | 280 782 |
| TOTAL BETRIEBSAUFWAND | 54 334 946 | 53 479 256 |
| | | |
| BETRIEBLICHES ERGEBNIS | 321 582 | 210 520 |

Jahresrechnung 2012

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2012**

| FINANZERFOLG | 2012 CHF | 2011 CHF |
|--|--------------------|--------------------|
| Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen | 488 913 | 475 964 |
| Gewinn auf Wertschriften | 771 384 | 26 601 |
| Zinsaufwand, Spesen und Courtagen | -63 704 | -55 579 |
| Verlust auf Wertschriften | -105 695 | -616 576 |
| TOTAL FINANZERFOLG | 1 090 898 | -169 590 |
| ORDENTLICHES ERGEBNIS | 1 412 480 | 40 930 |
| ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-) | | |
| Übriger Ertrag | 1 267 | 8 745 |
| TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-) | 1 267 | 8 745 |
| JAHRESGEWINN VOR STEUERN | 1 413 747 | 49 675 |
| Steuern (Anmerkung 8) | -225 583 | -10 652 |
| JAHRESGEWINN | 1 188 164 | 39 023 |

Jahresrechnung 2012

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2012

| 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 31.12.2010 | 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 |
| Gewinnverwendung | - | 25 000 | - | - | 14 023 | -39 023 | 0 |
| Ausgabe Anteilscheine | 135 000 | - | - | - | - | - | 135 000 |
| Rücknahme Anteilscheine | -10 000 | - | - | - | - | - | -10 000 |
| Jahreserfolg | - | - | - | - | - | 1 188 164 | 1 188 164 |
| Stand 31.12.2012 | 2 485 000 | 350 000 | 250 000 | 800 000 | 209 762 | 1 188 164 | 5 282 926 |

Jahresrechnung 2012

Geldflussrechnung 2012

| | 2012 CHF | 2011 CHF |
|--|---------------------|--------------------|
| Veränderung der flüssigen Mittel | | |
| Operative Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresergebnis | 1 188 164 | 39 023 |
| Nicht realisierte Wertschriftenerfolge | -513 004 | 476 029 |
| Veränderung von Rückstellungen (Anmerkung 5) | 1 670 937 | 1 287 620 |
| | 2 346 097 | 1 802 672 |
| Zu- (-) / Abnahme Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung | -489 318 | 20 461 817 |
| Zu- / Abnahme (-) kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung | 665 704 | -16 806 852 |
| Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit | 2 522 483 | 5 457 637 |
| Investitionstätigkeit | | |
| Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten | -248 100 000 | -231 200 000 |
| Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten | 74 500 000 | 152 300 000 |
| Kauf Wertschriften und Finanzanlagen | -5 214 203 | -6 838 836 |
| Verkauf Wertschriften und Finanzanlagen | 7 100 455 | 5 133 299 |
| Cash-drain aus Investitionstätigkeit | -171 713 748 | -80 605 537 |
| Finanzierungstätigkeit | | |
| Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen | 248 100 000 | 231 200 000 |
| Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen | -74 500 000 | -152 300 000 |
| Zunahme Anteilscheinkapital | 125 000 | 40 000 |
| Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit | 173 725 000 | 78 940 000 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 4 533 735 | 3 792 100 |
| Nachweis Veränderung flüssige Mittel | | |
| Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr | 21 145 043 | 17 352 943 |
| Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr | 25 678 778 | 21 145 043 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 4 533 735 | 3 792 100 |

Jahresrechnung 2012

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 2012 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.

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 Anleihe-

Jahresrechnung 2012

Anmerkungen

quote 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.

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den gesamten 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.

Der Vorstand der EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 15. April 2013 zuhanden der Generalversammlung vom 20. Juni 2013 verabschiedet.

• 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.

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 2012 wie auch im Geschäftsjahr 2011 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 Bürdin möglichst tief zu halten.

• 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:

| | 31.12.12 | 31.12.11 |
|-----------|----------|----------|
| US Dollar | 0.91535 | 0.92391 |
| EURO | 1.20680 | 1.21370 |

Jahresrechnung 2012

Anmerkungen

- **Finanzanlagen**

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

Die darin enthaltenen Positionen umfassen Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten bis maximal ein Jahr. Sämtliche Verpflichtungen sind zum Nominalwert bilanziert.
- **Rückstellung für Gestionskosten**

Die Rückstellung für Gestionskosten wurde gebildet, um die Kosten für die Restadministration der Anleihen zu finanzieren. Für Emissionen beträgt der Gestionskostenabzug jeweils 0.1% der Anleihe summe für die 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.
- **Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung** (Rückstellung für Zinsausfallrisiken)

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

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

Grundlage für den Ausweis der Geldflussrechnung bildet der Fonds «flüssige Mittel». Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit wird aufgrund der indirekten Methode berechnet.
- **Änderungen gegenüber Vorjahr**

