

egw

Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger

**egw** **ccl**

Centrale d'émission pour  
la construction de logements

## Geschäftsbericht 2013

cc



Bericht des Präsidenten	<b>3</b>
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle   Lagebericht	<b>6</b>
<hr/>	
Jahresrechnung 2013	
<hr/>	
Bilanz	<b>13</b>
<hr/>	
Erfolgsrechnung	<b>14</b>
<hr/>	
Eigenkapitalnachweis	<b>16</b>
<hr/>	
Geldflussrechnung	<b>17</b>
<hr/>	
Anmerkungen zur Jahresrechnung	<b>18</b>
<hr/>	
Bericht der Revisionsstelle	<b>26</b>
<hr/>	
Organe und Funktionäre	<b>28</b>
<hr/>	



# Bericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der jüngste Volksentscheid in Sachen Einwanderung, das Säbelrasseln in der Ukraine sowie der enger werdende Spielraum im Finanz- und Fiskalbereich offenbaren, wie rasch aus verschiedensten Ereignissen neue Rahmenbedingungen und unsichere Zukunftsperspektiven entstehen, welche jeden bilanzierenden Rückblick auf soeben Vergangenes relativieren. Das heisst aber nicht, dass wir uns über das erfolgreich verlaufene Geschäftsjahr nicht freuen sollen. Dank positiver Betriebsrechnung und günstigem Börsenverlauf resultierte ein gutes Rechnungsergebnis, zu welchem nebst dem kostenbewussten Agieren der Geschäftsstelle und der ungebrochenen Nachfrage nach neuen Mitteln auch die exzellente Zahlungsmoral unserer Kunden beigetragen hat.

Im Berichtsjahr wurden sechs neue Emissionen im Gesamtbetrag von rund 400 Millionen Franken aufgelegt. Aus der Serie 20 flossen knapp 172 Millionen Franken zurück, sodass sich per Saldo ein Zuwachs von gut 228 Millionen auf rund 2 364 Millionen Franken ergab, der nebst Anschlussfinanzierungen einen beträchtlichen Anteil von Neuausleihungen für Neu- und Umbauten umfasst.

Die Zahl der Mitglieder hat sich um 34 auf 433 Genossenschafter erhöht. Ende 2013 waren 71.8% aller angeschlossenen Wohnbauträger an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Zusammen besaßen sie in 775 Liegenschaften 26 551 Wohnungen. Das sind 1 583 Einheiten mehr als im Vorjahr. Rund ein Fünftel der finanzierten Objekte liegt in der Romandie. Gut 24% entfallen auf die Zentralschweiz, 17% auf die Region Zürich, 13% auf das Mittelland, je rund 11% auf die Nord- und Ostschweiz und 2.7% auf das Tessin.

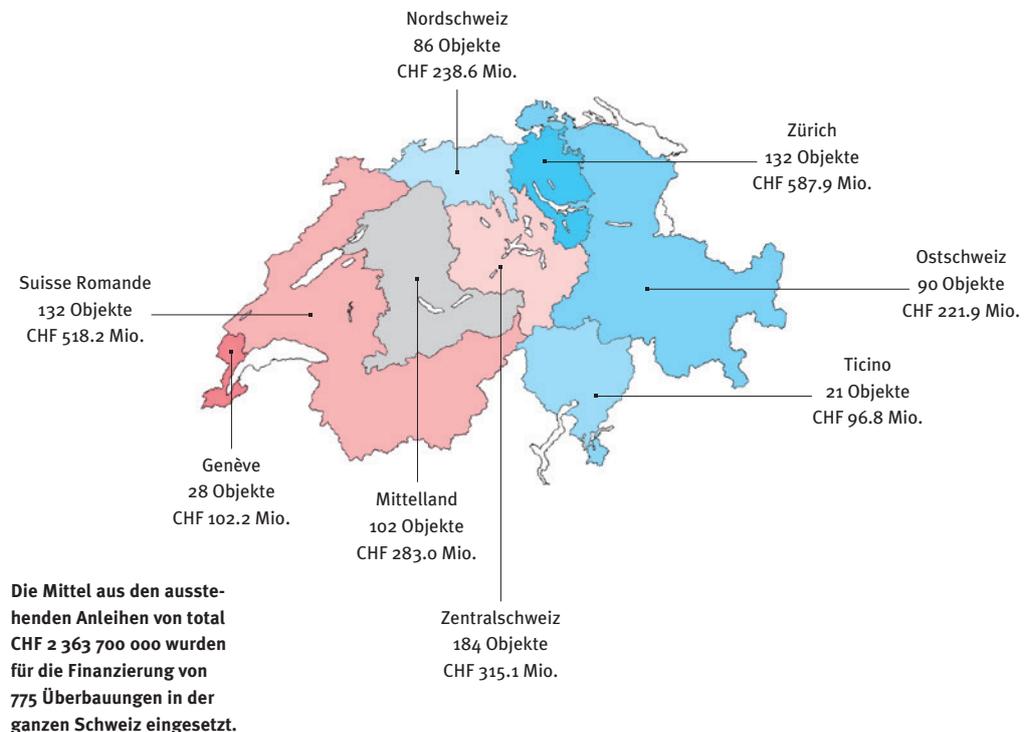
Die lebhaft beanspruchung von EGW-Darlehen führte zu einer entsprechenden Verringerung des noch verfügbaren Bürgschaftsrahmens. Die Vorarbeiten für einen neuen Kreditantrag ans Parlament sind deshalb bereits im Gang, und man darf hoffen, dass er auf fruchtbaren Boden fallen wird, haben doch nicht zuletzt die Diskussionen um die Personenfreizügigkeit gezeigt, dass die Sensibilität gegenüber wohnungspolitischen Anliegen auf allen staatlichen Ebenen gewachsen ist. Den Forderungskatalogen und Absichtserklärungen im Wohnbauförderungs-, Miet- und Planungsrecht sind vielerorts teils zaghafte, teils ehrgeizigere Taten gefolgt. Dabei ist den traditionellen Skeptikern das dem gemeinnützigen Wohnungsbau erwiesene Wohlwollen allerdings da und dort fast unheimlich geworden. Also zogen sie den Schlendrian einzelner Vollzugsbehörden kürzlich dankbar heran, um am Beispiel der Fehlbelegung subventionierter Wohnungen den gesamten Sektor zu diskreditieren und den Systemwechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe zu fordern, wie wenn das Kontrollversagen nicht Personen, sondern der Methode anzukreiden wäre.

