



Geschäftsbericht 2009

Bericht des Präsidenten	2
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle	4
<hr/>	
Evaluation EGW	I–XII
<hr/>	
Jahresrechnung 2009	
<hr/>	
Bilanz	10
<hr/>	
Erfolgsrechnung	11
<hr/>	
Geldflussrechnung	13
<hr/>	
Anmerkungen zur Jahresrechnung	14
<hr/>	
Bericht der Revisionsstelle	23
<hr/>	
Organe und Funktionäre	25
<hr/>	

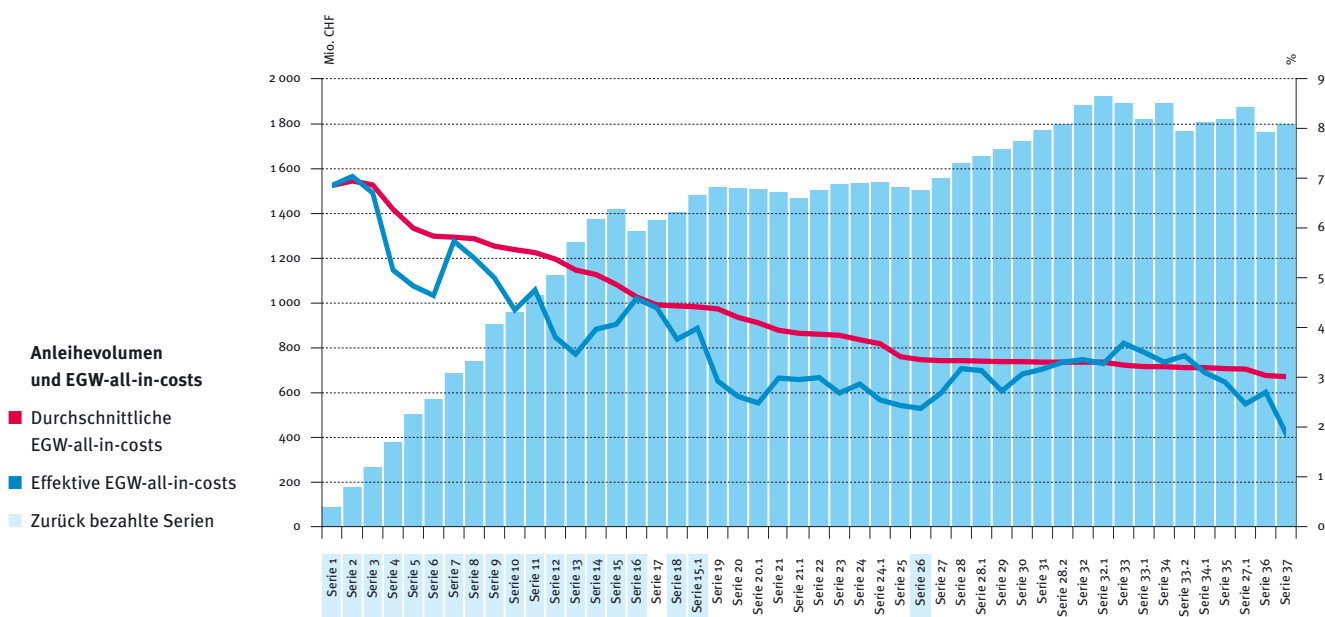
Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Die EGW darf mit dem vergangenen Geschäftsjahr zufrieden sein.

Erstens hat sich der Wohnungsmarkt trotz des gesamtwirtschaftlich eher rauen Klimas gut gehalten, so dass sich unsere Mitglieder im Allgemeinen einer stabilen Vermietungssituation erfreuen konnten. Dementsprechend hatte die EGW weder Zinsausfälle noch gefährdete Kreditpositionen zu beklagen, was ein günstiges Licht auf die Zahlungsmoral und das Geschäftsgebaren der ihr angeschlossenen gemeinnützigen Wohnbauträger wirft. Das bestätigen auch die Ergebnisse des jährlichen Ratings; sie bescheinigen den meisten Kreditnehmern eine gute bis sehr gute Bonität und zeigen, dass einmal mehr fast sämtliche Mitglieder an der mit einem gewissen Aufwand verbundenen Erhebung teilgenommen haben. Dafür sei ihnen an dieser Stelle bestens gedankt.

Zweitens hat sich die nach dem letztjährigen Verlust gehegte Hoffnung auf eine rasche Verbesserung der Ertragslage erfüllt. Dank der markanten Aufhellung am Kapitalmarkt und der damit verbundenen Kursgewinne auf dem Anlagevermögen konnte das Minus aus dem Vorjahr kompensiert werden. Das wird der EGW erlauben, die für schwierige Zeiten geschaffene und vor Jahresfrist vollständig beanspruchte Spezialreserve bereits wieder im gleichen Umfang aufzustocken.

Drittens wurden die gesteckten Jahresziele erreicht. Dazu gehörten einerseits die Anschlussfinanzierungen für die fällig gewordenen Serien 15 und 18 sowie die Durchführung von zwei weiteren Emissionen, andererseits der weitere Ausbau des «Kundendienstes», was in der Überarbeitung der Homepage, der Lancierung eines elektronischen Newsletters, der Neugestaltung des Bulletins, dem Ausbau des Beratungsdienstes sowie in der intensiveren Kommunikation mit den Dachorganisationen der gemeinnützigen Bauträger und der Fachpresse zum Ausdruck kommt.



Ende der Berichtsperiode gehörten der EGW 361 Mitglieder an. Davon waren 241 an einer oder an mehreren EGW-Anleihen beteiligt, was einer Quote von 67 Prozent entspricht. Diese Bauträger besitzen gemäss Angaben in der Datenbank der EGW 51 901 Wohnungen und somit etwa einen Drittel aller im Eigentum von Genossenschaften stehenden Wohneinheiten. Das zeigt, dass die EGW als Finanzierungsinstrument innerhalb der auf gemeinnützige Bauträger fokussierten Wohnungspolitik des Bundes eine grosse Bedeutung hat.

Über das Tagesgeschäft orientiert nachstehend der Bericht des Direktors der EGW. Was die Vorstandsebene betrifft, so wurden zusammen mit der Geschäftsleitung an vier Sitzungen und einer Klausurtagung nebst den ständigen Traktanden verschiedene Grundsatzfragen diskutiert. Dabei ging es u. a. um geringfügige Anpassungen in der Anlagepolitik in Richtung langfristig stabilerer Erträge. Ferner drängte sich aufgrund der bisherigen Erfahrungen eine Lockerung der Kriterien zur Beteiligung an EGW-Anleihen auf. Darüber hinaus wurde nach sorgfältiger Analyse der Kosten- und Reservepositionen per Anfang 2010 die Abschaffung der Prüfungsgebühren beschlossen und damit ein wichtiger Schritt zur weiteren Hebung der Attraktivität der EGW getan.

Auf politischer Ebene steht beim Bund in den nächsten Monaten die Erneuerung des Rahmenkredits für die Gewährung von Bürgschaften zugunsten der EGW an. Im Hinblick darauf hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

im Berichtsjahr eine Studie zur Evaluation ihrer Wirksamkeit in Auftrag gegeben. Für diese wurden statistische Grundlagen ausgewertet, Expertenmeinungen eingeholt und sämtliche EGW-Mitglieder schriftlich befragt, woraus sich ein Bild über die Funktionsweise der EGW, die Zielerfüllung, den künftigen Bedarf sowie die Einschätzungen der EGW-Dienstleistungen aus der Sicht der Mitglieder und von aussenstehenden Sachverständigen gewinnen liess. Das BWO hat die Resultate der Untersuchung auf seiner Homepage publiziert. Sie dürften an der nächsten Klausurtagung auch den Vorstand beschäftigen. Es darf aber bereits heute festgehalten werden, dass die grosse Mehrheit der Befragten der EGW ein gesamthaft gutes Zeugnis ausstellt. Die Verfasser der Studie empfehlen, die Tätigkeit der EGW weiterzuführen und die dafür notwendige Bundeshilfe zu verlängern.

Wie gesagt, ist hier nicht der Ort, auf Einzelheiten der Studie einzugehen. Dass sie zustande kam, ist aber nicht zuletzt der grossen Umfragebeteiligung unserer Mitglieder, dem geleisteten Zeitaufwand sowie den vielen wertvollen Kommentaren zu verdanken. Dafür spreche ich allen Mitwirkenden meine Anerkennung aus. Ich danke aber auch allen übrigen Personen, die im Vorstand, in der Prüfungskommission, als Informationsverantwortliche, Revisoren, Bankenvertreter oder im BWO zum Gelingen der EGW-Aktivitäten beitragen sowie dem Direktor und seinem Team für deren unermüdlichen und erfolgreichen Einsatz.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

Mitglieder nach Sprache

- CHF 1 223 200 000 bei 201 von 300 deutschsprachigen Mitgliedern
- CHF 576 000 000 bei 40 von 61 französischsprachigen Mitgliedern



Mitglieder nach Verband

- 152 SVW-Mitglieder halten CHF 1 405 300 000
- 42 SWE-Mitglieder halten CHF 140 300 000
- 36 VLB-Mitglieder halten CHF 129 500 000
- 11 Mitglieder ohne Verband halten CHF 124 100 000