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

Jahresrechnung 2012

Anmerkungen

Anmerkung 1

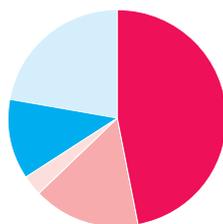
| Flüssige Mittel | 31.12.12 | 31.12.11 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zusammensetzung der Bankguthaben | CHF | CHF |
| Geschäfts- und Anleihekonti | 9 355 435 | 5 287 363 |
| Zinsausfallfonds | 1 908 167 | 1 536 017 |
| Zinssammelkonto | 14 415 176 | 14 321 663 |
| Total flüssige Mittel | 25 678 778 | 21 145 043 |

Anmerkung 2

| Wertschriften | 31.12.12 | 31.12.11 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zusammensetzung | CHF | CHF |
| Geldmarktanlagen und dergleichen | 372 038 | 0 |
| Aktien, Aktienfonds | 4 622 725 | 5 651 656 |
| Obligationen, Obligationenfonds | 8 548 321 | 7 480 516 |
| Total Wertschriften | 13 543 084 | 13 132 172 |

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

Wertschriften



Anlagen auf Endverfall



Jahresrechnung 2012

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 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 |
| Serie 43 | 1.250% | 2012–2027 | 15.06.2027 |
| Serie 44 | 0.875% | 2012–2023 | 24.03.2023 |

Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

31.12.12
CHF

31.12.11
CHF

| | |
|----------------------|----------------------|
| 0 | 38 100 000 |
| 171 600 000 | 171 600 000 |
| 0 | 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 | 153 300 000 |
| 56 400 000 | 56 400 000 |
| 37 100 000 | 37 100 000 |
| 130 800 000 | 130 800 000 |
| 163 400 000 | 0 |
| 84 700 000 | 0 |
| 2 139 500 000 | 1 965 900 000 |

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 2012

Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen

Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

| | 31.12.12 | 31.12.11 |
|--|------------------|------------------|
| | CHF | CHF |
| | 5 800 690 | 7 584 850 |
| | 2 | 2 |
| | 5 800 692 | 7 584 852 |

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.

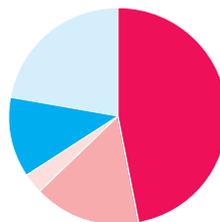
Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 63%
- Obligationen Ausland 37%



Wertschriften

- Obligationen Inland 47%
- Obligationen Ausland 16%
- Geldmarkt Inland 3%
- Aktien Inland 12%
- Aktien Ausland 22%



Jahresrechnung 2012

Anmerkungen

Anmerkung 5

| Rückstellungen für | Gestionskosten | Drittkosten auf Anleihen | Zinsausfallrisiken | latente Steuern | Total |
|---------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF |
| 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 |
| Verwendung | 1 001 525 | 181 893 | 0 | 0 | 1 183 418 |
| Auflösungen | 0 | -17 506 | 0 | 0 | -17 506 |
| Neubildungen | 2 029 620 | 363 080 | 372 150 | 72 000 | 2 836 850 |
| Stand 31.12.2012 | 7 871 415 | 1 459 910 | 7 908 167 | 300 000 | 17 539 492 |
| <i>davon kurzfristige</i> | 1 120 738 | 204 868 | 0 | 0 | 1 325 606 |

Anmerkung 6

Ausserordentliche Positionen

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

Anmerkung 7

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

| | 31.12.12 CHF | 31.12.11 CHF |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Kreditlimiten | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Beanspruchung | 0 | 0 |
| Buchwert verpfändeter Aktiven | | |
| Flüssige Mittel | 0 | 9 232 818 |
| Wertschriften | 13 543 084 | 13 132 172 |
| Finanzanlagen | 0 | 7 584 850 |

Jahresrechnung 2012

Anmerkungen

| | | | |
|--------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Anmerkung 8 | Steuern | 31.12.12 | 31.12.11 |
| | | CHF | CHF |
| | laufender Ertragssteueraufwand | 153 583 | 10 652 |
| | latenter Ertragssteueraufwand | 72 000 | 0 |

Anmerkung 9 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**
 Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2012 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2012 beeinträchtigen.

| | | | |
|---------------------|---|------------------|----------------|
| Anmerkung 10 | Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2012 | 2012 | 2011 |
| | | CHF | CHF |
| | Gewinnvortrag | 209 762 | 195 739 |
| | Gewinn | 1 188 164 | 39 023 |
| | Gewinn zur Verwendung der Generalversammlung | 1 397 926 | 234 762 |
| | Zuwendung an die gesetzlichen Reserven | 100 000 | 25 000 |
| | Zuwendung an die allgemeinen Reserven | 0 | 0 |
| | Zuwendung an die Spezialreserven | 600 000 | 0 |
| | Gewinnvortrag auf neue Rechnung | 697 926 | 209 762 |

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 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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 2012 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 und den Statuten.

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.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Christoph Käppeli
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Valentin Studer
Revisionsexperte

Zürich, 15. April 2013

Organe und Funktionäre

am 31.12.2012

Vorstand

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

Vertreter BWO

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

Prüfungskommission

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Geschäftsstelle Olten

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

Büro Lausanne

association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
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