Es ist hier nicht der Ort, eine subventionspolitische Auseinandersetzung zu führen. Weil aber auch Bürgschaften Objekthilfen sind, wäre deren Abschaffung für die EGW fatal. Wer für einen Richtungswechsel plädiert, sollte daher zuerst die Systemvergleiche studieren, welche die Eidgenössische Wohnbaukommission in den letzten Jahrzehnten bei jeder Neuüberprüfung der Wohnungspolitik veranlasst hat, und welche sie regelmässig bewogen, trotz unbestrittener Qualitäten der Subjekthilfe an der Objekthilfe festzuhalten. Sie erlaubt u.a. das Wohnungsangebot direkt zu steuern und ist aufgrund des fehlenden generellen Rechtsanspruchs mit geringeren Kosten verbunden. Mit der Geisselung von Missbräuchen wurde jedoch ein wunder Punkt berührt. Auch die Empfänger von EGW-Mitteln sind daher gut beraten, wenn sie ihrer Vermietungspolitik im Sinne der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger öffentlich vertretbare Regeln für die Auswahl der Mieterschaft und die Verhinderung von Zweckentfremdungen zugrunde legen.

Wie das Fehlen von Kreditausfällen seit Erlass des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2003 zeigt, stellt die EGW für den Bund ein günstiges Förderungsinstrument dar, das auch finanzschwachen Darlehensnehmern den Zugang zum Kapitalmarkt und zu langfristig zinsgünstigen Hypotheken verschafft und Investoren sichere Anlagemöglichkeiten bietet. Diese Vorteile sowie die effiziente Arbeitsweise der EGW blieben auch im Ausland nicht unbemerkt. So wurde sie z.B. im Rahmen einer vom australischen Forschungsinstitut für Wohnungswesen und Städtebau unterstützten internationalen Evaluation unlängst mit sehr guten Noten bedacht und den zuständigen Behörden praktisch integral zur Nachahmung empfohlen. Als Folge davon hatte der Präsident auf Einladung der federführenden Forschungsstelle Ende Jahr Gelegenheit, die Organisation und Funktionsweise der EGW an einem Fachsymposium in Melbourne sowie am Nationalen Wohnungskongress in Adelaide zu präsentieren.

Für den guten Ruf der EGW ist nicht zuletzt die robuste wirtschaftliche Konstitution ihrer Mitglieder verantwortlich. Im letztjährigen Rating belegten bei einer Rücklaufquote von nahezu 100% gegen 85% aller erfassten Darlehensnehmer die Bonitätsstufen 1 und 2. Zur Stabilität unseres Geschäftsmodells trägt aber auch die von der Zürcher Kantonalbank im Berichtsjahr abgegebene Erklärung bei, dass sie im Rahmen ihrer Teilmarktstrategie «Gemeinnütziger Wohnungsbau» weiterhin auf das Zusammenspiel mit der EGW setzen wolle.

Der Vorstand traf sich mit der Geschäftsleitung, dem Kommunikationsbeauftragten und dem Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen zu vier Sitzungen und einer Klausurtagung. Zusätzlich hat der Entschädigungsausschuss einmal getagt, und die Prüfungskommission hielt vier Sitzungen ab. Auch im Wohnbund blieb die EGW engagiert und trug mit einer substanziellen finanziellen Unterstützung zur Neuauflage der Broschüre «Der dritte Weg im Wohnungsbau» bei.



Zu den Routinegeschäften des Vorstands gehören u.a. die Erteilung der Rahmenbewilligung für die Emissionen des Folgejahres, die Genehmigung der Anleihe-Schlussberichte, die Verabschiedung der Jahresrechnung und des Budgets, die periodische Orientierung über das Cash-Management, die Vermögensanlage und die Anleihetätigkeit sowie die Aufnahme neuer Mitglieder. Spezialthemen und Fragen der strategischen Ausrichtung diskutiert er in der Regel anlässlich der jährlichen Klausur.

Im Berichtsjahr fand diese unter erstmaliger Beteiligung von Urs Hauser statt, der als neuer Direktor von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» anlässlich der Generalversammlung zum Nachfolger von Stephan Schwitter in den Vorstand gewählt worden ist.

Als wichtigste Traktanden kamen die Umsetzung der neuen Vorschriften zur Rechnungslegung sowie der Übergang zu der bereits im diesjährigen Jahresabschluss praktizierten dualen Methode aufs Tapet, worüber der Direktor in seinem Bericht zur operativen Geschäftstätigkeit nähere Ausführungen machen wird.

Ferner wurde beschlossen, ab 2014 zwecks Sicherung der Werthaltigkeit der Pfandobjekte eine periodische Kontrolle einzuführen. Die Prüfung soll im Zyklus von fünf Jahren erfolgen und alle Liegenschaften mit Finanzierungen über 60% des EGW-Belehnungswertes zum Zeitpunkt der Gesuchsprüfung erfassen. Bei Wohnbauträgern mit höchster Bonität kann auf sie verzichtet werden, doch wird bei Anschlussfinanzierungen auch bei ihnen ein besonderes Augenmerk auf den baulichen Zustand des Pfandobjekts gelegt. Zum gleichen Kapitel gehört die Absicht, bei Geschäften mit Ausnahmbewilligungen die Einhaltung der Amortisationsbedingungen genauer zu kontrollieren. Bei beiden Vorkehren wird ein möglichst kundenfreundliches Prozedere angestrebt.

Schliesslich traf der Vorstand im Rahmen des Internen Kontrollsystems (IKS) Massnahmen zur Sicherung der Software-Applikation. Er verabschiedete das vor Jahresfrist diskutierte Notfall-Szenario zur Aufrechterhaltung des Betriebs, vereinfachte die Berichterstattung bezüglich der Vermögensanlagen, aktualisierte den Rückstellungsbedarf für Zinsausfälle und stellte erste Überlegungen zur Gestaltung der im Jahre 2015 stattfindenden Jubiläums-GV an.

So wie sich die EGW heute präsentiert, dürfen wir diesem Termin unter Ausblendung allfälliger krisenhafter Entwicklungen mit Zuversicht entgegensehen. Sie hat im Berichtsjahr einen ausgezeichneten Leistungsausweis erbracht, zu welchem die Vorstands- und Kommissionsmitglieder, die Revisionsstelle sowie die Vertreterinnen und Vertreter von Behörden und Banken beigetragen haben. Dafür verdienen sie einmal mehr Dank und Anerkennung, ebenso unsere Mitglieder für Ihre Loyalität und Zusammenarbeit sowie der Direktor und sein hervorragendes Team für das grosse Engagement im Tagesgeschäft. Dass sowohl «Kunden» wie «Bedienstete» gewöhnlich am Ende der Dankesempfänger figurieren, ist Usanz, doch dass sie für ihren Einsatz zum Gedeihen der EGW eigentlich den ersten Platz verdienen, sei hier zum Schluss einmal deutlich gesagt.