Bericht der Geschäftsstelle

Sehr geehrte Damen und Herren

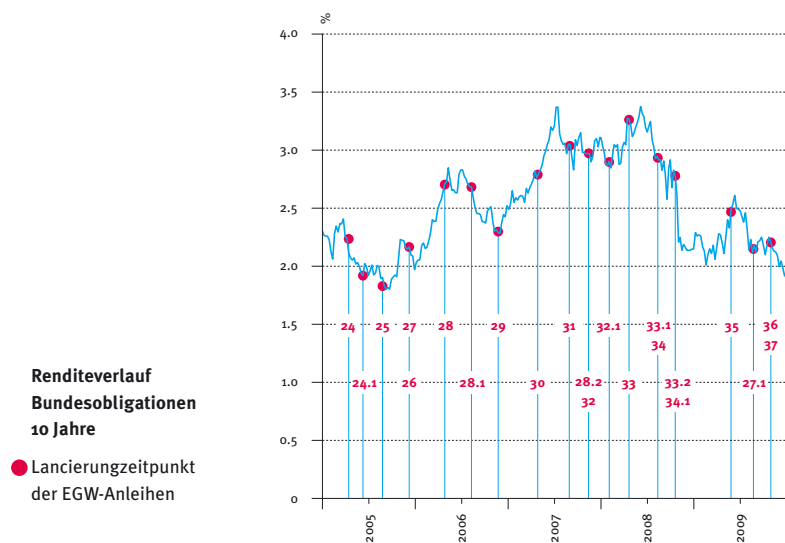
Seit ihrer Gründung am 11. Dezember 1990 hat die EGW 48 Emissionen durchgeführt und insgesamt rund 3.6 Milliarden Franken aufgenommen. Dank der Bundesbürgschaft bieten ihre Anleihen einem Investor grösstmögliche Sicherheit. Im Swiss Rating Guide der Zürcher Kantonalbank wird die EGW mit dem höchsten Rating «AAA/stabil» qualifiziert. Das wirkt sich für die beteiligten Mitglieder günstig aus. Die Gegenüberstellung der all-in-costs der EGW mit den Zinssätzen für vergleichbare Festhypotheken von Banken belegt, dass EGW-Finanzierungen stets bedeutend günstiger waren.

Anleihtätigkeit

Auch im Berichtsjahr 2009 waren die Aktivitäten der Geschäftsstelle ganz auf die Anleihtätigkeit ausgerichtet. Sie hatte sich zum Ziel gesetzt, in jedem Quartal eine Emission durchzuführen, um in kurzen Intervallen Finanzierungen zur Verfügung stellen zu können. In den ersten Wochen des Jahres war die Nachfrage aber eher bescheiden.

Die erste Anleihe konnte erst am 28. Mai 2009 lanciert werden. Obwohl die Summe von CHF 45 Mio. für eine öffentliche Anleihe eigentlich zu gering war, wurde diese Form gewählt, um spätere Aufstockungen zu ermöglichen. Aufgrund der seitherigen Zinsentwicklung wurde diese Fazilität bisher nicht beansprucht. Die Mittel aus dieser Emission wurden zum Teil für die Rückzahlung der Privatplacierung Serie 18 am 29. Juni 2009 eingesetzt.

Eine besondere Herausforderung stellte die termingerechte Rückzahlung der Serie 15 am 30. November 2009 dar. Mit einer Summe von CHF 203.9 Mio. handelte es sich um die bisher grösste Anleihe. Mit den Mitteln daraus waren 106 Finanzierungen gewährt worden, welche auf den Rückzahlungstermin hin abgelöst werden mussten. Auch den an dieser Anleihe beteiligten 66 Wohnbauträgern wurde eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt. Wie schon bei früheren Rückzahlungen haben rund zwei Drittel von



Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	all-in-cost	Summe
35	28.05.	8 J	2.625	100.910	2.914	45.0
27.1	26.08.	8.3 J	2.375	102.450	2.467	58.7
36	28.10.	10 J	2.500	101.586	2.699	87.3
37	28.10.	5 J	1.625	99.780	1.874	37.4

diesem Angebot Gebrauch gemacht. Im Verlaufe des Jahres mehrten sich die Stimmen, welche ein Anziehen der Zinssätze bereits in den kommenden Monaten prognostizierten. Mehrere Wohnbauträger haben sich deshalb am 26. August 2009 an der ersten Aufstockung der Serie 27 beteiligt und ihre Anschlussquoten bereits im Voraus bezogen. Die Mittel stehen ihnen für eine Restlaufzeit von 8.319 Jahren zu günstigen all-in-costs von 2.467% zur Verfügung.

Im Herbst 2009 lagen Bewilligungen für total CHF 133.3 Mio. vor. Diese Summe erlaubte es, Ende Oktober erneut zwei Emissionen gleichzeitig durchzuführen. Mit all-in-costs von 2.699% für eine Laufzeit von 10 Jahren und mit 1.874% für eine solche von 5 Jahren wurden wiederum vorzügliche Konditionen erreicht. Die kürzere Dauer der Serie 37 zeigt, dass die EGW auch für mittelfristige Finanzierungen ein attraktiver Partner ist. Mit dem Angebot verschiedener Laufzeiten will die Geschäftsstelle auch in Zukunft so flexibel wie möglich sein. Im Geschäftsjahr 2009 hat die EGW insgesamt 3625 Wohnungen in 110 Objekten mitfinanziert. Der Belehnungswert dieser Liegenschaften beläuft sich auf rund 575 Mio. Franken.

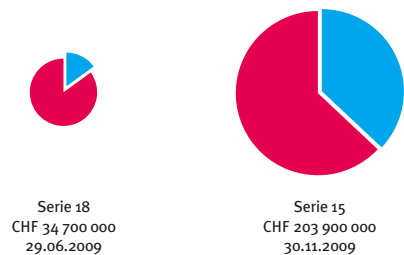
Die Beteiligung an einer EGW-Anleihe ermöglicht es, die günstigen Konditionen für die nächsten Jahre anzubinden. Diverse Mitglieder haben im Hinblick auf steigende Zinsen einen Teil ihrer Hypotheken durch EGW-Quoten abgelöst. Nicht beanspruchte Kreditmargen auf Altliegenschaften wurden ausgeschöpft, um so auch Neubau- oder Renovationsvorhaben finanzieren zu können. EGW-Mittel dürfen bis zu 80% des Belehnungswertes eines Objektes eingesetzt werden.

Beratung

Im Verlauf des Berichtsjahres 2009 hat die Geschäftsstelle die Vorgaben des Vorstandes in Bezug auf das Marketing umgesetzt. Auch die besten Marketinginstrumente vermögen indes den direkten Kontakt mit Mitgliedern und interessierten Wohnbauträgern nicht zu ersetzen. Das individuelle Gespräch hat deshalb für die Geschäftsstelle oberste Priorität. Fragen im Zusammenhang mit einer Finanzierung können im Rahmen eines Telefonates oder einer Zusammenkunft effizient erörtert werden. Auf diese Weise ist es einfacher möglich, auf konkrete Bedürfnisse einzugehen und flexibel zu agieren. Dieses Vorgehen gestattet es auch, auf Formalitäten weitgehend zu verzichten. Der persönliche Kontakt mit den jeweiligen Verantwortlichen ist überdies für beide Seiten viel sympathischer.

Rückzahlungen 2009

- Anschlussfinanzierung
- Rückzahlung



Risikobeurteilung

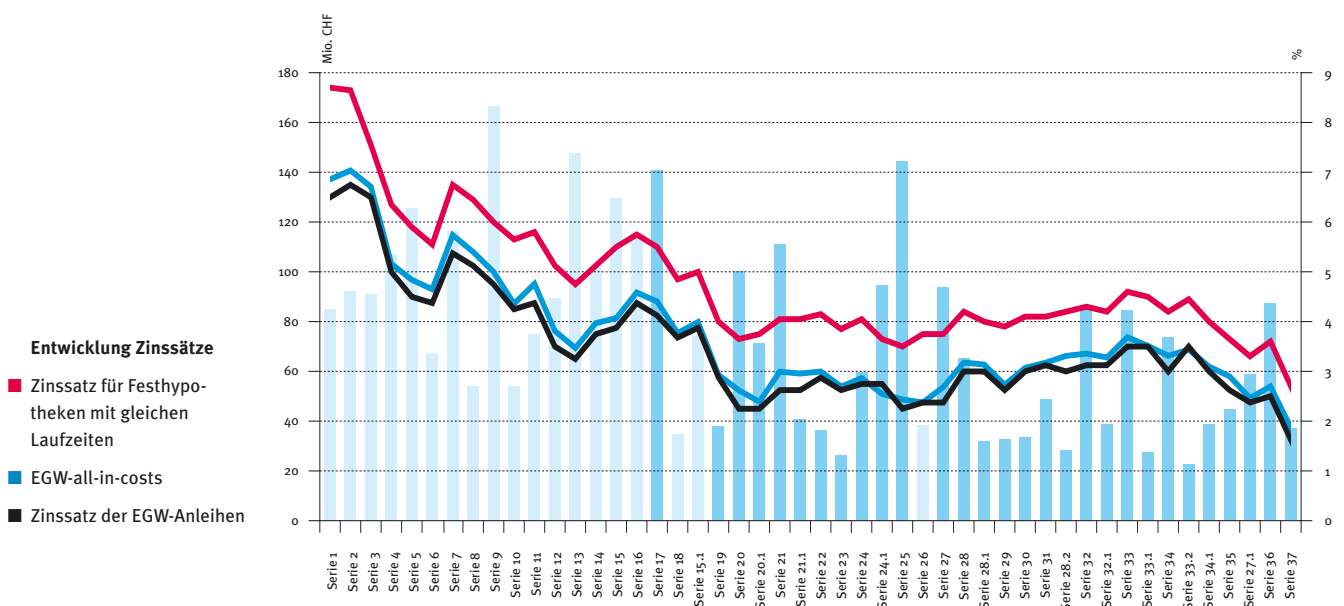
Die Mitglieder mit Anleihequoten müssen der EGW jährlich die Jahresrechnung mit dem dazu gehörigen Revisionsbericht und allenfalls zusätzlich einen Fragebogen mit ergänzenden Angaben einreichen. Ihre Revisionsstellen haben die Einhaltung der Amortisationsvorschriften zu bestätigen. Eine unabhängige, externe Prüfungsstelle wertet diese Unterlagen aus und weist die Wohnbauträger gestützt darauf verschiedenen Ratingklassen zu. Die Auswertungen basieren nur auf den Finanzzahlen und berücksichtigen die Sicherstellung der Anleihequoten durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen nicht.

Im Rahmen seiner jährlichen Klausurtagung hat sich der Vorstand intensiv mit den Risiken auf den Ausleihungen an die Mitglieder befasst. Bei der Beurteilung wurden auch die Sicherheiten in Betracht gezogen. Die Analyse hat ergeben, dass die Rückstellungen für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung ausreichend dotiert sind. Der

bisherige Kostenabzug bei der Begebung einer Emission konnte um 0.1 Prozentpunkte auf 0.15% der Anleihe summe reduziert werden. Im gleichen Ausmass wurde der Abzug für die Geschäftsbesorgung erhöht, um damit die Kosten für die Gesuchsprüfung zu finanzieren.

Jahresrechnung

Die Rückzahlung von zwei Anleihen und die Begebung von vier neuen Emissionen halten sich knapp die Waage. Der Netto-Abfluss von CHF 10.2 Mio. ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass ein Wohnbauträger wegen seiner strategischen Neuausrichtung keine langfristigen Finanzierungen mehr tätigen kann und alle Quoten aus den Serien 15 deshalb zurückbezahlt hat. Mit den Rückstellungen von rund CHF 13.6 Mio. sind auch die Kosten für die Bewirtschaftung der Ende 2009 ausstehenden Anleihen bis zu deren Rückzahlung finanziert. Das Eigenkapital ist auf CHF 3 642 919 angewachsen.



Die Betriebsrechnung vor Finanzertrag zeigt ein Minus von CHF 62 842. Dieses Resultat ist einerseits auf einmalige Mehrkosten für die Entwicklung der Marketinginstrumente und andererseits auf ein Defizit in der Sparte «Gesuchsprüfung» zurückzuführen. Bereits in den Vorjahren hat der Ertrag aus Prüfungsgebühren jeweils nicht ganz ausgereicht, um die entsprechenden Kosten zu decken. Mit der vorumschriebenen Umschichtung der Kostenabzüge bei der Anleihebegebung dürfte in Zukunft auch diese Sparte kostendeckend finanziert sein.

Die erfreuliche Entwicklung an den Börsen hat sich auch auf die Anlagen der EGW positiv ausgewirkt und zu einem Finanzerfolg von CHF 1 504 531 geführt. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung deshalb, CHF 800 000 der Spezialreserve zuzuweisen. Die dazugehörige Rückstellung für latente Steuern wurde bereits zu Lasten der Erfolgsrechnung gebildet.

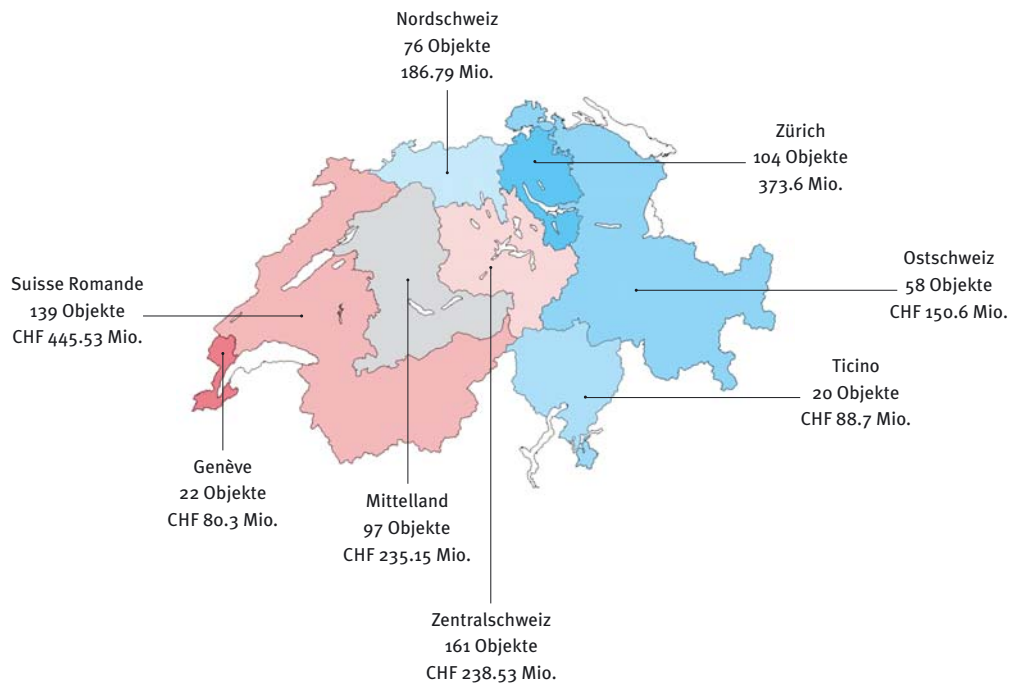
Der nach dieser Zuweisung verbleibende Saldo von CHF 465 743 deckt den Verlustvortrag von CHF 222 824 ab.

Dank

Die Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Vorstandes und der Prüfungskommission erfolgte auch im Berichtsjahr in bestem Einvernehmen. Wir schätzen die wertvollen und erspriesslichen Kontakte mit den Mitarbeitenden des BWO, der Dachverbände und der EGW-Geschäftsbanken. Wir freuen uns, wenn wir unseren Mitgliedern mit Auskünften und Finanzierungen dienlich sein können.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

**Geografische Aufteilung
der EGW-Finanzierungen
am 31.12.2009**



Evaluation EGW

Wage

rr

Die Anleihen der Emissionszentrale EGW werden im Rahmen der Wohnbauförderung vom Bund verbürgt. Diese Verbürgung bildet die Grundlage für eine erfolgreiche Emissionstätigkeit. Sie ermöglicht der EGW und ihren Mitgliedern einen direkten Zugang zum Kapitalmarkt. Art. 48 des Wohnraumförderungsgesetzes verlangt eine Evaluation der Massnahmen nach diesem Gesetz.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat im Hinblick auf einen neuen Rahmenkredit das Büro HORNING, Wirtschafts- und Sozialstudien, in Bern, mit der Durchführung einer Evaluation beauftragt. Ende April 2010 hat dieses die Arbeiten abgeschlossen und den Bericht vorgelegt.

Der Vorstand hat die Evaluation zum Anlass genommen, den Geschäftsbericht 2009 um einige zusätzliche Angaben zu den Aktivitäten der EGW seit der Gründung am 11.12.1990 zu erweitern.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

Organisation

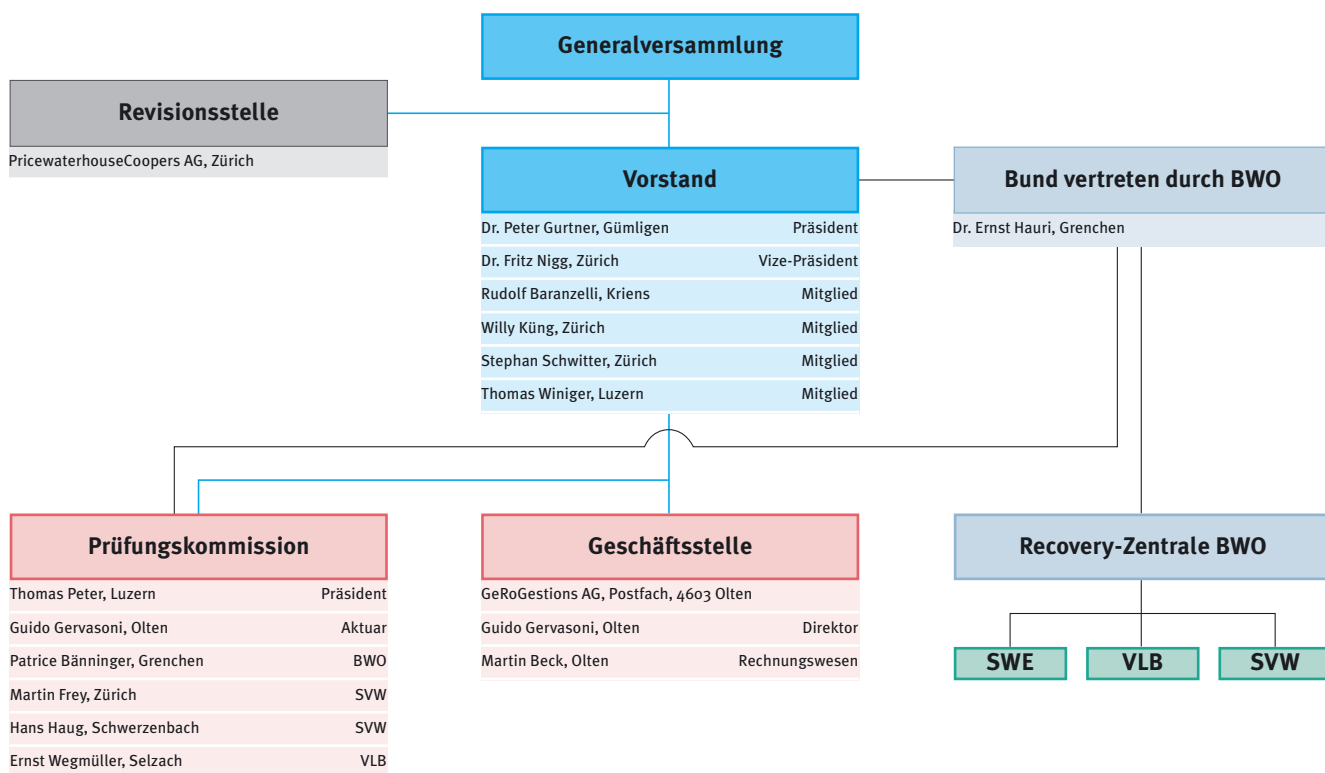
Vor zwanzig Jahren war es für Baugenossenschaften oft recht schwierig, sich die Mittel für die Finanzierung ihrer Liegenschaften zu beschaffen. Die Hypothekenzinsen waren Ende der 1980er Jahre innert kurzer Zeit auf 8 Prozent und mehr angestiegen. Aus dieser Situation heraus haben die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und 26 gemeinnützige Wohnbauträger Ende 1990 in Olten die EGW gegründet, um sich auf dem Kapitalmarkt günstige Mittel zu beschaffen.

Die EGW ist als Genossenschaft organisiert. Während der Aufbauphase hatte der Vorstand nicht nur die Oberleitung inne; er erledigte auch die wichtigsten Geschäfte selber. Für die Organisation des Tagesgeschäftes war ein Geschäftsausschuss zuständig. Die Gesuche für eine Beteiligung an einer Anleihe wurden

vom Prüfungsausschuss des jeweiligen Dachverbandes abschliessend beurteilt. Zusammen mit dem für die Koordination zuständigen Büro bildeten sie die Prüfungskommission.

Im Rahmen einer grundlegenden Überarbeitung der Organisationsstruktur wurde im Jahr 1998 eine konsequente Trennung zwischen den Aufgaben des Vorstandes in strategischen Belangen und der operativen Umsetzung durch die Geschäftsstelle erreicht. Diese wird im Auftragsverhältnis von der GeRoGestions AG in Olten geführt; in Lausanne besteht eine Kontaktstelle. Mit der Neuordnung des Prüfungsverfahrens wurde die alleinige Entscheidungskompetenz auf die Prüfungskommission übertragen. Anfangs Januar 2004 hat die Recovery-Zentrale im BWO die Bearbeitung von Problempositionen der EGW und der Dachverbände übernommen.

Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung sind in einem Organisationsreglement umschrieben.



Mitglieder

Mitglieder der EGW können sein:

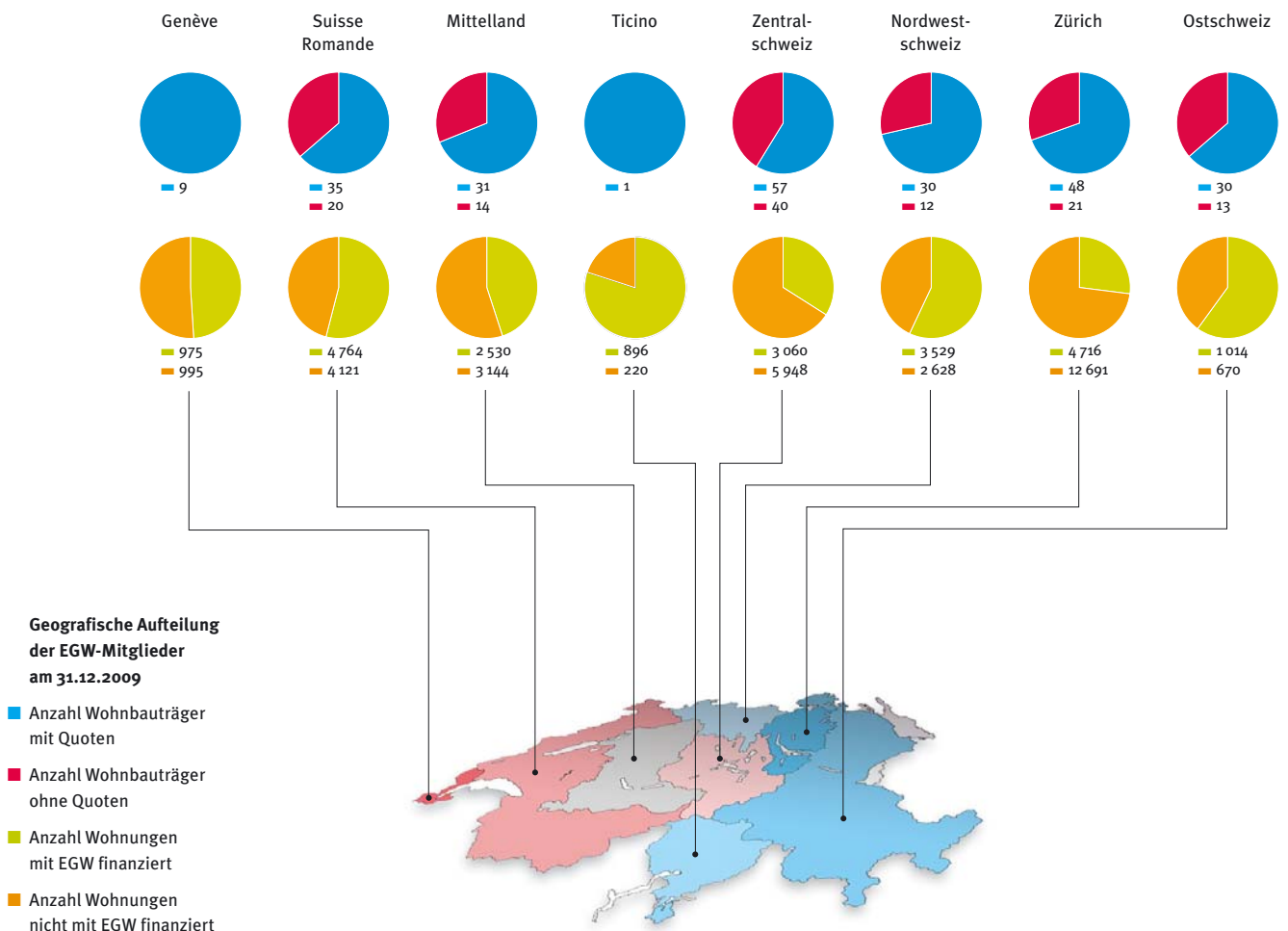
- Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger
- Andere Bauträger, welche den preisgünstigen Wohnungsbau fördern
- Organisationen und Institutionen, welche die Ziele der EGW unterstützen.

Organisation und Berichterstattung zu erfüllen. Die 241 beteiligten Wohnbauträger gehören in der Regel auch einem Dachverband an.

SVW	213	152	63.1%	CHF	1 405 300 000
SWE	64	42	17.4%	CHF	140 300 000
VLB	62	36	14.9%	CHF	129 500 000
ohne	22	11	4.6%	CHF	124 100 000
Total	361	241	100.0%	CHF	1 799 200 000

Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein im Nominalwert von CHF 5 000 zu übernehmen. Wohnbauträger, die sich an einer Anleihe beteiligen wollen, haben sich an die Grundsätze der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger zu halten und die Anforderungen der EGW bezüglich

Die Grafik zeigt die geografische Aufteilung der EGW-Mitglieder mit und ohne Anleihebeteiligung sowie die Gesamtanzahl der Wohnungen und die Anzahl der mit EGW-Quoten finanzierten Wohnungen dieser Wohnbauträger am 31.12.2009.



Unter den beteiligten 241 EGW-Mitgliedern sind kleinere und mittlere Wohnbauträger mit einem Bestand von weniger als 100 Wohnungen besonders stark vertreten. 155 Mitglieder mit EGW-Quoten (64.3%) hatten Ende 2009 einen Wohnungsbestand von total 5 905 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 11.4 Prozent aller Wohnungen im Besitz von Wohnbauträgern mit EGW-Finanzierungen.

Die Quoten aus den am 31.12.2009 ausstehenden Anleihen wurden für die teilweise Finanzierung von 21 484 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten		241
Mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen		21 484
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF	301 152 402
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		6.343%
Ertragswert der Wohnungen	CHF	4 747 483 400

EGW-Finanzierungen	CHF	1 799 200 000
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert		37.90%
Durchschnittliche Belehnungshöhe		67.73%

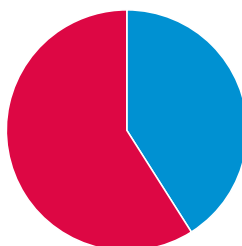
Gesamtwohnungsbestand der 241 WBT		51 901
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF	642 598 594
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		6.343%
Ertragswert der Wohnungen	CHF	10 130 173 751

Diese Aufstellung belegt, dass die Mitglieder der EGW aufgrund ihrer Wohnungsanzahl eine erhebliche Bedeutung innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben. Allein die erwähnten 241 EGW-Mitglieder verfügen mit ihren knapp 52 000 Wohnungen über rund einen Drittel des gesamten Bestandes an Wohnungen im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften.

Die Kuchengrafiken zeigen die Aufteilung des Gesamtbestandes nach Anzahl Wohnungen und nach dem Ertragswert derselben. Die Differenz von jeweils 6 Prozentpunkten lässt den Schluss zu, dass tendenziell eher grosse und/oder neuere Wohnungen mit höheren Anlagekosten via EGW finanziert werden.

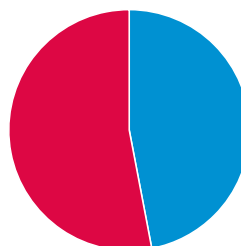
Anzahl Wohnungen am 31.12.2009

- mit EGW: 21 484 Wohnungen (41%)
- ohne EGW: 30 417 Wohnungen (59%)



Ertragswert am 31.12.2009

- mit EGW: CHF 4 747 483 400 (47%)
- ohne EGW: CHF 5 382 690 351 (53%)



Zinssätze und Anleihevolumen

Entwicklung der Anleihetätigkeit seit der Gründung bis zum 31.12.2009

Total lancierte Emissionen	48
Total Basisanleihen	27
Total Aufstockungen	11
Total Privatplacierungen	10

Grösste Anleihe	CHF 203 900 000
Kleinste Emission	CHF 22 900 000

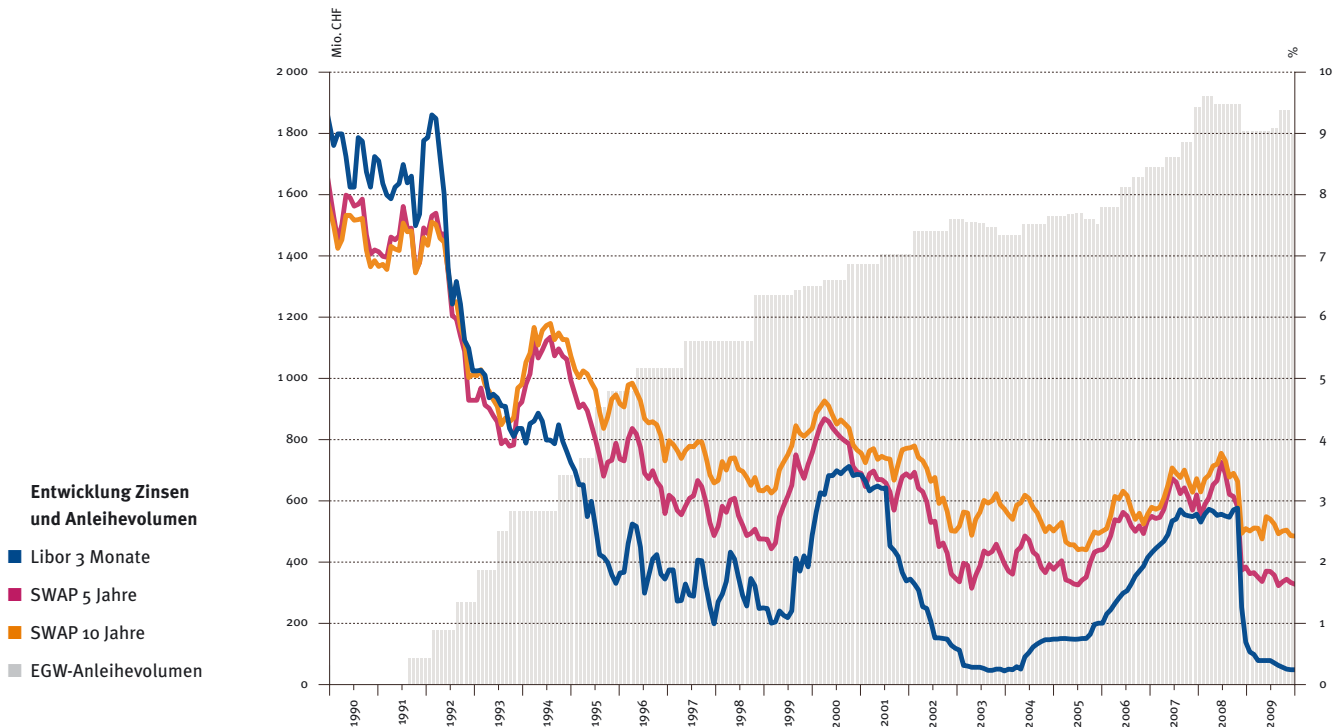
Maximale Laufzeit	15 Jahre
Minimale Laufzeit	5 Jahre
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat

Wohnbauträger pro Anleihe maximal	66
Wohnbauträger pro Emission minimal	4
Durchschnittliche Quote pro Wohnbauträger	2 986 588

Quoten pro Anleihe maximal	106
Quoten pro Emission minimal	5
Durchschnittliche Quote pro Emission	CHF 1 999 439

In der Aufbauphase beschränkte sich die EGW auf 1–2 Emissionen pro Jahr. Diese Anzahl wurde in den letzten Jahren erhöht, um die Nachfrage seitens der Mitglieder besser abdecken zu können. Im Geschäftsjahr 2008 wurden z.B. sechs Emissionen lanciert, teilweise als Zwillingsemissionen.

Der Zinsverlauf seit 1990 zeigt die höhere Volatilität des 3-Monats-Liborsatzes. Der Abstand zwischen den 5- und 10-jährigen-Swapsätzen zeigt die jeweilige Steilheit der Zinskurve. Im Dezember 2006 war eine Finanzierung mit einer Laufzeit von 5 Jahren nur unwesentlich teurer als eine solche für 10 Jahre. Am 27.02.2004 kostete ein zusätzliches Laufzeitjahr im Durchschnitt 19 Basispunkte mehr, was insgesamt einen Aufschlag von fast einem Prozentpunkt ergibt.

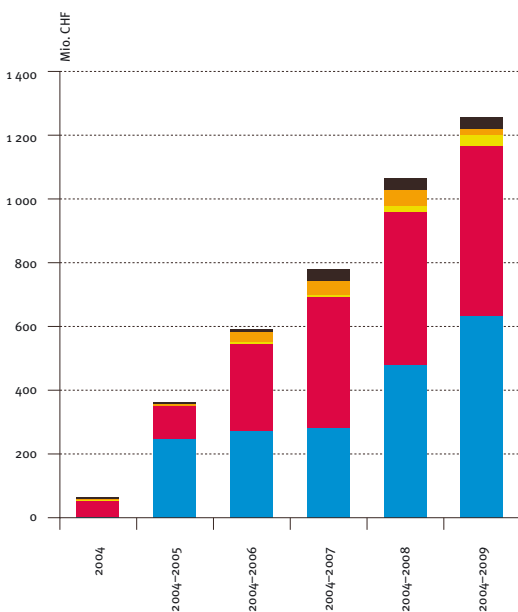


Verwendungszweck

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 Grafik zeigt die Entwicklung der Finanzierungen im Zeitraum von Ende 2003 bis Ende 2009. Die dazugehörige Tabelle weist die entsprechende Anzahl Finanzierungen im gleichen Zeitraum aus.

Weil Anleihequoten oftmals für mehrere Zwecke benützt werden, ist eine eindeutige Zuordnung der EGW-Gelder zu den verschiedenen Verwendungszwecken nicht in jedem Fall möglich. Gut CHF 632 Mio. wurden in den letzten sechs Jahren für Anschlussfinanzierungen eingesetzt, was einem Anteil von rund 49 Prozent entspricht. Umfinanzierungen – und damit zum Teil auch die Ablösung von Baukrediten – bildeten mit nahezu CHF 538 Mio. bzw. rund 41 Prozent den zweitwichtigsten Verwendungszweck. Die übrigen Finanzierungen von Renovationen/Umbauten sowie für Neubau/Kauf von Immobilien beanspruchten zusammen knapp 10 Prozent der Anleihe summen.

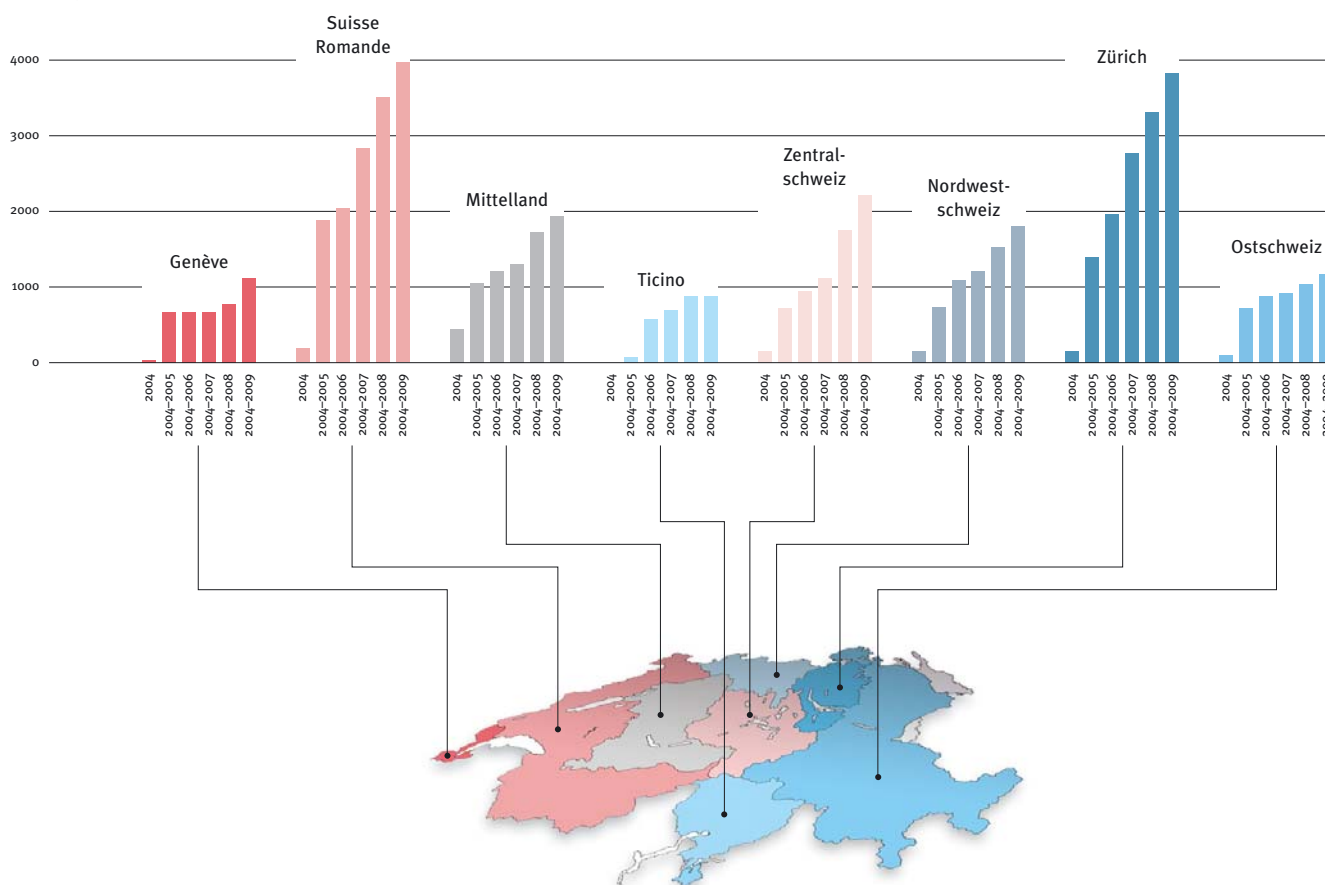


Finanzierungszweck	2004	2004-2005	2004-2006	2004-2007	2004-2008	2004-2009
Diverses	7	8	9	12	12	13
Renovation/Umbau	2	5	16	26	32	36
Neubau/Kauf	2	3	7	7	14	21
Umfinanzierung	27	50	119	171	208	231
Anschlussfinanzierung	3	151	164	167	266	349
Total	41	217	315	383	532	650

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Wohnungsfinanzierungen mit EGW-Quoten in den verschiedenen Regionen der Schweiz in den letzten sechs Jahren. In diesem Zeitraum wurden 16 918 Wohnungen mitfinanziert. Die dafür eingesetzten EGW-Finanzierungen machten eine Summe von knapp CHF 1.3 Mrd. aus, was durchschnittlich CHF 76 628 pro Wohnung entspricht. Am meisten Wohnungen wurden in der Suisse Romande mitfinanziert. In dieser Region ist auch der durchschnittliche Anteil mit CHF 86 583 pro Wohnung am höchsten. In der Region Zürich beträgt dieser Anteil CHF 65 171.

Im Zeitraum von Ende 2003 bis Ende 2009 hat die Prüfungskommission 726 Gesuche um Beteiligung an einer EGW-Anleihe behandelt. Im Durchschnitt wurden Quoten von rund CHF 2 500 000 gewünscht. 88 Prozent wurden bewilligt und die Quoten in der Folge bezogen. Nur knapp 5 Prozent der Anfragen wurden abgelehnt; die restlichen Gesuche wurden zurückgezogen. Die relativ geringe Anzahl dieser beiden Kategorien ist darauf zurückzuführen, dass die Geschäftsstelle bereits bei der Vorprüfung auf eine allfällige Chancenlosigkeit hinweist.

Anzahl Wohnungen nach Objektstandort



Die zu finanzierenden Liegenschaften haben die technischen und finanziellen Anforderungen gemäss den Bestimmungen der Wohnbauförderung des Bundes zu erfüllen. Dazu gehören auch Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit. Für die seit Inkrafttreten des WFG fertiggestellten Objekte oder Gesamtsanierungen wird die Einhaltung dieser Vorschriften vom BWO geprüft.

Bei der Finanzierung einer Liegenschaft ist für die EGW in erster Linie deren Ertragswert massgebend. Für die Berechnung dieses Wertes werden die nachhaltig erzielbaren Mieterträge kapitalisiert. Bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes werden Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Objektes sowie die Führung und Finanzlage des Wohnbauträgers berücksichtigt. Die Rückrechnung der am 31.12.2009 bestehenden Finanzierungen ergibt einen durchschnittlichen Kapitalisierungssatz von 6.343 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 kurrenten Deckungen sichergestellt werden. Am 31.12.2009 lagen die EGW-Finanzierungen im Durchschnitt bei 67.73 Prozent.

Rating

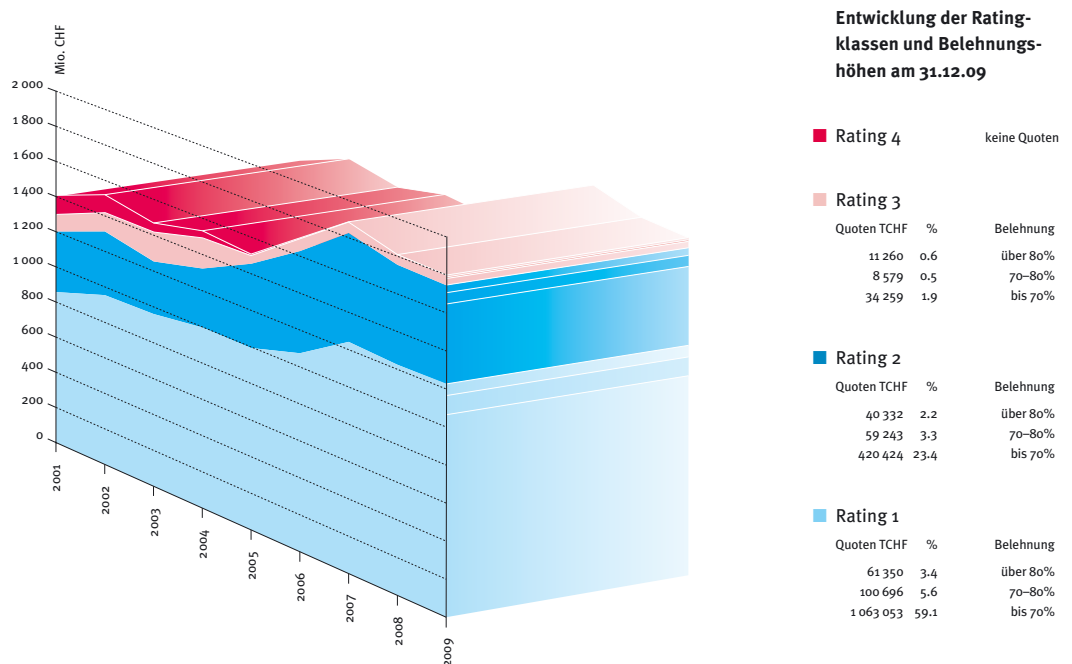
Um allfällige Problemfälle frühzeitig zu erkennen, hat die EGW bereits im Jahr 1997 ein Ratingverfahren eingeführt. Als weitere Massnahme werden die Zinsen auf Anleihequoten seit 2001 vierteljährlich in Rechnung gestellt. Für die Kontrolle der Zahlungseingänge besteht ein straffes Debitorenmanagement.

Die an einer Anleihe beteiligten Wohnbauträger müssen jedes Jahr die Jahresrechnung samt 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. Ab Ratingklasse 2 (Bonität genügend oder schlechter) muss zusätzlich zu den erwähnten Unterlagen auch ein Fragebogen ausgefüllt

werden. Die Wohnbauträger mit Bonität 4 (d.h. mit dem schlechtesten Rating) werden der Recovery-Stelle im BWO zugewiesen. Diese sucht eine Lösung in Form einer nachhaltigen Sanierung oder einer geordneten Liquidation.

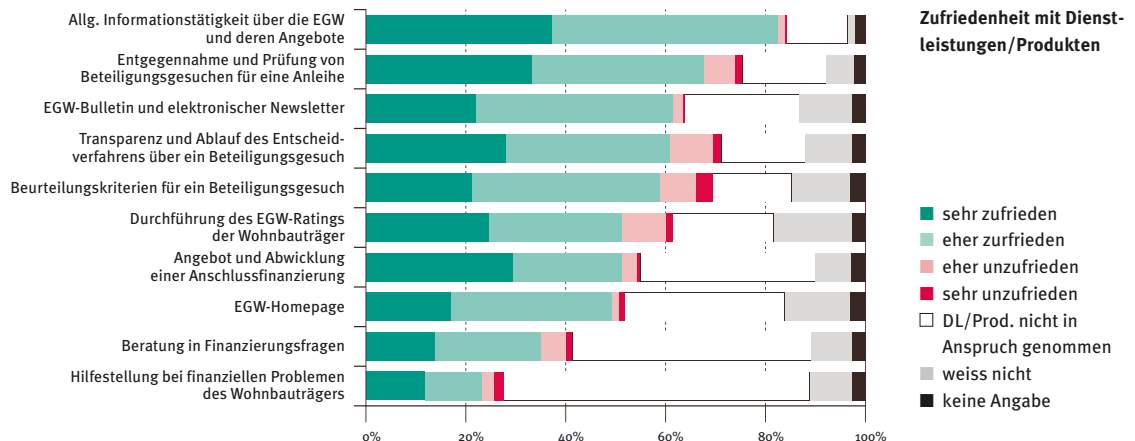
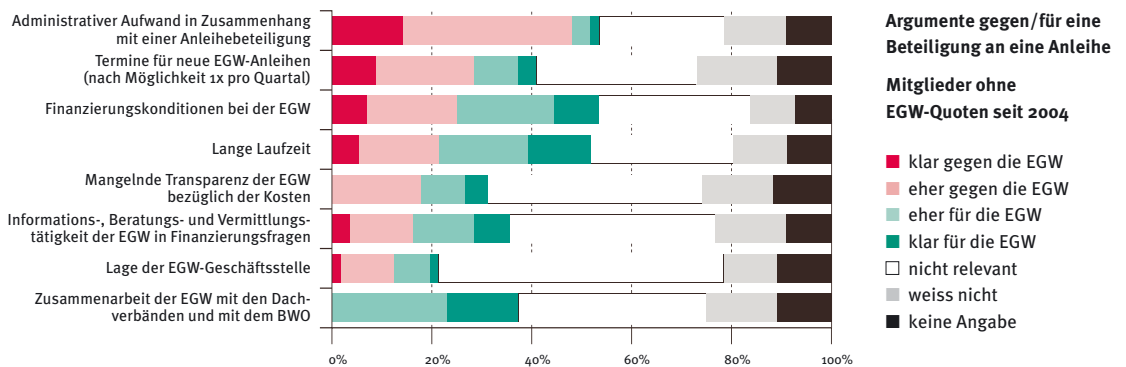
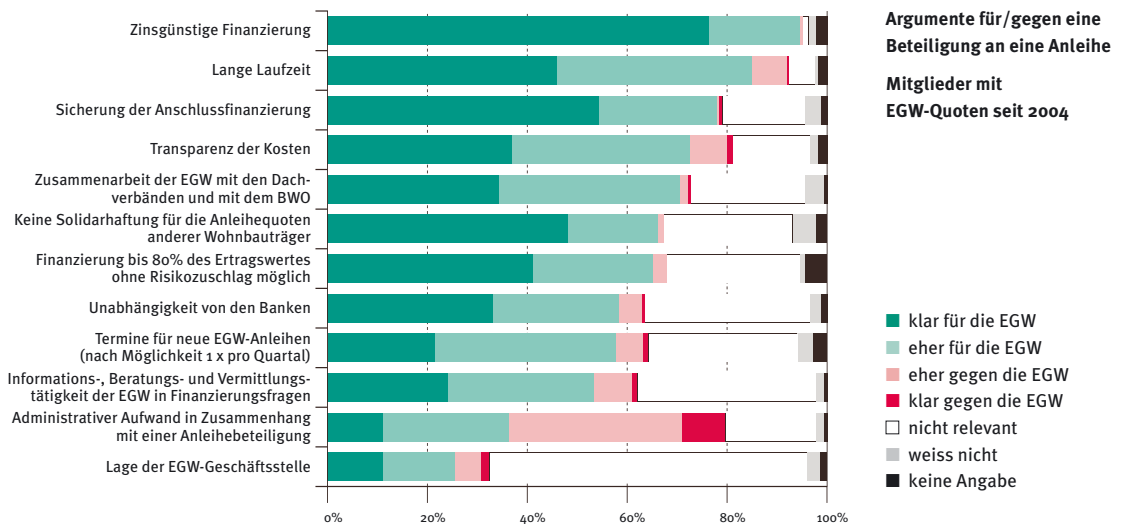
In den letzten drei Jahren hatte die EGW keine neuen Rating 4-Fälle mehr zu verzeichnen. Seit dem Inkrafttreten des WFG sind auch keine Verluste mehr eingetreten.

Die Grafik zeigt die Entwicklung der vier Ratingklassen seit 2001 bis Ende 2009 sowie die Aufteilung der Finanzierungssummen innerhalb jeder Ratingklasse nach Belehnungshöhen am 31.12.2009.



Ergebnisse aus der Evaluation

Das mit der Durchführung der Evaluation beauftragte Büro HORNUNG hat bei den EGW-Mitgliedern eine schriftliche Befragung durchgeführt. Einzelne Ergebnisse daraus sind in den nachstehenden Abbildungen wiedergegeben.



In ihrem Bericht gelangten die Experten zu folgender Gesamtbeurteilung:



Gesamtbeurteilung

Seit Inkrafttreten des WFG wurden mehr als 15 000 Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger mit EGW-Anleihequoten mitfinanziert. Damit können für rund 6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes von gemeinnützigen Wohnbauträgern der Schweiz die Mietzinse langfristig um ca. 6 Prozent tiefer angesetzt werden als es bei einer Finanzierung mit langfristigen Festhypotheken der Fall wäre. Die geförderten Wohnungen verteilen sich mit Ausnahme von Appenzell-Innerrhoden, Glarus, Schaffhausen und Uri auf die gesamte Schweiz. Schwergewicht bilden die Kantone Waadt, Zürich, Luzern und Bern.

Aus der Sicht der Berichtersteller ist die Verbürgung von Anleiheobligationen der EGW ein kostengünstiges und effizientes Instrument der Wohnbauförderung. Zwar mussten aus frühen Serien von EGW-Anleihen Bürgschaften (auf Liegenschaften, die noch aufgrund des WEG unterstützt wurden) vom Bund honoriert werden. Die entsprechenden Verluste sind als Folge der Immobilienkrise der 1990er-Jahre und der in diesem Zusammenhang vorgenommenen Umfinanzierung von WEG-Geschäften anzusehen. Seit Inkrafttreten des WFG sind bisher keine solchen Fälle mehr aufgetreten, dies nicht zuletzt aufgrund von verschärften Prüfungskriterien und verbesserten Sicherheitsmassnahmen.

Eine Weiterführung der Verbürgung von EGW-Anleihen würde einer grossen Zahl gemeinnütziger Wohnbauträger weiterhin eine kostengünstige Finanzierung eines nicht unerheblichen Teils ihres Wohnungsbestandes ermöglichen und damit einen Beitrag zur Mietzinsstabilität einer grossen Zahl von Wohnungen leisten.

Wie die Befragung der EGW-Mitglieder gezeigt hat, würden sich gegen 70 Prozent der befragten Wohnbauträger bei einer entsprechenden Gelegenheit (wieder) an einer Anleihe beteiligen. Zu beachten ist, dass diese Äusserungen zu einem Zeitpunkt gemacht wurden, zu dem das Zinsniveau tief war und die Zinsdifferenz zu Bankfinanzierungen tendenziell abgenommen hat. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Zinsdifferenz bei steigendem Zinsniveau wieder zunimmt und deshalb die Nachfrage nach EGW-Finanzierungen ansteigen wird. Vor diesem Hintergrund kann von einem weiteren Bedarf nach EGW-Anleihen ausgegangen werden.

Bei einer Fortführung der EGW-Tätigkeit im bisherigen Rahmen ist gesamtwirtschaftlich gesehen auch die Gefahr einer Wettbewerbsverzerrung auf dem Kreditmarkt als gering zu bezeichnen, da der Anteil der EGW am gesamten Hypothekarbestand marginal ist. Bei einzelnen, kleinen Regionalbanken kann allerdings ein unliebsamer Abgang von Hypothekardarlehen stattfinden, der umso stärker ins Gewicht fällt, je höher ihre Ausleihungen an solche Bauträger sind, welche ihre Hypothekardarlehen zu Gunsten einer EGW-Finanzierung kündigen. Banken können aber auch von der Tätigkeit der EGW profitieren, kommen sie doch zu teilweise zusätzlichen Kundenkontakten und Geschäften, da sie mitunter Liegenschaften finanzieren können, die ohne EGW-Anleihen nicht realisierbar wären.



Die voranstehenden Seiten zeigen ein erfreuliches Bild. Der von den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger vor 20 Jahren gefasste Entschluss, in Zusammenarbeit mit dem BWO eine eigene Emissionszentrale zu gründen, hat Früchte getragen. Die EGW stellt eine spezifische Antwort auf die damals allseits erhobene Forderung nach alternativen Finanzierungsmodellen unter Einschluss der «Verbrieftung» von Hypothekarkrediten dar. Mit ihr wurde mittels der Verbürgung der Anleihen wohnungspolitisches Neuland betreten, und wie bei anderen Innovationen traten zu Beginn in einem von der Immobilienkrise ohnehin schon gebeutelten Umfeld auch diverse Kinderkrankheiten auf. Die Verantwortlichen haben aus den Erfahrungen jedoch rasch gelernt und die Professionalisierung der Kreditvermittlung durch organisatorische Eingriffe, höhere Sicherheitsstandards, aktivere Kundeninformation sowie straffere Bewilligungskriterien und Kontrollen laufend verbessert.

Heute stellt die EGW ein auf allen Stufen mit kompetenten Fachleuten besetztes, gut funktionierendes Finanzierungsinstrument dar, das von der grossen Mehrheit der Mitglieder positiv beurteilt, von privaten und institutionellen Anlegern geschätzt und selbst im Ausland als eine effiziente Massnahme zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wahrgenommen wird.

Die EGW ist keine Bank, mit der man als Kunde in einem Vertragsverhältnis, aber darüber hinaus meist in keinerlei Beziehung steht. Sie ist eine Einrichtung der genossenschaftlichen Selbsthilfe, die von der öffentlichen Hand zwar Unterstützung erhält, aber letztlich davon lebt,

dass sich ihre Mitglieder mit ihr identifizieren, sie als ein Element ihres Netzwerks begreifen und sich für ihr Wohl und Gedeihen interessieren. Auch wenn die Umfrageergebnisse in dieser Hinsicht bereits ein ansprechendes Bild vermitteln, zeigen sie umgekehrt doch noch Verbesserungspotenzial. Es fällt auf, dass eine beträchtliche Minderheit der Genossenschafter bisher keine Mittel bezogen hat oder zum Teil noch Vorstellungen über die Funktionsweise der EGW hegt, die auf der Praxis längst vergangener Zeiten basieren. Selbstverständlich haben nicht alle Genossenschaften einen Finanzierungsbedarf, und es ist verdienstvoll, dass selbst solche Mitglieder der EGW die Treue halten. Soweit die Zurückhaltung jedoch auf Gleichgültigkeit oder überholten Meinungen beruht, wäre es erfreulich, den Dialog stärker pflegen zu können. Die EGW hat ihre Beratungstätigkeit und Kommunikationsmittel ausgebaut. Es ist jedermann eingeladen, diese zu nutzen und seinen Mitgliedschaftsrechten auch mittels Anregungen und Kritik Substanz zu geben.

Aufgrund des guten Leistungsausweises und des ausgewiesenen Bedarfs ist zu hoffen, dass der bevorstehende Antrag auf Erneuerung des Bürgschaftskredits bei den politischen Entscheidungsträgern auf offene Ohren stossen wird. Nebst den Geldern aus dem Fonds de Roulement stellen die Garantien für die EGW-Anleihen die einzige noch verbliebene Wohnbauhilfe des Bundes dar. Dass man sie weiterführen sollte, ist angesichts der angespannten Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum ein nach wie vor aktueller und verbindlicher Verfassungsauftrag.

Abschliessend sei dem Büro HORNUNG und dem BWO für die auszugsweise Wiedergabe der Evaluationsergebnisse, aber auch nochmals allen Mitwirkenden an der Mitgliederbefragung bestens gedankt.

Dr. Peter Gurtner, Präsident

Wage

rr

Jahresrechnung 2009

Bilanz
auf den 31.12.2009

	31.12.09	31.12.08
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	19 756 383	17 968 667
Forderungen	107 570	82 294
Wertschriften (Anmerkung 2)	10 307 729	9 866 212
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Anleihequoten	21 066 875	20 160 152
übrige	82 832	101 909
Total Umlaufvermögen	51 321 389	48 179 234
Anlagevermögen		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	1 799 200 000	1 809 400 000
Finanzanlagen (Anmerkung 4)	5 387 139	5 727 108
Total Anlagevermögen	1 804 587 139	1 815 127 108
TOTAL AKTIVEN	1 855 908 528	1 863 306 342
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	18 319 664	18 899 522
Passive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	21 066 875	20 160 152
übrige	43 429	53 141
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	13 635 641	12 426 351
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	1 799 200 000	1 809 400 000
Total Fremdkapital	1 852 265 609	1 860 939 166
Eigenkapital (Anmerkung 6)		
Anteilscheinkapital	2 300 000	2 290 000
Gesetzliche Reserve	150 000	150 000
Allgemeine Reserve	150 000	150 000
Spezialreserve	0	800 000
Bilanzgewinn/-verlust (-)	1 042 919	-1 022 824
Total Eigenkapital	3 642 919	2 367 176
TOTAL PASSIVEN	1 855 908 528	1 863 306 342

Jahresrechnung 2009

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2009**

BETRIEBSERTRAG	2009	2008
	CHF	CHF
Gestionserträge		
für Anleihetätigkeit	1 397 380	1 712 500
für Zinsausfallrisiken	571 000	716 500
für Drittkosten auf Anleihen	197 474	266 310
Mitgliederbeiträge	71 000	70 400
Gesuchsprüfungen	148 150	209 650
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	787 867	767 186
Zinsausfallrisiken	43 125	94 108
Drittkosten auf Anleihen	209 304	310 517
Zinsertrag auf Anleihequoten	55 428 394	59 629 794
TOTAL ERTRAG	58 853 694	63 776 965
BETRIEBSAUFWAND		
Drittleistungen	1 083 581	1 202 039
Zinsaufwand auf Anleihen	55 428 394	59 629 794
Drittkosten auf Anleihen	209 304	310 517
Verwaltung und Marketing	257 803	223 311
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 168 980	1 425 900
Zinsausfallrisiken	571 000	716 500
Drittkosten auf Anleihen	197 474	266 310
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	58 916 536	63 774 371

Jahresrechnung 2009

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	2009	2008
	CHF	CHF
FINANZERFOLG		
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	489 896	616 540
Übriger Zinsertrag	0	0
Gewinn auf Wertschriften	1 070 307	4 538
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-36 996	-36 834
Verlust auf Wertschriften	-18 676	-2 197 485
TOTAL FINANZERFOLG	1 504 531	-1 613 241
BETRIEBSGEWINN/-VERLUST (-)	1 441 689	-1 610 647
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)		
Übriger Ertrag	54 801	16 770
Ausserordentlicher Ertrag (Anmerkung 7)	3 956	20 362
Ausserordentlicher Aufwand	0	-164
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)	58 757	36 968
JAHRESGEWINN/-VERLUST (-) VOR STEUERN	1 500 446	-1 573 679
Steuern (Anmerkung 8)	-234 703	226 341
JAHRESGEWINN/-VERLUST (-)	1 265 743	-1 347 338
BILANZGEWINN/-VERLUST (-)		
Saldo Anfang Geschäftsjahr	-1 022 824	414 514
Zuwendung an die gesetzliche Reserve	0	-20 000
Zuwendung an die allgemeine Reserve	0	-70 000
Entnahme aus der Spezialreserve	800 000	0
Jahresgewinn/-verlust (-)	1 265 743	-1 347 338
STAND ENDE GESCHÄFTSJAHR	1 042 919	-1 022 824

Jahresrechnung 2009

Geldflussrechnung 2009

	2009 CHF	2008 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1 265 743	-1 347 338
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-1 003 761	2 140 403
Bildung von Rückstellungen (Anmerkung 5)	1 209 290	997 129
	1 471 272	1 790 194
Zu- (-)/Abnahme Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-912 922	405 468
Ab- (-)/Zunahme kurzfr. Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-782 445	517 955
Cash-drain (-)/-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-224 095	2 713 617
Investitionstätigkeit		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-228 400 000	-286 600 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	238 600 000	363 100 000
Umlagerung Forderungen aus Anleihequoten	-1 500 000	-400 000
Ablösung Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten	1 571 113	400 000
Bevorschussung (-) von Zinsen und Disagios	-71 113	70 870
Wertschriften und Finanzanlagen	902 213	804 559
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	11 102 213	77 375 429
Finanzierungstätigkeit		
Vorschüsse / Akontozahlungen	1 099 598	3 232 232
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	228 400 000	286 600 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-238 600 000	-363 100 000
Zunahme Anteilscheinkapital	10 000	60 000
Cash-drain aus Finanzierungstätigkeit	-9 090 402	-73 207 768
Veränderung der flüssigen Mittel	1 787 716	6 881 278
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	17 968 667	11 087 389
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	19 756 383	17 968 667
Veränderung der flüssigen Mittel	1 787 716	6 881 278

Jahresrechnung 2009

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 2009 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 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.

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 2009

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.

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 2009 ist eine (Vorjahr: eine) Anleihequote über CHF 1 500 000 (Vorjahr: CHF 400 000) 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 2009

Anmerkungen

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt 2009 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:

	31.12.09		31.12.08
\$	1.03375	\$	1.064386
€	1.48315	€	1.47955

• 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 2009

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.

- **Steuern**

Die Ertrags- und Kapitalsteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf un versteuerten Reserven werden als Rückstellungen für latente Steuern ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze.

- **Geldflussrechnung**

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

Jahresrechnung 2009

Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti

Zinsausfallfonds

Zinssammelkonto

Callgeld- und Festgeldanlagen

Total flüssige Mittel

31.12.09

CHF

5 217 818

2 246 317

12 292 248

0

19 756 383

31.12.08

CHF

2 422 126

18 442

6 078 099

9 450 000

17 968 667

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Börsenkotierte Aktien, Aktienfonds

Börsenkotierte Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.09

CHF

4 108 690

6 199 039

10 307 729

31.12.08

CHF

3 378 229

6 487 983

9 866 212

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

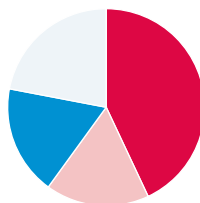
Wertschriften

■ Obligationen Inland 43%

■ Obligationen Ausland 17%

■ Aktien Inland 18%

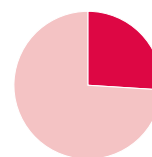
■ Aktien Ausland 22%



Anlagen auf Endverfall

■ Obligationen Inland 26%

■ Obligationen Ausland 74%



Jahresrechnung 2009

Anmerkungen

Anmerkung 3

Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

Anleihe Zinssatz Laufzeit Fälligkeit

Serie 15	3.875%	1999–2009	30.11.2009	0	203 900 000
Serie 17	4.125%	2000–2010	06.11.2010	140 800 000	140 800 000
Serie 18*	3.680%	2001–2009	29.06.2009	0	34 700 000
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	93 700 000
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	0
Serie 36	2.500%	2009–2019	27.11.2019	87 300 000	0
Serie 37*	1.625%	2009–2014	27.11.2014	37 400 000	0

Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

31.12.09
CHF

1 799 200 000

31.12.08
CHF

1 809 400 000

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 2009

Anmerkungen

Anmerkung 4

Finanzanlagen

Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

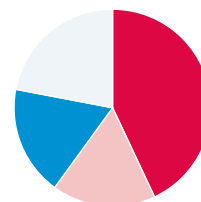
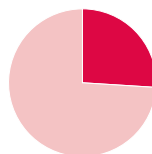
	31.12.09 CHF	31.12.08 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	5 287 137	5 626 106
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	100 002	101 002
Total Finanzanlagen	5 387 139	5 727 108

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 26%
■ Obligationen Ausland 74%



Wertschriften
■ Obligationen Inland 43%
■ Obligationen Ausland 17%
■ Aktien Inland 18%
■ Aktien Ausland 22%

Jahresrechnung 2009

Anmerkungen

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2007	4 318 427	1 186 745	5 696 050	228 000	11 429 222
Zweckkonforme					
Verwendung	767 186	310 517	94 108	228 000	1 399 811
Auflösungen	0	11 770	0	0	11 770
Neubildungen	1 425 900	266 310	716 500	0	2 408 710
Stand 31.12.2008	4 977 141	1 130 768	6 318 442	0	12 426 351
Zweckkonforme					
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

Anmerkung 6

Eigenkapital	Anteilschein-kapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gesetzliche Reserven	Allgemeine Reserven	Spezial-Reserven	Gewinn-Vortrag	Jahres-Ergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2007	2 230 000	130 000	80 000	800 000	239 286	175 228	3 654 514
Gewinnverwendung							
Ausgabe Anteilscheine	90 000	-	-	-	-	-	90 000
Rücknahme Anteilscheine	-30 000	-	-	-	-	-	-30 000
Jahreserfolg	-	-	-	-	-	-1 347 338	-1 347 338
Stand 31.12.2008	2 290 000	150 000	150 000	800 000	324 514	-1 347 338	2 367 176
Gewinnverwendung							
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

Jahresrechnung 2009

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/Auflösung (-) von Rückstellungen
für latente Steuern

Auflösung Abgrenzungen aus den Vorjahren

Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern

Total Steuern

31.12.09
CHF

228 000

0

6 703

234 703

31.12.08
CHF

-228 000

-2 469

4 128

-226 341

Anmerkung 9

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten

Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Flüssige Mittel

Wertschriften

Finanzanlagen

31.12.09
CHF

6 000 000

0

13 100 049

10 307 729

5 287 137

31.12.08
CHF

6 000 000

0

8 332 323

9 866 212

5 726 106

Anmerkung 10

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2009 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2009 wesentlich beeinträchtigen.

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 1 042 919 wie folgt zu verwenden:

Zuwendung an die gesetzliche Reserve

Zuwendung an die Spezialreserve

Vortrag auf neue Rechnung

Total Bilanzgewinn

CHF

75 000

800 000

167 919

1 042 919

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 10 bis 22) für das am 31. Dezember 2009 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 2009 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, 27. April 2010

Organe und Funktionäre

per 31.12.2009

Vorstand

Dr. Peter Gurtner, Gümligen	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. Ernst Hauri, 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 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