



Geschäftsbericht 2006

Jahresbericht des Präsidenten	2
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle	5
<hr/>	
Jahresrechnung 2006	
<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/>	

Jahresbericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Seit ihrer Gründung am 11. Dezember 1990 hat sich die Emissionszentrale EGW am Kapitalmarkt insgesamt CHF 2 852 100 000 beschafft. Das durchschnittliche Anleihevolumen beträgt damit rund CHF 178 Mio. pro Jahr. Die Mittel aus 34 öffentlichen Anleihen, Aufstockungen und Privatplacierungen dienen unseren Mitgliedern für die Finanzierung von Wohnliegenschaften. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser mit preisgünstigen Mietwohnungen in praktisch allen Regionen der Schweiz. EGW-Quoten werden aber auch für die Finanzierung von Eigentumsobjekten eingesetzt. In diesem Bereich besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Hypothekarzentrale HGW in Olten.

Ende 2006 waren 21 Emissionen mit einem Volumen von CHF 1 690 000 000 ausstehend. Dazu gehören auch die vier neuen Placierungen, die im Berichtsjahr abgewickelt wurden. Die durchschnittlichen all-in-costs sind auf 3,32 Prozent gesunken, was in Anbetracht der Laufzeiten bis ins Jahr 2020 als sehr attraktiv anzusehen ist. Mit diesen Aktivitäten hat die EGW einen wichtigen Beitrag im Rahmen der eidgenössischen Wohnbauförderung geleistet.

Am 31.12.2006 gehörten der EGW 337 Wohnbauträger an. Die Mitgliederzahl liegt damit leicht über dem Vorjahresstand. Rund 11 Prozent aus der französischsprachigen Schweiz halten knapp 27 Prozent der ausstehenden Anleihen. 12 neue Genosschafter haben die Austritte infolge von Liquidationen, Fusionen oder Neuorientierungen kompensiert. Vermehrte Aktivitäten im Marketing sind darauf ausgerichtet, weitere Wohnbauträger zu einem Beitritt zur EGW zu bewegen. Die Geschäftsstelle will den persönlichen Kontakt mit den Mitgliedern intensivieren und steht diesen auch für Beratungen in Finanzierungsfragen zur Verfügung.

Die EGW pflegt einen engen Kontakt mit den andern Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Sie arbeitet bei der Einrichtung einer zentralen Datenbank im BWO aktiv mit. Gemeinsame Formulare sollen Wohnbauträgern den Zugang zu Finanzierungen der EGW und der Fondsde-Roulement der Dachverbände erleichtern. Die Bestrebungen der Aktionsgemeinschaft für die Wohnraumförderung «WohnBund» werden mit finanziellen Beiträgen unterstützt.

Für die Finanzierung der Betriebskosten der EGW wurde bei der Auszahlung der Quoten bisher jeweils ein Abzug von 0,5 Prozent der Anleihe summe vorgenommen. Bereits in früheren Berichten wurde

Mitglieder nach Verband

- 132 SVW-Mitglieder halten CHF 1 229 300 000
- 40 SWE-Mitglieder halten CHF 149 700 000
- 42 VLB-Mitglieder halten CHF 151 100 000
- 10 Mitglieder ohne Verband halten CHF 159 900 000



Mitglieder nach Sprache

- CHF 1 234 200 000 bei 187 von 277 deutschsprachigen Mitgliedern
- CHF 455 800 000 bei 37 von 60 französischsprachigen Mitgliedern

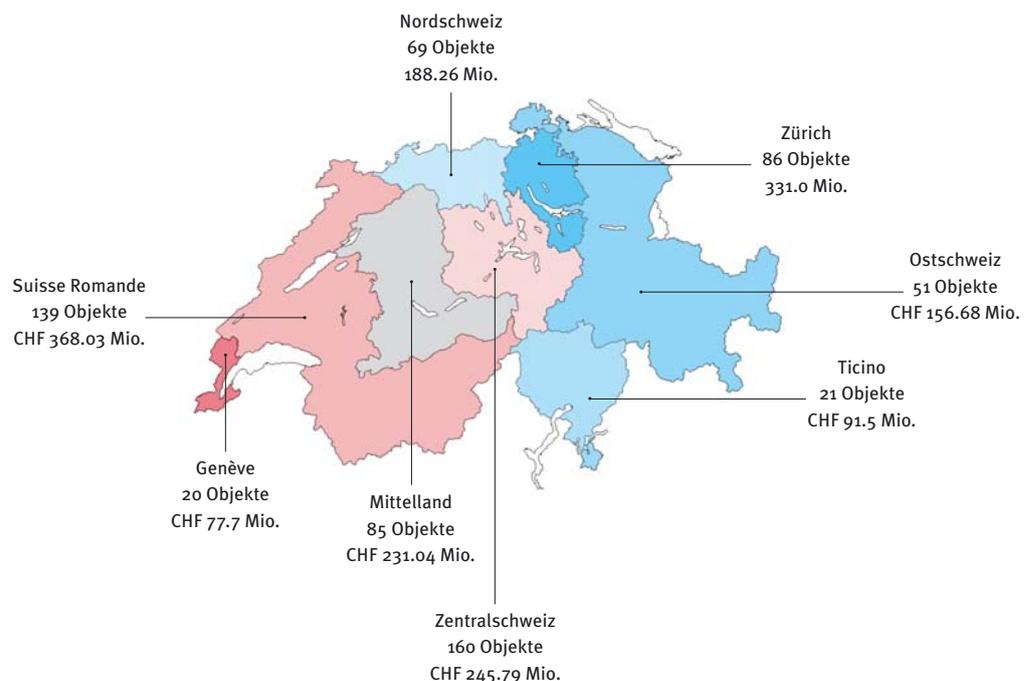


darauf hingewiesen, dass dieser Abzug nicht ausreicht, um den Betriebsaufwand zu finanzieren. Die EGW war stets auf positive Finanzergebnisse oder Zuschüsse angewiesen, um ausgeglichene Jahresrechnungen präsentieren zu können. Der Vorstand hat diese Problematik zum Hauptthema der Klausurtagung 2006 gemacht und die Abschlüsse der letzten Jahre anhand einer vertieften Spartenrechnung analysiert. Diese hat gezeigt, dass innerhalb der einzelnen Sparten Erträge nicht in dem Ausmass zugewiesen wurden, wie Kosten anfallen. Gleichzeitig bestätigte sich, dass der vorerwähnte Abzug angehoben werden muss, um ausgeglichene Resultate zu erreichen, insbesondere in Jahren mit geringerer Anleihetätigkeit. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurden der Abzug auf 0,7 Prozent erhöht und der bisherige Modus für die Bildung und Auflösung der Rückstellung für Gestionskosten angepasst.

Bestandteil der vorumschriebenen Analyse bildete auch eine Überprüfung des Rückstellungsbedarfs für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung. Aufgrund der Dotation dieser Rückstellung und

der mutmasslichen Risikoentwicklung in den nächsten Jahren konnte der bisherige Abzug von 0,45 Prozent der Anleihe summe auf 0,25 Prozent reduziert werden. Auf diese Weise war es möglich, die Erhöhung des Gestionskostenabzuges zu kompensieren und ohne Mehrkosten für die an einer Anleihe beteiligten Wohnbauträger zu vollziehen. Die günstigen Mittel aus dem Kapitalmarkt können dem gemeinnützigen Wohnungsbau somit zu den gleichen Rahmenbedingungen wie bisher zugeführt werden.

Dank einer soliden Wirtschaftslage hat sich der Aufwärtstrend an den Börsen und Finanzmärkten im Berichtsjahr fortgesetzt. Die EGW hat von dieser positiven Entwicklung erneut profitiert. Aus der Vermögensanlage und dem Cash-Management resultierte ein Finanzerfolg von CHF 816 241. Dieses erfreuliche Ergebnis ermöglicht es, die im letzten Jahr gebildete Spezialreserve mit einer weiteren Einlage auf CHF 800 000 zu erhöhen. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung eine entsprechende Verwendung des Bilanzgewinnes.



Die Anpassung der Organisations- sowie der Kosten- und Finanzierungsstrukturen an die heutigen Gegebenheiten ist abgeschlossen. Prüfungskommission und Geschäftsstelle erledigen ihre Aufgaben nach aktualisierten Vorgaben und mit modernen Instrumenten. Die Zusammenarbeit mit dem BWO, den Dachverbänden und den Geschäftsbanken der EGW ist gut eingespielt. Die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Zukunft sind günstig.

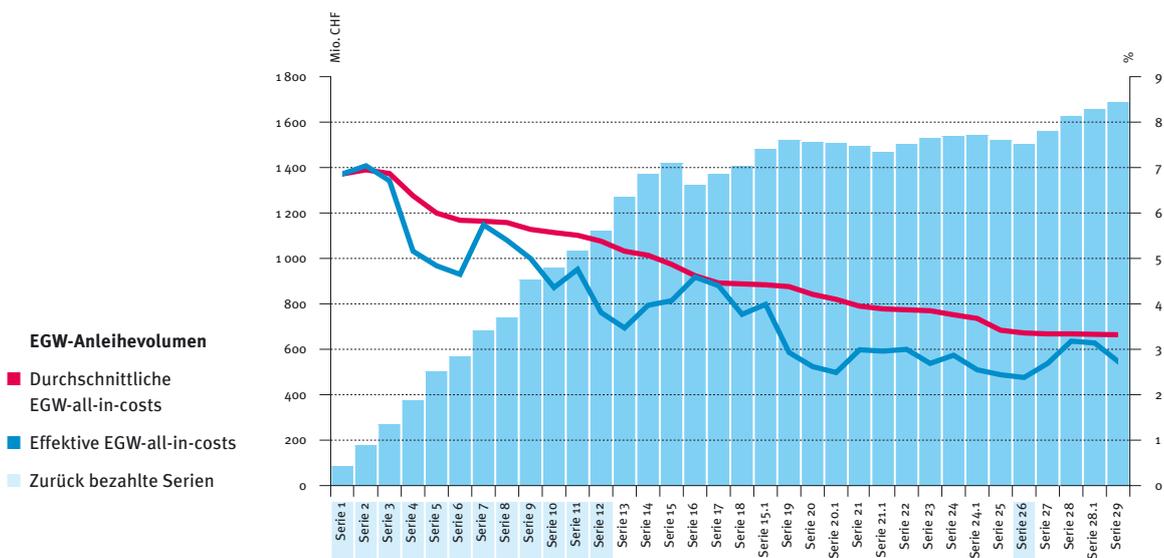
Zum Schluss erlaube ich mir einen etwas persönlicheren Rück- und Ausblick. Schon vor, aber vor allem nach meiner Wahl zum Präsidenten habe ich mir oft überlegt, wieso ich mir dies antun musste. Die Probleme waren vielfältig und enorm. Das WEG-System als Ganzes war in der Kritik. Einige Mitglieder der EGW waren nicht in der Lage, ihren Verpflichtungen nachzukommen, politisch herrschte starker Gegenwind, und auch die Medien witterten überall Ungemach. Die Kinderkrankheiten der EGW traten offen zutage; begannen von der fernen operativen Führung durch die ESG, bis hin zu den Unzulänglichkeiten in den eigenen Gremien. Insbesondere die verlässliche Partnerschaft mit den drei Dachverbänden, aber auch die riesige und unkomplizierte Unterstützung des BWO ermöglichten eine sukzessive Verbesserung.

Ohne die GeRoGestions und deren Direktor Herrn Guido Gervasoni wären die sehr positiven Entwicklungen der letzten Jahre unmöglich gewesen. Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde verfeinert, die Organisationsstrukturen verbessert, und das Verhältnis im Vorstand ist derart gut, dass mich fast etwas Wehmut packt, am nächsten Workshop nicht teilnehmen zu können.

Heute ist die EGW ein geachteter Teilnehmer am Kapitalmarkt. Sie bietet den Mitgliedern ein vortreffliches Finanzierungsinstrument an, ist finanziell gesund und hat die Risiken weitest möglich im Griff. Die Organisation ist schlank und effizient. Die Entscheidabläufe sind transparent und unabhängig. Der Vorstand nimmt über die Ressortbildungen die Kontrollen wahr. Er ist zu einem kollegialen Team geworden. Gesamthaft ist die EGW dank des Einsatzes Vieler vom Sorgenkind zum Musterknaben geworden.

Abschliessend bleibt mir der Dank an alle, welche Wesentliches zur Entwicklung der EGW beigetragen haben und der Wunsch, dass es die EGW noch lange gibt.

lic.iur. Rolf Engler, Präsident



Bericht der Geschäftsstelle

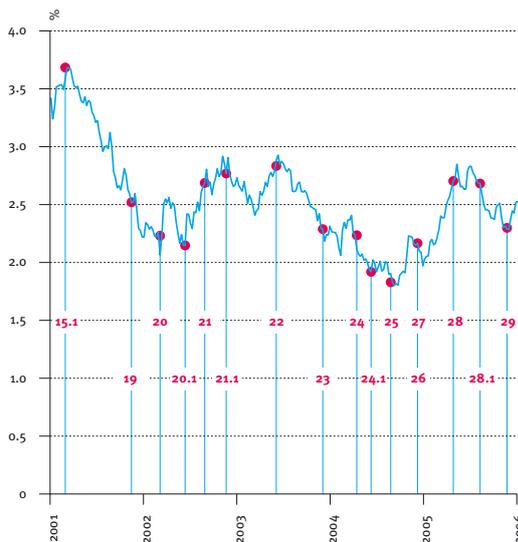
Sehr geehrte Damen und Herren

Anfangs 2006 lag die Rendite von Anleihen der Eidgenossenschaft mit 10-jähriger Laufzeit noch bei 1,90 Prozent. Infolge der Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank und der Zinserwartungen des Marktes ist sie alsdann bis Mitte Mai kontinuierlich angestiegen. Nach einem kurzen Rückgang erreichte sie anfangs Juli 2006 mit 2,87 Prozent das Jahreshöchst. In den anschliessenden fünf Monaten folgte ein fast ebenso gleichmässiger Abschwung mit Tiefststand von 2,29 Prozent am 21. November 2006.

Die neuen Mittel dienten zum Teil auch für die Rückzahlung der Serie 26 am 13.01.2006. In den ersten zwei Monaten des neuen Geschäftsjahres wurden praktisch keine neuen Gesuche für eine Anleihebeteiligung eingereicht. Aufgrund dieser schwachen Nachfrage konnte ein neuer Anleihepool erst Ende April zusammengestellt werden. Das Volumen von CHF 65 300 000 reichte für eine neue repofähige öffentliche Anleihe nicht aus. Infolge des Zinsanstiegs wollte die Geschäftsstelle mit der Begebung einer solchen aber nicht länger zuwarten und hat deshalb am 4.05.2006 die Serie 28 lanciert. Drei Monate später wurde diese Basisanleihe um weitere CHF 31 800 000 aufgestockt. Die all-in-costs und die kürzeren Laufzeiten widerspiegeln die Veränderungen im Kapitalmarkt.

Renditeverlauf Bundesobligationen 10 Jahre

● Lancierungszeitpunkt der EGW-Anleihen



Die Konditionen für die Serie 27 waren bereits im Dezember 2005 festgelegt worden. Die Auszahlung der Quoten aus dieser öffentlichen Anleihe ist am 12.01.2006 erfolgt. Mit all-in-costs von 2,687% konnten sich die beteiligten Wohnbauträger das damalige tiefe Zinsniveau für eine Laufzeit von 12 Jahren sichern.

Serie	Auszahlung	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	all-in-cost	Summe
27	12.01.	12 J	2.375	100.400	2.687	93.7
28	29.05.	9 J	3.000	101.825	3.178	65.3
28.1	29.08.	8.75 J	3.000	102.200	3.137	31.8
29	12.12.	10 J	2.625	100.250	2.730	32.8

Den Abschluss bildete die Begebung der Privatplacierung Serie 29 am 28.11.2006. Die daran beteiligten Wohnbauträger haben in den nächsten 10 Jahren für diese Mittel jeweils Zins von 2,625% pro Jahr zu entrichten. Insgesamt hat die EGW im Geschäftsjahr 2006 CHF 223 600 000 aufgenommen. An den neuen Emissionen haben sich 59 Wohnbauträger mit total 98 Quoten beteiligt. Die Summe der ausstehenden Anleihen und Privatplacierungen ist um 12,3% auf CHF 1 690 000 000 angewachsen. Die Anzahl der mit EGW-Quoten finanzierten Objekte hat sich um 66 auf 631 erhöht.

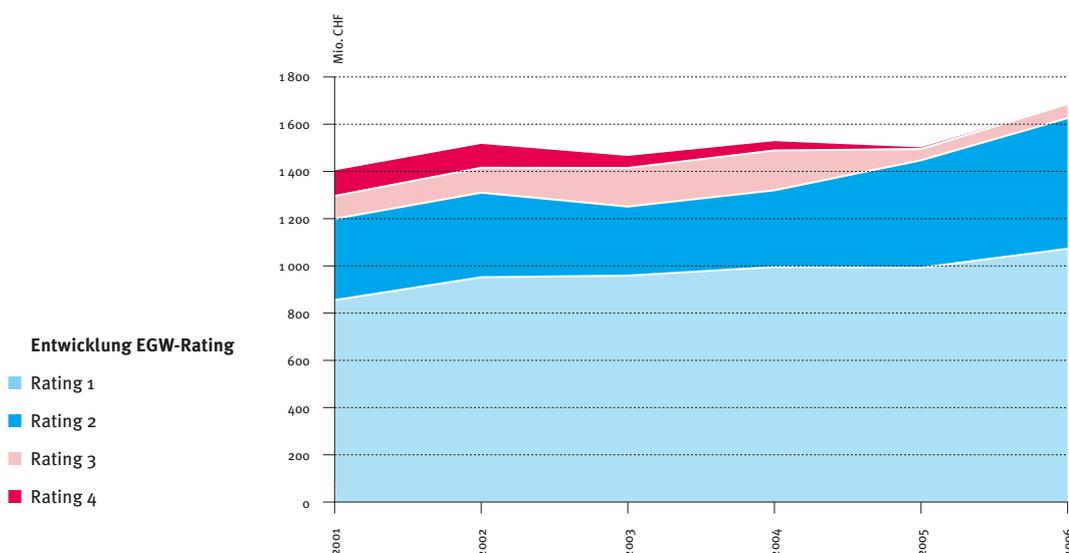
Die Anleihen der EGW werden vom Bund verbürgt und bieten einem Investor deshalb grösstmögliche Sicherheit. Im Swiss Rating Guide der Zürcher Kantonalbank wird die EGW neben wenigen andern Inlandschuldnern mit dem höchsten Rating «AAA/stabil» qualifiziert. EGW-Obligationen sind gefragt und werden jeweils mit einem Spread von fast 20 Basispunkten unter den jeweiligen Swap-Sätzen übernommen. Das wirkt sich für die an einer Anleihe beteiligten Mitglieder günstig aus. Die Gegenüberstellung der all-in-costs mit vergleichbaren Festhypotheken von Banken belegt, dass deren Finanzierungen immer wesentlich teurer waren als EGW-Quoten.

Die vertiefte Auswertung der Jahresrechnungen der letzten Jahre hat gezeigt, dass in einzelnen Sparten jeweils ein Ungleichgewicht zwischen Kosten und Ertrag bestand. Zudem entsprach der bisherige Modus für die Bildung und Auflösung der Rückstellung für Gestionskosten nicht dem effektiven Finanzbedarf. Auch in Jahren mit grossen Anleihevolumina vermochte der Ertrag aus der Anleihebegebung die Summe aller Kosten nicht zu decken. Die EGW war auf positive Finanzergebnisse oder Zuschüsse angewiesen, um ein ausgeglichenes Resultat ausweisen zu können. Dank der Erhöhung des Gestionskostenabzuges um 0,2 Prozent und der neuen Handhabung der Rückstellung können die Kosten in den Sparten

Im Verlauf der letzten Jahre hat sich die Qualität der Ausleihungen an die Wohnbauträger stetig verbessert. Die eigentlichen Risikopositionen in der Ratingklasse 4 konnten bis auf einen Fall abgebaut werden. Knapp 4 Prozent der als kritisch eingestuften Anleihequoten in der Klasse 3 werden von der gemeinsamen Recovery-Zentrale der EGW und der Dachverbände im BWO bewirtschaftet. Alle übrigen Beteiligungen konnten wiederum den Klassen 1 und 2 zugewiesen werden.

- Gesuchsprüfung
- Anleihebegebung
- Bewirtschaftung während der Laufzeit
- Anleiherückzahlung
- Übrige Betriebs- und Verwaltungskosten

heute periodengerecht finanziert werden. Mit einem Minus von CHF 102 591 weist das operative Betriebsergebnis ohne Finanzertrag einen wesentlich geringeren Fehlbetrag auf als



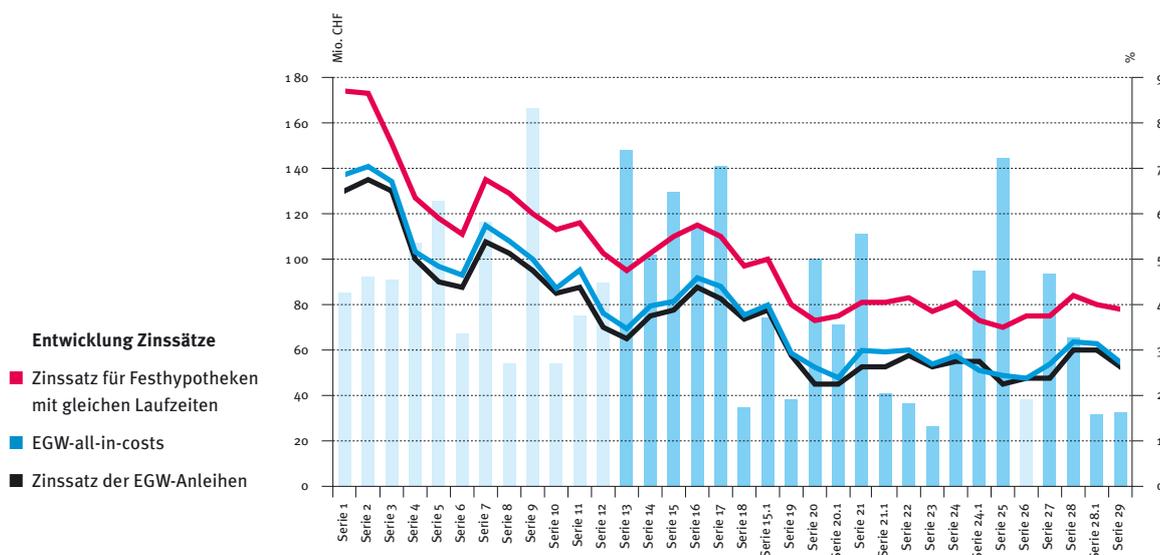
in den Vorjahren. Das positive Finanzergebnis führt zu einem Jahresgewinn nach Steuern von CHF 567 726. Die Vermögensanlagen im Gesamtbetrag von rund CHF 18,7 Mio. und das dazugehörige «Polster» für schwächere Jahre sollten auch in Zukunft positive Ergebnisse ermöglichen. Aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung darf davon ausgegangen werden, dass die in den kommenden Jahren anfallenden Bewirtschaftungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten auch ohne Anleihetätigkeit gedeckt sind.

um auf diese Weise flüssige Mittel für die Finanzierung von Neubau- oder Renovationsvorhaben zu beschaffen. EGW-Mittel können bis zu 80% des Belehnungswertes eines Objektes eingesetzt werden. Für die Ermittlung dieses Wertes werden die nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen kapitalisiert. Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Objektes sowie die Führung und Finanzlage des Wohnbauträgers werden bei der Prüfung berücksichtigt.

Die EGW stellt ihren Mitgliedern langfristige Mittel zur Verfügung. Anlass für eine EGW-Finanzierung können die Ablösung von Hypotheken und anderen Darlehen sowie die Konsolidierung von Bau- oder Umbaukrediten sein. Es ist auch möglich, eine Hypothek auf einer Altliegenschaft aufzustocken,

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. Anfragen unserer Mitglieder und den Gedankenaustausch mit diesen bereichern den Alltag. Dafür und für das uns erwiesene Vertrauen danken wir.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor



Jahresrechnung 2006

Bilanz auf den 31.12.2006

	31.12.06 CHF	31.12.05 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	8 566 385	11 429 216
Forderungen	107 881	225 154
Wertschriften (Anmerkung 2)	12 295 052	7 748 607
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Anleihequoten	18 799 006	14 917 005
übrige	99 452	77 630
Total Umlaufvermögen	39 867 776	34 397 612
Anlagevermögen		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	1 690 000 000	1 504 700 000
Zinsansprüche aus Anleihequoten (Anmerkung 4)	0	143 171
Finanzanlagen (Anmerkung 5)	6 125 136	6 118 441
Total Anlagevermögen	1 696 125 136	1 510 961 612
TOTAL AKTIVEN	1 735 992 912	1 545 359 224
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12 964 249	13 452 894
Passive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	18 799 006	14 917 005
Steuern	34 601	38 640
übrige	58 649	134 079
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 6)	10 707 121	9 270 046
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	1 690 000 000	1 504 700 000
Total Fremdkapital	1 732 563 626	1 542 512 664
Eigenkapital (Anmerkung 7)		
Anteilscheinkapital	2 180 000	2 165 000
Gesetzliche Reserven	100 000	70 000
Allgemeine Reserven	50 000	20 000
Spezialreserven	350 000	0
Bilanzgewinn	749 286	591 560
Total Eigenkapital	3 429 286	2 846 560
TOTAL PASSIVEN	1 735 992 912	1 545 359 224

Jahresrechnung 2006

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2006**

BETRIEBSERTRAG

	2006	2005
	CHF	CHF
Gestionserträge		
für Anleihetätigkeit	1 565 200	1 526 007
für Zinsausfallrisiken	559 000	1 345 950
für Drittkosten auf Anleihen	222 518	435 916
Mitgliederbeiträge	68 200	66 600
Gesuchsprüfungen	78 100	285 850
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	533 911	215 578
Bewirtschaftung zedierter Forderungen	80 000	60 000
Drittkosten auf Anleihen	200 252	943 995
Zinsertrag auf Anleihequoten	50 660 492	53 442 741
TOTAL ERTRAG	53 967 673	58 322 637

BETRIEBSAUFWAND

Drittleistungen	905 933	1 268 838
Zinsaufwand auf Anleihen	50 660 492	53 442 741
Drittkosten auf Anleihen	200 252	943 995
Verwaltung und Marketing	180 469	188 675
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 341 600	951 429
Drittkosten auf Anleihen	222 518	435 916
Zinsausfallrisiken	559 000	1 345 950
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	54 070 264	58 577 544

Jahresrechnung 2006

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2006

	2006	2005
	CHF	CHF
FINANZERFOLG		
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	356 931	262 147
Übriger Zinsertrag	1 237	19 051
Gewinn auf Wertschriften	531 202	654 443
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-51 150	-32 104
Verlust auf Wertschriften	-21 979	-8 461
TOTAL FINANZERFOLG	816 241	895 076
BETRIEBSGEWINN	713 650	640 169
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)		
Ausserordentlicher Ertrag (Anmerkung 8)	20 596	1 454 361
Ausserordentlicher Aufwand (Anmerkung 8)	-5 893	-1 485 985
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)	14 703	-31 624
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	728 353	608 545
Steuern (Anmerkung 9)	-160 627	-136 565
JAHRESGEWINN	567 726	471 980
BILANZGEWINN		
Saldo Anfang Geschäftsjahr	591 560	129 580
Zuwendung an die gesetzliche Reserve	-30 000	-10 000
Zuwendung an die Spezialreserve	-350 000	0
Zuwendung an die allgemeine Reserve	-30 000	0
Jahresgewinn	567 726	471 980
STAND ENDE GESCHÄFTSJAHR	749 286	591 560

Jahresrechnung 2006

Mittelflussrechnung 2006

	2006 CHF	2005 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	567 726	471 980
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-466 677	-621 406
Bildung von Rückstellungen	1 437 075	2 856 738
	1 538 124	2 707 312
Zu- (-)/Abnahme Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-3 786 550	1 739 214
Zunahme kurzfr. Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	215 668	795 834
Cash-drain (-)/-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-2 032 758	5 242 360
Investitionstätigkeit		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-223 600 000	-337 400 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	38 300 000	363 900 000
Umlacierung Forderungen aus Anleihequoten	-700 000	-1 600 000
Ablösung Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten	874 635	1 661 875
Bevorschussung (-) von Zinsen und Disagios	-31 465	258 454
Wertschriften und Finanzanlagen	-4 086 462	-1 613 277
Cash-drain (-)/-flow aus Investitionstätigkeit	-189 243 292	25 207 052
Finanzierungstätigkeit		
Erhöhung Finanzverbindlichkeiten	0	-744
Vorschüsse/Akontozahlungen	3 098 219	-7 970 301
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	223 600 000	337 400 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	-38 300 000	-363 900 000
Abnahme Passivdarlehen	0	-3 915 000
Zu-/Abnahme (-) Anteilscheinkapital	15 000	-15 000
Cash-flow/-drain (-) aus Finanzierungstätigkeit	188 413 219	-38 401 045
Veränderung der flüssigen Mittel	-2 862 831	-7 951 633
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	11 429 216	19 380 849
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	8 566 385	11 429 216
Veränderung der flüssigen Mittel	-2 862 831	-7 951 633

Jahresrechnung 2006

Anmerkungen

Allgemeines

Unter dem Namen «Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW» besteht seit 11. Dezember 1990 auf unbeschränkte Zeit mit Sitz in Olten eine Genossenschaft. Die Gesellschaft bezweckt die Beschaffung von Geldern für Mitglieder, die den Zweck verfolgen, durch zinsgünstige Finanzierung den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse zu fördern. Die Geldbeschaffung erfolgt insbesondere durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen in eigenem Namen, aber im Auftrag und für Rechnung der einzelnen Mitglieder.

Mitglieder der EGW können sein:

- Die vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie deren Mitglieder;
- Jeder andere Bauträger, der den Zweck verfolgt, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern;
- Organisationen und Institutionen, die bereit sind, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern oder eine breitere Streuung des Wohneigentums zu unterstützen wie zum Beispiel öffentlich-rechtliche Körperschaften, Personalvorsorgeeinrichtungen oder Stiftungen.

Die Oberleitung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand. Dieser hat für die Behandlung der Gesuche für eine Anleihebeteiligung eine besondere Fachkommission eingesetzt. Die Besorgung des Tagesgeschäftes sowie die Begebung und Administration der Anleihen sind im Rahmen eines entsprechenden Vertrages der GeRoGestions in Olten übertragen worden.

Risikomanagement

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 2006

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 2006 ist eine (Vorjahr: zwei) Anleihequote über CHF 700 000 (Vorjahr: CHF 1 600 000) 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.

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt 2006 wiederum in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER (Fachempfehlungen zur Rechnungslegung) und entspricht damit den entsprechenden Vorschriften des Kotierungsreglements der Schweizer Börse. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der vorliegende Swiss GAAP FER Einzelabschluss entspricht gleichzeitig dem handelsrechtlichen Abschluss.

Die Analyse der bisherigen Kostenstrukturen und eine Neubeurteilung der Risiken im Zusammenhang mit ausstehenden Anleihen haben den Vor-

stand veranlasst, die Kostenabzüge bei der Anleihebegebung sowie die Bildung und Auflösung der dazugehörigen Rückstellungen wie folgt neu zu ordnen:

Für die Anleihen im Jahr 2006 wurde der Abzug für die Finanzierung des Gestionsaufwandes von 0,5% auf 0,7% erhöht. Für die Emissionen ab 1.01.2007 beträgt dieser Abzug jeweils 0,1% für das Begebungsjahr und zusätzlich weitere 0,06% pro Jahr Laufzeit. Letztere werden der Rückstellung für Gestionskosten zugewiesen. Der Abzug für Zinsausfallrisiken wurde von 0,45% auf 0,25% reduziert. Er wird wie bisher vollumfänglich der entsprechenden Rückstellung zugewiesen.

Jahresrechnung 2006

Anmerkungen

Diese Anpassungen haben keinen Einfluss auf das Jahresergebnis 2006. Ab 1.01.2006 wird die Rückstellung für Gestionskosten nach Massgabe der jeweiligen (Rest-) Laufzeiten auf die einzelnen Anleihen aufgeteilt und aufgelöst. Dieses Vorgehen hätte im Vorjahr zu einem um CHF 23 063 höheren Jahresergebnis geführt. Auf ein Restatement des Geschäftsjahres 2005 wird verzichtet.

Die übrigen Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert übernommen worden:

- **Flüssige Mittel**

Diese umfassen Bankguthaben sowie Festgelder mit einer Restlaufzeit von 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten bewertet. Fremdwährungsguthaben werden zu den in der Rubrik «Wertschriften» ausgewiesenen Jahresendkursen umgerechnet.

- **Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten**

Ansprüche gegenüber den an Anleihen beteiligten Mitgliedern werden gestützt auf die Vereinbarung mit der Eidgenossenschaft vom 14. März 1997 und deren Bonität zum Nominalwert bilanziert.

- **Wertschriften**

Darin enthalten sind börsenkotierte Wertschriften sowie Anlagefonds mit täglicher Preisnotierung, bewertet zum Jahresendkurs. Für die Umrechnungen von Wertschriften in ausländischen Währungen wurden folgende Umrechnungskurse angewandt:

	31.12.06		31.12.05
\$	1,2207	\$	1,3180
€	1,6097	€	1,5546

- **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.

- **Rückstellung für Gestionskosten**

Der Gestionskostenabzug auf den Anleihe-summen wird ab Serie 27 jeweils mit 0,1% dem Begebungsjahr zugewiesen. Mit der Differenz wird die Rückstellung für Gestionskosten geäu-feret. Diese wurde gebildet, um die Kosten für die Restadministration der einzelnen Anleihen zu finanzieren. Die Auflösung dieser Rück-stellung erfolgt gleichmässig aufgrund der (Rest-) Laufzeit jeder Anleihe.

Jahresrechnung 2006

Anmerkungen

- **Rückstellung für Drittkosten auf ausstehenden 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**

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 der Zuschlag 0,2% und für die Serien 20 bis 25 0,45%. Ab Serie 27 werden 0,25% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.

- **Rückstellung für Bewirtschaftung zedierter Forderungen**

Gemäss Vereinbarung mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft hat die Emissionszentrale EGW die an diese zedierten Forderungen weiter zu bewirtschaften. Zur Abdeckung des damit verbundenen zukünftigen Aufwandes besteht eine Rückstellung. 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 2006

Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel	31.12.06	31.12.05
Zusammensetzung der Bankguthaben	CHF	CHF
Geschäfts- und Anleihekonti	413 647	3 163 670
Zinsausfallfonds	206 300	771 829
Zinssammelkonto	296 438	7 493 717
Callgeld- und Festgeldanlagen	7 650 000	0
Total flüssige Mittel	8 566 385	11 429 216

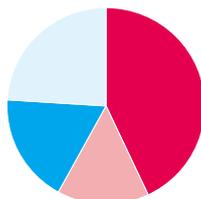
Anmerkung 2

Wertschriften	31.12.06	31.12.05
Zusammensetzung	CHF	CHF
Börsenkotierte Aktien, Aktienfonds	5 185 202	3 208 475
Börsenkotierte Obligationen, Obligationenfonds	7 109 850	4 540 132
Total Wertschriften	12 295 052	7 748 607

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

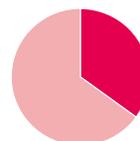
Wertschriften

- Obligationen Inland 43%
- Obligationen Ausland 15%
- Aktien Inland 18%
- Aktien Ausland 24%



Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 35%
- Obligationen Ausland 65%



Jahresrechnung 2006

Anmerkungen

Anmerkung 3

Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit
Serie 13	3,250%	1998–2008	10.12.2008
Serie 14	3,750%	1999–2008	30.09.2008
Serie 15	3,875%	1999–2009	30.11.2009
Serie 16	4,375%	2000–2008	22.05.2008
Serie 17	4,125%	2000–2010	06.11.2010
Serie 18*	3,680%	2001–2009	29.06.2009
Serie 19*	2,875%	2002–2012	05.12.2012
Serie 20	2,250%	2003–2013	28.03.2013
Serie 21	2,625%	2003–2011	15.09.2011
Serie 22*	2,875%	2004–2012	18.06.2012
Serie 23*	2,625%	2004–2014	10.12.2014
Serie 24	2,750%	2005–2020	30.04.2020
Serie 25	2,250%	2005–2017	19.09.2017
Serie 26*	1,083%	2005–2006	13.01.2006
Serie 27	2,375%	2006–2018	12.01.2018
Serie 28	3,000%	2006–2015	29.05.2015
Serie 29*	2,625%	2006–2016	12.12.2016

Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

	31.12.06 CHF	31.12.05 CHF
Serie 13	147 900 000	147 900 000
Serie 14	101 800 000	101 800 000
Serie 15	203 900 000	203 900 000
Serie 16	113 400 000	113 400 000
Serie 17	140 800 000	140 800 000
Serie 18*	34 700 000	34 700 000
Serie 19*	38 100 000	38 100 000
Serie 20	171 600 000	171 600 000
Serie 21	152 300 000	152 300 000
Serie 22*	36 400 000	36 400 000
Serie 23*	26 400 000	26 400 000
Serie 24	154 400 000	154 400 000
Serie 25	144 700 000	144 700 000
Serie 26*	0	38 300 000
Serie 27	93 700 000	0
Serie 28	97 100 000	0
Serie 29*	32 800 000	0
Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen	1 690 000 000	1 504 700 000

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 Anleihezinsen bezahlt.

Anmerkung 4

Zinsansprüche aus Anleihequoten Zusammensetzung

Zinsen aus Anleihequoten
Disagio aus Umplacierungen

Total Zinsansprüche aus Anleihequoten

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

Jahresrechnung 2006

Anmerkungen

Anmerkung 5

Finanzanlagen

Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

	31.12.06 CHF	31.12.05 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	6 024 134	6 017 439
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	101 002	101 002
Total Finanzanlagen	6 125 136	6 118 441

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 gemeinnützige 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.

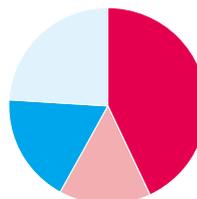
Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 35%
- Obligationen Ausland 65%



Wertschriften

- Obligationen Inland 43%
- Obligationen Ausland 15%
- Aktien Inland 18%
- Aktien Ausland 24%



Jahresrechnung 2006

Anmerkungen

Anmerkung 6

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	Bewirtschaftung zedierter Forderungen	latente Steuern	Total
Zusammensetzung	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2004	2 412 873	1 985 986	1 816 350	198 099	0	6 413 308
Zweckkonforme						
Verwendung	215 578	943 995	0	60 000	0	1 219 573
Auflösungen	0	241 984	0	0	0	241 984
Neubildungen	951 429	435 916	2 830 950	0	100 000	4 318 295
Stand 31.12.2005	3 148 724	1 235 923	4 647 300	138 099	100 000	9 270 046
Zweckkonforme						
Verwendung	533 911	200 252	0	80 000	0	814 163
Neubildungen	1 341 600	222 638	559 000	0	128 000	2 251 238
Stand 31.12.2006	3 956 413	1 258 309	5 206 300	58 099	228 000	10 707 121

Anmerkung 7

Eigenkapital	Anteilschein-kapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gesetzliche Reserven	Allgemeine Reserven	Spezial-Reserven	Gewinn-Vortrag	Jahres-Ergebnis	Total
Zusammensetzung	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2004	2 180 000	60 000	20 000	0	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	0	119 580	471 980	2 846 560
Gewinnverwendung							
Ausgabe Anteilscheine	60 000	-	-	-	-	-	60 000
Rücknahme Anteilscheine	-45 000	-	-	-	-	-	-45 000
Jahreserfolg	-	-	-	-	-	567 726	567 726
Stand 31.12.2006	2 180 000	100 000	50 000	350 000	181 560	567 726	3 429 286

Jahresrechnung 2006

Anmerkungen

Anmerkung 8

Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand

Darin sind unter anderem Bereinigungen im Zusammenhang mit Anteilscheinen (Verrechnungen mit in den Vorjahren erlittenen Verlusten) enthalten.

Anmerkung 9

Steuern

Zusammensetzung

Bildung von Rückstellungen für latente Steuern
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern

Total Steuern

31.12.06
CHF

128 000
32 627

160 627

31.12.05
CHF

100 000
36 565

136 565

Anmerkung 10

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten
Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Flüssige Mittel

Wertschriften

Finanzanlagen

31.12.06
CHF

6 000 000
0

288 122
12 295 052
6 124 134

31.12.05
CHF

6 000 000
0

155 173
7 748 607
6 117 439

Anmerkung 11

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2006 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2006 wesentlich beeinträchtigen.

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 749 286 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
450 000
30 000
239.286

749 286

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 2006 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 Fehlausagen 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 M. Grossi

Zürich, 1. März 2007

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

Organe und Funktionäre

per 31.12.2006

Vorstand

Rolf Engler, St. Gallen	Präsident
Dr. Fritz Nigg, Zürich	Vize-Präsident
Rudolf Baranzelli, Kriens	Mitglied
Paul Batschelet, Lausanne	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
Roger Dubuis, Lausanne



Geschäftsstelle Olten

GeRoGestions
Postfach
4603 Olten

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