



Geschäftsbericht 2007

Bericht des Präsidenten	2
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle	4
<hr/>	
Jahresrechnung 2007	
<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/>	

Bericht des Präsidenten

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Wird der Verzicht auf Bundesaufgaben im Sinne der bisher getroffenen Entscheide des Bundesrates vom Parlament dereinst akzeptiert, so werden die Verbürgung von EGW-Anleihen und die Gewährung von Darlehen aus dem Fonds de roulement die beiden einzigen Instrumente der Wohnbauförderung bleiben. Umso wichtiger ist, dass diese den gemeinnützigen Wohnbauträgern den erwarteten Nutzen stiften und in jeder Hinsicht einwandfrei funktionieren.

Die EGW hat diesbezüglich in den letzten Jahren einen hohen Standard erreicht. Das ist nicht zuletzt das Verdienst von Rolf Engler, dem hier für sein langes und erfolgreiches Wirken nochmals ein herzlicher Dank gebührt. Als abtretender Präsident hat er mir am Ende des Berichtsjahres ein wohlbestelltes Feld hinterlassen, von dem er wusste, dass es auch das Resultat der harmonischen Zusammenarbeit aller im Vorstand, in der Geschäftsleitung und in anderen Chargen tätigen Akteure sowie der Treue der Genossenschaftler ist. Als ein mit staatlichen Garantien unterstütztes Selbsthilfemodell hat die EGW Vorbildcharakter, der gemäss einer kürzlich erstellten internationalen Studie über innovative Finanzierungshilfen in der Wohnungspolitik sogar im Ausland auf Interesse stösst.

Über die erzielten Ergebnisse und das Tagesgeschäft der EGW orientiert der nachfolgende Bericht des Direktors. Auf der strategischen Ebene haben sich Vorstand und Geschäftsleitung an fünf Sitzungen und einer Klausurtagung mit den möglichen Auswirkungen der restriktiveren Bundespolitik und mit den Resultaten von Mitgliederbefragungen der Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger befasst, die auch Anliegen und Wünsche an die EGW beschlagen. Ferner wurde über die Ausweitung der Instrumente im Anleihenbereich beraten und dabei ein verstärktes Engagement ausserhalb des von Bundesbürgschaften abgedeckten Spektrums zumindest mittelfristig als unrealistisch erkannt. Darüber hinaus konnten die Beziehungen zwischen der EGW und der ihr nahestehenden Hypothekarzentrale HGW finanziell, personell und bezüglich des Leistungsbereichs geregelt werden. Der HGW kommt im Segment der Eigentumsobjekte, als Instrument für kurzfristige Geldanlagen der EGW sowie als potenzielles Übernahmegefäss für in Schwierigkeiten geratene Liegenschaften eine wichtige Rolle zu. Es ist deshalb erfreulich, dass sich inzwischen alle Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger zur Mitgliedschaft entschlossen haben.

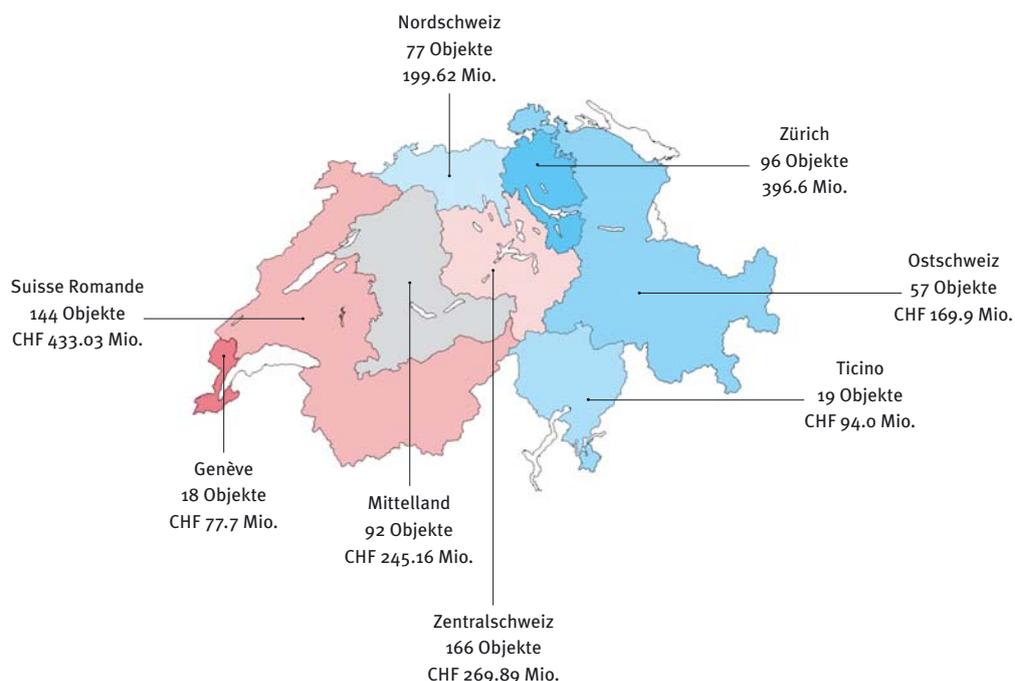
Da auch die EGW eine Art Verbriefung von Hypotheken betreibt, könnte die Affäre um die amerikanischen Subprime-Kredite bei diesem und jenem Anleger unguete Gefühle wecken. Solche Ängste sind aufgrund der völlig anderen Struktur und Sicherheiten der EGW unbegründet. Indirekt darf uns das Geschehen jedoch nicht ganz gleichgültig sein, da die Kombination von nachlassender Konjunktur und hoher Wohnungsproduktion zu höheren Leerstandsquoten und Liquiditätslücken führen könnte. Auch das Zinsumfeld wird davon berührt, was neue Herausforderungen stellt und Unsicherheiten birgt. Einerseits wird man bei einem anhaltenden Aufwärtstrend der Kapitalkosten zur optimalen Laufzeit künftiger Anleihen nähere Überlegungen machen müssen. Andererseits dürfte die höhere Volatilität des Zinsverlaufs die Wahl des richtigen Zeitpunkts für neue Anleihen erschweren und bei Konversionen gar eine Portion Glück erfordern.

Ich bin überzeugt, dass die EGW ihren Kurs auch in etwas raueren Gewässern halten kann. In solchen gewinnen jedoch Risiko- und Bonitätsaspekte an Gewicht. Das heisst konkret, dass verschiedene Kreditnehmer auf die Ausarbeitung der für die Jahreskontrollen verlangten Unterlagen wieder mehr Sorgfalt verwenden und die vertraglich verlangten Amortisationen auf den Vorgangshypotheken lückenlos leisten müssen.

Im Übrigen meine ich, dass wir nach der intensiven und notwendig gewordenen Beschäftigung mit internen Organisations- und Konsolidierungsfragen das Augenmerk wieder stärker auf die Kundenfreundlichkeit unserer Dienstleistungen und die generelle Informationspolitik richten können. Entsprechende Vorarbeiten sind im Gang.

Abschliessend danke ich allen Akteuren, die innerhalb und ausserhalb der EGW zum guten Gedeihen unserer Genossenschaft beitragen, und ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.

Dr. Peter Gurtner, Präsident



Bericht der Geschäftsstelle

Sehr geehrte Damen und Herren

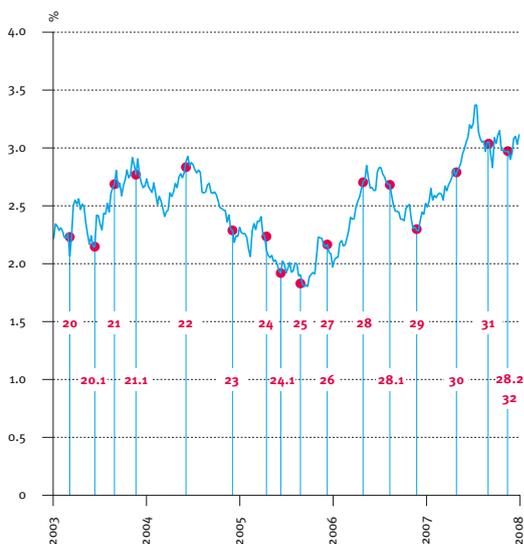
Die EGW stellt ihren Mitgliedern für die Finanzierung von Wohnbauten langfristig günstige Mittel zur Verfügung. Die dafür nötigen Gelder beschafft sie sich in erster Linie durch die Begebung von öffentlichen Anleihen oder Privatplacierungen. Ein wichtiges Anliegen besteht darin, regelmässig am Kapitalmarkt aufzutreten und damit auch für Anleger ein verlässlicher Emittent zu sein.

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 dank dieser Bonität gefragt.

Die EGW nimmt die Mittel zwar in eigenem Namen, aber im Auftrag und für Rechnung einzelner Genossenschafter auf. Die EGW verfügt somit nicht wie eine Bank über eigene Mittel, die sie an ihre Mitglieder abgibt. Sie führt die Anfragen mehrerer Wohnbauträger zu einem Pool zusammen und deckt diesen alsdann über den Kapitalmarkt ab.

In Jahren ohne Anleiherückzahlung wird der Emissionskalender deshalb von der konkreten Nachfrage nach Neugeldern unserer Mitglieder bestimmt. Das war im Geschäftsjahr 2007 und im Vorjahr der Fall. In Jahren mit Rückzahlungen geben die Verfalldaten der einzelnen Anleihen den Zeitpunkt für die Anschlussfinanzierung vor. Dazwischen sind jeweils Aufstockungen oder Privatplacierungen möglich.

**Renditeverlauf
Bundesobligationen
10 Jahre**
● Lancierungszeitpunkt
der EGW-Anleihen



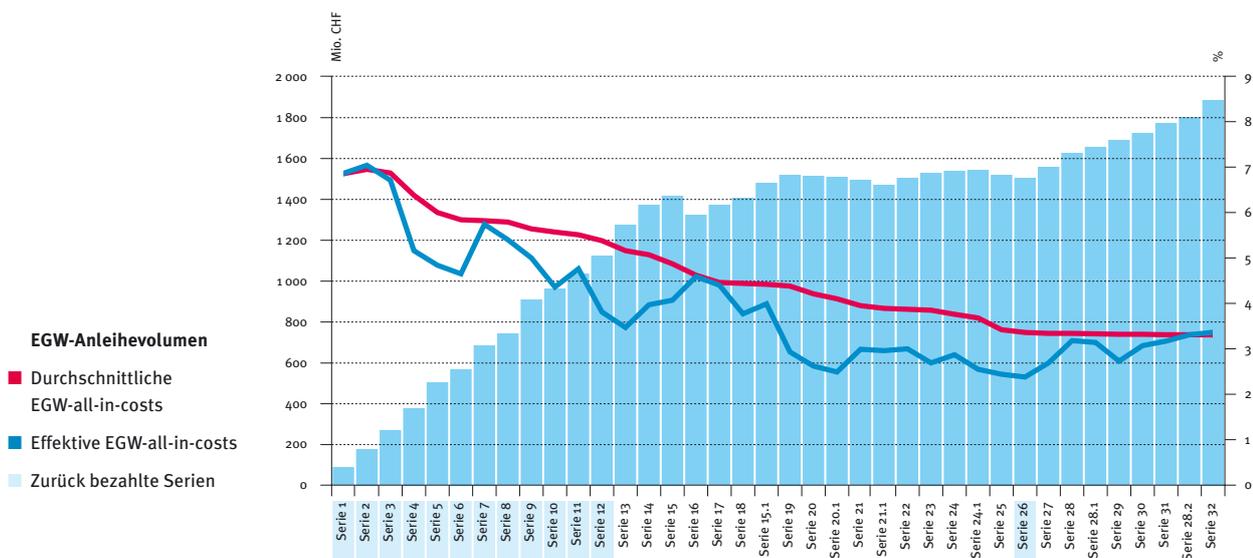
Serie	Pricing	Laufzeit	Coupons	Ausgabepreis	all-in-cost	Summe
30	24.04.	9 J	3.000	100.560	3.070	33.6
31	21.08.	8 J	3.125	100.640	3.174	48.8
28.2	13.11.	7.5 J	3.000	100.935	3.311	28.2
32	13.11.	9 J	3.125	101.330	3.359	85.3

Im ersten Quartal des Berichtsjahres bewegte sich die Rendite von Anleihen der Eidgenossenschaft mit einer Laufzeit von 10 Jahren noch in einem Bereich unter 2,75 Prozent. Trotz dieses günstigen Niveaus hielt sich die Nachfrage nach EGW-Finanzierungen vorerst aber in Grenzen. Am 24.04.2007 hat die Geschäftsstelle in der Form einer Privatplacierung die Serie 30 lanciert.

Der Zeitpunkt war günstig gewählt. Kurz nach deren Begebung setzte ein Anstieg der langfristigen Zinsen um rund 65 Basispunkte ein. Mit einem Satz von 3,40 Prozent erreichte die Bundesobligationenrendite Mitte Juli den Höchststand im Jahr 2007. Nach einem kurzen Zinsabschwung konnten mit der Serie 31 weitere 48,8 Mio. Franken privat placiert werden. Erstmals in der Geschichte der EGW wurde eine Emission im Rahmen eines Competitive Bidding durchgeführt.

Ab Spätsommer konnte die Geschäftsstelle eine massive Zunahme der Beteiligungsgesuche verzeichnen. Anfang November lagen Bewilligungen über total 136 Mio. Franken vor. Dieses Volumen erlaubte es, am 13.11.2007 die Serie 28 ein zweites Mal aufzustocken und gleichzeitig mit der Serie 32 eine neue öffentliche Anleihe aufzulegen. Die anspruchsvolle Zwillings-Emission wurde gewählt, um Wohnbauträgern mit grossen Finanzierungsbeträgen zwei Endverfalltermine anbieten zu können. Die Differenz zwischen den all-in-costs von 3,311 und von 3,359 Prozent widerspiegelt die unterschiedlichen Laufzeiten.

Die aus den neuen Emissionen bezogenen Mittel wurden in erster Linie für die Ablösung von Hypotheken und anderen Darlehen sowie für die Konsolidierung von Neu- und Umbauprojekten eingesetzt. Einige Wohnbauträger haben auf Altliegenschaften EGW-Quoten aufgenommen und sich auf diese Weise flüssige Mittel für die Finanzierung von Neubau- und Renovationsvorhaben beschafft. Die EGW hat im Geschäftsjahr 2007 insgesamt 2'998 Wohnungen in 63 Überbauungen mitfinanziert. Der Belehnungswert dieser Liegenschaften beläuft sich auf rund 614 Mio. Franken.



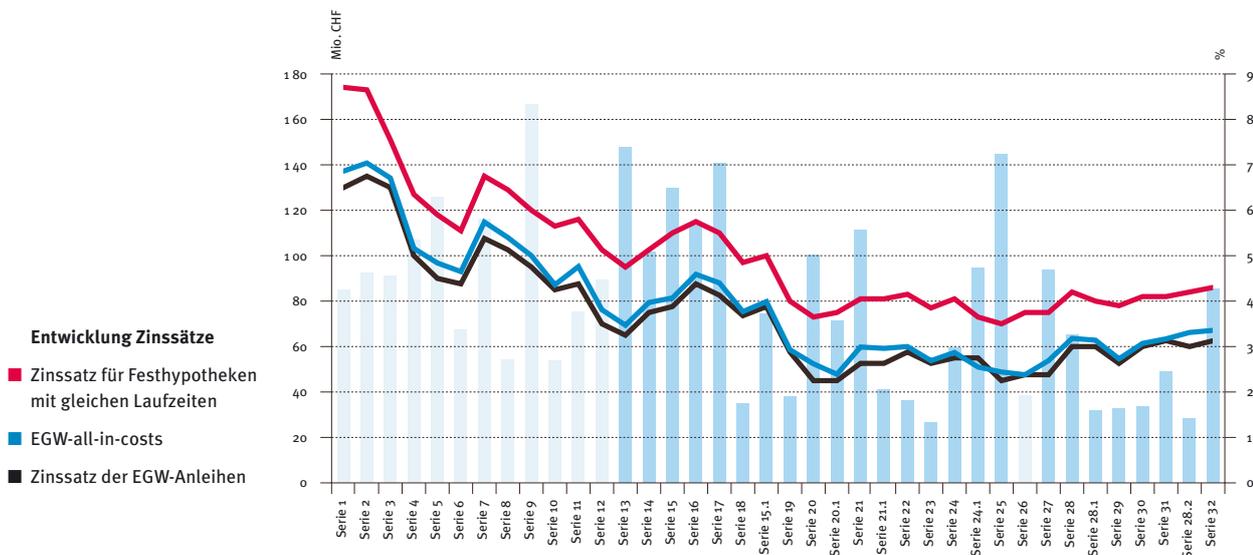
Die Berechnung des Belehnungswertes erfolgt auf der Basis des nachhaltig erzielbaren Mietertrages. In der Regel wird dieser mit einem Satz von 6,5 Prozent kapitalisiert. Kriterien wie Lage, Alter und Zustand des Objektes sowie die Führung und Finanzlage des Wohnbauträgers werden bei der Prüfung berücksichtigt. Die Rückrechnung der Finanzierungen im Jahr 2007 ergibt einen durchschnittlichen Kapitalisierungssatz von 6,3 Prozent. EGW-Quoten müssen mit Grundpfandtiteln oder anderen kuranten Deckungen sichergestellt werden. Die Grundpfandsicherheiten für die im Berichtsjahr durchgeführten Emissionen liegen bis auf Rundungsbeträge innerhalb eines Belehnungsrahmens von 80 Prozent.

Die Gegenüberstellung dieser Sätze mit vergleichbaren Festhypotheken von Banken belegt, dass deren Finanzierungen immer wesentlich teurer waren als EGW-Quoten. Die an EGW-Anleihen beteiligten Wohnbauträger haben sich damit günstige Sockelfinanzierungen für lange Zeit gesichert und in diesem Bereich das Zinsänderungsrisiko eliminiert.

Die Prüfungskommission hat im Berichtsjahr in mehreren Sitzungen und auf dem Zirkulationsweg insgesamt 90 Beteiligungsgesuche behandelt. Mitte 2007 konnte die Kommission personell verstärkt und auf das mutmassliche Gesuchsvolumen in den kommenden Jahren ausgerichtet werden.

Mit den neuen vier Emissionen über insgesamt CHF 195 900 000 ist das ausstehende Anleihevolumen auf CHF 1 885 900 000 angewachsen. Die durchschnittlichen «all-in-costs» betragen 3,314 Prozent für Laufzeiten bis ins Jahr 2020.

Die Umsetzung der Vorgaben des Vorstandes, die Gesuchsprüfung und die Erledigung des Tagesgeschäftes waren anspruchsvoll. Die Geschäftsstelle hat überdies eine neue Datenbank konzipiert und wichtige Daten aus den früheren Gesuchsakten nacherfasst. Das neue Instrument hat sich bewährt. Es erleichtert die tägliche Arbeit, bietet ein höheres Mass an Sicherheit und gestattet eine breitere Palette an Auswertungsmöglichkeiten.



Mit einem Betrag von CHF 175.228 weist die Erfolgsrechnung 2007 einen Gewinn aus, der über den budgetierten Erwartungen liegt. Dazu haben höhere Gestionserträge aus der Anleihetätigkeit und etwas tiefere Verwaltungskosten beigetragen. Auch die EGW musste im Verlauf des zweiten Semesters wegen den globalen Verunsicherungen an den Finanzmärkten Kursverluste auf ihren Anlagen verbuchen. Mit einer Summe von CHF 363 326 wurde aber immer noch ein positives Ergebnis erreicht.

Im Geschäftsjahr 2008 gelangen drei Anleihen mit einem Volumen von 363 Mio. Franken zur Rückzahlung. Die daran beteiligten Wohnbauträger sind eingeladen, sich an einer Anschlussfinanzierung zu beteiligen. Die Erfahrungen mit den Emissionen im Jahr 2007 haben einmal mehr gezeigt, dass ein geschicktes Agieren im Markt nur möglich ist, wenn die EGW einen neuen Anleihepool frühzeitig

bilden kann. Nur so bleibt ihr noch Zeit, um auf kurzfristige Schwankungen zu reagieren. Die Einhaltung vorgegebener Termine ist dafür unumgänglich.

Die Mitgliederzahl ist gegenüber dem Vorjahr erneut leicht angewachsen. Ende 2007 gehörten 350 Institutionen der EGW als Mitglied an. 238 Mitglieder sind an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Auch weitere Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals sind der EGW beigetreten und haben Anleihequoten bezogen.

Wir schätzen die vorzügliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Prüfungskommission und danken für das Vertrauen. Von den Mitarbeitenden des BWO, der Dachverbände und der EGW-Geschäftsbanken fühlen wir uns unterstützt. Wir freuen uns, wenn wir unseren Mitgliedern mit Auskünften und Finanzierungen dienlich sein können.

lic.iur. Guido Gervasoni, Direktor

Mitglieder nach Verband

- 148 SVW-Mitglieder halten CHF 1 434 100 000
- 40 SWE-Mitglieder halten CHF 146 700 000
- 41 VLB-Mitglieder halten CHF 151 800 000
- 9 Mitglieder ohne Verband halten CHF 153 300 000



Mitglieder nach Sprache

- CHF 1 346 600 000 bei 198 von 286 deutschsprachigen Mitgliedern
- CHF 539 300 000 bei 40 von 64 französischsprachigen Mitgliedern



Jahresrechnung 2007

Bilanz
auf den 31.12.2007

	31.12.07 CHF	31.12.06 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	11 087 389	8 566 385
Forderungen	112 132	107 881
Wertschriften (Anmerkung 2)	12 371 186	12 295 052
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Anleihequoten	20 550 818	18 799 006
übrige	86 873	99 452
Total Umlaufvermögen	44 208 398	39 867 776
Anlagevermögen		
Forderungen aus Anleihequoten (Anmerkung 3)	1 885 900 000	1 690 000 000
Zinsansprüche aus Anleihequoten (Anmerkung 4)	70 870	0
Finanzanlagen (Anmerkung 5)	6 167 096	6 125 136
Total Anlagevermögen	1 892 137 966	1 696 125 136
TOTAL AKTIVEN	1 936 346 364	1 735 992 912
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	14 725 303	12 964 249
Passive Rechnungsabgrenzung		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	20 550 818	18 799 006
Steuern	39 890	34 601
übrige	46 617	58 649
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 6)	11 429 222	10 707 121
Obligationenanleihen und Privatplacierungen (Anmerkung 3)	1 885 900 000	1 690 000 000
Total Fremdkapital	1 932 691 850	1 732 563 626
Eigenkapital (Anmerkung 7)		
Anteilscheinkapital	2 230 000	2 180 000
Gesetzliche Reserven	130 000	100 000
Allgemeine Reserven	80 000	50 000
Spezialreserven	800 000	350 000
Bilanzgewinn	414 514	749 286
Total Eigenkapital	3 654 514	3 429 286
TOTAL PASSIVEN	1 936 346 364	1 735 992 912

Jahresrechnung 2007

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2007**

BETRIEBSERTRAG

	2007	2006
	CHF	CHF
Gestionserträge		
für Anleihetätigkeit	1 207 560	1 565 200
für Zinsausfallrisiken	489 750	559 000
für Drittkosten auf Anleihen	147 040	222 518
Mitgliederbeiträge	67 400	68 200
Gesuchsprüfungen	118 950	78 100
Auflösung Rückstellungen für		
Gestionskosten	649 646	533 911
Bewirtschaftung zedierter Forderungen	58 099	80 000
Drittkosten auf Anleihen	218 604	200 252
Zinsertrag auf Anleihequoten	54 518 272	50 660 492
TOTAL ERTRAG	57 475 321	53 967 673

BETRIEBSAUFWAND

Drittleistungen	1 003 119	905 933
Zinsaufwand auf Anleihen	54 518 272	50 660 492
Drittkosten auf Anleihen	218 604	200 252
Verwaltung und Marketing	239 021	180 469
Erhöhung Rückstellungen für		
Gestionskosten	1 011 660	1 341 600
Zinsausfallrisiken	489 750	559 000
Drittkosten auf Anleihen	147 040	222 518
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	57 627 466	54 070 264

Jahresrechnung 2007

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2007**

	2007	2006
	CHF	CHF
FINANZERFOLG		
Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln, Wertschriften und Finanzanlagen	514 002	356 931
Übriger Zinsertrag	1 794	1 237
Gewinn auf Wertschriften	104 275	531 202
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen	-43 572	-51 150
Verlust auf Wertschriften	-213 173	-21 979
TOTAL FINANZERFOLG	363 326	816 241
BETRIEBSGEWINN	211 181	713 650
ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)		
Ausserordentlicher Ertrag (Anmerkung 8)	16 190	20 596
Ausserordentlicher Aufwand (Anmerkung 8)	0	-5 893
TOTAL ÜBRIGER ERTRAG UND AUFWAND (-)	16 190	14 703
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	227 371	728 353
Steuern (Anmerkung 9)	-52 143	-160 627
JAHRESGEWINN	175 228	567 726
BILANZGEWINN		
Saldo Anfang Geschäftsjahr	749 286	591 560
Zuwendung an die gesetzliche Reserve	-30 000	-30 000
Zuwendung an die Spezialreserve	-450 000	-350 000
Zuwendung an die allgemeine Reserve	-30 000	-30 000
Jahresgewinn	175 228	567 726
STAND ENDE GESCHÄFTSJAHR	414 514	749 286

Jahresrechnung 2007

Mittelflussrechnung 2007

	2007 CHF	2006 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	175 228	567 726
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	128 489	-466 677
Bildung von Rückstellungen	722 101	1 437 075
	1 025 818	1 538 124
Zunahme Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-1 743 484	-3 786 550
Zunahme kurzfr. Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	2 175 560	215 668
Cash-flow / drain (-) aus operativer Geschäftstätigkeit	1 457 894	-2 032 758
Investitionstätigkeit		
Erhöhung Forderungen aus Anleihequoten	-195 900 000	-223 600 000
Rückzahlung Forderungen aus Anleihequoten	0	38 300 000
Umlagerung Forderungen aus Anleihequoten	-2 000 000	-700 000
Ablösung Forderungen und Zinsansprüche aus Anleihequoten	2 000 000	874 635
Bevorschussung von Zinsen und Disagios	-70 870	-31 465
Wertschriften und Finanzanlagen	-246 583	-4 086 462
Cash-drain aus Investitionstätigkeit	-196 217 453	-189 243 292
Finanzierungstätigkeit		
Vorschüsse / Akontozahlungen	1 330 563	3 098 219
Erhöhung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	195 900 000	223 600 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplacierungen	0	-38 300 000
Zunahme Anteilscheinkapital	50 000	15 000
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	197 280 563	188 413 219
Veränderung der flüssigen Mittel	2 521 004	-2 862 831
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	8 566 385	11 429 216
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	11 087 389	8 566 385
Veränderung der flüssigen Mittel	2 521 004	-2 862 831

Jahresrechnung 2007

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 2007

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 2007 sind zwei (Vorjahr: eine) Anleihequoten über insgesamt CHF 2.000.000 (Vorjahr: CHF 700.000) 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 2007 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.

Jahresrechnung 2007

Anmerkungen

- **Wertschriften**

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

	31.12.07		31.12.06
\$	1,13214	\$	1,2207
€	1,65525	€	1,6097

- **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 ein Jahr. Sämtliche Verpflichtungen sind zum Nominalwert bilanziert.

- **Rückstellung für Gestionskosten**

Die Rückstellung für Gestionskosten wurde gebildet, um die Kosten für die Restadministration der Anleihen zu finanzieren. Für Emissionen ab 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.

Jahresrechnung 2007

Anmerkungen

- **Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung** (Rückstellung für Zinsausfallrisiken)
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. Für die Serien 13 bis 19 beträgt dieser Zuschlag 0,2% und für die Serien 20 bis 25 0,45%. Ab Serie 27 werden 0,25% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.
- **Rückstellung für Bewirtschaftung zedierter Forderungen**
Gemäss Vereinbarung mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft hat die Emissionszentrale EGW die an diese zedierten Forderungen weiter zu bewirtschaften. Zur Abdeckung des damit verbundenen Aufwandes bestand eine Rückstellung. Die Auflösung derselben erfolgte nach Massgabe der anfallenden Kosten.
- **Steuern**
Die Ertrags- und Kapitalsteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf un versteuerten Reserven werden als Rückstellungen für latente Steuern ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze.
- **Mittelflussrechnung**
Grundlage für den Ausweis der Mittelflussrechnung bildet der Fonds «flüssige Mittel». Der Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit wird aufgrund der indirekten Methode berechnet.

Jahresrechnung 2007

Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti

Zinsausfallfonds

Zinssammelkonto

Pool-Konto Kapital

Callgeld- und Festgeldanlagen

Total flüssige Mittel

31.12.07

CHF

370 741

25 180

366 468

400 000

9 925 000

11 087 389

31.12.06

CHF

413 647

206 300

296 438

0

7 650 000

8 566 385

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

Geldmarktanlagen, Geldmarktfonds

Börsenkotierte Aktien, Aktienfonds

Börsenkotierte Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.07

CHF

500 000

4 759 639

7 111 547

12 371 186

31.12.06

CHF

0

5 185 202

7 109 850

12 295 052

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

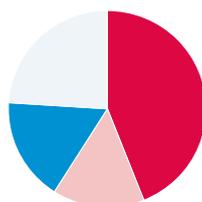
Wertschriften

■ Obligationen Inland 44%

■ Obligationen Ausland 15%

■ Aktien Inland 17%

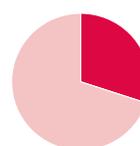
■ Aktien Ausland 24%



Anlagen auf Endverfall

■ Obligationen Inland 30%

■ Obligationen Ausland 70%



Jahresrechnung 2007

Anmerkungen

Anmerkung 3

Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit
Serie 13	3,250%	1998–2008	10.12.2008
Serie 14	3,750%	1999–2008	30.09.2008
Serie 15	3,875%	1999–2009	30.11.2009
Serie 16	4,375%	2000–2008	22.05.2008
Serie 17	4,125%	2000–2010	06.11.2010
Serie 18*	3,680%	2001–2009	29.06.2009
Serie 19*	2,875%	2002–2012	05.12.2012
Serie 20	2,250%	2003–2013	28.03.2013
Serie 21	2,625%	2003–2011	15.09.2011
Serie 22*	2,875%	2004–2012	18.06.2012
Serie 23*	2,625%	2004–2014	10.12.2014
Serie 24	2,750%	2005–2020	30.04.2020
Serie 25	2,250%	2005–2017	19.09.2017
Serie 27	2,375%	2006–2018	12.01.2018
Serie 28	3,000%	2006–2015	29.05.2015
Serie 29*	2,625%	2006–2016	12.12.2016
Serie 30*	3,000%	2007–2016	10.05.2016
Serie 31*	3,125%	2007–2015	07.09.2015
Serie 32	3,125%	2007–2016	12.12.2016

31.12.07
CHF

31.12.06
CHF

147 900 000

147 900 000

101 800 000

101 800 000

203 900 000

203 900 000

113 400 000

113 400 000

140 800 000

140 800 000

34 700 000

34 700 000

38 100 000

38 100 000

171 600 000

171 600 000

152 300 000

152 300 000

36 400 000

36 400 000

26 400 000

26 400 000

154 400 000

154 400 000

144 700 000

144 700 000

93 700 000

93 700 000

125 300 000

97 100 000

32 800 000

32 800 000

33 600 000

0

48 800 000

0

85 300 000

0

Total Forderungen aus Anleihequoten / Obligationenanleihen

1 885 900 000

1 690 000 000

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

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

Anmerkung 4

Zinsansprüche aus Anleihequoten Zusammensetzung

Zinsen aus Anleihequoten
Disagio aus Umplacierungen

Total Zinsansprüche aus Anleihequoten

31.12.07
CHF

31.12.06
CHF

70 870

0

0

0

70 870

0

Jahresrechnung 2007

Anmerkungen

Anmerkung 5

Finanzanlagen

Zusammensetzung

Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und
Schuldscheine

Total Finanzanlagen

	31.12.07 CHF	31.12.06 CHF
Festverzinsliche Anlagen auf Endverfall	6 066 094	6 024 134
Nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine	101 002	101 002
Total Finanzanlagen	6 167 096	6 125 136

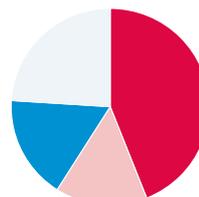
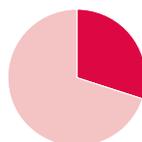
Bei den festverzinslichen Anlagen handelt es sich gemäss Anlagereglement EGW um Schuldner mit erstklassiger Bonität und Werte mit Kapital-schutz.

In der Position nicht kotierte Beteiligungspapiere und Schuldscheine sind wertberichtigte Anteil- und Schuldscheine der 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 keinen mass-geblichen Einfluss auf diese Gesellschaft ausübt.

Anlagen auf Endverfall

- Obligationen Inland 30%
- Obligationen Ausland 70%



Wertschriften

- Obligationen Inland 44%
- Obligationen Ausland 15%
- Aktien Inland 17%
- Aktien Ausland 24%

Jahresrechnung 2007

Anmerkungen

Anmerkung 6

Rückstellungen für	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfallrisiken	Bewirtschaftung zedierter Forderungen	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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
Zweckkonforme						
Verwendung	649 646	218 604	0	58 099	0	926 349
Neubildungen	1 011 660	147 040	489 750	0	0	1 648 450
Stand 31.12.2007	4 318 427	1 186 745	5 696 050	0	228 000	11 429 222

Anmerkung 7

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 31.12.2005	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
Gewinnverwendung							
Ausgabe Anteilscheine	90 000	-	-	-	-	-	90 000
Rücknahme Anteilscheine	-40 000	-	-	-	-	-	-40 000
Jahreserfolg	-	-	-	-	-	175 228	175 228
Stand 31.12.2007	2 230 000	130 000	80 000	800 000	239 286	175 228	3 654 514

Jahresrechnung 2007

Anmerkungen

Anmerkung 8

Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand

Darin sind vor allem Ausbuchungen aus nicht eingetroffenen Abgrenzungen aus den Vorjahren enthalten.

Anmerkung 9

Steuern

Zusammensetzung

Bildung von Rückstellungen für latente Steuern
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern

Total Steuern

31.12.07
CHF

0

52 143

52 143

31.12.06
CHF

128 000

32 627

160 627

Anmerkung 10

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten
Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Flüssige Mittel

Wertschriften

Finanzanlagen

31.12.07
CHF

6 000 000

0

351 820

12 371 186

6 166 094

31.12.06
CHF

6 000 000

0

288 122

12 295 052

6 124 134

Anmerkung 11

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31.12.2007 sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2007 wesentlich beeinträchtigen.

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 414 514 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

20 000

0

70 000

324 514

414 514

Bericht der Kontrollstelle

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang), Seiten 8–20, sowie die Geschäftsführung der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW für das am 31. Dezember 2007 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.

PricewaterhouseCoopers AG

H. Schürmann
(Leitender Revisor)

M. Grossi

Zürich, 12. März 2008

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

Organe und Funktionäre

per 31.12.2007

Vorstand

Rolf Engler, St. Gallen	Präsident	bis 31.12.2007
Dr. Peter Gurtner, Grenchen	Präsident	ab 01.01.2008
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
Martin Frey, Zürich	SVW
Hans Haug, Schwerzenbach	SVW
Ernst Wegmüller, Selzach	VLB

Kontrollstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Geschäftsstelle Olten

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

Büro Lausanne

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



Geschäftsstelle Olten

GeRoGestions
Postfach
4603 Olten

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