

egw

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2010

cc

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

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

Jahresrechnung 2010

Bilanz	14
--------	-----------

Erfolgsrechnung	15
-----------------	-----------

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

Anmerkungen zur Jahresrechnung	18
--------------------------------	-----------

Bericht der Revisionsstelle	27
-----------------------------	-----------

Organe und Funktionäre	29
------------------------	-----------

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Wohnungsversorgung spielt im periodisch publizierten Sorgenbarometer der Bevölkerung noch eine untergeordnete Rolle. Die veränderte Tonlage in der wohnungs- und siedlungspolitischen Diskussion der letzten Monate dürfte aber den aufmerksamen Zeitgenossen nicht entgangen sein. Der Unmut über die durch wirtschaftliche und demografische Faktoren verursachten Knappheitserscheinungen, Mietzinssteigerungen, Verdrängungseffekte, Zersiedelungstendenzen und Preisauswüchse ist im Steigen. Die Wohnungspolitik stellt wieder ein Wahlkampfthema dar. Verschiedene Kantone und Gemeinden haben die Notwendigkeit eines Grundstocks preisgünstiger Wohnungen neu entdeckt und suchen diesen durch die Unterstützung gemeinnütziger Bauträger mittels raumplanerischer Innovationen sowie durch finanz- und bodenpolitische Massnahmen zu fördern. Es ist deshalb erfreulich, dass sich der Gesetzgeber auch auf Bundesebene wieder einmal an den Verfassungsauftrag zur Sicherung eines tragbaren Wohnungsangebots erinnert hat. Kurz vor Ende des Berichtsjahrs stimmte der Nationalrat dem vom Bundesrat beantragten neuen Rahmenkredit

zur Verbürgung von EGW-Anleihen im Umfang von 1.4 Milliarden Franken mit einer knappen aber zur Überwindung der Ausgabenbremse ausreichenden Mehrheit zu, und indem der Ständerat diesen Beschluss in der Frühjahrssession 2011 gar ohne Gegenstimme bestätigte, war das für die EGW wichtigste Jahresgeschäft unter Dach und Fach. Damit ist die Grundlage für die Emissionstätigkeit in den nächsten paar Jahren wieder gesichert, wofür den politischen Instanzen, den unterstützenden Verbänden und allen übrigen Beteiligten, die durch ihre Stimmabgabe und Überzeugungsarbeit zum Erfolg der Vorlage beigetragen haben, zu danken ist.

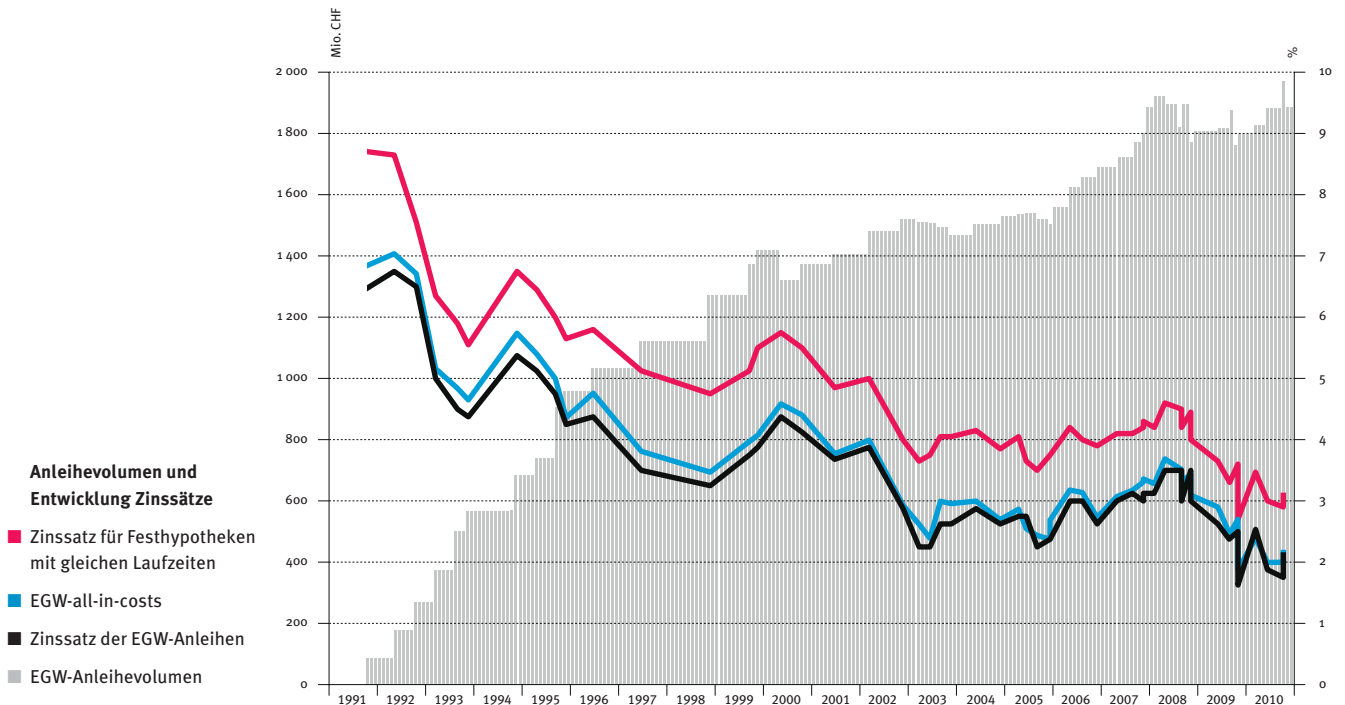
Nebst diesem politischen Vertrauensbeweis hat das Berichtsjahr der EGW auch in den ordentlichen Aktivitäten einmal mehr eine sehenswerte Bilanz beschert. Der Rückzahlung einer Anleihe im Betrag von rund 140.8 Millionen Franken standen vier Neuemissionen mit total 228.6 Millionen Franken gegenüber, so dass per Saldo ein Zuwachs von 87.8 Millionen Franken auf annähernd 1.9 Milliarden Franken resultierte. Angesichts des günstigen Zinsumfelds hätte man zwar eine noch umfangreichere Neubebegung von Anleihen erwarten können, doch trug die Unsicherheit über den künftigen Rahmenkredit bei allen Akteuren zu einer gewissen Zurückhaltung bei. Aufgrund des neuen Garantievolumens und der steigenden Zinstendenz wäre es ratsam, die Möglichkeit zur langjährigen Sicherung der immer noch günstigen Konditionen durch eine Beteiligung an einer künftigen Anleihe rasch zu nutzen.

Wie vor Jahresfrist angekündigt, werden seit Beginn der Berichtsperiode für die Gesuchprüfung keine Gebühren mehr verlangt. Der Aufwand wird durch einen um 0.1 Prozentpunkte erhöhten Abzug für die Gestionskosten gedeckt. Weil aber gleichzeitig jener für Zinsausfälle entsprechend reduziert worden ist, blieben die Emissionskosten für den Darlehensnehmer unverändert. Der Wegfall der Gebühren stellt daher eine echte Entlastung und damit einen Dienst am Kunden dar, wodurch die Attraktivität der EGW zusammen mit den inzwischen fest etablierten Kommunikations- und Informationsgefässen weiter erhöht und verankert werden soll.

Was das Rechnungsergebnis betrifft, so hat die langfristige Berg- und Talfahrt der Kapitalmärkte im Jahre 2010 zwar wieder zu einem Verlust auf den Wertschriften geführt. Die Betriebsrechnung und der Finanzertrag schlossen jedoch mit einem Überschuss, und mit dem Jahresergebnis kann

man zufrieden sein. Bemerkenswert ist einmal mehr, dass die EGW weder Zinsausfälle noch gefährdete Kredite zu beklagen hat. Die grosse Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen sicherte unseren Mitgliedern einen hohen Vermietungsstand. Entsprechend positiv fielen auch die Resultate des jährlichen Ratings aus, die gesamthaft eine nochmalige Verbesserung der Bonität der Kreditnehmer widerspiegeln. Die Beteiligung an diesem «Gesundheitstest» ist inzwischen fast lückenlos, wofür allen Mitwirkenden Dank und Anerkennung gebührt.

Die Anzahl der EGW-Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um vier auf 365 Genossenschaftler erhöht. Davon waren 249 oder rund 68 Prozent an einer oder an mehreren Anleihen beteiligt. Sie verteilten sich zu rund zwei Dritteln auf den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und zu einem Drittel auf den im Berichtsjahr aus der Fusion von VLB und SWE entstandenen Verband «Wohnen Schweiz». Zusammen besaßen sie 22 299 durch EGW-Anleihen mitfinanzierte Wohnungen in 698 Objekten.



Über das Tagesgeschäft orientiert nachstehend der Bericht des Direktors der EGW. Was die Vorstandsebene betrifft, so wurden zusammen mit der Geschäftsführung vier Sitzungen und eine Klausurtagung abgehalten, wobei seit der letztjährigen Generalversammlung dank der Zuwahl von Flavio Guido auch die welsche Schweiz wieder im Leitungsorgan vertreten ist. Dieses befasste sich nebst den ordentlichen Traktanden mit Fragen der Kreditprüfung und Immobilienbewertung und beschloss, beim Gesuchsverfahren an den bewährten Kosten- und Bewilligungskriterien festzuhalten. Ferner unterstützte es eine engere Zusammenarbeit mit dem als Aktionsgemeinschaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau fungierenden «Wohnbund», straffte das vorstandsinterne Referentensystem und diskutierte gewohnheitsmässig die Massnahmen im Bereich des Internen Kontrollsystems (IKS), wobei es sich unter anderem mit den Risiken des Zinsinkassos, der Marktentwicklung, der Anlagestrategie sowie der allfälligen Nichtverlängerung der Bundesbürgschaft auseinandersetzte. Zusätzlich stand die Rückschau auf die Ergebnisse der letztjährigen Evaluation der EGW auf dem Tapet. Dabei zeigte sich, dass bezüglich der allgemeinen Strategie und Arbeitsweise der EGW kein Änderungsbedarf besteht. In Befolgung einzelner Empfehlungen wurde jedoch nach einer zusätzlichen Mitgliederbefragung beschlossen, die heutigen Zinstermine ab Mitte 2011 auf

das Kalenderquartal umzustellen und die Fakturierung via Lastschriftverfahren anzubieten. Zudem wurde der geltende Mindestbetrag für Anleihequoten von 500 000 Franken gestrichen. Künftig gilt im Allgemeinen eine Mindesttranche von 100 000 Franken oder ein Vielfaches davon. Dagegen sollen in der Regel weiterhin keine Finanzierungen mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren angeboten werden. Für Einzelfälle bietet die EGW bereits heute zweckmässige Lösungen an.

Zusammenfassend darf sich die von der EGW erbrachte Leistung auch in diesem Jahr sehen lassen. Sie ist das Ergebnis des gemeinsamen Einsatzes all jener Personen, die sich im Vorstand, in der Geschäftsleitung, in der Prüfungskommission, als Informationsverantwortliche, Revisoren, Behörden- und Bankenvertreter für unsere Anliegen engagieren. Dafür sei ihnen und besonders dem Direktor und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bestens gedankt.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die EGW stellt ihren Mitgliedern günstige Mittel für die Finanzierung von Wohnliegenschaften zur Verfügung. Sie beschafft sich entsprechende Gelder, indem sie am Kapitalmarkt öffentliche Anleihen oder Privatplacierungen auflegt. Ihre Emissionen werden vom Bund verbürgt und bieten einem Investor deshalb grösstmögliche Sicherheit. Ohne diese Bürgschaften wäre die Mittelaufnahme bedeutend teurer. Aufgrund dieser Ausgangslage hatte die Erneuerung des Rahmenkredites für die Verbürgung von EGW-Anleihen oberste Priorität. Im Dezember 2010 und im März 2011 haben die eidgenössischen Räte einen neuen Rahmenkredit über 1.4 Milliarden Franken bewilligt. Für die nächsten Jahre ist die Weiterführung der Aktivitäten der EGW damit gesichert.

Die Geschäftsstelle hatte sich zum Ziel gesetzt, auch im Geschäftsjahr 2010 wieder in jedem Quartal eine Emission durchzuführen. Dafür war eine entsprechende Nachfrage nötig, weil im Berichtsjahr nur eine Anleihe zur Rückzahlung gelangte, für die eine Konversion organisiert werden musste.

Gesuchsprüfung

Die Arbeiten im Zusammenhang mit der Prüfung der Beteiligungsgesuche waren nicht nur in materieller, sondern auch in zeitlicher Hinsicht anspruchsvoll. Der Start gestaltete sich eher ruhig; in den ersten Wochen wurden nur wenige Gesuche eingereicht. Bis Mitte Jahr ist die Zahl der Anfragen stetig bis auf 40 angewachsen. Die sehr günstigen Konditionen der Serie 38 anfangs Juni und der Wunsch nach Anschlussfinanzierungen an die Serie 17 haben im 3. Quartal 2010 zu einem eigentlichen Ansturm auf die Geschäftsstelle geführt. Innert kürzester Zeit wurden 71 Gesuche gestellt, die bis Ende September geprüft werden mussten. Die Prüfungskommission hat diese Herausforderung in mehreren Sitzungen und zum Teil auf dem Zirkulationsweg gemeistert. In den folgenden Monaten ist die Nachfrage etwas zurückgegangen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 114 Gesuche mit einer Summe von rund 274 Millionen Franken eingereicht.

Für die Finanzierung ist in erster Linie der Ertragswert einer Liegenschaft massgebend. Zur Berechnung desselben werden die nachhaltig erzielbaren Mieterträge kapitalisiert. Bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes werden Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Objektes sowie Führung und Finanzlage des Wohnbauträgers berücksichtigt. Am 31.12.2010 belief sich der durchschnittliche Kapitalisierungssatz aller bestehenden Finanzierungen auf 6.305 Prozent.

EGW-Finanzierungen werden bis 80 Prozent des Ertragswertes gewährt, wobei Anteile über 70 Prozent innerhalb der Laufzeit amortisiert werden müssen – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorgangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven in dieser Höhe. EGW-Quoten müssen mit Grundpfandtiteln oder anderen kuranten Deckungen sichergestellt werden. Am 31.12.2010 lagen die EGW-Finanzierungen im Durchschnitt bei 68.13 Prozent.

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

Die Geschäftsstelle steht heute vermehrt mit interessierten Wohnbauträgern bereits in Kontakt, bevor diese ein Gesuch einreichen. Fragen im Zusammenhang mit einer Finanzierung können im Rahmen eines Telefonates oder einer Zusammenkunft im Voraus effizient erörtert werden. Auf diese Weise ist es möglich, auf konkrete Bedürfnisse einzugehen und flexibel zu agieren. Dieses Vorgehen gestattet es auch, auf Formalitäten weitgehend zu verzichten. Im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit kann die Geschäftsstelle den Inhalt einer Anfrage steuern. Es kommt deshalb nur noch selten vor, dass Gesuche eingereicht werden, die abgelehnt werden müssen.

● Standortgemeinden

In 259 Schweizer Gemeinden stehen gemeinnützige Wohnsiedlungen, die dank der Bürgerschaft des Bundes langfristig günstig finanziert sind.



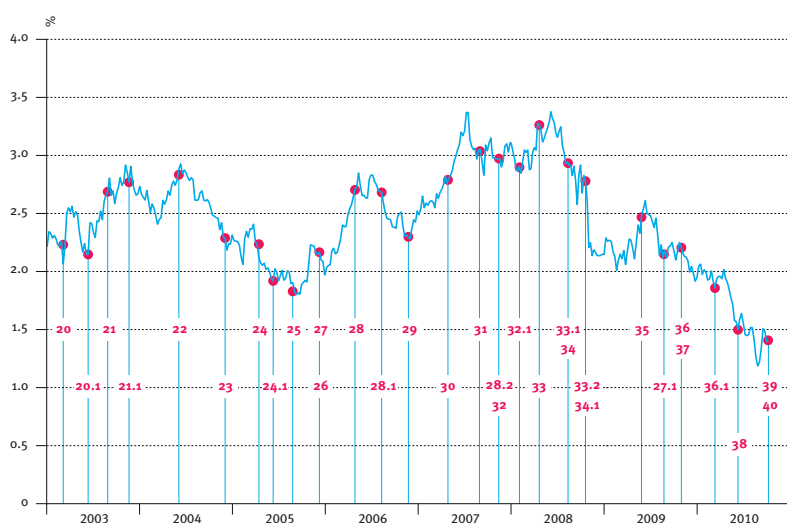
Anleihtätigkeit

Seit der Lancierung der letzten Emissionen im Herbst 2009 sind die langfristigen Zinsen um rund 30 Basispunkte gesunken. Die Geschäftsstelle nutzte Ende März 2010 diesen Rückgang, um die Basisanleihe Serie 36 um CHF 27.8 Mio. auf CHF 115.1 Mio. aufzustocken. Der hohe Ausgabepreis von 104.250% hatte zur Folge, dass mit dem Agio die gesamten Emissionskosten finanziert und ein kleiner Zuschlag zur Anleihequote an die beteiligten Wohnbauträger ausbezahlt werden konnte. Im Verlauf des 2. Quartals sanken die Zinsen in Richtung eines neuen historischen Tiefstandes. Am 08.06.2010 wurde mit der Serie 38 eine weitere Privatplacierung lanciert. Mit einem Satz von 1.994% lagen die all-in-costs für eine EGW-Finanzierung mit einer Laufzeit von 9.5 Jahren erstmals unter zwei Prozent. Aufgrund der bereits erwähnten Vielzahl von Gesuchen ist die Nachfrage nach EGW-Mitteln bis Ende September auf rund 185 Millionen Franken angewachsen. Diese Summe erlaubte es, erneut eine Zwillings-Emission durchzuführen und den beteiligten Wohnbauträgern damit zwei unterschiedliche Endverfalltermine anzubieten. Am 06.10.2010 hat die Geschäftsstelle mit der Serie 39 eine öffentliche Anleihe mit einer Laufzeit von 10 Jahren und mit der Serie 40 eine

Privatplacierung mit einer solchen von 15 Jahren erfolgreich am Kapitalmarkt aufgelegt. Die Differenz zwischen den all-in-costs von 1.999% und von 2.178% widerspiegelt die unterschiedlichen Laufzeiten. Diese beiden Serien bildeten den Abschluss der Mittelaufnahme im Berichtsjahr.

An den vier neuen Emissionen mit einem Volumen von CHF 228.6 Mio. haben sich 64 Mitglieder beteiligt. Im Geschäftsjahr 2010 hat die EGW 4 059 Wohnungen in 109 Überbauungen in allen Regionen der Schweiz mitfinanziert. Der Bekehrungswert dieser Liegenschaften beläuft sich auf rund 922 Millionen Franken. Die untenstehende Grafik zeigt den Renditeverlauf der Bundesobligationen (10 Jahre) und die Lancierungszeitpunkte der EGW-Emissionen.

Am 06.11.2010 wurde die Serie 17 mit einer Summe von CHF 140.8 Mio. termingerecht an die Anleihegläubiger zurückbezahlt. Von den 29 daran beteiligten Mitgliedern haben 25 von der Möglichkeit einer Anschlussfinanzierung Gebrauch gemacht. Um sich die attraktiven Konditionen zu sichern, haben mehrere Wohnbauträger die Anschlussquoten bereits im Voraus bezogen. Der Vergleich der Zinssätze in der Grafik auf Seite 4 belegt, dass EGW-Finanzierungen stets deutlich günstiger waren, als Festhypotheken mit gleichen Laufzeiten.



Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	all-in-cost	Summe
36.1	09.03.	9.7 J	2.500	104.250	2.397	27.8
38	08.06.	9.5 J	1.875	100.154	1.994	54.4
39	06.10.	10 J	1.750	101.075	1.999	90.0
40	06.10.	15 J	2.125	100.896	2.178	56.4

Die Anleihetätigkeit seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2010 zeigt folgendes Bild:

Total lancierte Emissionen	52
Total Basisanleihen	28
Total Aufstockungen	12
Total Privatplacierungen	12

Total Emissionsvolumen	CHF 3 791 600 000
Grösste Anleihe	CHF 203 900 000
Kleinste Emission	CHF 22 900 000

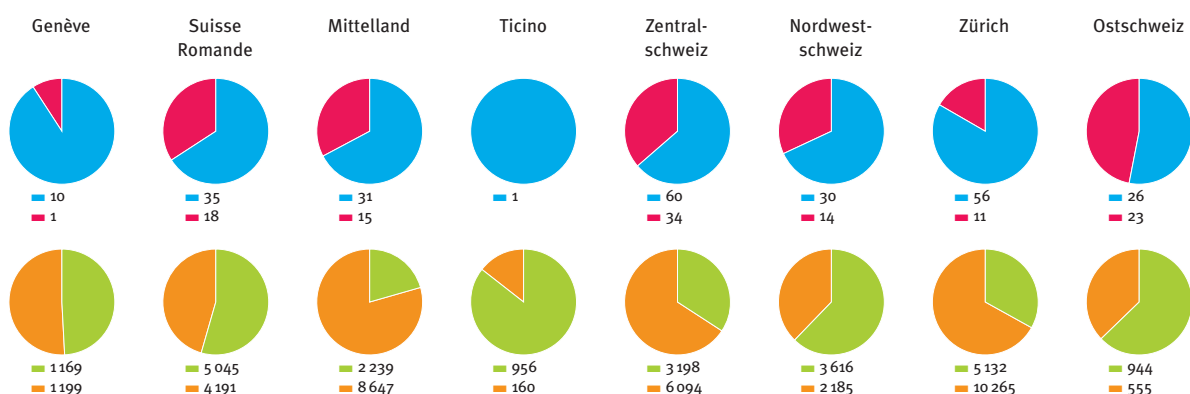
Maximale Laufzeit	15 Jahre
Minimale Laufzeit	5 Jahre
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat

Wohnbauträger pro Anleihe maximal	66
Wohnbauträger pro Emission minimal	4
Durchschnittliche Quote pro WBT	CHF 2 983 163

Quoten pro Anleihe maximal	106
Quoten pro Emission minimal	5
Durchschnittliche Quote pro Emission	CHF 1 993 481

In der Aufbauphase hatte sich die EGW auf 1–2 Emissionen pro Jahr beschränkt. Um die Nachfrage seitens der Mitglieder besser abdecken zu können, wurde diese Anzahl in den letzten Jahren auf 4–6 Emissionen mit jeweils etwas kleineren Volumina erhöht.

143 der 249 Mitglieder mit EGW-Finanzierungen sind mit Quoten von 1–5 Millionen Franken beteiligt. Bei 23 Mitgliedern liegen die Quoten darunter. Nur zwei Mitglieder halten EGW-Quoten von mehr als 100 Millionen Franken.



Geografische Verteilung der EGW-Mitglieder und deren Wohnungen am 31.12.2010

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

Mittelverwendung

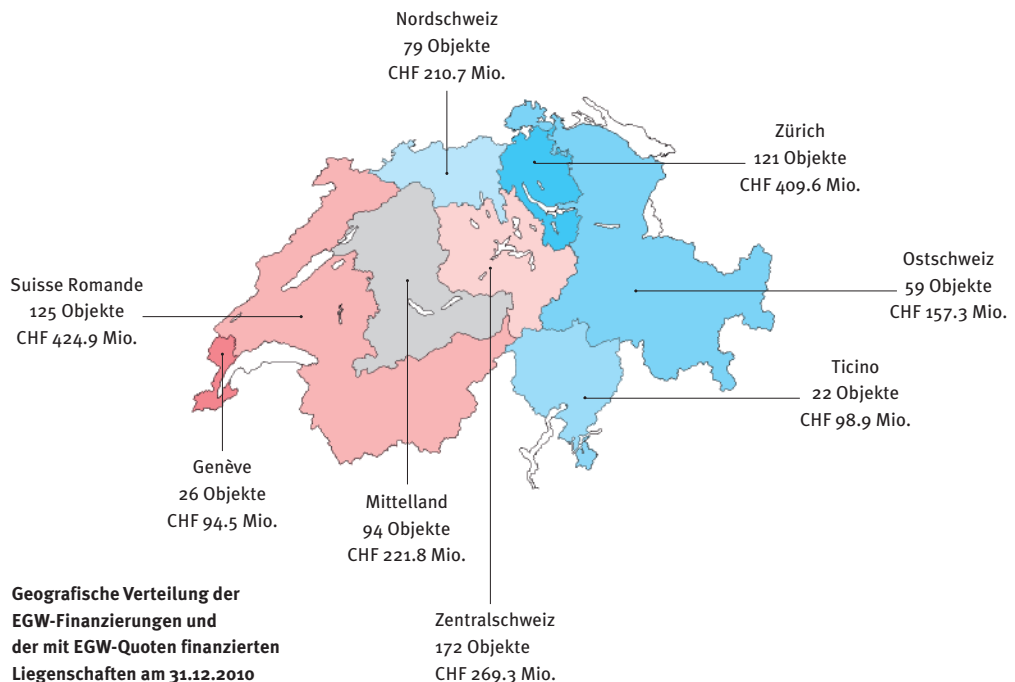
Mittel aus EGW-Anleihen können in erster Linie eingesetzt werden für die Ablösung bestehender Hypotheken und anderer Finanzierungen, für Anschlussfinanzierungen an EGW-Quoten, die zur Rückzahlung gelangen, sowie für die Konsolidierung von Bau- und Umbaukrediten. Auch eine Finanzierung von Bau- und Sanierungsvorhaben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

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 31.12.2010 waren von 365 Mitgliedern 249 wie folgt an EGW-Emissionen beteiligt:

SVW	219	156	CHF	1 474 300 000	78.1%
Wohnen-Schweiz	125	80	CHF	302 400 000	16.0%
ohne	21	13	CHF	110 300 000	5.9%
Total	365	249	CHF	1 887 000 000	100.0%
deutsch	304	207	CHF	1 274 100 000	67.5%
französisch	61	42	CHF	612 900 000	32.5%
Total	365	249	CHF	1 887 000 000	100.0%

Die untenstehende Grafik zeigt die Verteilung der EGW-Finanzierungen in der Schweiz. Die Kuchengrafiken auf der vorherigen Seite zeigt die geografische Verteilung der EGW-Mitglieder mit und ohne EGW-Quoten sowie die Gesamtanzahl der Wohnungen und die Anzahl der mit EGW-Mitteln finanzierten Wohnungen dieser Wohnbauträger am 31.12.2010.



Die Quoten aus den am 31.12.2010 ausstehenden Emissionen wurden für die teilweise Finanzierung von 22 299 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten	249
Mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen in Anzahl Liegenschaften	22 299
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 311 064 048
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	6.305%
Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten	CHF 4 933 459 400

EGW-Finanzierungen mit Anzahl Quoten	CHF 1 887 000 000
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert	946
Durchschnittliche Belehnungshöhe	38.25%
	68.13%

Gesamtwohnungsbestand der 249 WBT	55 595
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 673 733 462
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	6.305%
Ertragswert aller Wohnungen	CHF 10 685 377 176

Die beiden untenstehenden Kuchengrafiken zeigen die Aufteilung des Gesamtbestandes nach Anzahl Wohnungen und nach dem Ertragswert derselben.

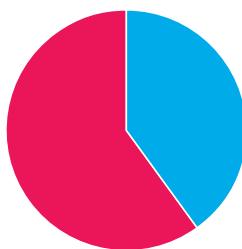
Der Prozentanteil des Ertragswertes der Wohnungen mit EGW-Finanzierungen liegt um sechs Prozentpunkte über demjenigen der Anzahl Wohnungen mit EGW-Finanzierungen. Diese Differenz deutet darauf hin, dass tendenziell eher grosse und/oder neuere Wohnungen mit höheren Anlagekosten über die EGW finanziert werden.

Risikobeurteilung und Rating

Die Beurteilung der Risiken im Zusammenhang mit den EGW-Finanzierungen steht jedes Jahr auf der Traktandenliste zur Klausurtagung des Vorstandes. Die Untersuchung erfolgt aufgrund der Ratings der Wohnbauträger und der Sicherstellung der einzelnen Quoten. Im Rahmen dieser Analyse wird jeweils auch die Angemessenheit der Rückstellungen für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung beurteilt.

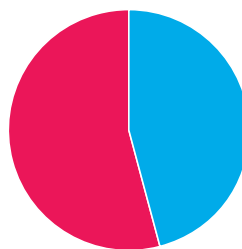
Anzahl Wohnungen am 31.12.2010

- mit EGW: 22 299 Wohnungen (40%)
- ohne EGW: 33 296 Wohnungen (60%)



Ertragswert am 31.12.2010

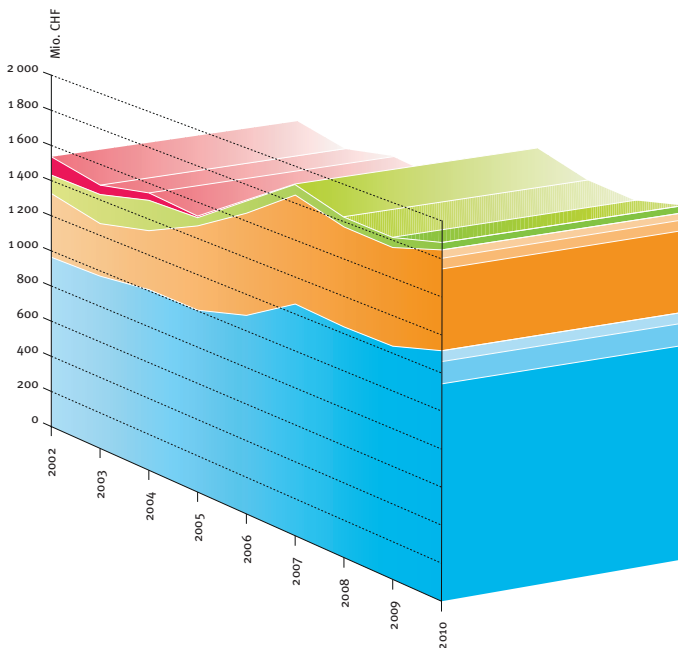
- mit EGW: CHF 4 933 459 400 (46%)
- ohne EGW: CHF 5 751 917 776 (54%)



Mitglieder mit EGW-Finanzierungen müssen in jedem Jahr ihre Jahresrechnung und den dazugehörigen Bericht der Revisionsstelle einreichen. Diese hat auch die Einhaltung der Amortisationsvorschriften schriftlich zu bestätigen. Eine unabhängige externe Prüfungsstelle wertet die Unterlagen aus und teilt die Wohnbauträger in vier Bonitätsstufen ein.

Die untenstehende Grafik zeigt die Entwicklung der vier Ratingklassen im Verlauf der letzten Jahre. Auf den Stichtag vom 31.12.2010 wird zusätzlich auch die Aufteilung der Finanzierungssummen pro Ratingklasse nach Belehnungshöhen ausgewiesen.

Im dargestellten Zeitraum hat sich die Qualität der Ausleihungen kontinuierlich verbessert. Ende 2010 wurden fast 70 Prozent aller ausstehenden EGW-Quoten von Mitgliedern der besten Ratingklasse 1 gehalten. Nur zwei Prozent bzw. eine Summe von CHF 39.1 Mio. befanden sich bei Wohnbauträgern der Klasse 3. Davon waren rund CHF 20.4 Mio. in einem Belehnungsbereich bis 70% sichergestellt. Die Wohnbauträger mit dem schlechtesten Rating 4 werden unter der Ägide der Recovery-Stelle im BWO bearbeitet. In den letzten vier Jahren hatte die EGW keine solchen Fälle mehr zu verzeichnen. Seit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes WFG am 01.10.2003 sind auch keine Verluste mehr eingetreten.



Rating	WBT	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
4	0	0	0	0	0	0	
3	7	2.8	39 100 000	2.1	11 582 940	0.6	> 80%
					7 152 700	0.4	70–80
					20 364 360	1.1	bis 70%
2	86	34.5	530 300 000	28.1	41 904 586	2.2	> 80%
					56 648 158	3.0	70–80
					431 747 256	22.9	bis 70%
1	156	62.7	1 317 600 000	69.8	56 797 147	3.0	> 80%
					117 210 553	6.2	70–80
					1 143 592 300	60.6	bis 70%
Total	249	100.0	1 887 000 000	100.0	1 887 000 000	100.0	

Jahresrechnung

Die Rückzahlung der Serie 17 und die Begebung von vier neuen Emissionen haben einen Zuwachs von CHF 87 800 000 bei den Anleihen und Privatplacierungen bewirkt. Im gleichen Ausmass sind auch die Ausleihungen an die Mitglieder angestiegen. Ende 2010 haben diese Positionen einen Stand von CHF 1 887 000 000 erreicht (Grafik auf Seite 4).

Die Rückstellungen für Gestionskosten von CHF 6 012 046 decken die Kosten für die Bewirtschaftung aller ausstehenden Emissionen bis zu deren Endverfall. Davon werden CHF 932 608 als kurzfristig ausgewiesen. Dieser Betrag entspricht dem für das Jahr 2011 budgetierten Aufwand für die Geschäftsbesorgung. Die Rückstellungen für Zinsausfallrisiken und deren Bewirtschaftung sind mit CHF 7 189 217 dotiert. Das Eigenkapital ist auf CHF 3 890 739 angewachsen. Die Einzelheiten sind in den entsprechenden Übersichten im Anhang zur Jahresrechnung gezeigt.

Dank der auf den 01.01.2010 durchgeführten Anpassung der Kostenabzüge bei der Anleihebegebung wurde auch in der Sparte «Gesuchsprüfung» ein positives Resultat erzielt. Das operative Betriebsergebnis vor Finanzerfolg wird mit CHF 74 036 ausgewiesen. Der Finanzerfolg liegt mit CHF 157 488 zwar etwas unter der budgetierten Vorgabe. In Anbetracht der Entwicklungen an den Börsen und Finanzmärkten darf das Ergebnis aber dennoch als erfreulich eingestuft werden. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 227 820. Damit stehen der Generalversammlung zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr total CHF 395 739 zur Verfügung.

Dank

Die vorzügliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Prüfungskommission schätzen wir sehr und danken für das Vertrauen. Von den Mitarbeitenden des BWO, der Dachverbände und der EGW-Geschäftsbanken fühlen wir uns bestens unterstützt. Ein besonderer Dank gebührt unserem Informationsbeauftragten Hans Conrad Daeniker und dem «Wohnbund». Ihr Engagement im Zusammenhang mit dem neuen Rahmenkredit war wertvoll. Wir pflegen gerne den direkten Kontakt mit unseren Mitgliedern und freuen uns, wenn wir mit Auskünften und Finanzierungen dienlich sein können.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

Jahresrechnung 2010

Bilanz
auf den 31.12.2010

	31.12.10 CHF	31.12.09 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	17 352 943	19 756 383
Forderungen	72 237	107 570
Wertschriften (Anmerkung 2)	12 272 210	10 307 729
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Anleihequoten	20 751 105	21 066 875
übrige	90 740	82 832
Total Umlaufvermögen	50 539 235	51 321 389
Anlagevermögen		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	1 887 000 000	1 799 200 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	7 215 306	5 387 139
Total Anlagevermögen	1 894 215 306	1 804 587 139
TOTAL AKTIVEN	1 944 754 541	1 855 908 528
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	18 439 156	18 319 664
Passive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	20 751 105	21 066 875
übrige	92 606	43 429
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	14 580 935	13 635 641
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	1 887 000 000	1 799 200 000
Total Fremdkapital	1 940 863 802	1 852 265 609
Eigenkapital (Anmerkung 6)		
Anteilscheinkapital	2 320 000	2 300 000
Gesetzliche Reserve	225 000	150 000
Allgemeine Reserve	150 000	150 000
Spezialreserve	800 000	0
Bilanzgewinn	395 739	1 042 919
Total Eigenkapital	3 890 739	3 642 919
TOTAL PASSIVEN	1 944 754 541	1 855 908 528

Jahresrechnung 2010

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2010**

BETRIEBSERTRAG

	2010	2009
	CHF	CHF
Gestionserträge		
für Anleihetätigkeit	1 752 720	1 397 380
für Gesuchsprüfung	228 600	0
für Zinsausfallrisiken	342 900	571 000
für Drittkosten auf Anleihen	144 588	197 474
Mitgliederbeiträge	71 800	71 000
Gesuchsprüfungen	0	148 150
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	870 328	787 867
Zinsausfallrisiken	0	43 125
Drittkosten auf Anleihen	178 558	209 304
Zinsertrag auf Anleihequoten	51 610 563	55 428 394
TOTAL ERTRAG	55 200 057	58 853 694

BETRIEBSAUFWAND

Drittleistungen	1 042 732	1 083 581
Zinsaufwand auf Anleihen	51 610 563	55 428 394
Drittkosten auf Anleihen	178 558	209 304
Verwaltung und Marketing	282 560	257 803
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 524 120	1 168 980
Zinsausfallrisiken	342 900	571 000
Drittkosten auf Anleihen	144 588	197 474
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	55 126 021	58 916 536

Jahresrechnung 2010

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2010

FINANZERFOLG	2010 CHF	2009 CHF
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	442 034	489 896
Gewinn auf Wertschriften	9 722	1 070 307
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-42 023	-36 996
Verlust auf Wertschriften	-252 245	-18 676
TOTAL FINANZERFOLG	157 488	1 504 531
BETRIEBSGEWINN	231 524	1 441 689
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)		
Übriger Ertrag	18 418	54 801
Ausserordentlicher Ertrag (Anmerkung 7)	18 493	3 956
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)	36 911	58 757
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	268 435	1 500 446
Steuern (Anmerkung 8)	-40 615	-234 703
JAHRESGEWINN	227 820	1 265 743
BILANZGEWINN		
Saldo Anfang Geschäftsjahr	1 042 919	-1 022 824
Zuwendung an die gesetzliche Reserve	-75 000	0
Zuwendung (-)/Entnahme aus der Spezialreserve	-800 000	800 000
Jahresgewinn	227 820	1 265 743
STAND ENDE GESCHÄFTSJAHR	395 739	1 042 919

Jahresrechnung 2010

Geldflussrechnung 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	227 820	1 265 743
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	228 677	-1 003 761
Bildung von Rückstellungen (Anmerkung 5)	945 294	1 209 290
	1 401 791	1 471 272
Ab-/Zunahme (-) Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	343 196	-912 922
Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-290 199	-782 445
Cash-flow/-drain (-) aus operativer Geschäftstätigkeit	1 454 788	-224 095
Investitionstätigkeit		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-228 600 000	-228 400 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	140 800 000	238 600 000
Umlagerung Forderungen aus Anleihequoten	0	-1 500 000
Ablösung Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten	0	1 571 113
Bevorschussung (-) von Zinsen und Disagios	0	-71 113
Wertschriften und Finanzanlagen	-4 021 327	902 213
Cash-drain (-)/-flow aus Investitionstätigkeit	-91 821 327	11 102 213
Finanzierungstätigkeit		
Vorschüsse/Akontozahlungen	143 099	1 099 598
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	228 600 000	228 400 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-140 800 000	-238 600 000
Zunahme Anteilscheinkapital	20 000	10 000
Cash-flow/-drain (-) aus Finanzierungstätigkeit	87 963 099	-9 090 402
Veränderung der flüssigen Mittel	-2 403 440	1 787 716
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	19 756 383	17 968 667
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	17 352 943	19 756 383
Veränderung der flüssigen Mittel	-2 403 440	1 787 716

Jahresrechnung 2010

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 öffentlich-rechtliche 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 2010 mit Risiken und Fragen des Internen Kontrollsystems (IKS) befasst. Mit dem IKS soll gewährleistet werden, dass sämtliche Abläufe des betrieblichen Geschehens der EGW ordnungsgemäss erfolgen. Das Risikomanagement-System ermöglicht sowohl die frühzeitige Erkennung von Risiken als auch die Ergreifung entsprechender Massnahmen. Die Risiken sind in einer Risiko-/Wahrscheinlichkeits-Matrix zusammengefasst. Diese weist keine bestandesgefährdenden Risiken aus. Die Risikolage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

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

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

Jahresrechnung 2010

Anmerkungen

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

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

Die EGW hat Kriterien für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten herausgegeben. Der Entscheid über die Beteiligungsgesuche obliegt einer selbstständigen Prüfungskommission. Mitglieder mit Anleihequoten sind verpflichtet, der EGW jährlich ihre Jahresrechnung und den dazugehörigen Revisionsbericht sowie auf Verlangen weitere Berichte einzureichen. Seit 1998 werden diese Unterlagen von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle ausgewertet. Diese weist die an EGW-Anleihen beteiligten Wohnbauträger alsdann verschiedenen Rating-Klassen zu. Gestützt darauf kann die EGW prüfen, ob die im Zusammenhang mit einer Anleihebeteiligung eingegangenen Verpflichtungen eingehalten werden bzw. künftig eingehalten werden können.

Die Bewirtschaftung von Problemfällen erfolgt in direkter Zusammenarbeit mit der Recovery-Zentrale im Bundesamt für Wohnungswesen. Für die vorzeitige Rücknahme und Umplacierung von gefährdeten Anleihequoten bestehen Richtlinien. Soweit notwendig, werden die Mittel dafür der EGW im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung mit der Eidgenossenschaft zur Verfügung gestellt. Im Geschäftsjahr 2010 ist keine Anleihequote (Vorjahr: eine Quote über CHF 1 500 000) 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.

Jahresrechnung 2010

Anmerkungen

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt 2010 wiederum in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER (Fachempfehlungen zur Rechnungslegung) und entspricht damit den entsprechenden Vorschriften des Kotierungsreglements der Schweizer Börse. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der vorliegende Swiss GAAP FER Einzelabschluss entspricht gleichzeitig dem handelsrechtlichen Abschluss.

Die Analyse der bisherigen Kostenstrukturen und die Beurteilung der Risiken im Zusammenhang mit ausstehenden Anleihen haben den Vorstand veranlasst, die Finanzierung des Aufwandes für die Gesuchsprüfung, die Kostenabzüge bei der Anleihebegebung sowie die Bildung und Auflösung der dazugehörigen Rückstellungen wie folgt neu festzulegen:

Anstelle der bisher separat fakturierten Gebühren für die Gesuchsprüfung wurde der Gestionskostenabzug bei der Begebung einer Anleihe um 0.1% erhöht. Für die Emissionen ab 01.01.2010 beträgt dieser Abzug jeweils 0.2% für das Begebungsjahr und zusätzlich weitere 0.06% pro Jahr Laufzeit. Letztere werden wie bis anhin der Rückstellung für Gestionskosten zugewiesen.

Gleichzeitig wurde der Abzug für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung von 0.25% auf 0.15% reduziert. Er wird wie bisher vollumfänglich der entsprechenden Rückstellung zugewiesen.

Diese Anpassungen haben keine Auswirkungen auf das Vorjahresergebnis, weshalb ein Restatement der Jahresrechnung 2009 nicht nötig ist.

Die übrigen Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert übernommen worden:

• 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 und deren Bonität 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:

	31.12.10	31.12.09
US Dollar	0.93210	1.03375
EURO	1.25045	1.48315
GB Pfund	1.45930	—
CAD Dollar	0.93806	—

Jahresrechnung 2010

Anmerkungen

- **Finanzanlagen**
Diese Position umfasst festverzinsliche Anlagen, die bis zum Endverfall gehalten werden, bewertet nach der Amortisationsmethode sowie nicht kotierte Beteiligungspapiere, die zum Anschaffungswert unter Abzug einer allfälligen notwendigen Wertberichtigung bilanziert sind. Die Zu- und Abschreibungen der nach der Amortisationsmethode erfassten Anlagen erfolgen über die Position Zins- und Dividendenenertrag.
- **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 ab 01.01.2010 beträgt der Gestionskostenabzug jeweils 0.2% der Anleihe summe für das Begebungsjahr und zusätzlich weitere 0.06% pro Jahr Laufzeit. Letztere werden der Rückstellung für Gestionskosten zugewiesen. Die Auflösung derselben erfolgt gleichmässig aufgrund der (Rest-) Laufzeit jeder Anleihe.
- **Rückstellung für Drittkosten auf ausstehenden Anleihen** (Rückstellung für Drittkosten auf Anleihen)
Zur Abdeckung noch anfallender Drittkosten auf ausstehenden Anleihen besteht nach Massgabe der jeweiligen Emissionskostenabrechnungen eine Rückstellung. Deren Auflösung erfolgt nach Massgabe der 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 im Geschäftsjahr 2009 wurde ein Abzug von 0.25% vorgenommen. Ab 01.01.2010 werden 0.15% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.
- **Steuern**
Die Ertrags- und Kapitalsteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf 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 2010

Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti

Zinsausfallfonds

Zinssammelkonto

Total flüssige Mittel

31.12.10
CHF

7 740 277

1 189 217

8 423 449

17 352 943

31.12.09
CHF

5 217 818

2 246 317

12 292 248

19 756 383

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Börsenkotierte Aktien, Aktienfonds

Börsenkotierte Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.10
CHF

5 607 537

6 664 673

12 272 210

31.12.09
CHF

4 108 690

6 199 039

10 307 729

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

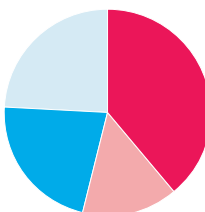
Wertschriften

■ Obligationen Inland 39%

■ Obligationen Ausland 15%

■ Aktien Inland 22%

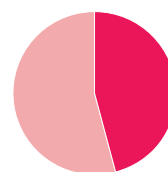
■ Aktien Ausland 24%



Anlagen auf Endverfall

■ Obligationen Inland 46%

■ Obligationen Ausland 54%



Jahresrechnung 2010

Anmerkungen

Anmerkung 3

Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

Anleihe Zinssatz Laufzeit Fälligkeit

Serie 17	4.125%	2000–2010	06.11.2010	0	140 800 000
Serie 19*	2.875%	2002–2012	05.12.2012	38 100 000	38 100 000
Serie 20	2.250%	2003–2013	28.03.2013	171 600 000	171 600 000
Serie 21	2.625%	2003–2011	15.09.2011	152 300 000	152 300 000
Serie 22*	2.875%	2004–2012	18.06.2012	36 400 000	36 400 000
Serie 23*	2.625%	2004–2014	10.12.2014	26 400 000	26 400 000
Serie 24	2.750%	2005–2020	30.04.2020	154 400 000	154 400 000
Serie 25	2.250%	2005–2017	19.09.2017	144 700 000	144 700 000
Serie 27	2.375%	2006–2018	12.01.2018	152 400 000	152 400 000
Serie 28	3.000%	2006–2015	29.05.2015	125 300 000	125 300 000
Serie 29*	2.625%	2006–2016	12.12.2016	32 800 000	32 800 000
Serie 30*	3.000%	2007–2016	10.05.2016	33 600 000	33 600 000
Serie 31*	3.125%	2007–2015	07.09.2015	48 800 000	48 800 000
Serie 32	3.125%	2007–2016	12.12.2016	124 000 000	124 000 000
Serie 33	3.500%	2008–2018	18.05.2018	135 200 000	135 200 000
Serie 34	3.000%	2008–2014	26.09.2014	112 700 000	112 700 000
Serie 35	2.625%	2009–2017	26.06.2017	45 000 000	45 000 000
Serie 36	2.500%	2009–2019	27.11.2019	115 100 000	87 300 000
Serie 37*	1.625%	2009–2014	27.11.2014	37 400 000	37 400 000
Serie 38*	1.875%	2010–2019	18.12.2019	54 400 000	0
Serie 39	1.750%	2010–2020	04.11.2020	90 000 000	0
Serie 40*	2.125%	2010–2025	04.11.2025	56 400 000	0

Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

31.12.10
CHF

1 887 000 000

31.12.09
CHF

1 799 200 000

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 2010

Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

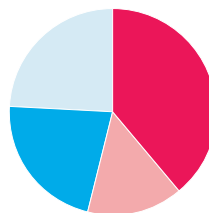
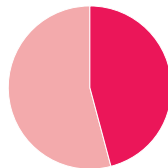
	31.12.10 CHF	31.12.09 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	7 215 304	5 287 137
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	2	100 002
Total Finanzanlagen	7 215 306	5 387 139

Bei den festverzinslichen Anlagen handelt es sich gemäss Anlagereglement EGW um Schuldner mit erstklassiger Bonität und Werte mit Kapital-schutz.

In der Position nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine sind wertberichtigte Anteil- und Schuldscheine der Genossenschaft Hypothe- karzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

HGW, mit Sitz in Olten, enthalten. Bei der HGW handelt es sich um eine Genossenschaft, deren Mitglieder unabhängig von der Beteiligung am Anteilscheinkapital nur über je eine Stimme ver- fügen (OR Art. 885). Auf eine Konsolidierung mit der HGW-Jahresrechnung wird verzichtet, weil die EGW keinen massgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaft ausübt.

Anlagen auf Endverfall
■ Obligationen Inland 46%
■ Obligationen Ausland 54%



Wertschriften
■ Obligationen Inland 39%
■ Obligationen Ausland 15%
■ Aktien Inland 22%
■ Aktien Ausland 24%

Jahresrechnung 2010

Anmerkungen

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2008	4 977 141	1 130 768	6 318 442	0	12 426 351
<i>davon kurzfristige</i>	787 867	209 304	0	0	997 171
Verwendung	787 867	209 304	43 125	0	1 040 296
Auflösungen	0	28 508	0	0	28 508
Neubildungen	1 168 980	310 114	571 000	228 000	2 278 094
Stand 31.12.2009	5 358 254	1 203 070	6 846 317	228 000	13 635 641
<i>davon kurzfristige</i>	870 328	195 986	0	0	1 066 314
Verwendung	870 328	178 558	0	0	1 048 886
Auflösungen	0	17 428	0	0	17 428
Neubildungen	1 524 120	144 588	342 900	0	2 011 608
Stand 31.12.2010	6 012 046	1 151 672	7 189 217	228 000	14 580 935
<i>davon kurzfristige</i>	932 608	177 022	0	0	1 109 630

Anmerkung 6

Eigenkapital	Anteilschein- kapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gesetzliche Reserve	Allgemeine Reserve	Spezial- Reserve	Gewinn- Vortrag	Jahres- Ergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2008	2 290 000	150 000	150 000	800 000	324 514	-1 347 338	2 367 176
Gewinnverwendung	-	-	-	-800 000	-547 338	1 347 338	0
Ausgabe Anteilscheine	65 000	-	-	-	-	-	65 000
Rücknahme Anteilscheine	-55 000	-	-	-	-	-	-55 000
Jahreserfolg	-	-	-	-	-	1 265 743	1 265 743
Stand 31.12.2009	2 300 000	150 000	150 000	0	-222 824	1 265 743	3 642 919
Gewinnverwendung	-	75 000	-	800 000	390 743	-1 265 743	0
Ausgabe Anteilscheine	70 000	-	-	-	-	-	70 000
Rücknahme Anteilscheine	-50 000	-	-	-	-	-	-50 000
Jahreserfolg	-	-	-	-	-	227 820	227 820
Stand 31.12.2010	2 320 000	225 000	150 000	800 000	167 919	227 820	3 890 739

Jahresrechnung 2010

Anmerkungen

Anmerkung 7

Ausserordentlicher Ertrag

Im ausserordentlichen Ertrag sind hauptsächlich Bereinigungen im Zusammenhang mit Anteilscheinen (Verrechnung mit in den Vorjahren erlittenen Verlusten) enthalten.

Anmerkung 8

Steuern

Zusammensetzung

Bildung von Rückstellungen für latente Steuern

Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern

Total Steuern

31.12.10
CHF

0

40 615

40 615

31.12.09
CHF

228 000

6 703

234 703

Anmerkung 9

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten

Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Flüssige Mittel

Wertschriften

Finanzanlagen

31.12.10
CHF

6 000 000

0

10 716 169

12 272 210

7 215 304

31.12.09
CHF

6 000 000

0

13 100 049

10 307 729

5 287 137

Anmerkung 10

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2010 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2010 wesentlich beeinträchtigen.

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 395 739 wie folgt zu verwenden:

Zuwendung an die gesetzliche Reserve

Zuwendung an die Spezialreserve

Vortrag auf neue Rechnung

Total Bilanzgewinn

CHF

100 000

100 000

195 739

395 739

Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 14 bis 26) für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Bericht der Revisionsstelle

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Christoph Käppeli
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Grossi
Revisionsexperte

Zürich, 9. Mai 2011

Organe und Funktionäre

per 31.12.2010

Vorstand

Dr. Peter Gurtner, Gümligen	Präsident
Dr. Fritz Nigg, Zürich	Vize-Präsident
Rudolf Baranzelli, Kriens	Mitglied
Flavio Guido, Ependes	Mitglied
Willy Küng, Zürich	Mitglied
Stephan Schwitter, Zürich	Mitglied
Thomas Winiger, Luzern	Mitglied

Vertreter BWO

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

Prüfungskommission

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Informationsbeauftragter

Hans Conrad Daeniker, Uster

Geschäftsstelle Olten

GeRoGestions AG, Postfach, 4603 Olten	
Guido Gervasoni, Olten	Direktor
Martin Beck, Olten	Rechnungswesen

Büro Lausanne

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



Leberngasse 9

Postfach

4603 Olten

Telefon 062 206 06 16

Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch