



Geschäftsbericht 2005

Jahresbericht des Präsidenten	2
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle	5
<hr/>	
Jahresrechnung 2005	
<hr/>	
Bilanz	8
<hr/>	
Erfolgsrechnung	9
<hr/>	
Mittelflussrechnung	11
<hr/>	
Anmerkungen zur Jahresrechnung	12
<hr/>	
Bericht der Kontrollstelle	21
<hr/>	
Organe und Funktionäre	22
<hr/>	

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

«Erfüllt die EGW ihre Aufgabe?» – Die Emissionszentrale EGW will gemeinnützige Wohnbauträger bei der Finanzierung von preisgünstigen Wohnliegenschaften unterstützen. Die Mittel dafür beschafft sie sich in erster Linie durch Ausgabe von Obligationenanleihen oder Privatplacierungen. Ihre Organisation ist ganz auf die Erfüllung dieser im Rahmen der eidgenössischen Wohnbaupolitik wichtigen Aufgabe ausgerichtet. Die im Sommer 2002 in die Wege geleitete Optimierung der Organisationsstrukturen und des Instrumentariums sind weitgehend abgeschlossen. Die strikte Trennung der strategischen und operativen Bereiche ist vollzogen. Dank klarer Reportingvorgaben und eines soliden Controllings kann der Vorstand seine Führungsverantwortung effizient wahr nehmen.

Im Geschäftsjahr 2005 hat die EGW zwei neue öffentliche Anleihen, eine Aufstockung und eine Privatplacierung mit einem Gesamtvolumen von CHF 337 400 000 erfolgreich abgewickelt. Mit Zinssätzen zwischen 2,25 und 2,75 Prozent für Laufzeiten von 12 und 15 Jahren wurden erneut vorzügliche Konditionen erzielt.

An den 14 ausstehenden Anleihen mit einem Gesamtbetrag von CHF 1 504 700 000 sind 210 Mitglieder beteiligt. Diese sind mit wenigen Ausnahmen auch Mitglied bei einer der drei Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, mit denen die EGW eng zusammen arbeitet. In den letzten Jahren haben sich auch Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals an Anleihen beteiligt und mit günstigen EGW-Mitteln bestehende Darlehen abgelöst. Auf diese Weise konnten sie Zinsänderungsrisiken auf Jahre hinaus eliminieren. Mit 335 Genossenschaftern liegt der Mitgliederbestand Ende 2005 knapp unter demjenigen der Vorjahre. Neue Mitgliedschaften haben Austritte infolge von Liquidationen, Fusionen oder Neuorientierungen nicht ganz kompensieren können. Unsere Mitglieder sind in der ganzen Schweiz aktiv. Entsprechend konnte die EGW praktisch in allen Regionen bei der Finanzierung von Liegenschaften mitwirken.

Die Mittel zur Deckung des Aufwandes für die Begebung, die Bewirtschaftung und die Rückzahlung einer Anleihe werden jeweils bei der Auszahlung der Anleihequoten direkt abgezogen. Während der Laufzeit einer Anleihe stellt die EGW den an dieser beteiligten Wohnbauträgern genau diejenigen Zinsbetroffnisse in Rechnung, welche

Mitglieder nach Verband

- 129 SVW-Mitglieder halten CHF 1 120 100 000
- 34 SWE-Mitglieder halten CHF 124 400 000
- 42 VLB-Mitglieder halten CHF 129 100 000
- 5 Mitglieder ohne Verband halten CHF 131 100 000



Mitglieder nach Sprache

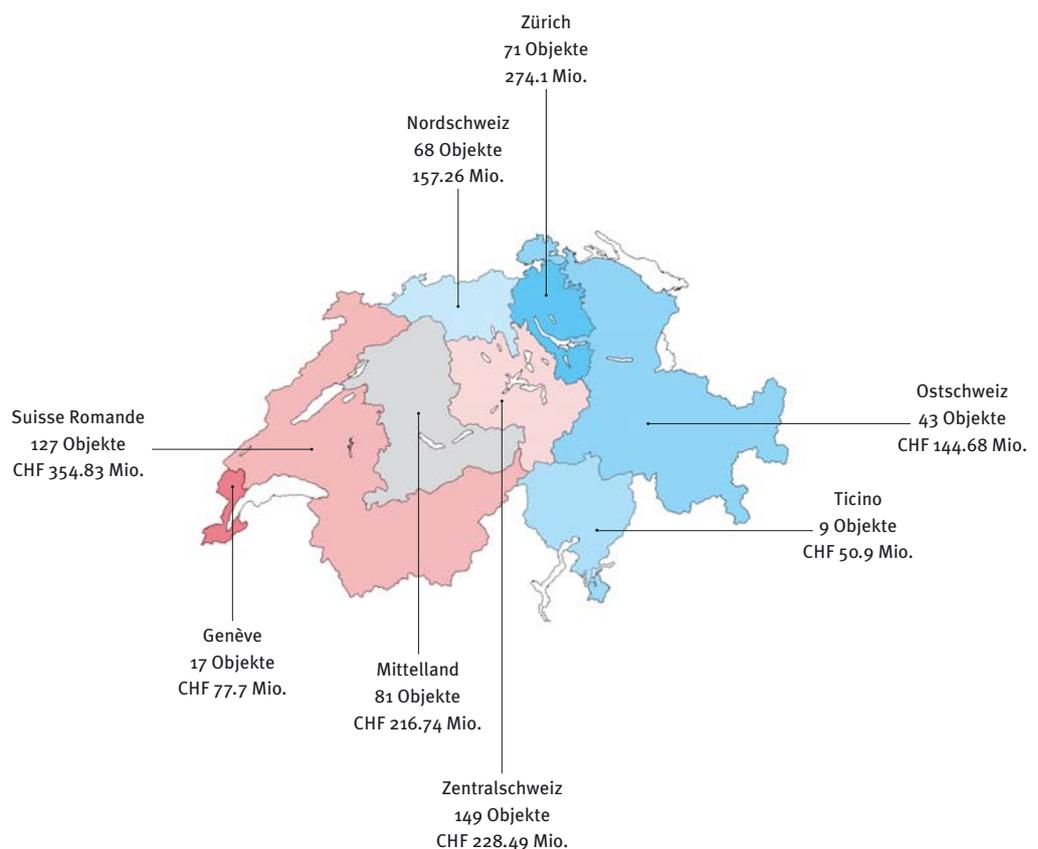
- CHF 1 091 500 000 bei 173 von 276 deutschsprachigen Mitgliedern
- CHF 413 200 000 bei 37 von 59 französischsprachigen Mitgliedern



sie selber an die Anleihegläubiger bezahlen muss. Für die Finanzierung des jährlichen Betriebsaufwandes steht ihr deshalb praktisch nur der Gestionsertrag aus der Anleihetätigkeit zur Verfügung. Die Betriebsrechnung zeigt, dass ein Abzug von 0,5 Prozent der Anleihesumme nicht ausreicht, um den Betriebsaufwand zu finanzieren. Die EGW bleibt auf positive Finanzergebnisse angewiesen, um ausgeglichene Jahresrechnungen präsentieren zu können. Der Vorstand hat auf eine Erhöhung des Gestionskostenabzuges bisher verzichtet, damit die Gelder aus dem Kapitalmarkt so günstig wie möglich an die beteiligten Wohnbauträger weiter geleitet werden können.

Börsen und Finanzmärkte haben sich im Jahr 2005 positiv entwickelt. Die EGW hat davon ebenfalls profitieren können. Mit der Anlage der flüssigen Mittel wurde ein Finanzerfolg von CHF 895 076 erwirtschaftet. Dieser soll zur Hälfte einer Spezialreserve zugewiesen werden, um ein «Polster» für schwächere Jahre zu erhalten. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung eine entsprechende Verwendung des Bilanzgewinnes.

Seit der Begebung der Serie 19 wird ein Zuschlag für die Äufnung von Rückstellungen für Zinsausfälle und die Kosten der Bewirtschaftung von Problempositionen erhoben. Für die Serien 13–18



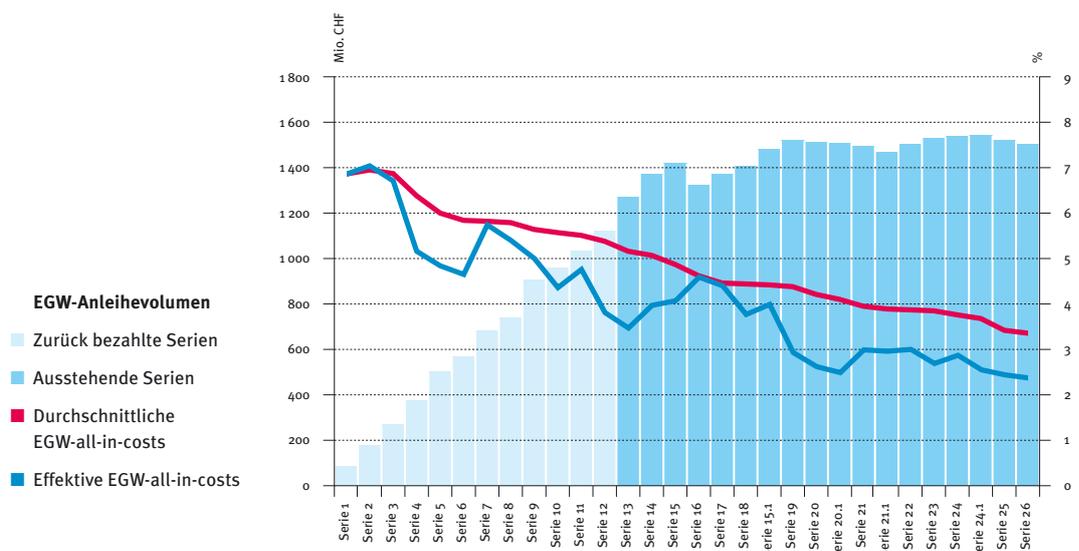
bestand bis Ende 2005 ein Zinsausfallfonds. Im Zuge ihrer weiteren Verselbstständigung hat die EGW auf den 1. Januar 2006 auch die Risiken aus diesen Anleihen übernommen. Die vorumschriebenen Rückstellungen sind entsprechend aufgestockt worden und haben Ende 2005 einen Stand von CHF 4 647 300 oder 0,31 Prozent der ausstehenden Anleihesummen erreicht.

An der Klausurtagung 2005 hat der Vorstand sich mit der langfristigen Zukunft der EGW befasst. Im Zentrum stand die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen sie auch Anleihen ohne Bundesbürgschaft begeben kann. Ohne diese Sicherheit könnte die EGW ihr Top-Rating nicht halten und müsste deshalb mit erheblich höheren Kosten rechnen. Unsere Mitglieder könnten nicht mehr im bisherigen Umfang mit Zinsvorteilen rechnen. Eine Weiterführung der Anleihetätigkeit wäre deshalb praktisch ausgeschlossen. Der gemeinnützige Wohnungsbau hätte keinen Zugang mehr zum Kapitalmarkt. Für den Vorstand steht deshalb

fest, dass die EGW gemeinsam mit den Dachverbänden und mit weiteren, dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichteten Institutionen um den Erhalt der Bundesbürgschaft kämpfen muss. Nur im Erfolgsfall kann die am Anfang gestellte Frage weiterhin positiv beantwortet werden.

Das Geschäftsjahr 2005 der EGW war dominiert von der intensiven Anleihetätigkeit. Ein besonderer Dank gebührt allen Mitgliedern der Prüfungskommission für die auch unter Zeitdruck gewissenhafte Bearbeitung der Beteiligungsgesuche. Die Geschäftsstelle hat die neuen Anleihen mit gutem Gespür für den günstigen Zeitpunkt lanciert; ihre Arbeit verdient Anerkennung. Der Dank des Vorstandes richtet sich aber auch an den Bund und dessen Vertreter im BWO, ohne deren Unterstützung die EGW am Kapitalmarkt nicht präsent sein könnte.

lic.iur. Rolf Engler, Präsident

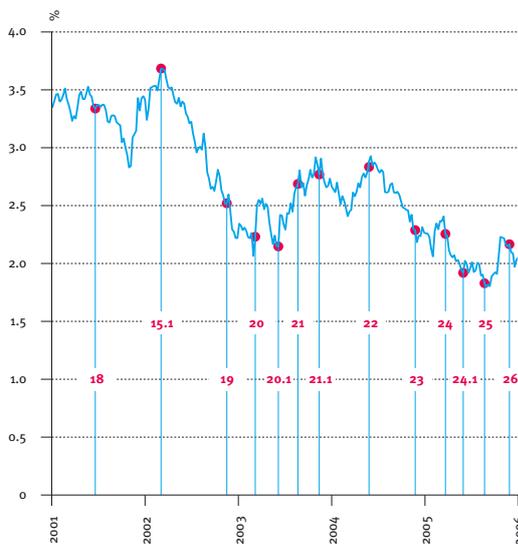


Bericht der Geschäftsstelle

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Schweiz sind die langfristigen Zinsen im Verlauf des Jahres 2005 anders als prognostiziert nicht angestiegen, sondern haben neue Tiefstwerte erreicht. Die Rendite von Anleihen der Eidgenossenschaft mit 10-jähriger Laufzeit ist am 22. September 2005 auf die Marke von 1,76 Prozent gefallen. Im Dezember 2005 und im März 2006 hat die Schweizerische Nationalbank das Zielband für den 3-Monats-Libor jeweils um 25 Basispunkte angehoben. Die Zinsmärkte erwarten, dass noch einige weitere Schritte folgen. Im Zuge der Leitzinserhöhungen und der Zinserwartungen ist die Rendite des 10-jährigen Eidgenossen seit anfangs 2006 von 1,9 Prozent auf über 2,7 Prozent Ende April angestiegen.

Das tiefe Zinsniveau im Jahr 2005 und die vermehrte Nachfrage institutioneller Anleger nach Obligationen mit langen Laufzeiten bildeten ein sehr günstiges Umfeld für die Konversion der vier zur Rückzahlung fälligen EGW-Anleihen. Mit den Serien 08–10 und 12 musste ein Gesamtvolumen von CHF 363 900 000 an die Anleihegläubiger zurückgeführt werden. An diesen vier Emissionen waren 124 Wohnbauträger mit total 243 Anleihequoten beteiligt. Die Ablösung dieser Vielzahl von Finanzierungen so zu koordinieren, dass die Rückzahlung der Anleihen termingerecht erfolgen konnte, stellte eine anspruchsvolle Aufgabe dar. Vom Start der Vorbereitungsarbeiten bis zur Liberierung einer Konversionsanleihe werden jeweils rund sechs Monate benötigt. Aufgrund der zeitlichen Staffelung der vier Serien sind Überschneidungen nicht zu vermeiden.



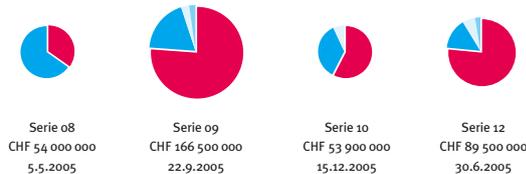
Renditeverlauf Bundesobligationen 10 Jahre

● Lancierungszeitpunkt der EGW-Anleihen

Im Berichtsjahr sind 211 Beteiligungsgesuche für Anschluss- oder Neufinanzierungen eingegangen. Die Geschäftsstelle hat diese geprüft und alsdann mit einem schriftlichen Antrag an die Prüfungskommission weiter geleitet. Diese hat ihre Entscheide in neun Sitzungen gefällt und überdies diverse Gesuche auf dem Zirkulationsweg verabschiedet. Zur Ermittlung des EGW-Belohnungswertes einer Liegenschaft werden die nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen kapitalisiert. Der Prüfer berücksichtigt dabei auch Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Objektes sowie die Führung und Finanzlage des Wohnbauträgers. Mit einer Summe von CHF 245 100 000 sind etwas mehr als zwei Drittel der bisherigen Quoten via Anschlussfinanzierungen abgelöst worden.

Rückzahlungen 2005

- Anschlussfinanzierung
- Rückzahlung
- Ablösung BWO
- Ablösung Andere



Am 12.04.2005 wurde mit der Serie 24 die erste Emission im Berichtsjahr lanciert. Die flache Zinskurve erlaubte es, eine öffentliche Anleihe mit einer Laufzeit von 15 Jahren ohne grossen Aufschlag gegenüber einer 10-Jahres Anleihe zu placieren. Nach einem weiteren Zinsabschwung wurde die Serie 24 am 9.06.2005 aufgestockt. Die all-in-costs dieser Emission liegen unter denjenigen der Basisanleihe. Mit dem Agio konnten alle Emissionskosten mehr als gedeckt werden.

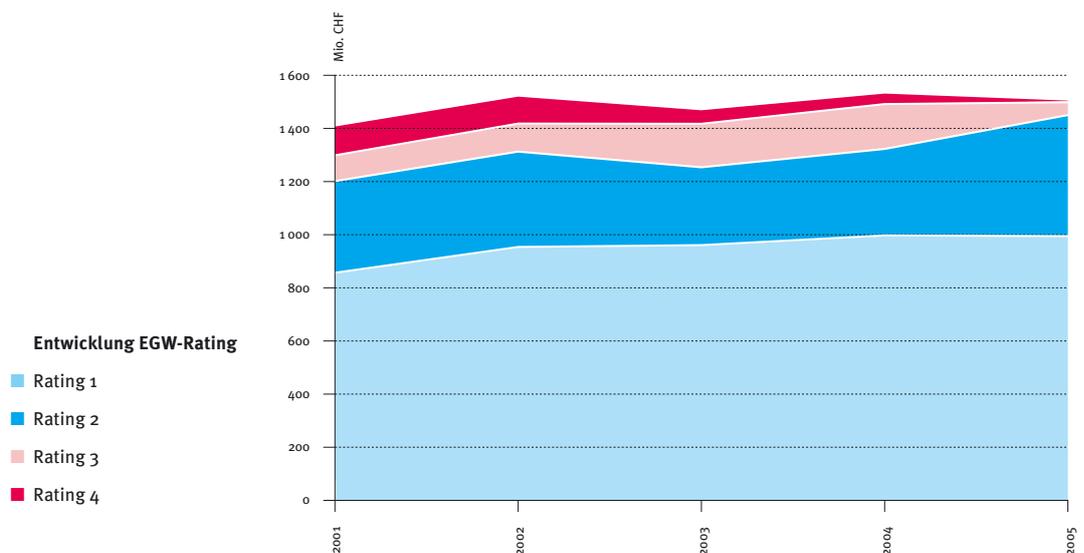
Der restliche Anteil wurde mit den Nominalquoten an die beteiligten Wohnbauträger ausbezahlt. Praktisch auf dem Tiefpunkt der Zinsen folgte am 30.08.2005 mit der Serie 25 eine weitere öffentliche Anleihe.

Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	all-in-cost	Summe
24	12.04.	15 J	2.750	102.800	2.866	59.6
24.1	09.06.	15 J	2.750	106.650	2.546	94.8
25	30.08.	12 J	2.250	101.625	2.436	144.7
26	07.12.	1 M	1.083	100.000	2.375	38.3
27	07.12.	12 J	2.375	100.400	2.687	93.7

Aufgrund des hohen Volumens der ersten drei Emissionen und der Nachfrage von Seiten der Wohnbauträger wurde von einer weiteren öffentlichen Anleihe oder Aufstockung mit Liberierung im Berichtsjahr abgesehen. Im Dezember 2005 benötigte Mittel beschaffte die Geschäftsstelle statt dessen am 13.12.2005 für die Dauer eines Monats via Privatplacierung Serie 26. Gleichzeitig mit dieser erfolgte die Auflage der Serie 27 mit Auszahlung am 12.01.2006. Die all-in-costs der Serie 26 von 2,375% entsprechen dem Zinscoupons für die Serie 27.

Im Geschäftsjahr 2005 hat die EGW am Kapitalmarkt CHF 337 400 000 aufgenommen. An den neuen Emissionen haben sich 100 Wohnbauträger mit total 188 Quoten beteiligt. Eine Summe von CHF 92 300 000 diente neuen Finanzierungen; die Differenz wurde für die Konversion früherer Beteiligungen benötigt. Der Vergleich der all-in-costs mit Festhypotheken von Banken in der Zeit von 1991 bis Ende 2005 belegt, dass solche Finanzierungen stets wesentlich teurer waren. Langfristige Sockelfinanzierungen via EGW-Anleihequoten zahlen sich für Wohnbauträger in jedem Fall aus.

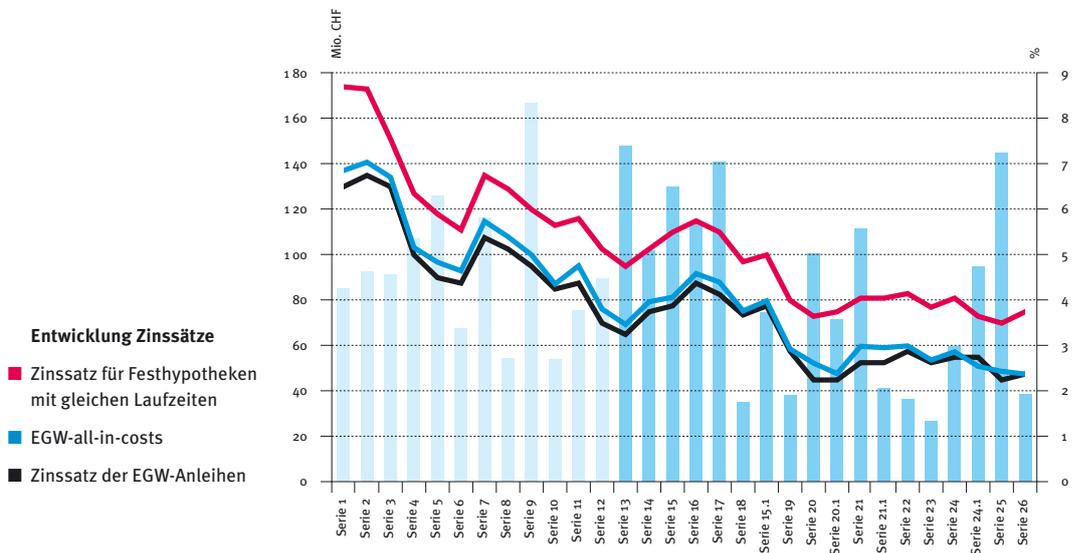
Wohnbauträger mit einer Anleihebeteiligung sind verpflichtet, der EGW ihre Jahresrechnungen und den Revisionsbericht sowie auf Verlangen weitere Unterlagen einzureichen. Diese werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle analysiert. Aufgrund der Auswertung erfolgt eine Zuteilung zu einer Rating-Klasse. Die Qualität der Ausleihungen hat sich im Verlauf der letzten fünf Jahre stetig verbessert. Ende 2005 waren rund zwei Drittel der Anleihequoten bei Wohnbauträgern der besten Rating-Klasse 1 angelegt. 30 Prozent befanden sich bei solchen der Klasse 2. Nur noch knapp 4 Prozent wurden als kritisch eingestuft. Diese Positionen werden von der gemeinsamen Recovery-Zentrale der EGW und der Dachverbände im BWO bewirtschaftet.



Seit der Übernahme der Anleihetätigkeit in eigener Regie im zweiten Semester 2002 hat die Geschäftsstelle 11 Emissionen durchgeführt und damit mehr als die Hälfte der Ende 2005 ausstehenden Anleihe­summen aufgenommen. Die durchschnittlichen all-in-costs sind in diesem Zeitraum kontinuierlich von 4,379% auf 3,359% gesunken, bei Laufzeiten bis zum 30.04.2020. Der Gesamtbestand hat sich in den letzten Jahren bei rund 1,5 Milliarden Franken eingependelt. Im laufenden Geschäftsjahr wurde bereits eine neue Anleihe ausbezahlt. Für weitere Emissionen besteht zurzeit eine rege Nachfrage. Bis zum 22.05.2008 stehen keine Anleihen zur Rückzahlung an. Wir rechnen deshalb für die nächsten zwei Jahre mit einem Anstieg des Gesamtvolumens.

Die Bewältigung des grossen Anleihevolumens erforderte eine intensive Zusammenarbeit mit der Prüfungskommission und mit der Zürcher Kantonalbank als Lead-Managerin. Als Geschäftsstelle schätzen wir die wertvolle Mithilfe aller involvierten Personen sehr. Der Vorstand und das BWO gewähren uns den nötigen Handlungsspielraum. Für das damit erwiesene grosse Vertrauen danken wir. Ein spezielles Dankeschön gebührt auch allen Mitgliedern. Sie tragen durch promptes Erfüllen ihrer Verpflichtungen wesentlich zum guten Gelingen bei.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor



Jahresrechnung 2005

Bilanz auf den 31.12.2005

	31.12.05 CHF	31.12.04 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	11 429 216	19 380 849
Forderungen	225 154	38 916
Wertschriften (Anmerkung 2)	7 748 607	6 125 360
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Anleihequoten	14 917 005	16 771 724
übrige	77 630	148 363
Total Umlaufvermögen	34 397 612	42 465 212
Anlagevermögen		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	1 504 700 000	1 531 200 000
Zinsansprüche aus Anleihequoten (Anmerkung 4)	143 171	463 500
Finanzanlagen (Anmerkung 5)	6 118 441	5 507 005
Total Anlagevermögen	1 510 961 612	1 537 170 505
TOTAL AKTIVEN	1 545 359 224	1 579 635 717
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13 452 894	18 863 746
Passive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	14 917 005	16 771 724
Steuern	38 640	18 106
übrige	134 079	64 253
Langfristiges Fremdkapital		
Darlehen (Anmerkung 6)	0	3 915 000
Rückstellungen (Anmerkung 7)	9 270 046	6 413 308
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	1 504 700 000	1 531 200 000
Total Fremdkapital	1 542 512 664	1 577 246 137
Eigenkapital (Anmerkung 8)		
Anteilscheinkapital	2 165 000	2 180 000
Gesetzliche Reserven	70 000	60 000
Allgemeine Reserven	20 000	20 000
Bilanzgewinn	591 560	129 580
Total Eigenkapital	2 846 560	2 389 580
TOTAL PASSIVEN	1 545 359 224	1 579 635 717

Jahresrechnung 2005

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2005**

	2005	2004
	CHF	
BETRIEBSERTRAG		
CHF		
Gestionserträge		
für Anleihetätigkeit	1 526 007	314 000
für Zinsausfallrisiken	1 345 950	282 600
für Drittkosten auf Anleihen	435 916	6 180
Mitgliederbeiträge	66 600	70 000
Gesuchsprüfungen	285 850	47 850
Auflösung Rückstellungen		
Gestionskosten	215 578	205 031
Bewirtschaftung zedierter Forderungen	60 000	51 172
Sicherheitenbewirtschaftung	0	32 154
Drittkosten auf Anleihen	943 995	243 792
Zinsertrag auf Anleihequoten	53 442 741	54 096 454
TOTAL ERTRAG	58 322 637	55 349 233
BETRIEBSAUFWAND		
Drittleistungen	1 268 838	783 339
Zinsaufwand auf Anleihen	53 442 741	54 096 454
Drittkosten auf Anleihen	943 995	243 792
Verwaltung und Marketing	188 675	326 939
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	951 429	188 400
Drittkosten auf Anleihen	435 916	6 180
Zinsausfallrisiken	1 345 950	282 600
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	58 577 544	55 927 704

Jahresrechnung 2005

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2005

FINANZERFOLG	2005 CHF	2004 CHF
Zins- und Dividendertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	262 147	140 573
Übriger Zinsertrag	19 051	8 686
Gewinn auf Wertschriften	654 443	193 388
Zinsaufwand und Spesen	-32 104	-36 156
Verlust auf Wertschriften	-8 461	-31 433
TOTAL FINANZERFOLG	895 076	275 058
BETRIEBSGEWINN/ -VERLUST (-)	640 169	-303 413
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)		
Ausserordentlicher Ertrag (Anmerkung 9)	1 454 361	374 109
Ausserordentlicher Aufwand (Anmerkung 10)	-1 485 985	-46 533
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)	-31 624	327 576
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	608 545	24 163
Steuern (Anmerkung 11)	-136 565	-11 394
JAHRESGEWINN	471 980	12 769
BILANZGEWINN		
Saldo Anfang Geschäftsjahr	129 580	126 811
Zuwendung an die gesetzliche Reserve	-10 000	-10 000
Jahresgewinn	471 980	12 769
STAND ENDE GESCHÄFTSJAHR	591 560	129 580

Jahresrechnung 2005

Mittelflussrechnung 2005

	2005 CHF	2004 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	471 980	12 769
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-621 406	-116 615
Bildung / Auflösung (-) von Rückstellungen	2 856 738	-74 792
	2 707 312	-178 638
Ab-/Zunahme (-) Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	1 739 214	-645 146
Zu-/Abnahme (-) kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	795 834	-714 479
Cash-flow/-drain (-) aus operativer Geschäftstätigkeit	5 242 360	-1 538 263
Investitionstätigkeit		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-337 400 000	-62 800 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	363 900 000	0
Umlagerung Forderungen aus Anleihequoten	-1 600 000	-2 500 000
Ablösung Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten	1 661 875	2 917 435
Bevorschussung (-) von Zinsen und Disagios	258 454	-462 857
Wertschriften und Finanzanlagen	-1 613 277	-10 245 245
Cash-flow/-drain (-) aus Investitionstätigkeit	25 207 052	-73 090 667
Finanzierungstätigkeit		
Erhöhung Finanzverbindlichkeiten	-744	-66 848
Vorschüsse / Akontozahlungen	-7 970 301	-95 829
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	337 400 000	62 800 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-363 900 000	0
Abnahme Passivdarlehen	-3 915 000	-285 000
Abnahme Anteilscheinkapital	-15 000	-25 000
Cash-drain (-)/-flow aus Finanzierungstätigkeit	-38 401 045	62 327 323
Veränderung der flüssigen Mittel	-7 951 633	-12 301 607
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	19 380 849	31 682 456
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	11 429 216	19 380 849
Veränderung der flüssigen Mittel	-7 951 633	-12 301 607

Jahresrechnung 2005

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 kantonalen oder kommunalen 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

Die EGW gibt 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. Sämtliche von der EGW bisher aufgenommenen Anleihen sind durch Bürgschaften der Eidgenos-

senschaft 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 Genossenschafter abgesehen von der vorumschriebenen Sicherstellungspflicht keine weiteren Sicherheiten wie z.B. Quotenbürgschaften oder dergleichen abzugeben. Mit der Übernahme einer Anleihe-

Jahresrechnung 2005

Anmerkungen

quote ist somit auch keine Haftung für die Erfüllung der Verpflichtungen der andern an derselben Anleihe beteiligten Wohnbauträger verbunden.

Die EGW hat Kriterien für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten herausgegeben. Der Entscheid über die Beteiligungsgesuche obliegt einer selbstständigen Prüfungskommission. Mitglieder mit Anleihequoten sind verpflichtet, der EGW jährlich ihre Jahresrechnung und den dazugehörigen Revisionsbericht sowie auf Verlangen 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 Umplacierung von gefährdeten Anleihequoten bestehen Richtlinien. Soweit notwendig, werden die Mittel dafür der EGW im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung mit der Eidgenossenschaft zur Verfügung gestellt. Im Geschäftsjahr 2005 sind zwei Anleihequoten über insgesamt CHF 1,6 Millionen 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.

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt 2005 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.

Der Zinsausfallfonds für die Anleihen bis und mit Serie 18 ist auf Ende 2005 aufgelöst worden. Diese Auflösung hat zur Folge, dass die EGW Ausfälle auf Anleihezinsen und Kosten für die Bewirtschaftung von Problempositionen aus Anleihen auch für diese Serien selbst zu tragen hat. Für die noch ausstehenden Anleihen 13 bis 18 sind 0.2% der Anleihesummen den Rückstellungen für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung zugewiesen worden.

Die Begebung von Anleihen mit Laufzeiten von mehr als 10 Jahren hatte eine Anpassung der Sätze für die Auflösung der Rückstellungen für Gestionskosten zur Folge.

Laufende und latente Steuern werden neu separat berechnet und ausgewiesen.

Jahresrechnung 2005

Anmerkungen

Die übrigen Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert übernommen worden:

- **Flüssige Mittel**

Diese umfassen Bankguthaben sowie Festgelder mit einer Restlaufzeit von 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

- **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 Wertschriften in ausländischen Währungen wurden folgende Umrechnungskurse angewandt:

	31.12.05		31.12.04
\$	1,3180	\$	1,1371
€	1,5546	€	1,5457

- **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 Dividenden-ertrag.

- **Kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

Jahresrechnung 2005

Anmerkungen

- **Rückstellung für Gestionskosten**
Die Rückstellung für Gestionskosten wurde gebildet, um die Kosten für die Restadministration der Anleihen zu finanzieren. Ab Serie 13 werden die Gestionskostenanteile aus der Anleihetätigkeit wie folgt auf die Laufzeit einer Anleihe aufgeteilt: 35–44% im Jahr der Anleihebegebung, 19–21% im Jahr vor der Rückzahlung, 20–25% im Rückzahlungsjahr und 2–5% in den Zwischenjahren, je nach Anleihedauer.
- **Rückstellung für Kosten auf ausstehenden Anleihen**
Zur Abdeckung noch anfallender Drittkosten auf ausstehenden Anleihen besteht nach Massgabe der jeweiligen Emissionskostenabrechnungen eine Rückstellung von CHF 1 235 923. Deren Auflösung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Kosten.
- **Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung**
Auf den Anleihesummen 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. Der Zuschlag für die Serien 13 bis 19 beträgt 0,2%. Ab Serie 20 werden aufgrund von Erfahrungswerten 0,45% 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 zukünftigen Aufwandes besteht eine Rückstellung von CHF 138 099. Die Auflösung derselben erfolgt 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 2005

Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel	31.12.05	31.12.04
Zusammensetzung der Bankguthaben	CHF	CHF
Geschäfts- und Anleihekonti	3 163 670	2 988 143
Pendente Finanztransaktionen	0	261 525
Pool-Konto Kapital	0	1 720 000
Zinsausfall-Fonds	771 829	451 500
Zinssammelkonto	7 493 717	1 014 681
Festgeldanlagen	0	12 945 000
Total flüssige Mittel	11 429 216	19 380 849

Anmerkung 2

Wertschriften	31.12.05	31.12.04
Zusammensetzung	CHF	CHF
Börsenkotierte Aktien, Aktienfonds	3 208 475	2 446 996
Börsenkotierte Obligationen, Obligationenfonds	4 540 132	3 678 364
Total Wertschriften	7 748 607	6 125 360

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

Jahresrechnung 2005

Anmerkungen

Anmerkung 3

Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit	31.12.05 CHF	31.12.04 CHF
Serie 08	5,125%	1995–2005	05.05.2005	0	54 000 000
Serie 09	4,750%	1995–2005	22.09.2005	0	166 500 000
Serie 10	4,125%	1995–2005	15.12.2005	0	53 900 000
Serie 12*	3,500%	1997–2005	30.06.2005	0	89 500 000
Serie 13	3,250%	1998–2008	10.12.2008	147 900 000	147 900 000
Serie 14	3,750%	1999–2008	30.09.2008	101 800 000	101 800 000
Serie 15	3,875%	1999–2009	30.11.2009	203 900 000	203 900 000
Serie 16	4,375%	2000–2008	22.05.2008	113 400 000	113 400 000
Serie 17	4,125%	2000–2010	06.11.2010	140 800 000	140 800 000
Serie 18*	3,680%	2001–2009	29.06.2009	34 700 000	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	0
Serie 25	2,250%	2005–2017	19.09.2017	144 700 000	0
Serie 26*	1,083%	2005–2006	13.01.2006	38 300 000	0
Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen				1 504 700 000	1 531 200 000

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

Die Serie 26 mit einer Laufzeit von einem Monat wurde im Dezember 2005 als Überbrückungsfinanzierung bis zur Liberierung der Serie 27 aufgenommen.

Am Bilanzstichtag waren sämtliche verfallenen Anleihezinsen bezahlt.

Anmerkung 4

Zinsansprüche aus Anleihequoten Zusammensetzung

	31.12.05 CHF	31.12.04 CHF
Zinsen aus Anleihequoten	128 208	463 500
Disagio aus Umplacierungen	14 963	0
Total Zinsansprüche aus Anleihequoten	143 171	463 500

Jahresrechnung 2005

Anmerkungen

Anmerkung 5

Finanzanlagen	31.12.05	31.12.04
Zusammensetzung	CHF	CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	6 017 439	5 406 005
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	101 002	101 000
Total Finanzanlagen	6 118 441	5 507 005

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

In der Position nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine sind wertberichtigte Anteil- und Schuldscheine der Hypothekarzentrale für ge-meinnützige Wohnbauträger HGW, mit Sitz in

Olten, enthalten. Bei der HGW handelt es sich um eine Genossenschaft, deren Mitglieder unab-hängig von der Beteiligung am Anteilscheinkapital nur über je eine Stimme verfügen (OR Art. 885). Auf eine Konsolidierung mit der HGW-Jahresrech-nung wird verzichtet, weil die EGW auch nicht auf andere Weise einen massgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaft ausübt.

Anmerkung 6

Darlehen	31.12.05	31.12.04
Zusammensetzung	CHF	CHF
Fonds-de-Roulement SVW/SWE/VLB	0	3 915 000
Total Darlehen	0	3 915 000

Die EGW hatte mit den Fonds-de-Roulement SVW/SWE/VLB Darlehensverträge für die Öff-nung eines Zinsausfallfonds abgeschlossen. Dieser Fonds diente vorab als Liquiditätsreserve, um allfällige Zinsausstände säumiger EGW-Mit-glieder aus Anleihen bis und mit Serie 18 bevor-schussen und dadurch die Zinsverpflichtungen

gegenüber den Anleihegläubigern jederzeit termingerech erfüllen zu können. Auf Ende 2005 ist dieser Zinsausfallfonds aufgelöst worden. Zinsausfallrisiken auf den vorgenannten Anleihe-quoten sind durch die Rückstellungen für Zins-ausfälle und deren Bewirtschaftung abgedeckt.

Jahresrechnung 2005

Anmerkungen

Anmerkung 7

Rückstellungen	Gestions- kosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfall- risiken	Bewirtschaf- tung zedierter Forderungen	Bewirt- schaffung Sicherheiten	Latente Steuern	Total
Zusammensetzung	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2003	2 429 504	2 223 598	1 533 750	249 271	51 977	0	6 488 100
Zweckkonforme							
Verwendung	205 031	243 792	0	51 172	32 153	0	532 148
Auflösungen	0	0	0	0	19 824	0	19 824
Neubildungen	188 400	6 180	282 600	0	0	0	477 180
Stand 31.12.2004	2 412 873	1 985 986	1 816 350	198 099	0	0	6 413 308
Zweckkonforme							
Verwendung	215 578	943 995	0	60 000	0	0	1 219 573
Auflösungen	0	241 984	0	0	0	0	241 984
Neubildungen	951 429	435 916	2 830 950	0	0	100 000	4 318 295
Stand 31.12.2005	3 148 724	1 235 923	4 647 300	138 099	0	100 000	9 270 046

Anmerkung 8

Eigenkapital	Anteilschein- kapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gesetzliche Reserven	Allgemeine Reserven	Gewinn- Vortrag	Jahres- Ergebnis	Total
Zusammensetzung	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2003	2 205 000	50 000	20 000	110 525	16 286	2 401 811
Gewinnverwendung						
Ausgabe Anteilscheine	70 000	-	-	-	-	70 000
Rücknahme Anteilscheine	-95 000	-	-	-	-	-95 000
Jahreserfolg	-	-	-	-	12 769	12 769
Stand 31.12.2004	2 180 000	60 000	20 000	116 811	12 769	2 389 580
Gewinnverwendung						
Ausgabe Anteilscheine	40 000	-	-	-	-	40 000
Rücknahme Anteilscheine	-55 000	-	-	-	-	-55 000
Jahreserfolg	-	-	-	-	471 980	471 980
Stand 31.12.2005	2 165 000	70 000	20 000	119 580	471 980	2 846 560

Jahresrechnung 2005

Anmerkungen

Anmerkung 9

Ausserordentlicher Ertrag

Im ausserordentlichen Ertrag sind unter anderem die Auflösung des Zinsausfallfonds für die Anleihen bis und mit Serie 18 mit einem Betrag von CHF 1 200 000 sowie Auflösungen von nicht mehr benötigten Rückstellungen für Drittkosten auf Anleihen von CHF 241 984 enthalten.

Anmerkung 10

Ausserordentlicher Aufwand

Der ausserordentliche Aufwand umfasst mit CHF 1 485 000 die infolge Auflösung des Zinsausfallfonds notwendige einmalige Zuweisung an die Rückstellungen für Zinsausfallrisiken und deren Bewirtschaftung sowie kleinere periodenfremde Aufwendungen.

Anmerkung 11

Steuern

Zusammensetzung

Bildung von Rückstellungen für latente Steuern
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern

Total Steuern

31.12.05
CHF

100 000
36 565

136 565

31.12.04
CHF

0
11 394

11 394

Anmerkung 12

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2005 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2005 wesentlich beeinträchtigen.

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 591 560 wie folgt zu verwenden:

Zuwendung an die gesetzliche Reserve
Zuwendung an die Spezialreserve
Zuwendung an die allgemeine Reserve
Vortrag auf neue Rechnung

Total Bilanzgewinn

CHF

30 000
350 000
30 000
181 560

591 560

Bericht der Kontrollstelle

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW für das am 31. Dezember 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Diese Jahresrechnung wurde zugleich gemäss Art. 69 des Kotierungsreglements erstellt.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analy-

sen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER). Ferner entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung, die Geschäftsführung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Die Revisoren

GSB Revisions-AG
J. Gloor

PricewaterhouseCoopers AG
H. Schürmann D. Pajer

Zürich, 9. März 2006

Beilagen:
Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung,
Mittelflussrechnung und Anhang)
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Organe und Funktionäre

per 31.12.2005

Vorstand

Rolf Engler, St. Gallen	Präsident
Dr. Fritz Nigg, Zürich	Vize-Präsident
Rudolf Baranzelli, Kriens	Mitglied
Hubert Graezer, Onex	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
Hans Haug, Schwerzenbach	SVW
Ernst Wegmüller, Selzach	VLB

Kontrollstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
GSB Revisions-AG, St. Gallen

Geschäftsstelle Olten

GeRoGestions, Postfach, 4603 Olten	
Guido Gervasoni, Olten	Direktor
Cecilia Lupoli, Olten	Sekretariat
Martin Beck, Olten	Rechnungswesen

Büro Lausanne

Association Suisse pour l'Habitat ASH
Francis Jaques, Lausanne



Geschäftsstelle Olten

GeRoGestions
Postfach
4603 Olten

kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch