



## Geschäftsbericht 2008



Bericht des Präsidenten	<b>2</b>
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle	<b>4</b>
<hr/>	
Jahresrechnung 2008	
<hr/>	
Bilanz	<b>8</b>
<hr/>	
Erfolgsrechnung	<b>9</b>
<hr/>	
Mittelflussrechnung	<b>11</b>
<hr/>	
Anmerkungen zur Jahresrechnung	<b>12</b>
<hr/>	
Bericht der Kontrollstelle	<b>21</b>
<hr/>	
Organe und Funktionäre	<b>23</b>
<hr/>	

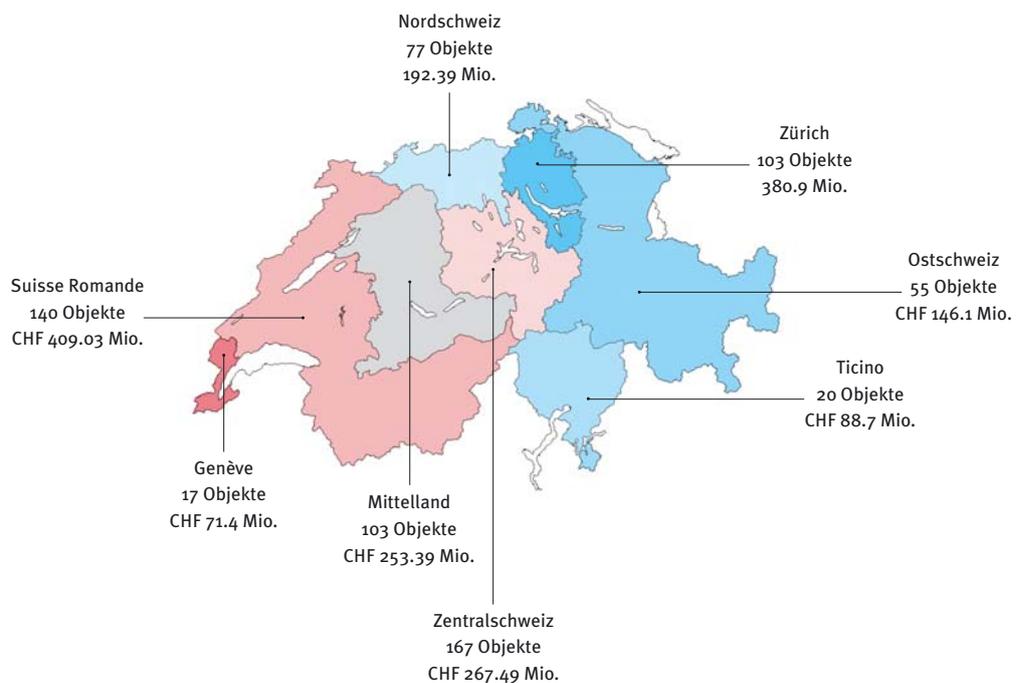
# Bericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder  
Sehr geehrte Damen und Herren

Letztes Jahr habe ich die Aussage gewagt, dass man für die EGW bezüglich der Auswirkungen der Finanzkrise kein allzu düsteres Bild zu entwerfen brauche. Damit hatte ich im Hinblick auf das Geschehen im Wohnungsmarkt vorläufig recht. Das Bevölkerungswachstum, die tiefen Zinsen und die im Allgemeinen funktionierende Kreditversorgung tragen zusammen mit den bei den Banken und auch bei der EGW gezogenen Lehren aus der letzten Immobilienkrise zu einer heute noch weitgehend befriedigenden Situation im Immobilienbereich bei. Das kann und wird sich bei einer weiteren Verschlechterung der Wirtschaftslage wahrscheinlich ändern, doch dürften genossenschaftliche Überbauungen, die in jedem Standard einen Preisvorteil aufweisen, von einem Nachfrage-rückgang nicht als erste betroffen sein.

Anders als im «Kerngeschäft» hatte die EGW dagegen wie fast alle Marktteilnehmer unter dem substanziellen Wertzerfall ihrer Finanzanlagen zu leiden. Das zeigt sich im hohen Jahresverlust. Selbst bei einem anhaltend schleppenden Konjunkturverlauf darf zwar schon im nächsten Geschäftsjahr wieder ein wesentlich besseres Ergebnis erwartet werden. Die jüngste Entwicklung hat jedoch den Vorstand bewogen, die Anlagepolitik zu einem Thema der kommenden Klausurtagung zu machen.

Zum Ergebnis und zum Tagesgeschäft der EGW äussert sich der Direktor in seinem nachstehenden Bericht. Was die strategische Ebene anbelangt, so haben sich der Vorstand und die Geschäftsleitung an vier Sitzungen und einer Klausurtagung mit dem vor Jahresfrist gesetzten Ziel einer verbesserten Kommunikation und Kundennähe befasst. Auch die auf den 1. Januar 2008 gesetzlich geforderte Dokumentation des Internen Kontrollsystems IKS hat sie intensiv beschäftigt. Ferner wurde die Zusammenarbeit mit dem Wohnbund verstärkt,



der als Interessengemeinschaft der Dachorganisationen der genossenschaftlichen Wohnbauträger die Anliegen und den Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei politischen Entscheidungsträgern aller staatlichen Ebenen verbreitet und dokumentiert.

Als Grundlage der künftigen Information und Kommunikation diente das Konzept einer externen Beratungsfirma. Darauf gestützt beschloss der Vorstand die Einsetzung eines Informationsbeauftragten. Ferner wurde die komplette Überarbeitung der EGW-Homepage, die Realisierung eines Newsletters und die Reaktivierung des EGW-Bulletins an die Hand genommen sowie der Auftrag erteilt, diese Neuerungen in der ersten Jahreshälfte 2009 zu lancieren. Im Weiteren wurde die Geschäftsstelle ermächtigt, sich verstärkt in der Finanzierungsberatung der EGW-Mitglieder zu engagieren. Auch in den Weiterbildungskursen der Dachorganisationen soll die Palette der EGW-Dienstleistungen in Zukunft noch regelmässiger figurieren. Und schliesslich gilt seit Beginn dieses Jahres für das periodische Rating der Mitglieder mit EGW-Quoten und für die Amortisationsbestätigung der Revisionsstellen ein wesentlich vereinfachter Fragebogen.

Ich hoffe, dass sich mit diesen Massnahmen allfällige Schwellenängste einzelner Wohnbauträger senken und die Zusammenarbeit mit der EGW weiter verbessern lässt. Auch wenn ihr zurzeit aufgrund des historisch tiefen Zinsniveaus vermehrte Konkurrenz von andern Kreditgebern erwächst,

bin ich überzeugt, dass die EGW mittel- und langfristig ein wertvolles Instrument der Wohnbauförderung bleibt. Dass diese Meinung auch andere Leute teilen, zeigt unsere im Berichtsjahr erneut gestiegene Mitgliederzahl. Ende 2008 belief sie sich auf 358, wobei auch aus dem Kreis der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals eine Zunahme resultierte. Aktuell sind 242 Mitglieder an einer oder an mehreren EGW-Anleihen beteiligt, was einer Quote von fast 70 Prozent entspricht. Aufgrund dieser Nachfrage dürfen wir auch in Zukunft politische Unterstützung erwarten und zwar umso mehr, als im eidgenössischen Parlament kürzlich ein Vorstoss definitiv abgelehnt wurde, der den vollständigen und sofortigen Rückzug des Bundes aus diesem Aufgabenbereich verlangte. Man wird sich deshalb bezüglich eines künftigen Rahmenkredits für die Bürgschaftsgewährung schon bald wieder Gedanken machen müssen, wozu auch die vom Wohnraumförderungsgesetz verlangte und kürzlich begonnene Evaluation der Wirkungen der bisherigen EGW-Aktivitäten gehört.

Zum Schluss ist es mir ein Anliegen, allen Mitgliedern für Ihre Treue sowie all jenen Personen bestens zu danken, die sich in- und ausserhalb der EGW aktiv für unsere Genossenschaft engagieren. Ein besonderer Dank gebührt dem Direktor und allen Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle, wobei Martin Beck für seinen akribischen IKS-Einsatz ein spezielles Lob verdient.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

#### Mitglieder nach Verband

- 149 SVW-Mitglieder halten CHF 1 379 300 000
- 42 SWE-Mitglieder halten CHF 145 600 000
- 40 VLB-Mitglieder halten CHF 154 200 000
- 11 Mitglieder ohne Verband halten CHF 130 300 000



#### Mitglieder nach Sprache

- CHF 1 276 800 000 bei 202 von 299 deutschsprachigen Mitgliedern
- CHF 532 600 000 bei 40 von 59 französischsprachigen Mitgliedern



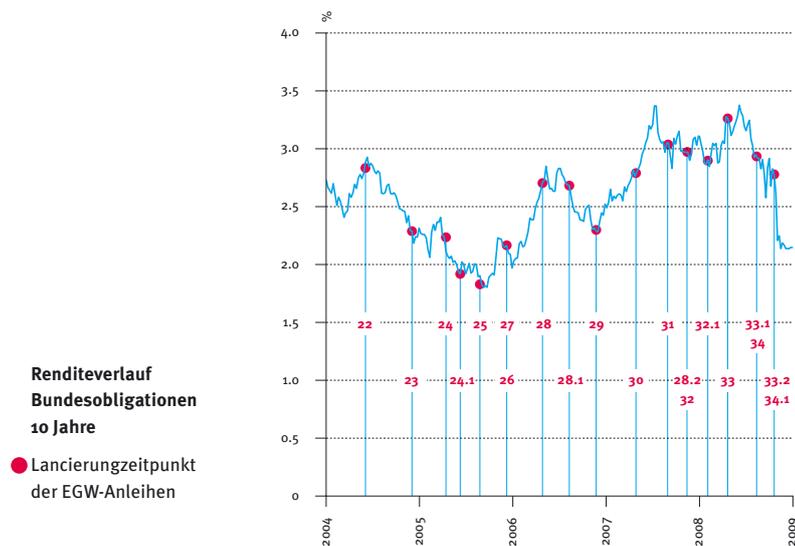
# Bericht der Geschäftsstelle

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach zwei Jahren ohne Konversion musste die EGW im Geschäftsjahr 2008 drei Anleihen an die Anleihegläubiger zurückführen. Die daran beteiligten Wohnbauträger wurden jeweils rund ein halbes Jahr im Voraus über das Procedere informiert und eingeladen, Gesuche für eine Anschlussfinanzierung zu stellen. Die termingerechte Abwicklung aller dafür nötigen Transaktionen bildete den Schwerpunkt der Aktivitäten im Berichtsjahr. Die Bewirtschaftung der übrigen Anleihen und das Tagesgeschäft konnten im gewohnten Rahmen erledigt werden. Sorge bereiteten die Auswirkungen der Finanzkrise und des Konjunkturerinbruchs auf die Vermögensanlagen.

Zu Beginn des Jahres 2008 lag die Rendite von Anleihen der Eidgenossenschaft mit einer Laufzeit von 10 Jahren im Bereich von 3 Prozent. Dank der erfreulichen Nachfrage nach EGW-Finanzierungen war es möglich, nach einem leichten Rückgang

der langfristigen Zinssätze anfangs Februar eine erste Emission zu lancieren. Die all-in-costs von 3,28% für eine Laufzeit von rund 9 Jahren widerspiegeln das damalige Zinsniveau. Ende März zeichnete sich ein Anstieg der Zinssätze ab. Die Geschäftsstelle drängte deshalb darauf, die Anschlussfinanzierung für die Serie 16 möglichst frühzeitig zu bewerkstelligen. Die Konditionen für die Serie 33 wurden am 23. April festgelegt; die Auszahlung der Quoten von total 84.8 Mio. Franken erfolgte einige Tage vor dem Rückzahlungstermin vom 22.05. Mit 3,69% für eine Laufzeit von 10 Jahren lagen die all-in-costs bereits deutlich höher als drei Monate zuvor. Nach dem Jahreshöchst im Juni sank die Rendite der Bundesanleihen um rund 50 Basispunkte. Die an der 1. Aufstockung der Serie 33 und an der gleichzeitig durchgeführten Serie 34 beteiligten Wohnbauträger haben sich mit all-in-costs von 3,51% für knapp 10 Jahre und von 3,31% für 6 Jahre günstige Mittel beschaffen können. Ende September wurde die Serie 14 termingerecht zurückbezahlt. Am 6. 11. hat die Geschäftsstelle mit den Aufstockungen der Serien 33 und 34 erneut eine Zwillingsemission durchgeführt. Die daran beteiligten Mit-

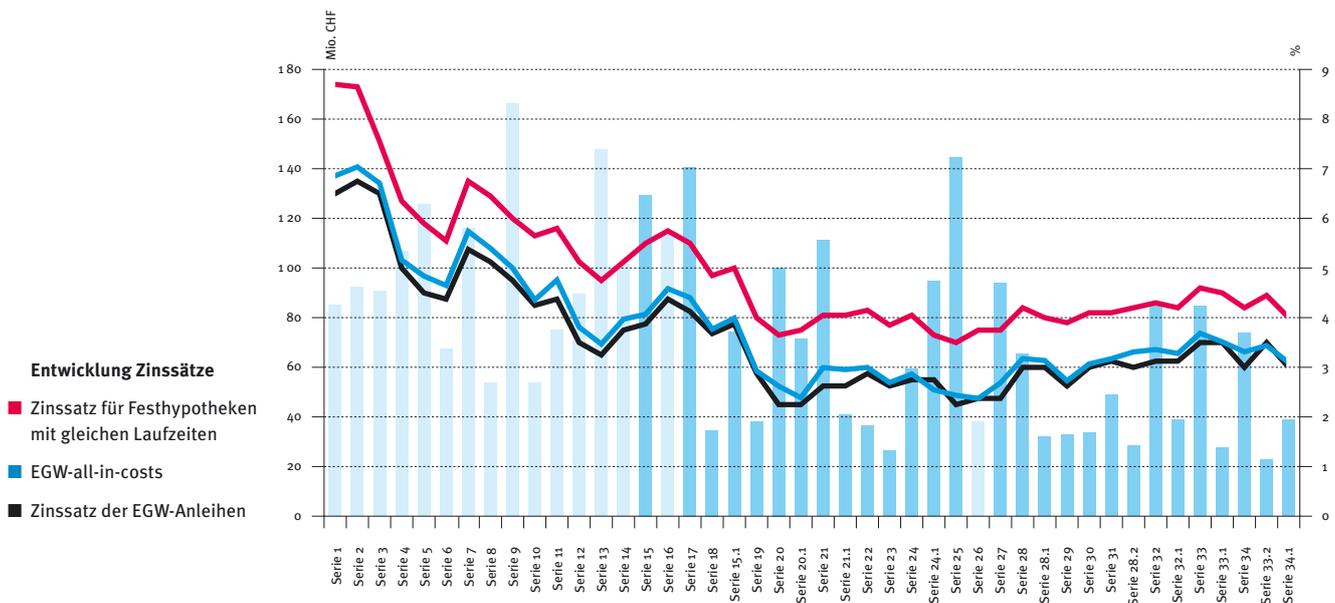


Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	all-in-cost	Summe
32.1	5.2.	8.8 J	3.125	102.000	3.280	38.7
33	23.4.	10 J	3.500	101.750	3.687	84.8
33.1	27.8.	9.6 J	3.500	103.230	3.514	27.5
34	27.8.	6 J	3.000	100.640	3.313	73.8
33.2	6.11.	9.4 J	3.500	103.900	3.439	22.9
34.1	6.11.	5.8 J	3.000	101.850	3.095	38.9

glieder schätzten dieses Vorgehen, weil ihnen damit zwei Laufzeiten mit unterschiedlichen Endverfallterminen zur Verfügung gestellt wurden. Die all-in-costs für beide Instrumente liegen wenige Basispunkte unter denjenigen der August-Anleihen. Mit der Serie 13 wurde am 12.12. auch dritte Anleihe im Geschäftsjahr 2008 termingerecht an die Gläubiger zurückgeführt.

Aus Angst vor einer tiefen und langanhaltenden Rezession haben im November 2008 mehrere Zentralbanken die Leitzinsen massiv gesenkt. Im Verlaufe dieses Monats hat die Schweizerische Nationalbank den Drei-Monats-Libor überraschend und unerwartet um insgesamt 1.5 Prozentpunkte zurückgenommen. Diese erhebliche geldpolitische Lockerung hat auch die langfristigen Zinsen unter Druck gesetzt. Die Rendite der Bundesanleihen ist innert zehn Tagen um 0.5 Prozentpunkte gefallen. Sie bewegt sich seit Mitte Dezember 2008 innerhalb einer Bandbreite von 1.95–2.45 Prozent.

Finanzierungen mit EGW-Quoten waren bisher praktisch immer rund ein Prozentpunkt günstiger als vergleichbare Festhypotheken von Banken. Auch bei allen Emissionen im Geschäftsjahr 2008 war dies noch der Fall. Wegen der konjunkturellen Unsicherheiten haben aber auch die EGW und andere Schuldner mit einem AAA-Rating heute einen höheren Preis zu bezahlen. Ausländische Emittenten mit Staatsgarantie haben zu einer breiteren Konkurrenz geführt. Wegen der hohen Liquiditäten sind Banken heute bereit, Festhypotheken mit minimalen Margen zu gewähren. Die bisherige Differenz zu EGW-Finanzierungen dürfte sich deswegen etwas verringern. Dank der Solidarbürgschaft des Bundes wird die EGW am Kapitalmarkt aber weiterhin Geld zu sehr günstigen Konditionen aufnehmen und an ihre Mitglieder weiterleiten können. Mit einer konsequenten Ausrichtung auf dieses Geschäft und ihrer günstigeren Kostenstruktur wird sie deshalb gemeinnützigen Wohnbauträgern auch in Zukunft vorteilhaftere Bedingungen anbieten können.



Im Geschäftsjahr 2008 wurden drei Anleihen mit einem Total von CHF 363 100 000 zurückbezahlt. Die sechs neuen Emissionen betragen insgesamt CHF 286 600 000. Die Forderungen aus Anleihequoten und Obligationenanleihen sind gegenüber dem Vorjahr somit um CHF 76 500 000 zurückgegangen. Dies ist aber nicht mit einem verminderten Interesse an EGW-Finanzierungen gleichzusetzen. Ein Wohnbauträger hat die Rückzahlung einer grossen Anleihequote mehr als ein Jahr im Voraus über eine Bank geregelt, ohne vorherige Rücksprache mit der EGW. Ein anderes Mitglied war aufgrund seiner strategischen Neuausrichtung nicht mehr an langfristigen Finanzierungen interessiert. Das Total dieser zwei Wohnbauträger übersteigt den rechnerischen Rückgang. Wie bei früheren Konversionen konnten auch im Berichtsjahr rund zwei Drittel aller Finanzierungen erneuert werden. Das dritte Drittel wurde für die Ablösung von Bankhypotheken und anderer Darlehen oder für die Konsolidierung von Bau- oder Umbaukrediten eingesetzt.

Die EGW setzt den jährlichen Mitgliederbeitrag sowie die Gebühren für die Prüfung von Beteiligungsgesuchen und für die Teilnahme an einer Anleihe so an, dass Betriebs- und Verwaltungsaufwand gedeckt sind. Die künftigen Kosten für die Bewirtschaftung der Anleihen bis zur Endfälligkeit, alle Coupons- und Titeleinlösungsgebühren sowie auch die Kosten im Zusammenhang mit Zinsausfallrisiken werden bei der Anleihebegebung in Abzug gebracht und zurückgestellt. Dank dieser Rückstellungen verfügt die EGW über flüssige Mittel, die sie zusammen mit dem Anteilscheinkapital und den Reserven anlegen kann. Der Vorstand hat für die Bewirtschaftung derselben eine Anlagestrategie festgelegt. Diese orientiert sich an den Vorschriften für die Anlage von Pensionskassen-Geldern (BVV 2). Für die Anlage der Mittel aus dem Zinsendienst gelten strengere Richtlinien; für sie wird ein vollständiger Kapitalschutz verlangt. Die Geschäftsstelle orientiert den Vorstand mittels Monatsreporting und Jahresbericht über Anlagetätigkeit und -erfolg.

**Rückzahlungen 2008**

- Anschlussfinanzierung
- Rückzahlung
- Ablösung BWO
- Ablösung Andere



Serie 16  
CHF 113 400 000  
22.5.2008



Serie 14  
CHF 101 800 000  
30.9.2008



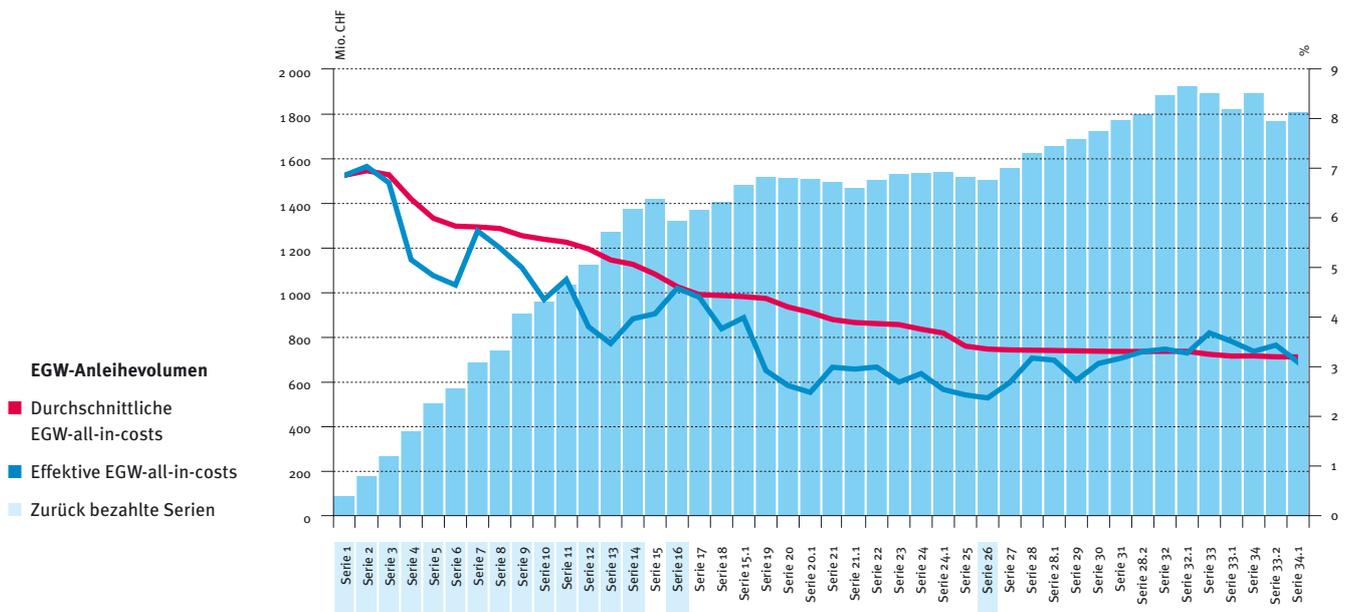
Serie 13  
CHF 147 900 000  
10.12.2008

Die weltweite Finanzkrise und die anschliessenden wirtschaftlichen Probleme hatten massive Kurseinbrüche an den Börsen zur Folge. Von dieser negativen Entwicklung blieb auch die EGW nicht verschont. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2008 haben ihre Vermögensanlagen netto CHF 1 588 229 an Wert eingebüsst. Dies entspricht 8.37 Prozent auf dem Kapital von CHF 18 983 238 am 1.01.2008. Im Vergleich zu vielen Pensionskassen befindet sich die EGW mit diesem Satz am unteren Rand der Vermögenseinbussen. Vor drei Jahren hat die Generalversammlung beschlossen, eine Spezialreserve zu äufnen, um ein «Polster» für schlechtere Zeit zu schaffen. Auf dieses soll nun zugegriffen werden. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung deshalb, diese Reserve von CHF 800 000 für die Abdeckung des nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag verbleibenden Verlustsaldos einzusetzen. Im Hinblick darauf wurde die mit der Äufnung der Spezialreserve

gebildete Rückstellung für latente Steuern von total CHF 228 000 bereits erfolgswirksam aufgelöst. Der noch verbleibende Minussaldo wird von den Reserven gedeckt.

Die Vielzahl von Beteiligungsgesuchen und das grosse Anleihevolumen erforderten ein gut eingespieltes Zusammenwirken zwischen Prüfungskommission, Geschäftsstelle und Zürcher Kantonalbank als Lead-Managerin. Allen involvierten Personen danken wir für die Unterstützung. Wir schätzen die wertvollen Kontakte mit unseren Mitgliedern sowie den Vertretern der Dachverbände und des Wohnbundes. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand und mit dem BWO stützt sich auf langjähriges Vertrauen. Auch dafür danken wir bestens.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor



# Jahresrechnung 2008

## Bilanz auf den 31.12.2008

	<b>31.12.08</b> CHF	<b>31.12.07</b> CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	17 968 667	11 087 389
Forderungen	82 294	112 132
Wertschriften (Anmerkung 2)	9 866 212	12 371 186
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Anleihequoten	20 160 152	20 550 818
übrige	101 909	86 873
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>48 179 234</b>	<b>44 208 398</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	1 809 400 000	1 885 900 000
Zinsansprüche aus Anleihequoten (Anmerkung 4)	0	70 870
Finanzanlagen (Anmerkung 5)	5 727 108	6 167 096
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1 815 127 108</b>	<b>1 892 137 966</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>1 863 306 342</b>	<b>1 936 346 364</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	18 899 522	14 725 303
Passive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	20 160 152	20 550 818
Steuern	0	39 890
übrige	53 141	46 617
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Rückstellungen (Anmerkung 6)	12 426 351	11 429 222
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	1 809 400 000	1 885 900 000
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 860 939 166</b>	<b>1 932 691 850</b>
<b>Eigenkapital</b> (Anmerkung 7)		
Anteilscheinkapital	2 290 000	2 230 000
Gesetzliche Reserven	150 000	130 000
Allgemeine Reserven	150 000	80 000
Spezialreserven	800 000	800 000
Bilanzverlust (-) / -gewinn	-1 022 824	414 514
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2 367 176</b>	<b>3 654 514</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>1 863 306 342</b>	<b>1 936 346 364</b>

# Jahresrechnung 2008

**Erfolgsrechnung  
für das  
Geschäftsjahr 2008**

## **BETRIEBSERTRAG**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	CHF	CHF
Gestionserträge		
für Anleihetätigkeit	1 712 500	1 207 560
für Zinsausfallrisiken	716 500	489 750
für Drittkosten auf Anleihen	266 310	147 040
Mitgliederbeiträge	70 400	67 400
Gesuchsprüfungen	209 650	118 950
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	767 186	649 646
Zinsausfallrisiken	94 108	0
Bewirtschaftung zedierter Forderungen	0	58 099
Drittkosten auf Anleihen	310 517	218 604
Zinsertrag auf Anleihequoten	59 629 794	54 518 272
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>63 776 965</b>	<b>57 475 321</b>

## **BETRIEBSAUFWAND**

Drittleistungen	1 202 039	1 003 119
Zinsaufwand auf Anleihen	59 629 794	54 518 272
Drittkosten auf Anleihen	310 517	218 604
Verwaltung und Marketing	223 311	239 021
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 425 900	1 011 660
Zinsausfallrisiken	716 500	489 750
Drittkosten auf Anleihen	266 310	147 040
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>63 774 371</b>	<b>57 627 466</b>

# Jahresrechnung 2008

## Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	CHF	CHF
<b>FINANZERFOLG</b>		
Zins- und Dividendertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	616 540	514 002
Übriger Zinsertrag	0	1 794
Gewinn auf Wertschriften	4 538	104 275
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-36 834	-43 572
Verlust auf Wertschriften	-2 197 485	-213 173
<b>TOTAL FINANZERFOLG</b>	<b>-1 613 241</b>	<b>363 326</b>
<b>BETRIEBSVERLUST (-)/-GEWINN</b>	<b>-1 610 647</b>	<b>211 181</b>
<b>ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)</b>		
Übriger Ertrag	16 770	0
Ausserordentlicher Ertrag (Anmerkung 8)	20 362	16 190
Ausserordentlicher Aufwand (Anmerkung 8)	-164	0
<b>TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)</b>	<b>36 968</b>	<b>16 190</b>
<b>JAHRESVERLUST (-)/-GEWINN VOR STEUERN</b>	<b>-1 573 679</b>	<b>227 371</b>
Steuern (Anmerkung 9)	226 341	-52 143
<b>JAHRESVERLUST (-)/-GEWINN</b>	<b>-1 347 338</b>	<b>175 228</b>
<b>BILANZVERLUST (-)/-GEWINN</b>		
Saldo Anfang Geschäftsjahr	414 514	749 286
Zuwendung an die gesetzliche Reserve	-20 000	-30 000
Zuwendung an die Spezialreserve	0	-450 000
Zuwendung an die allgemeine Reserve	-70 000	-30 000
Jahresverlust (-)/-gewinn	-1 347 338	175 228
<b>STAND ENDE GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>-1 022 824</b>	<b>414 514</b>

# Jahresrechnung 2008

## Mittelflussrechnung 2008

	2008 CHF	2007 CHF
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	-1 347 338	175 228
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	2 140 403	128 489
Bildung von Rückstellungen	997 129	722 101
	1 790 194	1 025 818
Ab-/Zunahme (-) Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	405 468	-1 743 484
Zunahme kurzfr. Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	517 955	2 175 560
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>2 713 617</b>	<b>1 457 894</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-286 600 000	-195 900 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	363 100 000	0
Umlagerung Forderungen aus Anleihequoten	-400 000	-2 000 000
Ablösung Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten	400 000	2 000 000
Bevorschussung (-) von Zinsen und Disagios	70 870	-70 870
Wertschriften und Finanzanlagen	804 559	-246 583
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>77 375 429</b>	<b>-196 217 453</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Vorschüsse / Akontozahlungen	3 232 232	1 330 563
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	286 600 000	195 900 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-363 100 000	0
Zunahme Anteilscheinkapital	60 000	50 000
<b>Cash-drain aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-73 207 768</b>	<b>197 280 563</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>6 881 278</b>	<b>2 521 004</b>
<b>Nachweis Veränderung flüssige Mittel</b>		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	11 087 389	8 566 385
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	17 968 667	11 087 389
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>6 881 278</b>	<b>2 521 004</b>

# Jahresrechnung 2008

## Anmerkungen

### Allgemeines

Unter dem Namen «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 in Olten übertragen worden.

### Risikomanagement

Der Vorstand hat sich an der Klausurtagung im August 2008 mit Risiken und Fragen des Internen Kontrollsystems IKS befasst. Gestützt auf die Ergebnisse hat er an seiner Sitzung vom 27. November 2008 Grundsätze für das Interne Kontrollsystem IKS erlassen und die Schlüsselprozesse festgelegt. 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 bestandesgefährdeten 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, zu den gleichen Konditionen wie sie aufgenommen werden, an die berechtigten Wohnbauträger weiter gegeben. Die EGW unterliegt deshalb keinem Zinsänderungsrisiko.

# Jahresrechnung 2008

## Anmerkungen

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.

Im Unterschied zu andern Emissionszentralen haben die an einer Anleihe beteiligten Genossenschaftler 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 einen Ergänzungsbericht 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 Umlacierung 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 2008 ist eine (Vorjahr: zwei) Anleihequote über CHF 400 000 (Vorjahr: CHF 2 000 000) 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 2008

## Anmerkungen

### Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt 2008 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 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:

	31.12.08		31.12.07
\$	1.064386	\$	1.13214
€	1.47955	€	1.65525

#### • Finanzanlagen

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

#### • Kurzfristige Verbindlichkeiten

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

# Jahresrechnung 2008

## Anmerkungen

- **Rückstellung für Gestionskosten**  
Die Rückstellung für Gestionskosten wurde gebildet, um die Kosten für die Restadministration der Anleihen zu finanzieren. Für Emissionen ab 1.01.2007 beträgt der Gestionskostenabzug jeweils 0.1% der Anleihe summe für das Begebungsjahr und zusätzlich weitere 0.06% pro Jahr Laufzeit. Letztere werden der Rückstellung für Gestionskosten zugewiesen. Die Auflösung dieser Rückstellung 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. Für die Serien 13 bis 19 beträgt dieser Zuschlag 0.2% und für die Serien 20 bis 25 0.45%. Ab Serie 27 werden 0.25% 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.
- **Rückstellung für Bewirtschaftung zedierter Forderungen**  
Gemäss Vereinbarung mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft hat die Emissionszentrale EGW die an diese zedierten Forderungen weiter zu bewirtschaften. Zur Abdeckung des damit verbundenen Aufwandes bestand eine Rückstellung. Die Auflösung derselben erfolgte nach Massgabe der anfallenden Kosten.
- **Steuern**  
Die Ertrags- und Kapitalsteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf un versteuerten Reserven werden als Rückstellungen für latente Steuern ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze.
- **Mittelflussrechnung**  
Grundlage für den Ausweis der Mittelflussrechnung bildet der Fonds «flüssige Mittel». Der Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit wird aufgrund der indirekten Methode berechnet.

# Jahresrechnung 2008

## Anmerkungen

### Anmerkung 1

#### Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti  
Zinsausfallfonds  
Zinssammelkonto  
Pool-Konto Kapital  
Callgeld- und Festgeldanlagen

**Total flüssige Mittel**

**31.12.08**

CHF

2 422 126  
18 442  
6 078 099  
0  
9 450 000

**17 968 667**

**31.12.07**

CHF

370 741  
25 180  
366 468  
400 000  
9 925 000

**11 087 389**

### Anmerkung 2

#### Wertschriften

Zusammensetzung

Geldmarktanlagen, Geldmarktfonds  
Börsenkotierte Aktien, Aktienfonds  
Börsenkotierte Obligationen, Obligationenfonds

**Total Wertschriften**

**31.12.08**

CHF

0  
3 378 229  
6 487 983

**9 866 212**

**31.12.07**

CHF

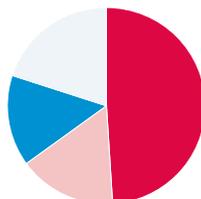
500 000  
4 759 639  
7 111 547

**12 371 186**

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

#### Wertschriften

- Obligationen Inland 49%
- Obligationen Ausland 16%
- Aktien Inland 15%
- Aktien Ausland 20%



#### Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 22%
- Obligationen Ausland 78%



# Jahresrechnung 2008

## Anmerkungen

### Anmerkung 3

#### Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit
Serie 13	3.250%	1998–2008	10.12.2008
Serie 14	3.750%	1999–2008	30.09.2008
Serie 15	3.875%	1999–2009	30.11.2009
Serie 16	4.375%	2000–2008	22.05.2008
Serie 17	4.125%	2000–2010	06.11.2010
Serie 18*	3.680%	2001–2009	29.06.2009
Serie 19*	2.875%	2002–2012	05.12.2012
Serie 20	2.250%	2003–2013	28.03.2013
Serie 21	2.625%	2003–2011	15.09.2011
Serie 22*	2.875%	2004–2012	18.06.2012
Serie 23*	2.625%	2004–2014	10.12.2014
Serie 24	2.750%	2005–2020	30.04.2020
Serie 25	2.250%	2005–2017	19.09.2017
Serie 27	2.375%	2006–2018	12.01.2018
Serie 28	3.000%	2006–2015	29.05.2015
Serie 29*	2.625%	2006–2016	12.12.2016
Serie 30*	3.000%	2007–2016	10.05.2016
Serie 31*	3.125%	2007–2015	07.09.2015
Serie 32	3.125%	2007–2016	12.12.2016
Serie 33	3.500%	2008–2018	18.05.2018
Serie 34	3.000%	2008–2014	26.09.2014

31.12.08  
CHF

31.12.07  
CHF

0	147 900 000
0	101 800 000
203 900 000	203 900 000
0	113 400 000
140 800 000	140 800 000
34 700 000	34 700 000
38 100 000	38 100 000
171 600 000	171 600 000
152 300 000	152 300 000
36 400 000	36 400 000
26 400 000	26 400 000
154 400 000	154 400 000
144 700 000	144 700 000
93 700 000	93 700 000
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	85 300 000
135 200 000	0
112 700 000	0

#### Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

1 809 400 000

1 885 900 000

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

Am Bilanzstichtag waren sämtliche verfallenen Zinsen auf Obligationenanleihen bezahlt. Bezüglich Zinsen auf Forderungen aus Anleihequoten wird auf Anmerkung 4 verwiesen.

### Anmerkung 4

#### Zinsansprüche aus Anleihequoten

Zusammensetzung

Zinsen aus Anleihequoten  
Disagio aus Umplacierungen

#### Total Zinsansprüche aus Anleihequoten

31.12.08  
CHF

31.12.07  
CHF

0  
0

70 870  
0

0

70 870

# Jahresrechnung 2008

## Anmerkungen

### Anmerkung 5

#### Finanzanlagen

Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall  
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und  
Schuldscheine

#### Total Finanzanlagen

	31.12.08 CHF	31.12.07 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	5 626 106	6 066 094
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	101 002	101 002
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>5 727 108</b>	<b>6 167 096</b>

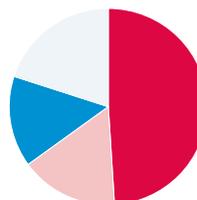
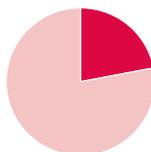
Bei den festverzinslichen Anlagen handelt es sich gemäss Anlagereglement EGW um Schuldner mit erstklassiger Bonität und Werte mit Kapitalschutz.

In der Position nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine sind wertberichtigte Anteil- und Schuldscheine der Hypothekarzentrale 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 verfügen (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 22%
- Obligationen Ausland 78%



# Jahresrechnung 2008

## Anmerkungen

### Anmerkung 6

<b>Rückstellungen für</b>	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	Bewirtschaftung zedierter Forderungen	latente Steuern	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2006	3 956 413	1 258 309	5 206 300	58 099	228 000	<b>10 707 121</b>
Zweckkonforme						
Verwendung	649 646	218 604	0	58 099	0	<b>926 349</b>
Neubildungen	1 011 660	147 040	489 750	0	0	<b>1 648 450</b>
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>4 318 427</b>	<b>1 186 745</b>	<b>5 696 050</b>	<b>0</b>	<b>228 000</b>	<b>11 429 222</b>
Zweckkonforme						
Verwendung	767 186	310 517	94 108	0	228 000	<b>1 399 811</b>
Auflösungen	0	11 770	0	0	0	<b>11 770</b>
Neubildungen	1 425 900	266 310	716 500	0	0	<b>2 408 710</b>
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>4 977 141</b>	<b>1 130 768</b>	<b>6 318 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 426 351</b>

### Anmerkung 7

<b>Eigenkapital</b>	Anteilschein-kapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gesetzliche Reserven	Allgemeine Reserven	Spezial-Reserven	Gewinn-Vortrag	Jahres-Ergebnis	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2006	2 180 000	100 000	50 000	350 000	181 560	567 726	<b>3 429 286</b>
Gewinnverwendung	–	30 000	30 000	450 000	57 726	-567 726	<b>0</b>
Ausgabe Anteilscheine	90 000	–	–	–	–	–	<b>90 000</b>
Rücknahme Anteilscheine	-40 000	–	–	–	–	–	<b>-40 000</b>
Jahreserfolg	–	–	–	–	–	175 228	<b>175 228</b>
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>2 230 000</b>	<b>130 000</b>	<b>80 000</b>	<b>800 000</b>	<b>239 286</b>	<b>175 228</b>	<b>3 654 514</b>
Gewinnverwendung	–	20 000	70 000	–	85 228	-175 228	<b>0</b>
Ausgabe Anteilscheine	90 000	–	–	–	–	–	<b>90 000</b>
Rücknahme Anteilscheine	-30 000	–	–	–	–	–	<b>-30 000</b>
Jahreserfolg	–	–	–	–	–	-1 347 338	<b>-1 347 338</b>
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>2 290 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>800 000</b>	<b>324 514</b>	<b>-1 347 338</b>	<b>2 367 176</b>

# Jahresrechnung 2008

## Anmerkungen

### Anmerkung 8

#### Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand

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

### Anmerkung 9

#### Steuern

Zusammensetzung

	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.07</b>
	CHF	CHF
Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	-228 000	0
Auflösung Abgrenzungen aus den Vorjahren	-2 469	0
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern	4 128	52 143
<b>Total Steuern</b>	<b>-226 341</b>	<b>52 143</b>

### Anmerkung 10

#### Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.07</b>
	CHF	CHF
Kreditlimiten	6 000 000	6 000 000
Beanspruchung	0	0
Buchwert verpfändeter Aktiven		
Flüssige Mittel	8 332 323	351 820
Wertschriften	9 866 212	12 371 186
Finanzanlagen	5 726 106	6 166 094

### Anmerkung 11

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2008 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2008 wesentlich beeinträchtigen.

### Abdeckung des Bilanzverlusts

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzverlust von CHF 1 022 824 wie folgt abzudecken:

	CHF
Entnahme aus den Spezialreserven	-800 000
Vortrag auf neue Rechnung	-222 824
<b>Total Bilanzverlust</b>	<b>1 022 824</b>

# Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Mittelflussrechnung und Anhang (Seiten 8 bis 20) für das am 31. Dezember 2008 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 2008 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**

**H. Schürmann**  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

**M. Grossi**  
Revisionsexperte

Zürich, 17. April 2009

# Organe und Funktionäre

## per 31.12.2008

### **Vorstand**

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

### **Vertreter BWO**

Dr. Peter Gurtner, Grenchen	BWO
-----------------------------	-----

### **Prüfungskommission**

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

### **Revisionsstelle**

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

### **Informationsbeauftragter**

Hans Conrad Daeniker, Uster

### **Geschäftsstelle Olten**

GeRoGestions, 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](mailto:kontakt@egw-ccl.ch)

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