**Dr. Peter Gurtner, Präsident**

Sehr geehrte Damen und Herren

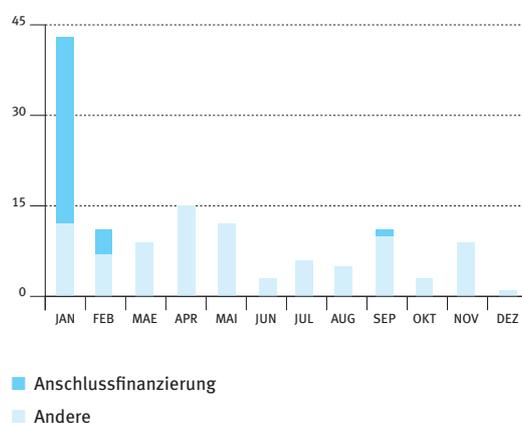
Die EGW hat den Auftrag, gemeinnützige Wohnbauträger bei der Finanzierung von Wohnbauten zu unterstützen. Sie nimmt die dafür notwendigen Mittel direkt am Kapitalmarkt auf und leitet sie an die berechtigten Mitglieder weiter. Die Emissionen der EGW werden vom Bund verbürgt und bieten den Investoren deshalb höchste Sicherheit. Ihre Titel sind dank der vorzüglichen Einstufung vor allem bei institutionellen Anlegern sehr gefragt. Die Grafik auf Seite 9 belegt, dass EGW-Anleihequoten im Vergleich zu andern Finanzierungen mit gleicher Laufzeit immer bedeutend günstiger waren.

Die Geschäftsstelle konzentrierte sich auch im Berichtsjahr auf das statutarische Kerngeschäft. Dazu gehören nicht nur die Kreditprüfung und Mittelbeschaffung, sondern auch die Bewirtschaftung der Ausleihungen während der Laufzeit und die termingerechte Rückzahlung der Anleihen bei deren Endfälligkeit. Der direkte Kontakt mit unseren Mitgliedern bildet dabei die Basis für ein erfolgreiches Wirken.

## Gesuchsprüfung

Die Nachfrage nach günstigen EGW-Mitteln ist im Vergleich zu den Vorjahren nochmals angestiegen. Als Gründe für den Zuwachs sind einerseits strengere Vorschriften für die Gewährung von Hypotheken, namentlich die Eigenmittelunterlegung der Banken und der damit verbundene Margendruck zu nennen. Die neuen Regulatorien hatten eine deutliche Ausweitung der Spanne zwischen den All-in-costs der EGW und den Zinskonditionen anderer Hypothekenanbieter zur Folge. Andererseits dürfte auch die Erwartung eines baldigen Zinsanstiegs diverse Wohnbauträger zu einer Abkehr von kurzfristigen Finanzierungen und einem Umsteigen auf eine langfristige Sicherung des tiefen Zinsniveaus bewogen haben.

Im ersten Quartal 2013 wurden bei der EGW 63 Anfragen für eine Anleihebeteiligung eingereicht. Hinzu kamen die 35 pendenten Gesuche aus dem Vorjahr. Bei der Mehrheit handelte es sich um Gesuche für eine Anschlussfinanzierung an die Serie 20 mit Rückzahlung Ende März 2013. Deren Prüfung musste bereits rund einen Monat früher abgeschlossen sein, um die Konversionsanleihe rechtzeitig bereitstellen zu können. Geschäftsstelle und Prüfungskommission waren mit dieser Terminvorgabe stark gefordert.



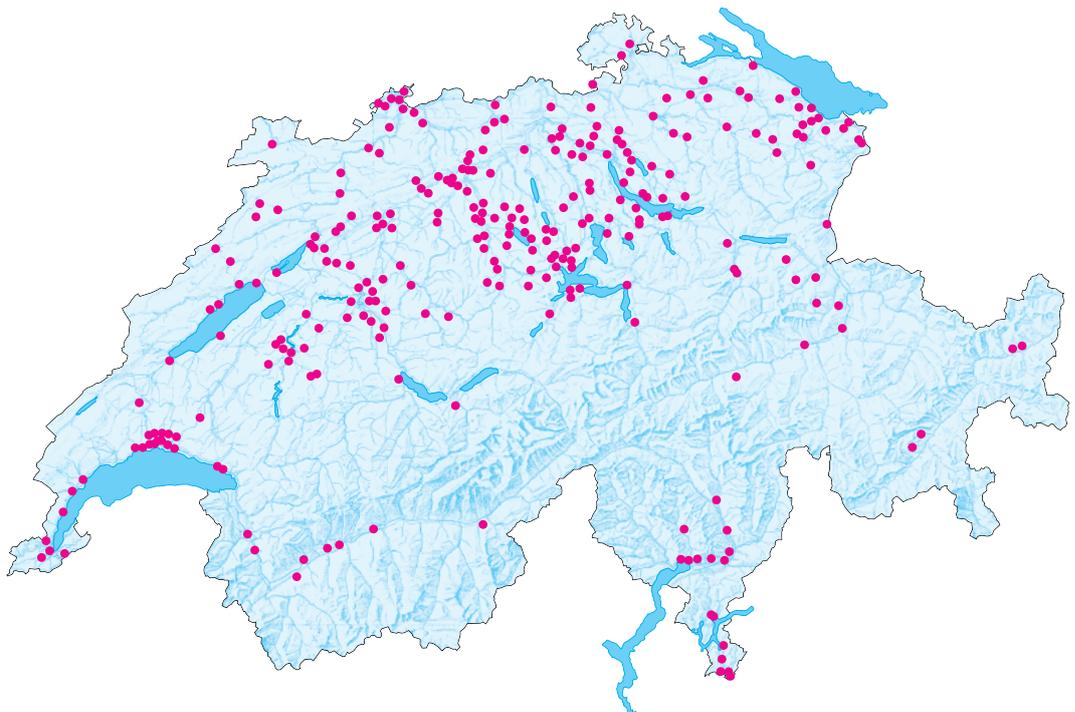
Im Berichtsjahr haben 94 Wohnbauträger insgesamt 136 Beteiligungsgesuche mit einer Gesamtsumme von rund 455 Mio. Franken eingereicht. Neben Konversionen wurde auch die Mitfinanzierung von Kauf-, Neubau- oder Renovationsvorhaben gewünscht. Bei den Pfandobjekten handelte es sich um kleinere Mehrfamilienhäuser in ländlichen Gebieten bis hin zu Gesamtüberbauungen in Städten und Agglomerationen. Die Prüfungskommission hat diese Anfragen in mehreren Sitzungen und auf dem Zirkulationsweg behandelt.

EGW-Finanzierungen erfolgen auf der Basis des Ertragswertes einer Liegenschaft. 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. Am 31.12.2013 betrug der durchschnittlichen Kapitalisierungssatz aller bestehenden EGW-Ausleihungen 6.23 Prozent.

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. Im Durchschnitt lagen die Finanzierungen am 31.12.2013 innerhalb eines Belehnungsplafonds von 67.27 Prozent.

• Standortgemeinden

In 274 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die dank der Bürgerschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind.



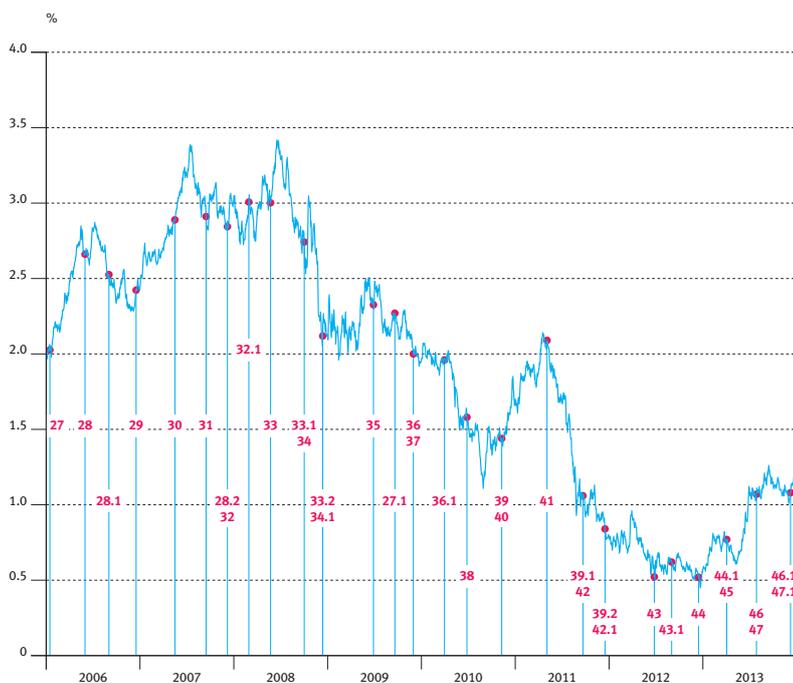
### Anleihetätigkeit

Mit dem Rückzahlungstermin vom 28.03.2013 für die Serie 20 war der Zeitpunkt für die erste Emission praktisch vorgegeben. Die Geschäftsstelle hatte den daran beteiligten 54 Wohnbauträgern ein halbes Jahr im Voraus eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt. Ende Februar 2013 lagen 90 bewilligte Quoten über total CHF 263.5 Mio. vor. Dieses Volumen gestattete am 27.02.2013 die Lancierung einer Doppeltranche mit Laufzeiten von knapp 10 Jahren für die Aufstockung der Serie 44 und von 15 Jahren für die neue Serie 45. Mit einem Wert von 1.128 Prozent liegen die All-in-costs für die Serie 44.1 etwas mehr als ein Achtel Prozent über denjenigen der Basisanleihe vom November 2012.

Im Hinblick auf die Begebung weiterer Emissionen orientierte die Geschäftsstelle am 19.06.2013 alle Wohnbauträger mit bewilligten Quoten über die mutmasslichen Konditionen für 10- und 15-jährige Laufzeiten. Solche Indikationen erfolgen jeweils innerhalb einer Bandbreite von einem

Viertel Prozent. Am Tag nach dem Versand des Schreibens wurde bekannt, der Präsident des US-Federal Reserve Board habe überraschend angedeutet, die Notenbank könne noch im Herbst mit der Reduktion des Ankaufprogramms für Staatsanleihen «Tapering» beginnen. Diese Meldung hatte zur Folge, dass innert weniger Tage die langfristigen Zinsen um fast 30 Basispunkte nach oben schnellten. Damit drohte ein Abbruch der Poolbildung. Die Lage beruhigte sich indes, und die Geschäftsstelle konnte am 27.06.2013 zwei weitere Emissionen erfolgreich placieren. Die Sätze für die neuen Serien 46 und 47 widerspiegeln den Zinsanstieg seit Februar 2013.

Zum Abschluss der Anleihetätigkeit im Geschäftsjahr 2013 wurden die Juni-Anleihen Mitte November um CHF 21.3 Mio. und CHF 54.0 Mio. aufgestockt. Die Konditionen entsprechen in etwa denjenigen der Basisanleihen. Diese Aufstockungen kosten rund 1.5 Prozent für eine Laufzeit von knapp 10 Jahren und rund 1.9 Prozent für eine solche von fast 15 Jahren.



Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	All-in-costs	Summe
44.1	27.02.	9.9 J	0.875	99.710	1.128	94.4
45	27.02.	15 J	1.375	101.423	1.468	123.8
46	27.06.	10 J	1.375	100.518	1.551	31.6
47	27.06.	15 J	1.750	101.442	1.845	70.7
46.1	13.11.	9.6 J	1.375	100.951	1.513	21.3
47.1	13.11.	14.6 J	1.750	100.812	1.898	54.0

An den sechs Emissionen haben sich 96 Wohnbauträger mit 149 Quoten beteiligt. Die neuen Mittel von insgesamt CHF 395.8 Mio. dienen der Finanzierung von 134 Liegenschaften mit 5 885 Wohnungen in allen Regionen der Schweiz. CHF 140.5 Mio. wurden für die Konversion der Serie 20 mit einem Volumen von CHF 171.6 Mio. verwendet, was einem Anteil von rund 82 Prozent entspricht.

Die EGW ist auch im laufenden Geschäftsjahr bestrebt, in jedem Quartal am Kapitalmarkt präsent zu sein. Sie kann Mitgliedern mit Anleihequoten zwar 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 31.12.2013 folgendes Bild:

<b>Total lancierte Emissionen</b>	<b>66</b>
Total Basisanleihen	34
Total Aufstockungen	19
Total Privatplacierungen	13

<b>Total Emissionsvolumen</b>	<b>CHF 4 666 700 000</b>
Grösste Anleihe	CHF 203 900 000
Kleinste Emission	CHF 21 300 000

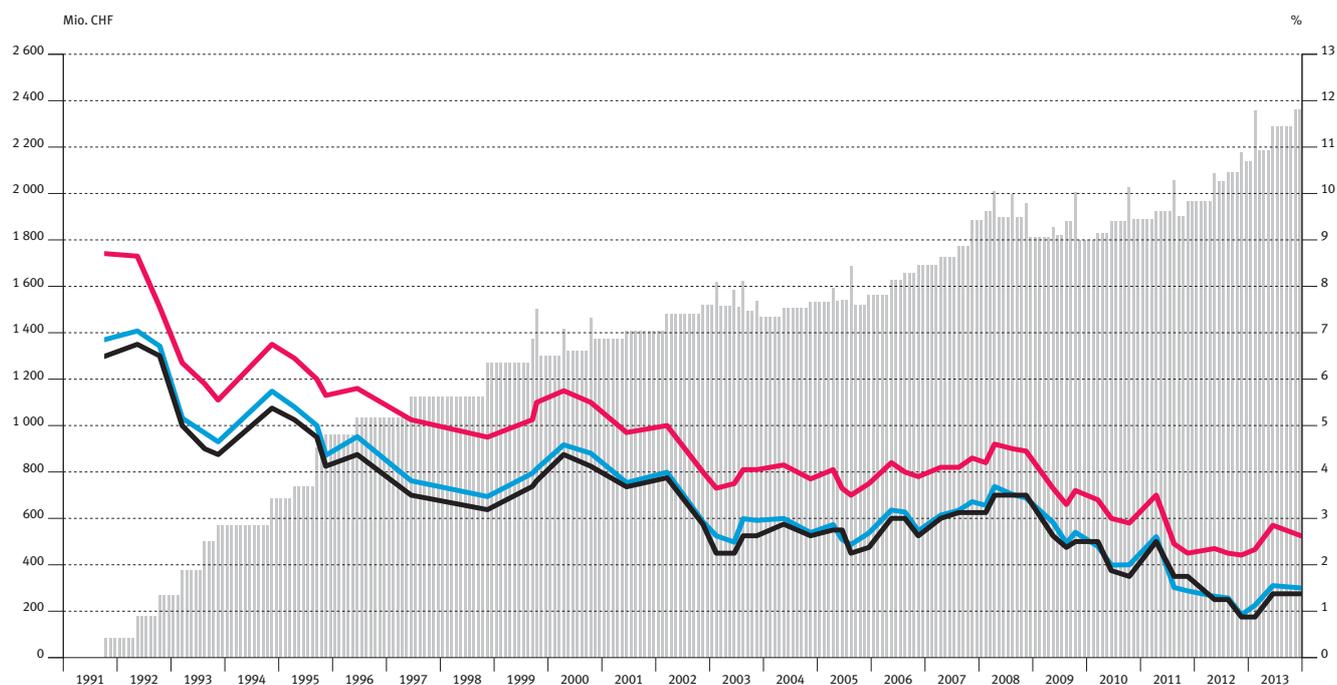
Maximale Laufzeit	15 Jahre
Minimale Laufzeit	5 Jahre
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat

Wohnbauträger pro Anleihe maximal	66
Wohnbauträger pro Emission minimal	4
Wohnbauträger pro Anleihe Ø	32
Bezug pro Wohnbauträger Ø	CHF 3 094 629

Quoten pro Anleihe maximal	106
Quoten pro Emission minimal	5
Quoten pro Anleihe Ø	48
Quote pro Anleihe Ø	CHF 2 075 934

#### Entwicklung Anleihevolumen und Zinssätze

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



### Mittelverwendung

Mittel aus EGW-Anleihen können beansprucht werden für die Ablösung bestehender Hypotheken und anderer Darlehen, für Anschlussfinanzierungen an EGW-Quoten, die zur Rückzahlung gelangen, sowie für die Konsolidierung von Bau- und Umbaukrediten. Auch Finanzierungen von Bau- und Sanierungsvorhaben sind möglich, indem Hypotheken auf bestehenden Liegenschaften aufgestockt und so Eigenmittel verfügbar gemacht werden.

Die Voraussetzungen für eine EGW-Finanzierung sind in den Bewilligungskriterien umschrieben. Diese verweisen auf die Bestimmungen der Wohnbauförderung des Bundes betreffend die technischen und finanziellen Anforderungen sowie die Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit. Wohnbauträger, die EGW-Mittel beziehen wollen, haben die Grundsätze der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger einzuhalten und die Anforderungen der EGW bezüglich Organisation und Berichterstattung zu erfüllen. In der Regel gehören sie auch einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus an.

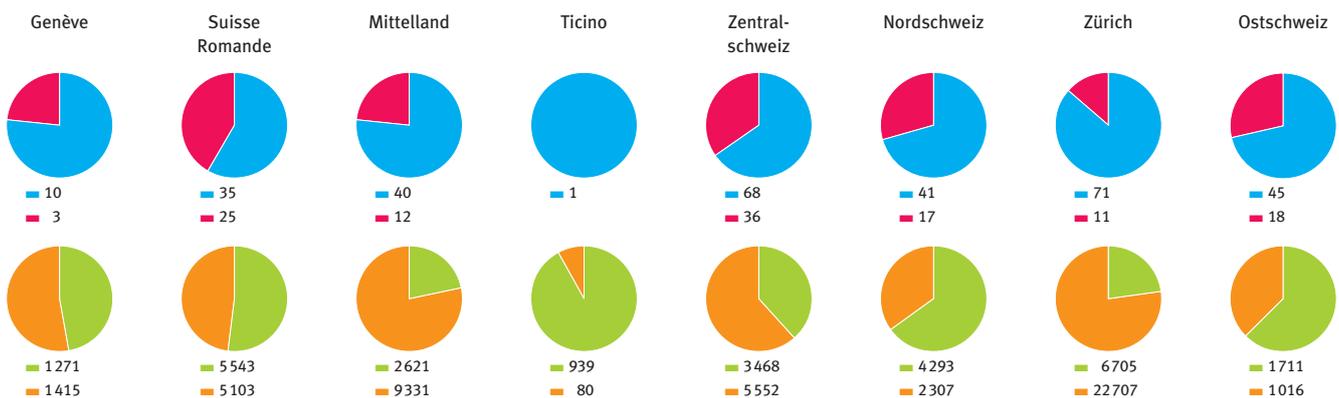
Am 31.12.2013 waren von 433 Mitgliedern 311 wie folgt an EGW-Emissionen beteiligt:

wbg schweiz <sup>1</sup>	257	196	CHF 1 866 400 000	79.0%
WOHNEN SCHWEIZ <sup>2</sup>	150	105	CHF 435 300 000	18.4%
übrige Mitglieder	26	10	CHF 62 000 000	2.6%
<b>Total</b>	<b>433</b>	<b>311</b>	<b>CHF 2 363 700 000</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

<sup>2</sup> 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 433 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand der 311 beteiligten Wohnbauträger aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten am 31.12.2013.



Geografische Verteilung der EGW-Mitglieder und deren Wohnungen am 31.12.2013

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

Die am 31.12.2013 bestehenden Ausleihungen an EGW-Mitglieder wurden für die Finanzierung von 26 551 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten	311
Mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen	26 551
in Anzahl Liegenschaften	775
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 373 808 360
<b>Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten</b>	<b>CHF 6 002 190 254</b>
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	6.23%

EGW-Finanzierungen	CHF 2 363 700 000
mit Anzahl Quoten	1 092
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert	39.38%
Durchschnittliche Belehnungshöhe	67.27%

Gesamtwohnungsbestand der 311 beteiligten Mitglieder	74 062
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 1 008 912 393
<b>Ertragswert aller Wohnungen</b>	<b>CHF 16 194 420 433</b>
Berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von	6.23%

### Risikobeurteilung und Rating

Die jährliche Bonitätsprüfung bei den Wohnbauträgern mit Anleihequoten bildet einen festen Bestandteil des Risikomanagements. Deren Rechnungsabschlüsse und weitere Unterlagen werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle nach einheitlichen Kriterien ausgewertet. Gestützt darauf erfolgt eine Zuweisung in eine von vier Ratingklassen. In seinem Bericht vom 12.12.2013 hält der Experte fest, die Schuldnerqualität habe im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht gesteigert werden können. 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 Belehnungshöhen am 31.12.2013 ausgewiesen.

202 von 311 Wohnbauträgern mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse 1 an. Gut 71 Prozent aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. Noch drei Mitglieder mit Quoten von total CHF 8.1 Mio. gehören der Klasse 3 an. Die Problemposition im Rating 4 konnte bis zum Zeitpunkt der vorliegenden Berichterstattung ohne Verlust für die EGW erledigt werden. Gut 88 Prozent aller Anlagen sind innerhalb eines Plafonds von maximal 70 Prozent des Ertragswertes der Pfandobjekte sichergestellt. Bei Finanzierungen von total CHF 62.5 Mio. übersteigt die Belehnung 80 Prozent.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	202	64.9%	1 687 600 000	71.40%	1 507 576 047	63.78%	bis 70%
					141 128 261	5.97%	70–80%
					38 895 692	1.64%	> 80%
2	105	33.8%	665 700 000	28.16%	578 287 937	24.46%	bis 70%
					70 246 413	2.97%	70–80%
					17 165 650	0.73%	> 80%
3	3	1.0%	8 100 000	0.34%	610 000	0.03%	bis 70%
					1 162 800	0.05%	70–80%
					6 327 200	0.27%	> 80%
4	1	0.3%	2 300 000	0.10%	848 700	0.04%	bis 70%
					1 317 700	0.05%	70–80%
					133 600	0.01%	> 80%
<b>Total</b>	<b>311</b>	<b>100.0%</b>	<b>2 363 700 000</b>	<b>100.00%</b>	<b>2 363 700 000</b>	<b>100.00%</b>	

### **Jahresrechnung**

Der Vorstand der EGW hat beschlossen, die geänderten Bestimmungen bezüglich der kaufmännischen Buchführung bereits auf den 1. Januar 2013 anzuwenden und gleichzeitig auf eine duale Berichterstattung umzustellen. Anstelle des bisherigen kombinierten Geschäftsberichtes, der sowohl die Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechtes als auch diejenigen nach Swiss GAAP FER gemäss Kotierungsreglement der Schweizer Börse erfüllt hat, werden ab dem Jahr 2013 zwei separate Abschlüsse erstellt. Die Berichterstattung wird dadurch adressatengerechter und für die interessierten Kreise besser lesbar. Die Mitglieder der EGW haben anlässlich der Generalversammlung weiterhin über die statutarische Jahresrechnung nach dem Schweizerischen Obligationenrecht zu beschliessen. Diese Rechnung kann insbesondere stille Reserven enthalten und stellt den massgebenden Abschluss für die Steuerbehörden dar. Neu erstellt die EGW die mit dem Regelwerk Swiss GAAP FER übereinstimmende Jahresrechnung als separaten, zusätzlichen Abschluss, um weiterhin dem Kotierungsreglement der Schweizer Börse zu entsprechen.

Die sechs neuen Mittelaufnahmen haben bei den Ausleihungen an unsere Mitglieder zu einem Nettozuwachs von CHF 224.2 Mio. geführt. Im gleichen Ausmass sind die Anleihen und Privatplacierungen angestiegen (Grafik auf Seite 9). Die Rückstellungen für Gestionskosten sind auf fast CHF 10 Mio. angewachsen. Sie decken die Kosten für die Bewirtschaftung aller ausstehenden Emissionen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2028. Die Zunahme der Rückstellungen für Zinsausfallrisiken entspricht genau dem Kostenabzug von 0.15 Prozent auf dem Emissionsvolumen 2013. Im Berichtsjahr waren erneut keine Ausfälle zu verzeichnen.

Das betriebliche Ergebnis ist gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich angestiegen auf CHF 587 440. Die Dividendenerträge haben wie bereits im Vorjahr einen Anteil von rund 40 Prozent zum positiven Finanzergebnis beigetragen. Beim Wertschriftenerfolg handelt es sich weitgehend um Buchgewinne. Ende 2013 stand die Aktienquote bei 25 Prozent.

### **Geschäftsaussichten**

Im laufenden Geschäftsjahr gelangen eine öffentliche Anleihe und zwei Privatplacierungen im Gesamtbetrag von CHF 176.5 Mio. zur Rückzahlung. Um den 59 daran beteiligten Wohnbauträgern eine Anschlussfinanzierung zu ermöglichen, sind weitere Emissionen geplant. Der Vorstand hat die dafür notwendige Rahmenbewilligung erteilt. Insgesamt rechnet die Geschäftsstelle mit 120 Beteiligungsgesuchen in einer Grössenordnung von total CHF 280 Mio. Das vom Vorstand genehmigte Budget 2014 weist ein betriebliches Ergebnis im Rahmen des Vorjahres aus.

### **Dank**

Die vorzügliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Prüfungskommission und den Mitarbeitenden im BWO schätzen wir sehr und danken für das Vertrauen. Ein besonderes Dankeschön gebührt auch den Vertretern der Dachverbände und unseren Geschäftsbanken für die wertvolle Unterstützung. Wir schätzen den Kontakt mit unseren Mitgliedern und freuen uns, wenn wir mit Auskünften und Finanzierungen dienlich sein können.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

# Jahresrechnung 2013

## Bilanz auf den 31.12.2013

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	30 456 103	25 678 778
Forderungen	737 997	869 014
Wertschriften (Anmerkung 2)	14 498 112	13 543 084
Aktive Rechnungsabgrenzungen	69 627	72 569
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>45 761 839</b>	<b>40 163 445</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	2 363 700 000	2 139 500 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	5 486 562	5 800 692
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>2 369 186 562</b>	<b>2 145 300 692</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>2 414 948 401</b>	<b>2 185 464 137</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 660 388	1 499 318
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	22 362 971	21 584 640
übrige	61 186	57 761
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	20 549 457	17 539 492
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	2 363 700 000	2 139 500 000
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2 408 334 002</b>	<b>2 180 181 211</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	2 670 000	2 485 000
Gewinnreserve	3 944 399	2 797 926
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>6 614 399</b>	<b>5 282 926</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>2 414 948 401</b>	<b>2 185 464 137</b>

# Jahresrechnung 2013

**Erfolgsrechnung  
für das  
Geschäftsjahr 2013**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	CHF	CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Gestionserträge für		
Anleihetätigkeit	3 516 100	2 277 720
Gesuchsprüfung	395 800	248 100
Zinsausfallrisiken	593 700	372 150
Drittkosten auf Anleihen	559 630	363 080
Mitgliederbeiträge	82 000	75 800
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 120 738	1 001 525
Drittkosten auf Anleihen	205 927	164 388
Zinsertrag auf Anleihequoten	50 651 902	50 153 765
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>57 125 797</b>	<b>54 656 528</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		
Dritteleistungen	1 103 070	973 005
Zinsaufwand auf Anleihen	50 651 902	50 153 765
Drittkosten auf Anleihen	205 927	164 388
Verwaltung und Marketing	303 828	278 938
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	3 120 300	2 029 620
Zinsausfallrisiken	593 700	372 150
Drittkosten auf Anleihen	559 630	363 080
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>56 538 357</b>	<b>54 334 946</b>
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS</b>	<b>587 440</b>	<b>321 582</b>

# Jahresrechnung 2013

**Erfolgsrechnung  
für das  
Geschäftsjahr 2013**

<b>FINANZERFOLG</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Zins- und Dividendertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	395 140	488 913
Gewinn auf Wertschriften	651 048	771 384
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-62 265	-63 704
Verlust auf Wertschriften	-141 313	-105 695
<b>TOTAL FINANZERFOLG</b>	<b>842 610</b>	<b>1 090 898</b>
<b>ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>1 430 050</b>	<b>1 412 480</b>
<b>ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)</b>		
Übriger Ertrag	8 916	1 267
<b>TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)</b>	<b>8 916</b>	<b>1 267</b>
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>1 438 966</b>	<b>1 413 747</b>
Steuern (Anmerkung 8)	-292 493	-225 583
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>1 146 473</b>	<b>1 188 164</b>

# Jahresrechnung 2013

## Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2013

<b>Eigenkapital</b>	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Stand 31.12.2011</b>	2 360 000	1 570 739	39 023	<b>3 969 762</b>
Gewinnverwendung	–	39 023	-39 023	<b>0</b>
Ausgabe Anteilscheine	135 000	–	–	<b>135 000</b>
Rücknahme Anteilscheine	-10 000	–	–	<b>-10 000</b>
Jahreserfolg	–	–	1 188 164	<b>1 188 164</b>
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>2 485 000</b>	<b>1 609 762</b>	<b>1 188 164</b>	<b>5 282 926</b>
Gewinnverwendung	–	1 188 164	-1 188 164	<b>0</b>
Ausgabe Anteilscheine	200 000	–	–	<b>200 000</b>
Rücknahme Anteilscheine	-15 000	–	–	<b>-15 000</b>
Jahreserfolg	–	–	1 146 473	<b>1 146 473</b>
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>2 670 000</b>	<b>2 797 926</b>	<b>1 146 473</b>	<b>6 614 399</b>

# Jahresrechnung 2013

## Geldflussrechnung 2013

	2013 CHF	2012 CHF
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	1 146 473	1 188 164
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-320 749	-513 004
Veränderung von Rückstellungen (Anmerkung 5)	3 009 965	1 670 937
	3 835 689	2 346 097
Ab- / Zunahme (-) Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	133 959	-489 318
Zunahme kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	942 826	665 704
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>4 912 474</b>	<b>2 522 483</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-395 800 000	-248 100 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	171 600 000	74 500 000
Kauf Wertschriften und Finanzanlagen	-9 584 547	-5 214 203
Verkauf Wertschriften und Finanzanlagen	9 264 398	7 100 455
<b>Cash-drain aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-224 520 149</b>	<b>-171 713 748</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	395 800 000	248 100 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-171 600 000	-74 500 000
Zunahme Anteilscheinkapital	185 000	125 000
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>224 385 000</b>	<b>173 725 000</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>4 777 325</b>	<b>4 533 735</b>
<b>Nachweis Veränderung flüssige Mittel</b>		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	25 678 778	21 145 043
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	30 456 103	25 678 778
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>4 777 325</b>	<b>4 533 735</b>

# Jahresrechnung 2013

## 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. Die Genossenschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter (Vorjahr keine).

### Risikomanagement

Der Vorstand hat sich an der Klausurtagung im August 2013 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 2013

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

Die bisher aus Gewinnen erarbeiteten Reserven werden in einem Betrag als Gewinnreserven abgebildet. Die Darstellung des Eigenkapitals im Vorjahr wurde angepasst.

Der Vorstand der EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 8. April 2014 zuhanden der Generalversammlung vom 12. Juni 2014 verabschiedet.

Die Bewirtschaftung von Problemfällen erfolgt in direkter Zusammenarbeit mit der Recovery-Zentrale im Bundesamt für Wohnungswesen. Für die vorzeitige Rücknahme und Umplacierung von gefährdeten Anleihequoten bestehen Richtlinien. Soweit notwendig, werden die Mittel dafür der EGW im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung mit der Eidgenossenschaft zur Verfügung gestellt. Im Geschäftsjahr 2013 wie auch im Geschäftsjahr 2012 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.

#### • 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.

# Jahresrechnung 2013

## Anmerkungen

- **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:

	31.12.2013	31.12.2012
US Dollar	0.8894	0.91535
EURO	1.2255	1.20680

- **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.

# Jahresrechnung 2013

## Anmerkungen

### Anmerkung 1

#### Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti  
Zinsausfallfonds  
Zinssammelkonto

**Total flüssige Mittel**

31.12.2013
CHF
11 618 585
2 501 867
16 335 651
<b>30 456 103</b>

31.12.2012  
CHF

9 355 435  
1 908 167  
14 415 176

**25 678 778**

### Anmerkung 2

#### Wertschriften

Zusammensetzung

Geldmarktanlagen und dergleichen  
Aktien, Aktienfonds  
Obligationen, Obligationenfonds

**Total Wertschriften**

31.12.2013
CHF
767 161
4 030 498
9 700 453
<b>14 498 112</b>

31.12.2012  
CHF

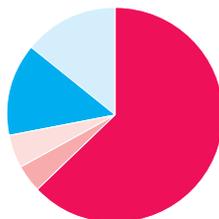
372 038  
4 622 725  
8 548 321

**13 543 084**

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

#### Wertschriften

- Obligationen Inland 63%
- Obligationen Ausland 4%
- Geldmarkt Inland 5%
- Aktien Inland 14%
- Aktien Ausland 14%



#### Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 60%
- Obligationen Ausland 40%



# Jahresrechnung 2013

## Anmerkungen

### Anmerkung 3

#### Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit
Serie 20	2.250%	2003–2013	28.03.2013
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
Serie 45	1.375%	2013–2028	27.03.2028
Serie 46	1.375%	2013–2023	24.07.2023
Serie 47	1.750%	2013–2028	24.07.2028

31.12.2013  
CHF

31.12.2012  
CHF

0	171 600 000
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	163 400 000
179 100 000	84 700 000
123 800 000	0
52 900 000	0
124 700 000	0

#### Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

2 363 700 000

2 139 500 000

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 2013

## Anmerkungen

### Anmerkung 4

#### Finanzanlagen Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall  
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und  
Schuldscheine

#### Total Finanzanlagen

	31.12.2013 CHF	31.12.2012 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	5 486 560	5 800 690
	2	2
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>5 486 562</b>	<b>5 800 692</b>

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 wertberichtete 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.

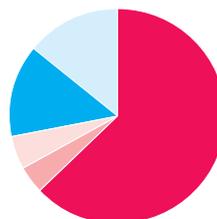
#### Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 60%
- Obligationen Ausland 40%



#### Wertschriften

- Obligationen Inland 63%
- Obligationen Ausland 4%
- Geldmarkt Inland 5%
- Aktien Inland 14%
- Aktien Ausland 14%



# Jahresrechnung 2013

## Anmerkungen

### Anmerkung 5

<b>Rückstellungen für</b>	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF	<b>CHF</b>
Stand 31.12.2011	6 843 320	1 261 217	7 536 017	228 000	<b>15 868 554</b>
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 001 525</i>	<i>181 893</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i><b>1 183 418</b></i>
Verwendung	1 001 525	181 893	0	0	<b>1 183 418</b>
Auflösungen	0	-17 506	0	0	<b>-17 506</b>
Neubildungen	2 029 620	363 080	372 150	72 000	<b>2 836 850</b>
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>7 871 415</b>	<b>1 459 910</b>	<b>7 908 167</b>	<b>300 000</b>	<b>17 539 492</b>
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 120 738</i>	<i>204 868</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i><b>1 325 606</b></i>
Verwendung	1 120 738	204 868	0	0	<b>1 325 606</b>
Auflösungen	0	1 059	0	0	<b>1 059</b>
Neubildungen	3 120 300	559 630	593 700	63 000	<b>4 336 630</b>
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>9 870 977</b>	<b>1 813 613</b>	<b>8 501 867</b>	<b>363 000</b>	<b>20 549 457</b>
<i>davon kurzfristige</i>	<i>1 298 158</i>	<i>257 415</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i><b>1 555 573</b></i>

### Anmerkung 6

#### Ausserordentliche Positionen

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

### Anmerkung 7

#### Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	CHF	CHF
Kreditlimiten	6 000 000	6 000 000
Beanspruchung	0	0
Buchwert verpfändeter Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Wertschriften	14 498 112	13 543 084
Finanzanlagen	0	0

# Jahresrechnung 2013

## Anmerkungen

Anmerkung 8	<b>Steuern</b>	<b>31.12.2013</b> CHF	<b>31.12.2012</b> CHF
	laufender Ertragssteueraufwand	229 493	153 583
	latenter Ertragssteueraufwand	63 000	72 000
	Steuersatz (vor Steuern)	20%	20%

**Anmerkung 9**      **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**  
 Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2013 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2013 beeinträchtigen.

**Anmerkung 10**      **Honorare der Revisionsstelle**  
 Die mit der Revision beauftragte PricewaterhouseCoopers AG, Zürich hat für Revisionsdienstleistungen CHF 44 880 (Vorjahr CHF 30 780) und für andere Dienstleistungen CHF 9 720 (Vorjahr CHF 5 184) abgerechnet.

# Bericht der Revisionsstelle

## zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Diese Jahresrechnung wird zusätzlich zur obligationenrechtlichen Jahresrechnung erstellt.

### **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 zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

## **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

## **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 vereinbaren 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.

PricewaterhouseCoopers AG

**Christoph Käppeli**  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

**Valentin Studer**  
Revisionsexperte

Zürich, 8. April 2014

# Organe und Funktionäre

## am 31.12.2013

### **Vorstand**

Dr. Peter Gurtner, Gümligen	Präsident
Rudolf Baranzelli, Kriens	Mitglied
Flavio Guido, Ependes	Mitglied
Urs Hauser, Zürich	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

### **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](mailto:kontakt@egw-ccl.ch)

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)