

egw

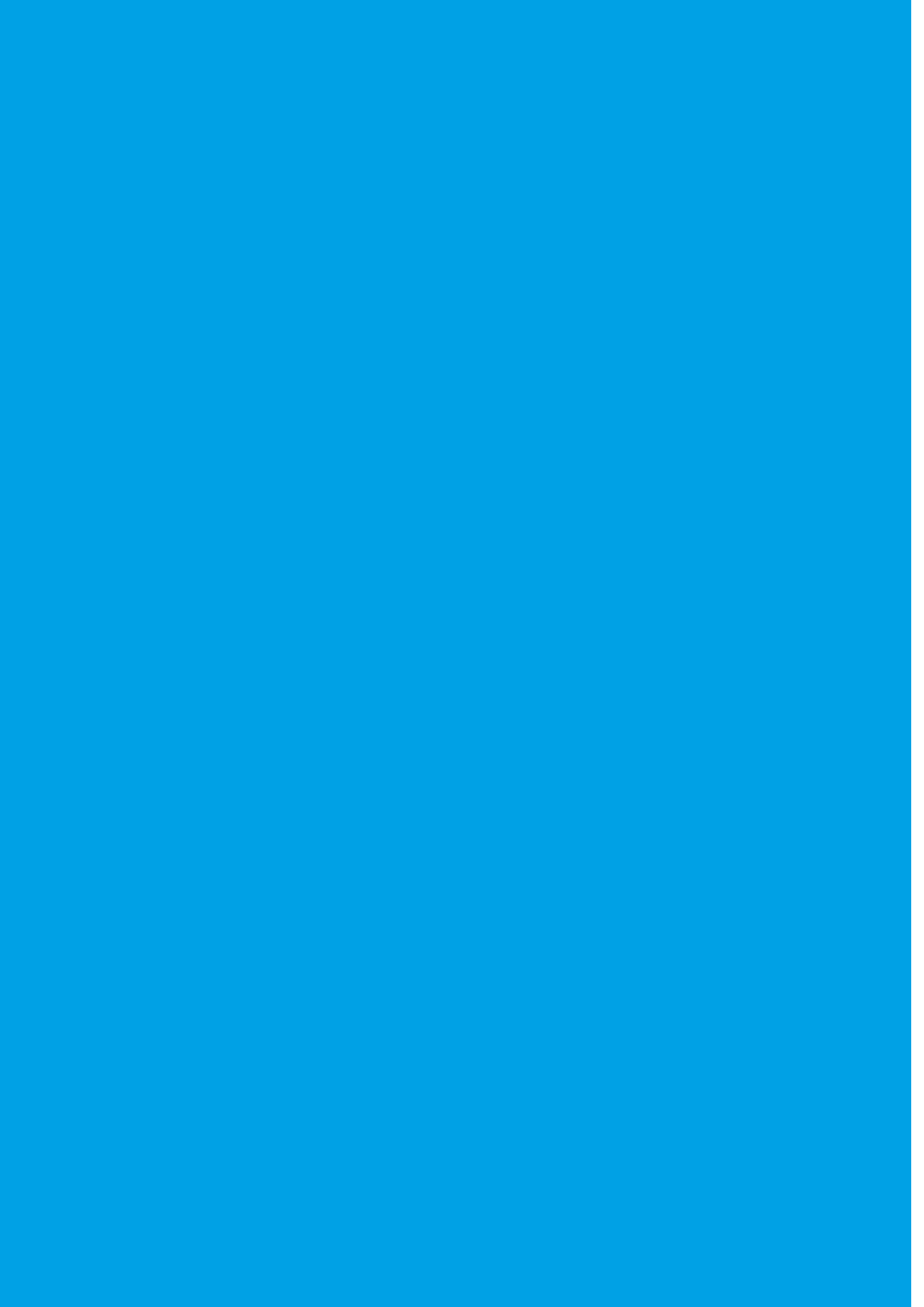
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Geschäftsbericht 2025

ccl



Bericht des Präsidenten	3
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle Lagebericht	6
<hr/>	
Risikomanagement	15
<hr/>	
Corporate Governance	16
<hr/>	
Jahresrechnung 2025	
<hr/>	
Bilanz	20
<hr/>	
Erfolgsrechnung	21
<hr/>	
Eigenkapitalnachweis	23
<hr/>	
Geldflussrechnung	24
<hr/>	
Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung	25
<hr/>	
Bericht der Revisionsstelle	32
<hr/>	
Organe und Funktionäre	38
<hr/>	

Geschätzte Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Aktivitäten der EGW dienen dem gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz. Als Emitentin von Anleihen, als Darlehensgeberin und als Anlegerin ist sie aber auf Märkten unterwegs, die global verknüpft und von der internationalen Politik beeinflusst sind. Der Vorstand und die Geschäftsstelle der EGW verfolgen deshalb aufmerksam, ob und wie sich geopolitische Veränderungen auf die Finanzmärkte, auf das generelle wirtschaftliche Umfeld und somit auf die Tätigkeit der EGW auswirken. Dafür gab es 2025 Anlass genug. Die seit ihrem Amtsantritt autoritär auftretende US-Regierung ist bestrebt, die Politik und Wirtschaft weltweit nach ihren Interessen neu zu ordnen. Sie setzt dabei auf laute Drohpolitik und auf handelspolitische Massnahmen und schreckt auch vor direkter Gewaltanwendung nicht zurück. Auch die Schweiz kam nicht ungeschoren davon. Sie musste unter anderem hohe Zölle auf Exporte in die USA in Kauf nehmen, die in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres die konjunkturellen Aussichten verdüsterten.

Auf dem heimischen Wohnungs- und Immobilienmarkt ist davon bisher noch nichts zu spüren. Trotz abgeschwächtem Bevölkerungswachstum übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot, die Leerwohnungsquote verharrt auf tiefem Niveau, die Angebotsmieten und die Wohneigentumspreise zeigen weiter nach oben. Während bestehende Mietverhältnisse teilweise von Entlastungen aufgrund zweimaliger Senkungen des Referenzzinssatzes profitieren können, hat sich die Situation für Wohnungssuchende nicht verbessert. Steigende Wohnkosten gehören gemäss Befragungen zu jenen Alltagssorgen, die 2025 gegenüber den Vorjahren deutlich zugenommen haben. Das verdeutlicht, dass es Fördermassnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum braucht.

Die EGW ist ein zentrales Förderinstrument in der Wohnungspolitik des Bundes. Sie kann auf ein Geschäftsjahr zurückblicken, das angesichts der weltpolitischen Hektik wohlthuend ruhig und

dennoch in verschiedener Hinsicht erfolgreich war. Die Geschäftsstelle nutzte im April und Oktober günstige Zeitfenster und lancierte zwei Anleihen im Gesamtumfang von gut CHF 258 Mio. zu jeweils fast identischen vorteilhaften Konditionen. Weil 2025 zwei Anleihen zurückbezahlt wurden, hat der Gesamtbestand der ausstehenden und vom Bund verbürgten Anleihen netto gegenüber dem Vorjahr lediglich um gut CHF 27 Mio. zugenommen. Ende 2025 unterstützte die EGW gegen 39 000 Wohnungen in mehr als 1 000 Überbauungen in der ganzen Schweiz. Über deren Standorte orientiert die Grafik auf der nächsten Seite. Erfreulich ist auch, dass die Zahl der EGW-Mitglieder um 13 auf 579 angestiegen ist.

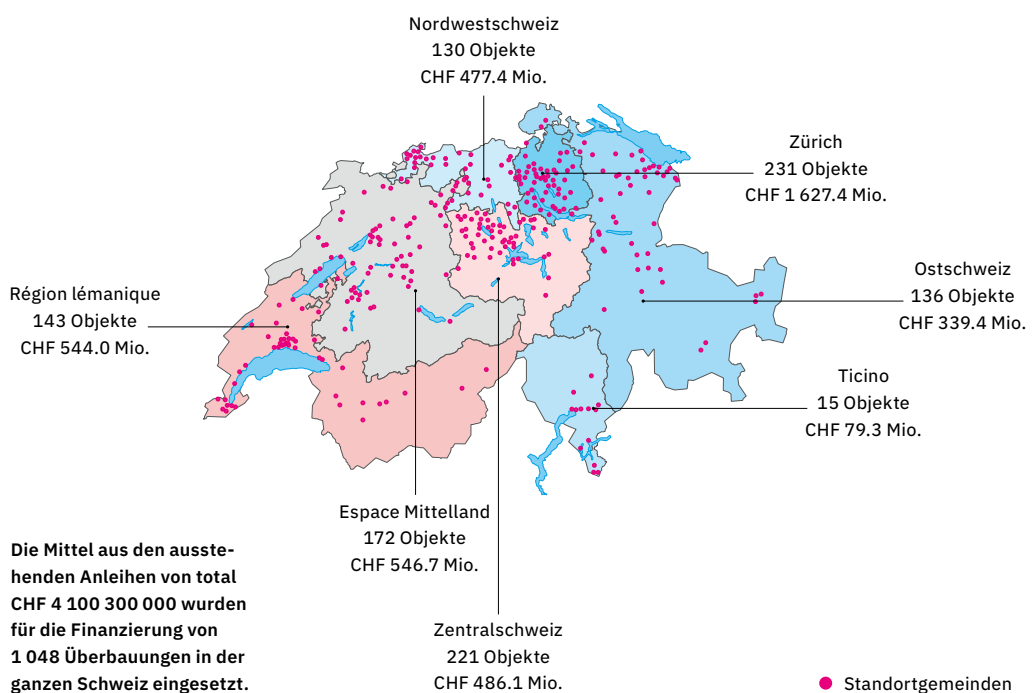
In finanzieller Hinsicht dürfen der Vorstand und die Mitglieder der EGW einmal mehr ein positives Ergebnis zur Kenntnis nehmen. Gemäss statutarischer Jahresrechnung verbleibt nach der Zuweisung von CHF 0.1 Mio. an die Rückstellung für Risiken auf Ausleihungen ein betriebliches Ergebnis von über CHF 1.2 Mio. Der positive Börsenverlauf führte zudem zu einem Finanzerfolg, der es erlaubt, die Schwankungsreserven nochmals aufzustocken. Die Rückstellungen befinden sich damit auf dem steuerlich zulässigen Maximalbestand. Gute Jahresabschlüsse und ein gewisses finanzielles Polster sind nicht das Hauptziel der EGW. In politisch und wirtschaftlich unsicheren Zeiten sind sie aber Voraussetzung für eine Fördertätigkeit, die langfristig ausgerichtet und auf das Vertrauen der Obligationäre und das Wohlwollen der Politik angewiesen ist.

Der Vorstand der EGW hat sich 2025 wie üblich vier Mal getroffen. Eine Sitzung fand auf Einladung des BWO-Direktors und aus Anlass des 50-Jahr-Jubiläums des Amtes in dessen Räumlichkeiten in Bern statt. Die Klausur in Spiez bot zudem Gelegenheit, sich mit Themen wie etwa den oben erwähnten geopolitischen Veränderungen vertieft zu beschäftigen. An allen Treffen durfte ich feststellen, dass die Zusammenarbeit im Vorstand wie auch jene mit der Direktion von Offenheit und gegenseitigem Vertrauen geprägt ist. Dafür möchte ich mich bei den Kolleginnen und Kollegen im Vorstand

und in der Geschäftsstelle bestens bedanken. Der Vorstand durfte lobend zur Kenntnis nehmen, dass Letztere nicht nur im Kerngeschäft hervorragende Arbeit leistet. Sie hat auch die für das Geschäftsjahr bewilligten Projekte zügig an die Hand genommen und umgesetzt. Dies betrifft unter anderem eine Prozessoptimierung bei den Liegenschaftskontrollen, die Erneuerung und Umstellung der IT-Infrastruktur, einen Wechsel bei der Buchhaltungssoftware sowie die Überarbeitung der organisatorischen Grundlagen, zu denen neu wegen veränderten gesetzlichen Vorgaben auch solche zum Datenschutz gehören. Zudem konnte der Wechsel in der Geschäftsbankbeziehung von der CS zur UBS erfolgreich vollzogen werden. Weitere Projekte stehen an und werden die Geschäftsstelle und den Vorstand weiterhin auf Trab halten.

Aufgrund der aussergewöhnlich hohen Nachfrage hatte der Vorstand die Prüfungskommission und die Geschäftsstelle für das Berichtsjahr angewiesen, Gesuche für Neufinanzierungen zu priorisieren und die Verlängerung auslaufender Darlehen umfangmässig zu beschränken. An der Klausur hat er die Situation neu beurteilt und entschieden, diese Massnahmen ab 2026 nicht weiterzuführen. Die Chancen für die Berücksichtigung von Gesuchen stehen somit gut, zumal im laufenden Jahr nur eine Anleihe zur Rückzahlung kommt und eine Emission vollumfänglich für das Neugeschäft eingesetzt werden kann.

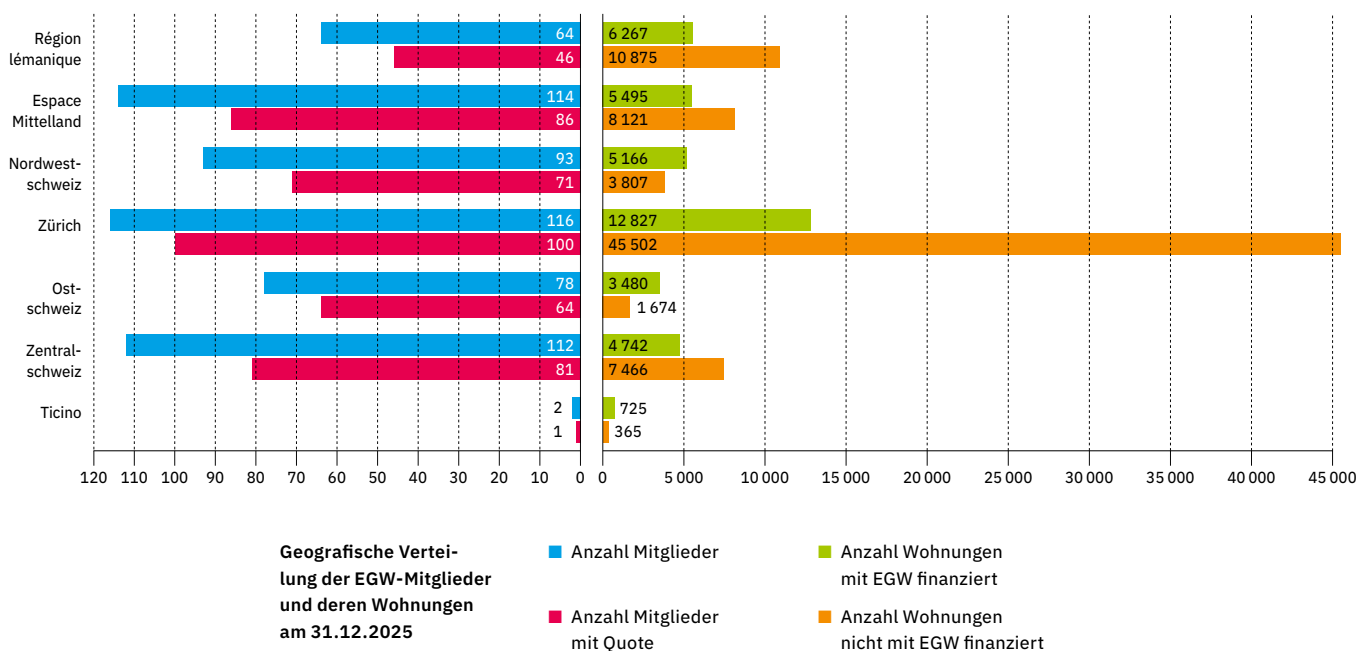
Vieles spricht dafür, dass die EGW ihren Mitgliedern auch über das laufende Jahr hinaus günstige Finanzierungsmittel zur Verfügung stellen kann. Der Bundesrat hat am 05.12.2025



die Botschaft zu einem Verpflichtungskredit für Bürgschaften verabschiedet. Er beantragt dem Parlament für die Jahre 2027 bis 2033 einen Kredit im Umfang von CHF 1.92 Mia. Erfreulich ist, dass der Bundesrat aufgrund veränderter Marktverhältnisse von einem Planungsbeschluss des Parlaments aus dem Jahr 2021 abweicht, der zu einem deutlich tieferen Kreditbegehren geführt hätte. Im Parlament scheint diese Argumentation auf offene Ohren zu stossen. Der Nationalrat hat am 10.03.2026 dem Bundesratsantrag mit 130 zu 62 Stimmen zugestimmt und mit der nötigen Mehrheit auch die Ausgabenbremse gelöst. Wir dürfen zuversichtlich sein, dass der Ständerat in der Sommersession 2026 den Verpflichtungskredit ebenfalls gutheissen wird.

Es ist mir ein Anliegen, der Direktion und dem Team des BWO für die frühzeitige und umsichtige Erarbeitung der Botschaft und für die generell sehr gute Zusammenarbeit zu danken. Mein Dank geht aber auch an Sie, geschätzte Mitglieder, für Ihr Interesse und für die fast ausnahmslos gute Kooperation, welche die EGW bei Finanzierungsanfragen, den Liegenschaftskontrollen oder im Ratingprozess erfahren durfte. Schliesslich bedanke ich mich bestens bei all jenen, die sich in der Prüfungskommission, als Kommunikationsverantwortliche, als Revisoren sowie als Vertreterinnen und Vertreter der Banken auch im vergangenen Jahr für das Wohlergehen der EGW eingesetzt haben.

Ernst Hauri, Präsident



Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2025 war für die EGW in mehrfacher Hinsicht anspruchsvoll. Einerseits hielt die hohe Nachfrage nach EGW-Darlehen an. Viele gemeinnützige Bauträger sind weiterhin auf langfristige und zinsgünstige Finanzierungen angewiesen, um in einem herausfordernden Umfeld bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Andererseits stand die Weiterentwicklung der eigenen Organisation im Fokus. Seit der Gründung der eigenen Geschäftsstelle im Jahr 2023 hat die EGW wichtige Schritte unternommen, um auch künftige Herausforderungen zu meistern und ihre Strukturen und Prozesse nachhaltig zu gestalten. Die im Sommer 2024 an der Klausurtagung verabschiedete EGW-Projektlandschaft bildet hierfür den strategischen Rahmen. Erfreulich ist, dass im Berichtsjahr – neben dem intensiven Tagesgeschäft – wesentliche Modernisierungsschritte erfolgreich umgesetzt werden konnten. Angesichts der Dynamik der Entwicklungen in einer sich rasant verändernden Welt ist die Fähigkeit, sich organisatorisch und technologisch laufend anzupassen, für eine kleine Institution wie die EGW besonders wichtig. Zahlreiche weitere Projekte sind in Planung und werden die Geschäftsstelle auch in den kommenden Jahren beschäftigen.

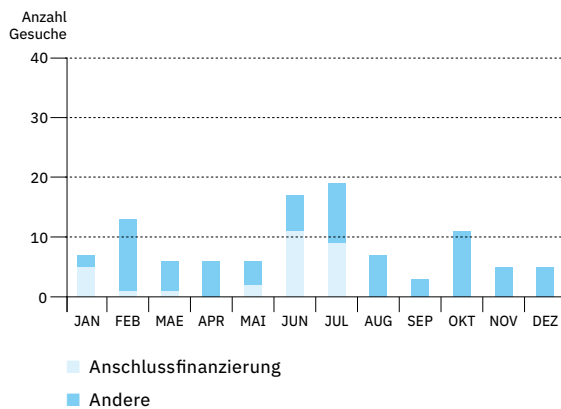
Parallel dazu verändert sich das politische und weltwirtschaftliche Umfeld spürbar. Die Sorgen der Schweizer Bevölkerung aufgrund der geopolitischen Konflikte sowie im Zusammenhang mit Wohn- und Mietkosten haben markant zugenommen. Erhöhte Wohnkosten zählen inzwischen zu den zentralen Alltagsbelastungen. Mit Ausnahme der EGW und des Fonds de Roulement stehen auf Bundesebene jedoch kaum noch Instrumente zur Verfügung, die eine gezielte

Wohnraumförderung ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist der Entscheid des Bundesrates von besonderer Bedeutung, angesichts der veränderten Marktverhältnisse vom ursprünglichen Planungsbeschluss abzuweichen und dem Parlament einen neuen Verpflichtungskredit von CHF 1.92 Mia. für Bürgschaften zu unterbreiten. Das beantragte Kreditvolumen würde es ermöglichen, die Förderung zumindest im bisherigen Rahmen weiterzuführen. Der Nationalrat hat am 10.03.2026 dem Bundesratsantrag mit 130 zu 62 Stimmen zugestimmt. Die parlamentarische Behandlung im Ständerat ist für die Sommersession vorgesehen und wird in der Branche mit grosser Aufmerksamkeit verfolgt.

In diesem Umfeld bestätigt sich die Rolle der EGW als zentrales und verlässliches Finanzierungsinstrument für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Seit ihrer Gründung im Jahr 1990 ermöglicht die EGW durch die Platzierung von Anleihen am Kapitalmarkt die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauten zu besonders vorteilhaften Konditionen. Diese Anleihen sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert, was den Investoren höchste Sicherheit bietet und gleichzeitig den gemeinnützigen Wohnbauträgern äusserst attraktive Kreditkonditionen garantiert.

Gesuchsprüfung

59 Anfragen für eine EGW-Finanzierung über insgesamt rund CHF 250 Mio. hatte die Geschäftsstelle Anfang Jahr zur Prüfung pendent. Zusammen mit den bereits behandelten Gesuchen belief sich die Nachfrage zum Jahresstart auf über CHF 300 Mio. – mehr als für das ganze Jahr 2025 zur Verfügung stand. Im Jahresverlauf wurden weitere 97 Gesuche eingereicht. 130 Gesuche konnte die Geschäftsstelle bis Ende Jahr aufbereiten und zum Entscheid an die Prüfungskommission weiterleiten.



Der Vorstand hat sich mit der aussergewöhnlich hohen Nachfrage befasst und die Rahmenbewilligung sowie die Bedingungen für das Geschäftsjahr 2025 festgelegt. Er hat die Prüfungskommission beauftragt, Gesuche für Neufinanzierungen gemäss Bewilligungskriterien zu priorisieren und auslaufende Quoten maximal zu zwei Dritteln zu verlängern.

Mit den Serien 51 und 40 gelangten im Berichtsjahr eine Anleihe und die letzte ausstehende Privatplatzierung mit einem Total von CHF 230.9 Mio. zur Rückzahlung. An diesen beteiligt waren 64 Wohnbauträger mit insgesamt 82 Finanzie-

rungen, die abgelöst oder teilweise verlängert werden mussten. Die EGW informierte die beteiligten Wohnbauträger bereits im Dezember 2024 darüber, dass aufgrund der geltenden Vorgaben mindestens ein Drittel zurückbezahlt beziehungsweise durch ein anderes Finanzinstitut abgelöst werden muss. 52 Wohnbauträger haben von der Möglichkeit einer teilweisen Konversion Gebrauch gemacht und sich mit total CHF 125.9 Mio. an den zwei Emissionen 2025 beteiligt. Die Konversionsquote beträgt damit rund 55%.

Die Prüfungskommission hat die 130 Finanzierungsanfragen in drei Sitzungen und teilweise auf dem Zirkulationsweg behandelt. Die Beurteilung eines Gesuchs erfolgt in erster Linie aufgrund des Ertragswerts der Liegenschaft. Dieser wird auf der Basis der effektiven Mietzinse ermittelt. Für die Festlegung des individuell adäquaten Kapitalisierungssatzes nimmt die EGW einen Vergleich mit den Marktmieten vor. Gleichzeitig bezieht sie auch Kriterien wie Lage, Alter und den baulichen Zustand des Pfandobjektes sowie die Führung und Finanzlage des Gesuchstellers in die Betrachtung mit ein. Der durchschnittliche Kapitalisierungssatz für die Berechnung der EGW-Belehnungswerte lag zum Jahresende bei 5.48%.

Die EGW darf Finanzierungen bis 80% des Ertragswerts einer Liegenschaft gewähren. Anteile über 70% sind zu amortisieren – sei es durch entsprechende Abzahlungen auf den Vorgangshypotheken oder durch Bildung von Liquiditätsreserven. Die Sicherstellung einer EGW-Quote muss durch Grundpfandtitel oder andere kurante Deckungen erfolgen. Ende 2025 waren die Ausleihungen im Durchschnitt innerhalb eines Belehnungsplafonds von 62.86% sichergestellt.

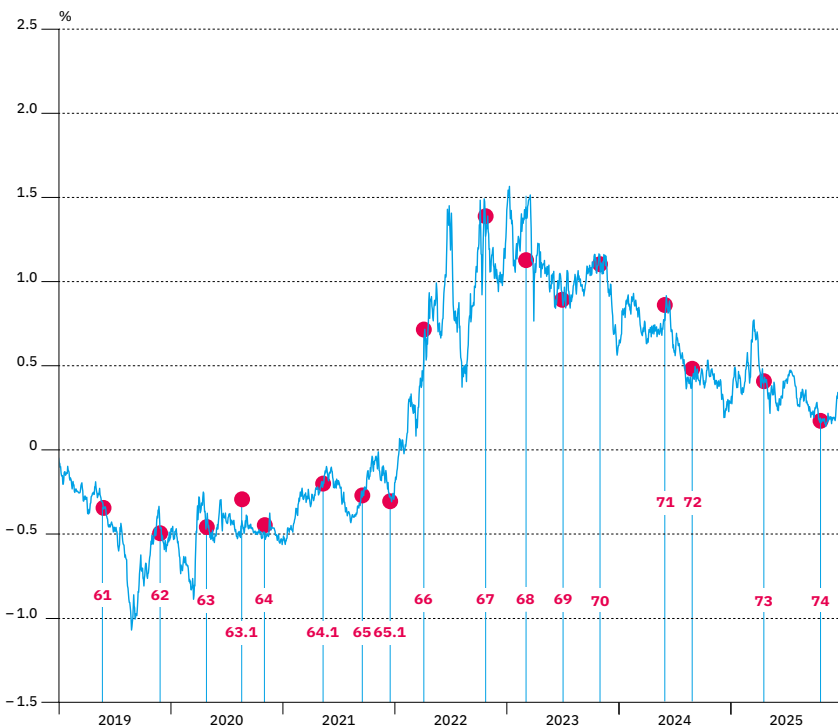
Anleihetätigkeit

Die Rückzahlungstermine der Serie 51 Ende Mai mit einem Volumen von CHF 174.5 Mio. und der Serie 40 Anfang November über CHF 56.4 Mio. bildeten den Rahmen für die Anleihetätigkeit im Berichtsjahr. Konversionsanleihen werden in der Regel etwa vier Wochen im Voraus lanciert, damit ausreichend Zeit bleibt für die Bereitstellung der Grundpfandtitel. Die Liberierung der neuen Anleihe und die Auszahlung der Quoten an die Wohnbauträger erfolgen dann unmittelbar vor dem Rückzahlungstermin.

Um die termingerechte Rückzahlung der Serie 51 zu gewährleisten, lancierte die EGW deshalb am 28.04.2025 eine neue Anleihe. Die Serie 73 umfasst ein Volumen von CHF 145.2 Mio. und

bietet All-in-costs von 1.040% bei einer Laufzeit von 20 Jahren. An der neuen Anleihe beteiligten sich 49 Wohnbauträger mit 56 Quoten. 37 Quoten über total CHF 97.7 Mio. wurden für die Rückzahlung der Serie 51 am 27.05.2025 eingesetzt. Zudem konnten 19 Neuanfragen über total CHF 47.5 Mio. berücksichtigt werden.

Am 06.10.2025 lancierte die EGW eine weitere Konversionsanleihe. An der neuen Serie 74 mit einem Volumen von CHF 113.1 Mio. beteiligten sich 39 Wohnbauträger mit 44 Quoten. 22 Quoten über total CHF 28.2 Mio. wurden für die Rückzahlung der Serie 40 am 04.11.2025 eingesetzt. Für Neufinanzierungen konnten 20 Wohnbauträger mit 22 Quoten über total CHF 84.9 Mio. berücksichtigt werden. Die neue Serie 74 hat



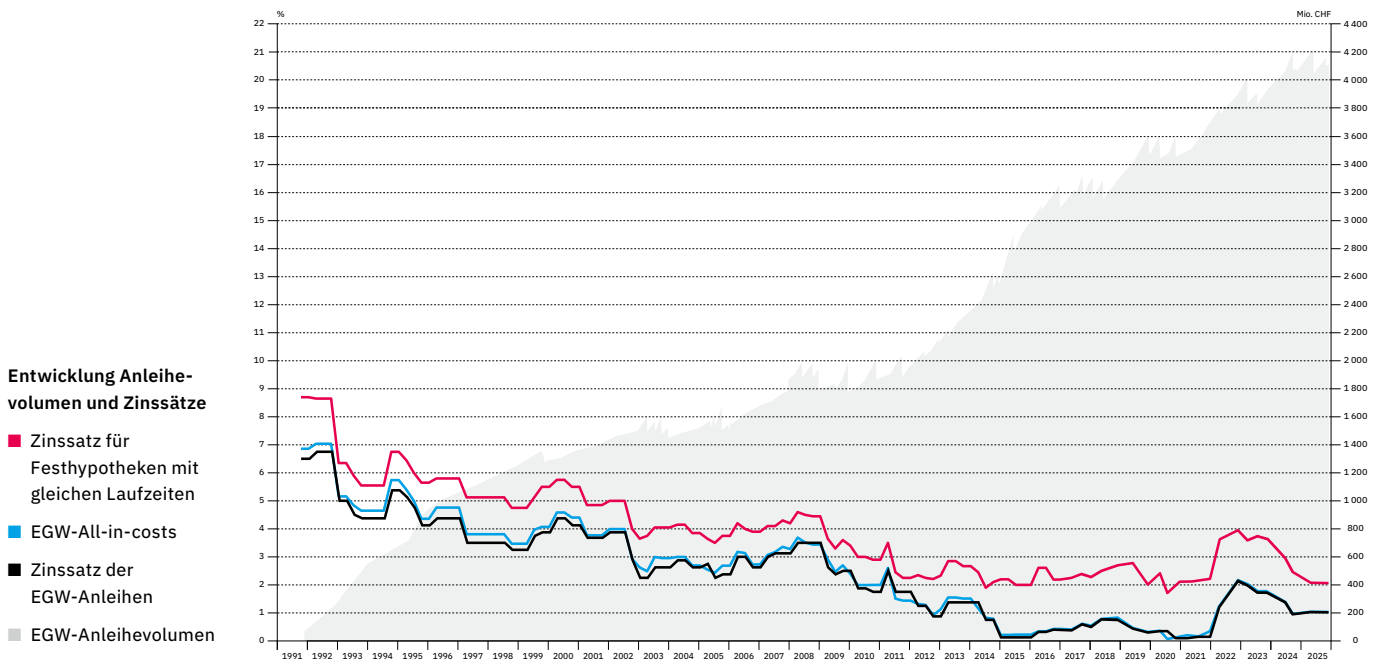
~ Rendite Bundesobligationen Eidgenossenschaft (10 Jahre)
● Lancierung der EGW-Anleihen

Serie	Pricing	Laufzeit (J)	Coupons (%)	Ausgabepreis (%)	All-in-costs (%)	Summe (Mio. CHF)
73	28.04.25	20	1.030	101.909	1.040	145.2
74	06.10.25	20	1.020	101.819	1.035	113.1

ebenfalls eine Laufzeit von 20 Jahren. Die All-in-costs liegen bei 1.035%. Damit befinden sich die Konditionen der beiden im Geschäftsjahr am Markt aufgelegten Transaktionen praktisch auf demselben Niveau.

Insgesamt beteiligten sich an den zwei neuen Anleihen mit einem Volumen von total CHF 258.3 Mio. 83 Wohnbauträger mit total 100 Quoten, davon 59 für die Konversion bestehender EGW-Finanzierungen und 41 für die Konsolidierung von Neubau- oder Renovationskrediten sowie die Ablösung von Hypotheken. Mit diesen Finanzierungen leistete die EGW erneut einen namhaften Beitrag zur Vergünstigung der Mietzinse und reduzierte Zinsänderungsrisiken auf Jahre hinaus.

Die Kurven in der untenstehenden Grafik zeigen, dass EGW-Finanzierungen stets deutlich günstiger waren als vergleichbare Festhypotheken der Banken. Die EGW will auch weiterhin am Kapitalmarkt präsent bleiben und ihren Mitgliedern auf diese Weise günstige Mittel beschaffen.

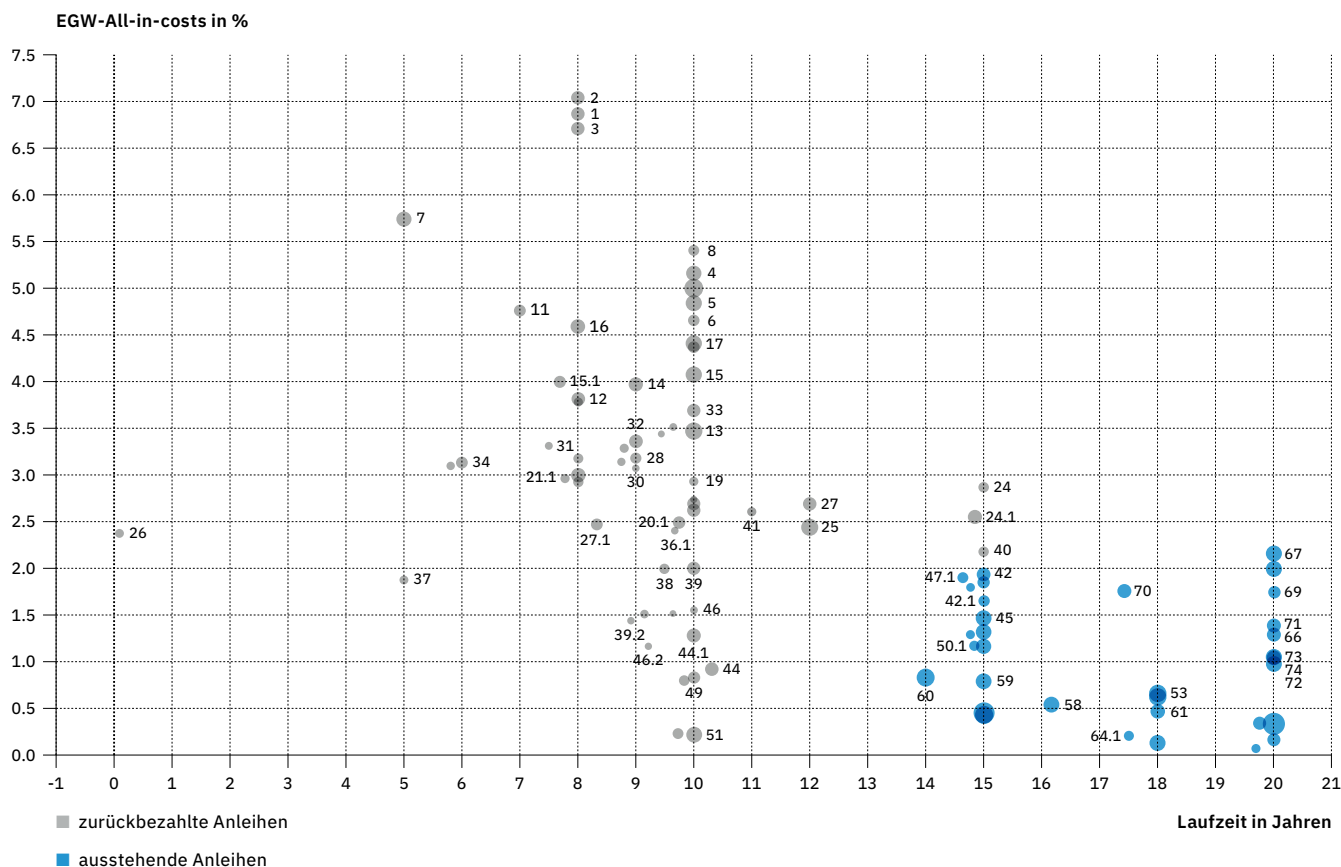


Die Emissionen seit der Gründung der EGW am 11.12.1990 bis zum 31.12.2025 zeigen folgendes Bild:

Total lancierte Emissionen	100	Wohnbauträger pro Emission	4 bis 59
Total Basisanleihen	61	Wohnbauträger pro Emission Ø	26
Total Aufstockungen	26	Bezug pro Wohnbauträger Ø	CHF 3 259 131
Total Privatplatzierungen	13		
Total Emissionsvolumen CHF 8 548 700 000			
Kleinste Emission	CHF 21 300 000	Quoten pro Emission	5 bis 99
Grösste Emission	CHF 217 500 000	Quoten pro Emission Ø	35
		Quote pro Emission Ø	CHF 2 421 042
Ausstehende Anleihen am 31.12.2025 CHF 4 100 300 000			
Maximale Laufzeit	20 Jahre	Zinssatz Ø	0.872%
Minimale Laufzeit	5 Jahre	All-in-costs Ø	0.913%
Überbrückungsfinanzierung	1 Monat	Restlaufzeit Ø	10.462 Jahre

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht auf der x-Achse die Entwicklung der Laufzeiten und auf der y-Achse diejenige der Kosten für alle EGW-Emissionen seit der Serie 01 vom Herbst 1991.

Die grauen Punkte zeigen die bereits zurückbezahlten Serien. Die Grösse der Punkte gibt einen Hinweis auf das jeweilige Anleihevolumen.



Mittelverwendung

Die Voraussetzungen für eine EGW-Finanzierung sind in den Bewilligungskriterien festgelegt. Dazu gehören auch die Bestimmungen des Bundes betreffend die technischen und finanziellen Anforderungen sowie die Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit. Wohnbauträger, die sich an einer EGW-Anleihe beteiligen wollen, haben die Grundsätze der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger einzuhalten und die Anforderungen der EGW bezüglich Organisation und Berichterstattung zu erfüllen. In der Regel gehören sie auch einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus an. Bei der Festlegung der Prioritäten für EGW-Finanzierungen hat sich der Vorstand an den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes orientiert. Das bedeutet, dass insbesondere Gesuche prioritär behandelt wurden, die der Förderung von kleinen und mittleren Wohnbauträgern oder der Konsolidierung von Neubau- und Renovationskrediten dienen.

Mittel aus EGW-Anleihen können für die Konsolidierung von Baukrediten, die Ablösung bestehender Hypotheken oder die Konversion von fälligen EGW-Quoten eingesetzt werden. Gegebenenfalls sind auch Finanzierungen von Bau- und Sanierungsvorhaben möglich, indem Hypotheken auf bestehenden Liegenschaften aufgestockt und so Eigenmittel für andere Projekte verfügbar gemacht werden.

Am 31.12.2025 waren von 579 Mitgliedern 449 wie folgt an EGW-Anleihen beteiligt:

Verband	Anzahl Mitglieder	Mitglieder mit Quote	Total Quoten (CHF)	Quote (%)
WBG Schweiz ¹	397	323	3 452 300 000	84.20
Wohnen Schweiz ²	142	104	543 900 000	13.26
übrige Mitglieder	40	22	104 100 000	2.54
Total	579	449	4 100 300 000	100.00

¹ wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

² WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Die Karte auf Seite 4 zeigt die Verteilung der EGW-Finanzierungen und die Standorte der Überbauungen (Pfandobjekte) in der Schweiz. Die Balkengrafiken auf Seite 5 geben die Aufteilung der 579 EGW-Mitglieder in den einzelnen Landesregionen mit und ohne EGW-Quoten wieder sowie den Wohnungsbestand der 449 Mitglieder mit EGW-Finanzierungen, aufgeteilt nach Wohnungen mit und ohne EGW-Quoten.

Die am 31.12.2025 bestehenden Ausleihungen wurden für die Finanzierung von 38 702 Wohnungen eingesetzt. Diese repräsentierten folgende Werte:

Wohnbauträger mit EGW-Quoten	449
mit EGW-Quoten finanzierte Wohnungen	38 702
in Anzahl Liegenschaften	1 048
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 594 860 223
Ertragswert der Wohnungen mit EGW-Quoten	CHF 10 859 684 659
durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	5.48%

EGW-Finanzierungen	CHF 4 100 300 000
mit Anzahl Quoten	1 416
%-Anteil EGW-Finanzierung am Ertragswert	37.76%
durchschnittliche Belehnungshöhe	62.86%

Gesamtwohnungsbestand der 449 beteiligten Mitglieder	116 512
Netto-Mietertrag dieser Wohnungen	CHF 1 818 584 114
Ertragswert aller Wohnungen	CHF 33 199 816 075
berechnet mit dem Kapitalisierungssatz von	5.48%

Bewirtschaftung der Ausleihungen

Das Risikomanagement der EWG ist in der Wohnraumförderungsverordnung (Art. 41a WFV) verankert. Demnach haben Wohnbauträger mit EGW-Finanzierungen der Geschäftsstelle jährlich die Rechnungsabschlüsse und weitere Unterlagen einzureichen. Eine unabhängige externe Prüfungsstelle wertet diese nach einheitlichen Kriterien aus und weist die Darlehensnehmer einer von vier Ratingklassen zu. Die Kennzahlen aus dieser Analyse werden in der Datenbank erfasst und historisiert. Für jeden Wohnbauträger kann die EGW jederzeit einen Bonitätsbericht mit Vorjahreszahlen erstellen. In der nachstehenden Tabelle sind die Finanzierungen pro Ratingklasse und Belehnungshöhen am 31.12.2025 ausgewiesen.

301 Wohnbauträger mit EGW-Quoten gehören der besten Ratingklasse an. 67% aller Ausleihungen sind bei diesen angelegt. 51 Mitglieder wurden der Klasse 3 mit dem Prädikat «genügend» zugewiesen. Sie stehen unter besonderer Kontrolle der Geschäftsstelle und müssen dieser auf Verlangen zusätzliche Informationen zum jeweiligen Stand der Finanzierung und der Sicherstellung liefern. Fast 94% der gewährten Hypotheken sind innerhalb eines Plafonds von maximal 70% des Ertragswerts der verpfändeten Liegenschaften sichergestellt. Bei Ausleihungen von rund CHF 16.5 Mio. lag die Belehnung über 80%. Auch diese Positionen werden von der Geschäftsstelle speziell beaufsichtigt.

Aufgrund des erwähnten Verordnungsartikels sind Wohnbauträger auch verpflichtet, der EGW über die mit EGW-Quoten finanzierten Pfandobjekte mindestens alle vier Jahre Unterlagen einzureichen. Diese Berichterstattung umfasst insbesondere den Stand der Finanzierung im Vorgang oder Gleichrang, den Mieterspiegel, die Liegenschaftserfolgsrechnung und die Beschreibung des baulichen Zustands der Gesamtliegenschaft sowie der Mietobjekte und der dazugehörigen betrieblichen Anlagen. Die Geschäftsstelle konnte bis zum 31.12.2025 die Prüfung von 178 der eingeforderten 192 Dossiers abschliessen und die Ergebnisse in ihrer Datenbank erfassen. Die Zusammenarbeit mit den betroffenen Wohnbauträgern war generell sehr erfreulich. Für das aktuelle Geschäftsjahr sind 249 Prüfungen geplant.

Als weiteres Element des Risikomanagements führt die Geschäftsstelle eine besondere Beobachtungsliste, in der auffällige Positionen aus der Bonitätsprüfung, der alle zwei Jahre durchzuführenden externen Portfolioanalyse, der Objektkontrolle oder anderen Informationsquellen erfasst sind.

Mehr zum Risikomanagement finden Sie auf Seite 15 dieses Geschäftsberichts.

Rating	Mitglieder	%	Summe	%	Quoten	%	Belehnung
1	301	67.04%	2 887 900 000	70.43%	2 739 655 916	66.82%	bis 70%
					143 552 844	3.50%	70–80%
					4 691 240	0.11%	> 80%
2	97	21.60%	911 500 000	22.23%	847 362 002	20.67%	bis 70%
					61 008 473	1.49%	70–80%
					3 129 525	0.08%	> 80%
3	51	11.36%	300 900 000	7.34%	248 548 929	6.06%	bis 70%
					43 644 371	1.06%	70–80%
					8 706 700	0.21%	> 80%
Total	449	100.00%	4 100 300 000	100.00%	4 100 300 000	100.00%	

Jahresrechnung

Am 31.12.2025 hatte die EGW Obligationen-anleihen im Betrag von CHF 4 100 300 000 ausstehend. Die Ausleihungen an unsere Mitglieder sind auf dieselbe Summe angewachsen (siehe Grafik auf Seite 9). Die Rückstellung für Gestionskosten beträgt CHF 26 796 422 und deckt die Kosten für die Bewirtschaftung aller ausstehenden Anleihen bis zur letzten Rückzahlung im Jahr 2045. Der Rückstellung für Zinsausfallrisiken wurden CHF 387 450 zugewiesen, was dem Kostenabzug von 0.15% auf dem Emissionsvolumen 2025 entspricht. Im Berichtsjahr waren erneut keine Ausfälle zu verzeichnen. Der vorliegende Abschluss nach Swiss GAAP FER zeigt ein Eigenkapital von CHF 24 500 756. Es liegt um CHF 7 367 000 über demjenigen in der statutarischen Jahresrechnung nach OR. Die Differenz entspricht den Rückstellungen für Risiken auf Ausleihungen von CHF 4 100 000 und den Schwankungsreserven von CHF 4 600 000, vermindert um die darauf lastenden latenten Steuern von CHF 1 333 000. Die EGW führt eine duale Rechnungslegung, um die Anforderung der Schweizer Börse zu erfüllen.

Mit den lancierten Emissionen erzielte die EGW 2025 einen Gestionsertrag von total CHF 4 546 080. Mit einem Anteil von CHF 4 029 480 wird das Gros den Rückstellungen zugewiesen. Die Differenz von CHF 516 600 entspricht den Abzügen von je 0.1% der Anleihe-summe für die Kosten der Anleihebegebung und der Gesuchsprüfung. Die wichtigste Ertragsquelle für die Finanzierung der Geschäftstätigkeit besteht auch in diesem Jahr in der Auflösung von CHF 2 443 740 aus der Rückstellung für Gestionskosten. Die angefallenen Kosten für das Personal und den Betrieb der eigenen Geschäftsstelle sind im Betriebsaufwand erfasst. Der Zinsertrag aus den Ausleihungen und der Zinsaufwand für die Anleihen halten sich die Waage, denn die Mittel aus den Anleihen werden zu den für diese geltenden Zinskonditionen an die Wohnbauträger weitergegeben. Das betriebliche Ergebnis wird mit CHF 1 328 037 ausgewiesen und entspricht ungefähr demjenigen im Vorjahr. Auch die EGW profitierte von der positiven Entwicklung an den Börsen und kann sich über einen Finanzerfolg von CHF 1 300 858 freuen. Der Jahresgewinn nach Steuern beträgt CHF 2 227 275. Im Abschluss nach OR resultiert ein Jahresgewinn von CHF 1 973 275 – dies nach den Zuweisungen an die Rückstellungen für Risiken auf Ausleihungen von CHF 100 000 und an die Schwankungsreserven von CHF 200 000 unter Berücksichtigung der darauf lastenden latenten Steuern von CHF 46 000.

Geschäftsaussichten

Im Geschäftsjahr 2026 stehen voraussichtlich mehr Mittel für neue Finanzierungen bereit, da mit der Serie 42 am 14.09.2026 nur eine Serie zur Rückzahlung kommt. Aufgrund dieser Situation hat der EGW-Vorstand beschlossen, die für 2025 geltenden Massnahmen nicht zu verlängern. Für Konversionen und Neufinanzierungen erteilte er der Geschäftsstelle für das Jahr 2026 eine Rahmenbewilligung für zwei bis vier Emissionen von total CHF 250 Mio. bis CHF 290 Mio.

Der Anleihekalender richtet sich somit im ersten Halbjahr nach den Kreditgesuchen der Mitglieder und den Bedingungen am Kapitalmarkt. Die EGW plant im Frühling eine Emission, die ausschliesslich für Neufinanzierungen zur Verfügung steht. Den an der Serie 42 beteiligten Wohnbauträgern hat die Geschäftsstelle eine Anschlussfinanzierung in Aussicht gestellt. Im Hinblick auf diese Fälligkeit mit einem Volumen von CHF 130.8 Mio. wird sie voraussichtlich im August 2026 eine weitere Emission durchführen.

Dank

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Prüfungskommission schätzen wir sehr und danken für das Vertrauen. Wir bedanken uns auch bei den Vertreterinnen und Vertretern der Dachverbände und unserer Geschäftsbanken für die wertvolle Unterstützung. In diesen Dank eingeschlossen sind auch die Investoren, die uns ihre Mittel anvertrauen und damit den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Wir schätzen den spannenden und vielfältigen Kontakt mit unseren Mitgliedern und stehen ihnen weiterhin gerne für ihre Finanzierungsanliegen zur Seite. Ein besonderes Dankeschön gebührt dem Direktor und den Mitarbeitenden im BWO für ihr tatkräftiges Engagement für einen neuen EGW-Verpflichtungskredit ab 2027.

Patrizia Obrist, Direktorin

Risikomanagement

Der Vorstand befasst sich im Rahmen der jährlichen Klausurtagung mit Risiken und Fragen des Internen Kontrollsystems (IKS). Mit dem IKS soll gewährleistet werden, dass sämtliche Abläufe des betrieblichen Geschehens der EGW ordnungsgemäss erfolgen. Das Risikomanagement-System ermöglicht sowohl die frühzeitige Erkennung von Risiken als auch die Ergreifung entsprechender Massnahmen. Die Risiken sind in einer Risiko-/Wahrscheinlichkeits-Matrix zusammengefasst. Diese weist keine bestandesgefährdenden Risiken aus. Die Risikolage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Die Obligationenanleihen und Privatplatzierungen der EGW werden bezüglich Laufzeit und Zinssatz zu den gleichen Konditionen, wie sie aufgenommen werden, an die berechtigten Wohnbauträger weitergegeben. Die EGW unterliegt deshalb keinem Zinsänderungsrisiko.

Bei Ansprüchen aus Auftrag gegenüber den an Anleihen beteiligten EGW-Mitgliedern besteht grundsätzlich ein Kreditrisiko. Zur Sicherstellung der Finanzierungen (Ausleihungen) haben diese der EGW Grundpfandtitel, Bankgarantien, Bürgschaften oder andere kurante Deckungen gestellt.

Sämtliche von der EGW bisher aufgenommenen Anleihen sind durch die Eidgenossenschaft verbürgt. Zudem hat sich die Bürgin im Rahmen der Vereinbarung betreffend Massnahmen zur Sicherung von EGW-Darlehen vom 01.12.2022 verpflichtet, der EGW Mittel zur Verfügung zu stellen, damit diese die Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Anleihegläubigern erfüllen kann oder gefährdete Anleihequoten vorzeitig abgelöst und umplatziert werden können.

Die an einer Anleihe beteiligten Mitglieder haben abgesehen von der vorumschriebenen Sicherstellungspflicht keine weiteren Sicherheiten wie z. B. Quotenbürgschaften oder dergleichen abzugeben. Mit der Übernahme einer Anleihequote ist somit auch keine Haftung für die Erfüllung der Verpflichtungen der anderen Wohnbauträger verbunden, welche an derselben Anleihe beteiligt sind.

Die EGW hat Kriterien für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten festgelegt. 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 weitere Unterlagen einzureichen. Diese Dokumente werden von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle ausgewertet. Diese weist die an EGW-Anleihen beteiligten Wohnbauträger alsdann verschiedenen Ratingklassen zu. Gestützt darauf kann die EGW prüfen, ob die im Zusammenhang mit einer Anleihebeteiligung eingegangenen Verpflichtungen eingehalten werden bzw. künftig eingehalten werden können.

Die von der EGW finanzierten Liegenschaften werden den Vorschriften von Art 41a WFV entsprechend mindestens alle vier Jahre einer Prüfung unterzogen, um allfällige Veränderungen namentlich in Bezug auf den Mietertrag und den baulichen Zustand der Pfandobjekte feststellen und bei Bedarf Massnahmen ergreifen zu können.

Die Bewirtschaftung von Problemfällen erfolgt in direkter Zusammenarbeit mit der Recovery-Zentrale im Bundesamt für Wohnungswesen. Für die vorzeitige Rücknahme und Umplatzierung von gefährdeten Anleihequoten bestehen Richtlinien. Soweit notwendig, werden die Mittel dafür der EGW im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung mit der Eidgenossenschaft zur Verfügung gestellt.

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 zu vermeiden bzw. möglichst tief zu halten.

Allgemeines

Struktur und Zweck

Unter dem Namen «Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW» besteht seit dem 11.12.1990 auf unbeschränkte Zeit mit Sitz in Olten eine Genossenschaft.

Die Genossenschaft 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.

Genossenschafter

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.

Bei den Mitgliedern der EGW handelt es sich fast ausschliesslich um Genossenschaften.

Genossenschaftskapital

Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt und entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Diese haben einen Nominalwert von je CHF 5 000. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Beteiligung an einer Anleihe mindestens einen Anteilschein zu zeichnen und zu liberieren.

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung und Bundesbürgschaft

Die Anleihen der EGW werden auf der Basis des Wohnraumförderungsgesetzes WFG von 2003 vom Bund verbürgt. Für diese Bürgschaften beschliessen die eidgenössischen Räte periodisch einen Rahmenkredit. Für jede Emission muss eine separate Bürgschaftsvereinbarung vom zuständigen Departement bewilligt werden. Die Verbürgung der Anleihen für die Jahre 2021 bis 2027 von maximal CHF 1.7 Mrd. basiert auf dem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung vom 03.03.2021.

Organisation

Organe und Kompetenzregelung

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Die Revisionsstelle

Die Oberleitung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand. Dieser hat für die Behandlung der Finanzierungsgesuche eine besondere Prüfungskommission eingesetzt. Die operativen Geschäfte der EGW werden von deren Geschäftsstelle besorgt. Die EGW beschäftigt insgesamt acht Mitarbeitende mit total 505 Stellenprozenten (Stichtag 31.12.2025; Vorjahr acht Mitarbeitende mit total 515 Stellenprozenten).

Die Einzelheiten der internen Organisation und der Kompetenzregelung sind im Organisationsreglement festgehalten.

Generalversammlung und Stimmrechte

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. In dieser hat jedes Mitglied eine Stimme, unabhängig von der Anzahl Anteilscheine, die es besitzt.

Vorstand

Neben der Oberleitung der Genossenschaft nimmt der Vorstand grundsätzlich die Aufgaben strategischer Natur wahr und delegiert die operativen Aufgaben soweit dies zulässig und sinnvoll ist. In diesem Falle umschreibt er die Zielsetzung der Delegation und die konkreten Aufträge, legt die Ressourcen fest und umschreibt Verantwortlichkeiten, Berichterstattung und Controlling.

Die Mitglieder des Vorstands werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Anspruch auf eine Vertretung im Vorstand haben folgende Organisationen:

- Die vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Mitglieder der Genossenschaft sind, mit mindestens je einem Vertreter.
- Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist berechtigt, mindestens einen Vertreter mit Vertretungsrecht zu benennen oder dem Vorstand beizustellen. Zurzeit nimmt Martin Tschirren als Vertreter des BWO mit beratender Stimme an den Sitzungen des Vorstands teil.

Bei der Wahl der Mitglieder des Vorstands ist auf eine fachgerechte Zusammensetzung des Gremiums zu achten.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr an vier ordentlichen Sitzungen getagt.

Finanzausschuss

Der Präsident und zwei weitere Mitglieder des Vorstands bilden den Finanzausschuss. Dieser soll dem Führungsgremium die Aufsicht über die allgemeine Geschäftsbesorgung erleichtern und ihm ermöglichen, Risiken frühzeitig zu erkennen und nötigenfalls Massnahmen zu ergreifen. Der Finanzausschuss hat keine Beschlussfassungskompetenz.

Der Finanzausschuss hat sich im Geschäftsjahr zu drei Sitzungen getroffen.

Prüfungskommission

Die Prüfungskommission entscheidet auf Antrag der Geschäftsstelle selbstständig und endgültig über Gesuche für die Finanzierung von Wohnbauten.

Die Mitglieder dieser Kommission werden vom Vorstand gewählt; eine spezielle Amtsdauer ist nicht vorgesehen. Ein Vertreter des BWO nimmt als Mitglied an den Sitzungen teil.

Bei der Besetzung der Kommission wird darauf geachtet, dass eine fachgerechte Zusammensetzung des Gremiums gewährleistet ist.

Die Prüfungskommission hat sich im Geschäftsjahr zu drei Sitzungen zusammengefunden.

Geschäftsstelle und Direktion

Die Geschäftsstelle besorgt die Geschäfte der EGW nach Massgabe des Organisationsreglements. Die Mitglieder der Direktion werden vom Vorstand eingesetzt. Die Direktion führt die Geschäftsstelle und organisiert diese zweckmässig. Mindestens ein Mitglied der Direktion nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen des Vorstands, des Finanzausschusses und der Prüfungskommission teil.

Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG, in Zürich, ist seit 2006 die obligationenrechtliche Revisionsstelle der EGW. Sie wird jeweils für ein Jahr gewählt. Der leitende Revisor wechselt gemäss Art. 730a Abs. 2 OR alle sieben Jahre.

Die EGW erstellt jährlich eine Jahresrechnung nach OR und eine solche nach Swiss GAAP FER. Die Revisionsstelle prüft beide Rechnungen und erstattet der Generalversammlung Bericht. Ergänzend dazu erhält der Vorstand einen umfassenden Bericht über die Prüfung und die Prüfungsergebnisse.

Grundsätze

Entschädigungen

Gemäss Statuten können die Mitglieder der Organe und Kommissionen für ihre Tätigkeit nebst einem Sitzungsgeld und Spesenersatz eine massvolle Entschädigung beanspruchen, die unter Berücksichtigung der übernommenen Verantwortung vom Vorstand festgelegt wird. Diese soll im Einklang mit dem gemeinnützigen Gedanken der EGW stehen. Eine Gewinnbeteiligung sowie Tantiemen sind ausgeschlossen. Gestützt darauf hat der Vorstand ein Spesen- und Entschädigungsreglement erlassen.

Der Präsident des Vorstands erhält eine jährliche Entschädigung von CHF 12 000, die Mitglieder des Vorstands erhalten je CHF 6 000. Zusätzlich wird ein Sitzungsgeld von CHF 400 pro Halbtagesitzung ausgerichtet. Für die Mitarbeit in Arbeitsgruppen und für die Tätigkeit als Experte wird ein Stundensatz von CHF 170 entrichtet. Reisespesen werden entschädigt. Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Vorstandes Entschädigungen und Sitzungsgelder von total CHF 93 046 (Vorjahr CHF 94 005) ausgerichtet.

Den Mitgliedern der Prüfungskommission wird ein Sitzungsgeld von CHF 400 pro Halbtagesitzung ausgerichtet. Für die Mitarbeit in Arbeitsgruppen und für die Tätigkeit als Experte wird ein Stundensatz von CHF 170 entrichtet. Reisespesen werden entschädigt. Die Mitglieder der Prüfungskommission haben Honorare und Sitzungsgelder von total CHF 74 261 (Vorjahr CHF 60 675) erhalten.

Da die Direktion nur aus zwei Personen besteht, wird auf die Offenlegung deren Entschädigung verzichtet. Das Verhältnis zwischen der tiefsten und der höchsten Entschädigung (vollzeitbereinigt) beträgt Faktor 3.74 (Vorjahr 3.77).

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 53 442 (Vorjahr CHF 52 536). Die PricewaterhouseCoopers AG erbrachte im Berichtsjahr eine zusätzliche Dienstleistung über CHF 14 472 (Vorjahr CHF 9 080).

Interessenbindungen

Funktionäre der EGW und Mitglieder der Direktion haben Mandate offenzulegen, die zu einem Interessenkonflikt führen könnten. Diese werden im vorliegenden Geschäftsbericht unter «Organe und Funktionäre am 16.03.2026» ausgewiesen.

Zudem hat der Vorstand einen Leitfaden zur Vermeidung von Interessenkonflikten erlassen. Dieser wurde letztmals an seiner Sitzung vom 26.08.2023 angepasst.

Alle Mitglieder des Vorstandes und der Prüfungskommission müssen offenlegen, bei welchen EGW-Mitgliedern sie Genossenschafter oder Aktionäre und/oder Mitglied eines Organs sind, sei es direkt oder über eine Gesellschaft, an der sie beteiligt sind. Bei Entscheidungen der EGW, welche diese Mitglieder betreffen, haben sie in den Ausstand zu treten und dabei den Sitzungsraum zu verlassen. Im Sinne der Transparenz sind auch andere geschäftliche Verbindungen zu EGW-Mitgliedern oder zu Auftraggebern mit einer potenziell konkurrierenden Geschäftstätigkeit zu melden.

Die Mitglieder der Direktion und die Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle müssen Verbindungen zu EGW-Mitgliedern ebenfalls offenlegen. Sie dürfen nicht in Organen von EGW-Mitgliedern oder von Organisationen mit einer potenziell konkurrierenden Geschäftstätigkeit mitwirken. Der Vorstand kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.

Auch weitere von der EGW oder von der Geschäftsstelle beauftragte Dritte haben Verbindungen zu EGW-Mitgliedern bekannt zu geben.

Informationspolitik

Der Vorstand hat sichergestellt, dass ihm über alle delegierten Aufgaben und Tätigkeiten regelmässig Bericht erstattet wird. Die im Rahmen der Gesamtorganisation bestehenden Rapor-tierungspflichten sind mit Angaben zu Umfang, Periodizität und Art der Berichterstattung festgehalten.

Die EGW pflegt eine grösstmögliche Transparenz über ihre Aktivitäten und die Rahmenbedingungen für eine Finanzierung. Der Geschäftsbericht und die jährliche Generalversammlung sind die wichtigsten Informationsquellen für Mitglieder und Investoren. Zusätzlich bietet die EGW auf der Webseite www.egw-ccl.ch umfassende Informationen an. Informationen für Mitglieder, Geschäftspartner und weitere Interessierte werden mit dem gedruckten EGW-Bulletin kommuniziert. Ergänzend berichten die EGW-Newsletter periodisch über Veränderungen und Entwicklungen.

Jahresrechnung 2025

Bilanz auf den 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel (Anmerkung 1)	51 152 469	47 149 421
Forderungen	358 743	309 038
Ausleihungen (Anmerkung 3)	130 800 000	230 900 000
Wertschriften (Anmerkung 2)	36 656 618	36 080 749
Aktive Rechnungsabgrenzungen	39 701	148 025
Total Umlaufvermögen	219 007 531	314 587 233
Anlagevermögen		
Ausleihungen (Anmerkung 3)	3 969 500 000	3 842 000 000
Sachanlagen (Anmerkung 4)	44 121	84 160
Total Anlagevermögen	3 969 544 121	3 842 084 160
TOTAL AKTIVEN	4 188 551 652	4 156 671 393
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Obligationenanleihen (Anmerkung 3)	130 800 000	230 900 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	317 271	113 037
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen aus Obligationenanleihen	16 164 367	15 408 173
übrige	57 110	46 066
Total kurzfristiges Fremdkapital	147 338 748	246 467 276
Langfristiges Fremdkapital		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	47 212 148	46 000 636
Obligationenanleihen (Anmerkung 3)	3 969 500 000	3 842 000 000
Total langfristiges Fremdkapital	4 016 712 148	3 888 000 636
Total Fremdkapital	4 164 050 896	4 134 467 912
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3 440 000	3 370 000
Gewinnreserve		
Vortrag	18 833 481	15 746 194
Jahresgewinn	2 227 275	3 087 287
Total Eigenkapital	24 500 756	22 203 481
TOTAL PASSIVEN	4 188 551 652	4 156 671 393

Jahresrechnung 2025

**Erfolgsrechnung
für das
Geschäftsjahr 2025**

FINANZERFOLG

Zins- und Dividendenertrag auf flüssigen Mitteln,
Wertschriften und Finanzanlagen
Gewinn auf Wertschriften und Finanzanlagen
Zinsaufwand, Spesen und Courtagen
Verlust auf Wertschriften und Finanzanlagen

TOTAL FINANZERFOLG

ORDENTLICHES ERGEBNIS

A. O. ERTRAG UND AUFWAND

Ausserordentlicher Ertrag

TOTAL A. O. ERTRAG UND AUFWAND

JAHRESGEWINN VOR STEUERN

Direkte Steuern (Anmerkung 10)

JAHRESGEWINN

	2025	2024
	CHF	CHF
	623 025	793 784
	922 774	1 557 074
	-80 608	-60 672
	-164 333	-50 340
TOTAL FINANZERFOLG	1 300 858	2 239 846
ORDENTLICHES ERGEBNIS	2 628 895	3 645 762
	0	0
TOTAL A. O. ERTRAG UND AUFWAND	0	0
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	2 628 895	3 645 762
	-401 620	-558 475
JAHRESGEWINN	2 227 275	3 087 287

Jahresrechnung 2025

Eigenkapitalnachweis auf den 31.12.2025

Eigenkapital	Anteilscheinkapital (Anteilscheine zu CHF 5 000)	Gewinnreserve	Jahresergebnis	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2023	3 310 000	13 255 390	2 490 804	19 056 194
Gewinnverwendung	–	2 490 804	–2 490 804	0
Ausgabe Anteilscheine	75 000	–	–	75 000
Rücknahme Anteilscheine	–15 000	–	–	–15 000
Jahreserfolg	–	–	3 087 287	3 087 287
Stand 31.12.2024	3 370 000	15 746 194	3 087 287	22 203 481
Gewinnverwendung	–	3 087 287	–3 087 287	0
Ausgabe Anteilscheine	80 000	–	–	80 000
Rücknahme Anteilscheine	–10 000	–	–	–10 000
Jahreserfolg	–	–	2 227 275	2 227 275
Stand 31.12.2025	3 440 000	18 833 481	2 227 275	24 500 756

Jahresrechnung 2025

Geldflussrechnung 2025

Veränderung der flüssigen Mittel	2025 CHF	2024 CHF
Operative Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	2 227 275	3 087 287
Abschreibungen	40 039	40 380
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-747 032	-1 217 239
Veränderung der Rückstellungen (Anmerkung 5)	1 211 512	1 769 756
Veränderung der Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	58 619	160 489
Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	971 472	2 119 608
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	3 761 885	5 960 281
Investitionstätigkeit		
Auszahlung Ausleihungen	-258 300 000	-264 900 000
Rückzahlung Ausleihungen	230 900 000	125 200 000
Kauf Wertschriften	-4 882 027	-12 066 475
Verkauf Wertschriften	5 053 190	11 988 049
Investitionen Sachanlagen	0	-31 440
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-27 228 837	-139 809 866
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung Obligationenanleihen und Privatplatzierungen	258 300 000	264 900 000
Rückzahlung Obligationenanleihen und Privatplatzierungen	-230 900 000	-125 200 000
Veränderung Anteilscheinkapital	70 000	60 000
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	27 470 000	139 760 000
Veränderung der flüssigen Mittel	4 003 048	5 910 415
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	47 149 421	41 239 006
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	51 152 469	47 149 421
Veränderung der flüssigen Mittel	4 003 048	5 910 415

Jahresrechnung 2025

Anhang mit Anmerkungen

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit dem gesamten Regelwerk der Swiss GAAP FER (Fachempfehlungen zur Rechnungslegung) und entspricht damit den Vorschriften des Kotierungsreglements der Schweizer Börse. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

• Flüssige Mittel

Diese umfassen Bankguthaben und Festgeldanlagen. Darin enthalten sind auch Abwicklung- und Sammelkonti mit grossmehrheitlich kurzfristigem Charakter. Sie werden zu Nominalwerten bewertet. Fremdwährungsguthaben werden zu den in der Rubrik «Wertschriften» ausgewiesenen Jahresendkursen umgerechnet.

• Forderungen und Zinsansprüche aus Ausleihungen

Ansprüche gegenüber den an Anleihen beteiligten Mitgliedern (Ausleihungen) werden gestützt auf die Vereinbarung vom 1. Dezember 2022 mit der Eidgenossenschaft zum Nominalwert bilanziert.

• Wertschriften

Darin enthalten sind börsenkotierte Wertschriften und Geldmarktfonds mit täglicher Preisnotierung, bewertet zum Jahresendkurs. Transaktionen in ausländischen Währungen werden zu den jeweiligen Tageskursen umgerechnet. Für die Umrechnung der Bestände am Jahresende wurden folgende Kurse angewandt:

	31.12.2025	31.12.2024
US Dollar	0.7923	0.9063
EURO	0.9305	0.9385

• Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden linear und indirekt über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlagegutes vorgenommen. Diese wurden wie folgt festgelegt:

Anlageklasse	Nutzungsdauer
Mobilien	4 Jahre
EDV	3 Jahre

• 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 beträgt der Gestionskostenabzug jeweils 0.1% der Anleihe summe für die Gesuchsprüfung, 0.1% für das Begebungsjahr und zusätzlich weitere 0.06% pro Jahr Laufzeit. Letztere werden der Rückstellung für Gestionskosten zugewiesen. Die Auflösung derselben 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 aufgrund der jeweiligen Emissionskostenabrechnungen eine Rückstellung. Deren Auflösung erfolgt im Umfang der jährlich anfallenden Kosten.

Jahresrechnung 2025

Anhang mit 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, Zinsausfälle und Kosten für die Bewirtschaftung von Problempositionen zu finanzieren. Auf den Emissionen wurde ein Abzug von 0.15% belastet. Die Angemessenheit dieses Zuschlages und der jeweils notwendige Rückstellungsbedarf werden jährlich nach einheitlichen Kriterien überprüft. Die Auflösung der Rückstellung erfolgt nach Massgabe der anfallenden Zinsausfälle und Bewirtschaftungskosten.
- **Steuern**

Die Ertragssteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. Latente Steuern auf unversteuerten Reserven werden als Rückstellungen für latente Steuern ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze.
- **Geldflussrechnung**

Grundlage für den Ausweis der Geldflussrechnung bildet der Fonds «Flüssige Mittel». Darin enthalten sind auch Abwicklungs- und Sammelkonti mit grossmehrheitlich kurzfristigem Charakter. Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit wird aufgrund der indirekten Methode berechnet.
- **Personalvorsorge**

Die Genossenschaft EGW ist bei der Profond Vorsorgeeinrichtung angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine Vorsorgeeinrichtung nach Schweizer Recht. Die Ermittlung von wirtschaftlichem Nutzen bzw. wirtschaftlichen Verpflichtungen erfolgt auf Basis der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnungen der Profond Vorsorgeeinrichtung.

Ein wirtschaftlicher Nutzen aus Vorsorgeeinrichtungen wird bilanziert, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, die Überdeckung der Vorsorgeeinrichtung zur Deckung des zukünftigen Vorsorgeaufwandes der Gesellschaft zu verwenden. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

Jahresrechnung 2025

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 1

Flüssige Mittel

Zusammensetzung der Bankguthaben

Geschäfts- und Anleihekonti

Total flüssige Mittel

31.12.2025	31.12.2024
CHF	CHF
51 152 469	47 149 421
51 152 469	47 149 421

Anmerkung 2

Wertschriften

Zusammensetzung

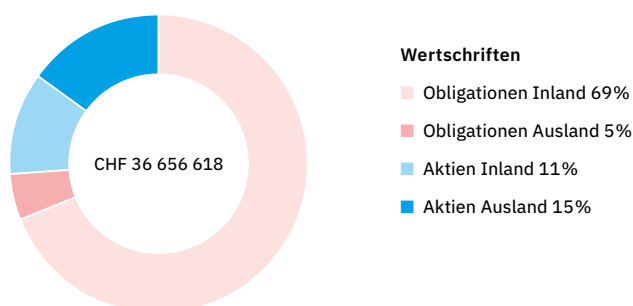
Aktien, Aktienfonds

Obligationen, Obligationenfonds

Total Wertschriften

31.12.2025	31.12.2024
CHF	CHF
9 674 291	8 505 472
26 982 327	27 575 277
36 656 618	36 080 749

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



Jahresrechnung 2025

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 3

Ausleihungen				31.12.2025	31.12.2024
Obligationenanleihen und Privatplatzierungen				CHF	CHF
Anleihe	Zinssatz	Laufzeit	Fälligkeit		
Serie 40 *	2.125%	2010–2025	04.11.2025	0	56 400 000
Serie 42	1.750%	2011–2026	14.09.2026	130 800 000	130 800 000
Serie 43	1.250%	2012–2027	15.06.2027	163 400 000	163 400 000
Serie 45	1.375%	2013–2028	27.03.2028	123 800 000	123 800 000
Serie 47	1.750%	2013–2028	24.07.2028	124 700 000	124 700 000
Serie 48	1.625%	2014–2029	08.05.2029	62 000 000	62 000 000
Serie 50	1.125%	2014–2029	24.09.2029	171 400 000	171 400 000
Serie 51	0.125%	2015–2025	27.05.2025	0	174 500 000
Serie 52	0.375%	2015–2030	27.05.2030	217 500 000	217 500 000
Serie 53	0.625%	2015–2033	07.09.2033	130 500 000	130 500 000
Serie 54	0.320%	2016–2036	09.05.2036	204 700 000	204 700 000
Serie 55	0.400%	2016–2031	09.12.2031	175 200 000	175 200 000
Serie 56	0.375%	2017–2032	22.06.2032	130 700 000	130 700 000
Serie 57	0.600%	2017–2035	14.09.2035	147 500 000	147 500 000
Serie 58	0.500%	2018–2034	09.03.2034	130 800 000	130 800 000
Serie 59	0.770%	2018–2033	16.05.2033	129 000 000	129 000 000
Serie 60	0.750%	2018–2032	29.11.2032	149 400 000	149 400 000
Serie 61	0.440%	2019–2037	28.05.2037	113 600 000	113 600 000
Serie 62	0.300%	2019–2039	25.11.2039	194 700 000	194 700 000
Serie 63	0.350%	2020–2040	27.04.2040	176 800 000	176 800 000
Serie 64	0.100%	2020–2038	02.11.2038	178 100 000	178 100 000
Serie 65	0.150%	2021–2041	09.09.2041	178 000 000	178 000 000
Serie 66	1.250%	2022–2042	25.04.2042	111 400 000	111 400 000
Serie 67	2.125%	2022–2042	24.11.2042	136 900 000	136 900 000
Serie 68	1.950%	2023–2043	20.03.2043	121 800 000	121 800 000
Serie 69	1.700%	2023–2043	20.07.2043	68 700 000	68 700 000
Serie 70	1.700%	2023–2041	29.04.2041	105 700 000	105 700 000
Serie 71	1.375%	2024–2044	21.06.2044	126 000 000	126 000 000
Serie 72	0.950%	2024–2044	23.09.2044	138 900 000	138 900 000
Serie 73	1.030%	2025–2045	26.05.2045	145 200 000	0
Serie 74	1.020%	2025–2045	03.11.2045	113 100 000	0
Total Ausleihungen					
Total Obligationenanleihen und Privatplatzierungen				4 100 300 000	4 072 900 000

Bei der mit * bezeichneten Serie handelt es sich um eine Privatplatzierung. Zur Sicherstellung sämtlicher Obligationenanleihen und Privatplatzierungen hat die Eidgenossenschaft Solidarbürgschaften gemäss Art. 496 OR abgegeben.

Am Bilanzstichtag waren sämtliche verfallenen Zinsen auf Obligationenanleihen und Privatplatzierungen bezahlt.

Jahresrechnung 2025

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 4

Sachlagespiegel Sachanlagen	Anschaffungswerte	Wertberichtigungen	Total
	CHF	CHF	CHF
Stand 01.01.2024	123 899	-30 799	93 100
Zugänge (+)	31 440	0	31 440
Abschreibungen (-)	0	-40 380	-40 380
Stand 31.12.2024	155 339	-71 179	84 160
Zugänge (+)	0	0	0
Abschreibungen (-)	0	-40 040	-40 040
Stand 31.12.2025	155 339	-111 219	44 120

Anmerkung 5

Rückstellungen für	Gestions- kosten	Drittkosten auf Anleihen	Zinsausfall- risiken	latente Steuern	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 31.12.2023	25 321 682	4 598 372	13 421 826	889 000	44 230 880
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 359 920</i>	<i>400 764</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 760 684</i>
Auflösungen (-)	2 359 920	400 764	0	0	2 760 684
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0
Erhöhungen (+)	3 178 800	556 290	397 350	398 000	4 530 440
Stand 31.12.2024	26 140 562	4 753 898	13 819 176	1 287 000	46 000 636
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 443 740</i>	<i>420 228</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 863 968</i>
Auflösungen (-)	2 443 740	420 228	0	0	2 863 968
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0
Erhöhungen (+)	3 099 600	542 430	387 450	46 000	4 075 480
Stand 31.12.2025	26 796 422	4 876 100	14 206 626	1 333 000	47 212 148
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 460 180</i>	<i>423 110</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 883 290</i>

Jahresrechnung 2025

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 6

Personal/Personalvorsorge

Der Deckungsgrad der Profond Vorsorgeeinrichtung beträgt 110.1% per 31.12.2025. Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven. Per 31. Dezember 2025 sind gegenüber der Profond Vorsorgeeinrichtung Verbindlichkeiten über CHF 21 147.20 offen. Dieser Betrag wurde am 07.01.2026 beglichen. Der Vorsorgeaufwand im Jahr 2025 beläuft sich auf CHF 51 557 (Vorjahr CHF 50 324). Die Emissionszentrale EGW beschäftigt im Jahresdurchschnitt (in Vollzeitstellen gerechnet) weniger als 10 Mitarbeitende (Vorjahr weniger als 10 Mitarbeitende).

Anmerkung 7

Verbindlichkeit aus Verträgen

Der Mietvertrag der Räumlichkeiten der Geschäftsstelle ist erstmals auf den 31. März 2028 kündbar. Die restlichen Mietverpflichtungen belaufen sich auf CHF 126 090 (Vorjahr CHF 179 010).

Anmerkung 8

Ausserordentliche Positionen

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen (Vorjahr keine) ausserordentlichen Positionen angefallen (Vorjahr keine).

Anmerkung 9

Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Kreditlimiten	6 000 000	6 000 000
Beanspruchung	0	0
Buchwert verpfändeter Aktiven Wertschriften	36 692 529	34 529 091

Anmerkung 10

Steuern

	2025 CHF	2024 CHF
laufender Ertragssteueraufwand	355 620	160 475
latenter Ertragssteueraufwand	46 000	398 000
Steuersatz (vor Steuern)	16%	16%

Anmerkung 11

Umplatzierung Anleihequote

Im Berichtsjahr wurde keine Anleihequote umplatziert (Vorjahr keine).

Jahresrechnung 2025

Anhang mit Anmerkungen

Anmerkung 12

Honorare der Revisionsstelle

Das Revisionshonorar betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 53 442 (Vorjahr CHF 52 537). Die PricewaterhouseCoopers AG erbrachte im Berichtsjahr eine zusätzliche Dienstleistung über CHF 14 472 (Vorjahr CHF 9 080).

Anmerkung 13

Transaktionen mit Nahestehenden

Mitwirkende im Vorstand oder in der Prüfungskommission EGW müssen offenlegen, bei welchen Mitgliedern der EGW sie eine Organfunktion innehaben oder einen bedeutenden Einfluss auf diese ausüben. Sie gelten in solchen Fällen als nahestehend und haben bei Geschäften, welche diese betreffen, in den Ausstand zu treten. Die jeweiligen Entscheide werden nach den für alle geltenden Kriterien und zu den gleichen Konditionen gefällt. Die Mitglieder der Direktion und die Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle dürfen nicht in Organen von Mitgliedern der EGW mitwirken. Es ist ihnen zudem untersagt, in Organen von Organisationen mitzuwirken, die eine potenziell konkurrierende Geschäftstätigkeit zur EGW betreiben. In begründeten Fällen kann der Vorstand Ausnahmen zulassen. Weitere Einzelheiten sind im Leitfaden zur Vermeidung von Interessenkonflikten vom 26.08.2023 geregelt.

Anmerkung 14

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetroffen, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen. Der Vorstand EGW hat die Jahresrechnung an seiner Sitzung vom 16.03.2026 zuhanden der Generalversammlung vom 24.06.2026 verabschiedet.



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (nachstehend EGW oder die Genossenschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Diese Jahresrechnung wurde zusätzlich zur statutarischen Jahresrechnung erstellt.

Nach unserer Beurteilung vermittelt diese Jahresrechnung (Seiten 20 bis 31) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 428'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Genossenschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Gesuchsprüfung und Anleihengeschäft: Werthaltigkeit der Ausleihungen an EGW-Mitglieder (Aktiven) sowie Vorliegen einer gültigen Solidarbürgschaft für die ausgegebenen Anleihen (Passiven)

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 428'000
Bezugsgrösse	Betriebsertrag
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir den Betriebsertrag, da dieser aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die betriebliche Leistung der EGW nachhaltig gemessen werden kann.

Wir haben mit dem Vorstand vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 21'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.



Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Direktion und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Gesuchsprüfung und Anleihengeschäft: Werthaltigkeit der Ausleihungen an EGW-Mitglieder (Aktiven) sowie Vorliegen einer gültigen Solidarbürgschaft für die ausgegebenen Anleihen (Passiven)

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Wir erachten die Gesuchsprüfung und das Anleihengeschäft als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt: Einerseits bezüglich der Einschätzung der Werthaltigkeit der Sicherstellung der gewährten Ausleihungen an die Wohnbauträger und andererseits aufgrund des Vorliegens einer gültigen Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft für die ausstehenden Obligationenanleihen. Am 31. Dezember 2025 hat die EGW CHF 4'100'300'000 (Vorjahr: CHF 4'072'900'000) Ausleihungen beziehungsweise Obligationenanleihen und Privatplatzierungen ausstehend.</p> <p>Die EGW bezweckt die Beschaffung von Geldern für Mitglieder (Wohnbauträger), die den Zweck verfolgen, durch zinsgünstige Finanzierungen den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die Geldbeschaffung erfolgt insbesondere durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen.</p> <p>Bei Ansprüchen gegenüber den an den Anleihen beteiligten Wohnbauträgern besteht für die EGW ein Kreditrisiko. Zur Sicherstellung haben die Wohnbauträger Grundpfandtitel auf Wohnliegenschaften in der Schweiz oder andere kurante Deckungen zu bestellen. Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat sich zudem im Rahmen der «Vereinbarung betreffend Massnahmen zur Sicherung</p>	<p>Wir haben die Angemessenheit des Prozesses bei der Gesuchsprüfung und der Darlehensgewährung beurteilt und stichprobenweise Einsicht in Darlehensgesuche genommen. Zudem haben wir die Massnahmen zur Überwachung der Ausleihungen während der Laufzeit beurteilt. Im Folgenden erläutern wir unsere Prüfungen detaillierter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir haben den Prozess bei der Gesuchsprüfung und Darlehensgewährung mit den Verantwortlichen besprochen und in die entsprechenden Prozessunterlagen Einsicht genommen. Diese bezwecken, dass eine Kreditgewährung nur an Wohnbauträger erfolgt, welche die Anforderungen hinsichtlich Kreditfähigkeit und -würdigkeit gemäss den Bewilligungskriterien der EGW erfüllen. <p>Zudem haben wir in bewilligte Gesuche von Wohnbauträgern für Anleihequoten stichprobenweise Einsicht genommen. Wir haben dabei beurteilt, ob die definierten internen Vorgaben bei der Berechnung und Beurteilung angewendet worden sind, das Gesuch durch die Prüfungskommission bewilligt wurde und die Darlehensgewährung aufgrund der Gesuchsunterlagen mit Blick auf die Kreditfähigkeit und -würdigkeit des Wohnbauträgers vertretbar ist.</p>



von EGW-Darlehen» verpflichtet, der EGW Mittel zur Verfügung zu stellen, damit diese die Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Anleihegläubigern erfüllen kann oder gefährdete Anleihequoten vorzeitig abgelöst und umplatziert werden können.

Jede von der EGW ausgegebene Anleihe wird von der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch eine Solidarbürgschaftsverpflichtung verbürgt.

- Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Ausleihungen haben wir insbesondere die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt: Zur Beurteilung der Bonität der Wohnbauträger haben wir in die Ratings der Wohnbauträger Einsicht genommen, welche von einer unabhängigen externen Prüfungsstelle aufgrund der Rechnungsabschlüsse und weiteren Unterlagen der Mitglieder erstellt worden sind (Art. 41a Abs. 1 Wohnbauförderungsverordnung, WFV). Wir haben die Angemessenheit der Berücksichtigung der Ratings in den Verfahren der EGW zur Überwachung der Wohnbauträger sowie in der Bestimmung der Rückstellungen für Zinsen und Ausfallrisiken beurteilt. Zur Beurteilung der Qualität der Sicherstellung haben wir in die Ergebnisse der Objektkontrolle (Art. 41a Abs. 2 WFV) Einblick genommen.
- Wir haben geprüft, ob für die im Berichtsjahr neu ausgegebenen Obligationenanleihen (Serien 73 und 74) eine Bürgschaftsverpflichtung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorliegt.

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die statutarische Jahresrechnung, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Vorstands für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Jahresrechnung 2025

Bericht der Revisionsstelle



Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Stephan Häfliger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. März 2026

Organe und Funktionäre

am 16.03.2026

Vorstand

Ernst Hauri, 1955,
Präsident seit 01.09.2020, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: Dr. phil.
Berufliche Tätigkeit: ehem. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen
Mandate: keine

Adrian Achermann, 1978,
Mitglied seit 16.06.2021
Ausbildung/Titel: lic. iur./BSc Wirtschaftsinformatik
Berufliche Tätigkeit: GF WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Luzern; GF WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau, Luzern; GF Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ, Luzern
Mandate: VS Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel; VS Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» GWAK, Kriens; Dozent KV Luzern Berufsakademie, Luzern; GF Kooperation Industriestrasse Luzern KIL, Luzern; GF und VS Zehnergenossenschaft VLB, Luzern

Thomas Ernst, 1977,
Mitglied seit 18.06.2015, Finanzausschuss
Ausbildung/Titel: Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Berufliche Tätigkeit: VRP ERNST & ERNST Immobilien AG, Luzern
Mandate: Präsident Baugenossenschaft Lauerz Kriens, Kriens; Vizepräsident WOHNEN SCHWEIZ, Luzern; VRP Stierli Metallbau AG, Oberkirch; Mitglied Schlichtungskommission Miete und Pacht, Luzern; Fachrichter Kantonsgericht Luzern, Luzern

Philippe Favarger, 1962,
Mitglied seit 22.06.2016
Ausbildung/Titel: Dr. oec.
Berufliche Tätigkeit: Berater und Immobilienexperte, Carouge
Mandate: Vizepräsident Coopérative Oxymore, Carouge; Vizepräsident Fondation Terra & Casa, Genf; Vizepräsident Société Immobilière Versoix-Ville SA, Genf

Fabienne Freymond Cantone, 1963,
Mitglied seit 15.06.2022
Ausbildung/Titel: Master in Wirtschaftswissenschaften mit Vertiefung Volkswirtschaft, Universität Genf
Berufliche Tätigkeit: Verwaltungsrats- und Stiftungsratsmitglied, Lausanne; Stiftungsdirektorin, Nyon
Mandate: VR Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne; VR Caisse Cantonale Vaudoise de Compensation AVS, Vevey; VS und Regionalrat SSR-Suisse Romande, Lausanne; VR Transitec SA, Lausanne; VS Innovaud, Lausanne; Direktorin SR Esp'Asse, Nyon; Vizepräsidentin Stiftung Guido Comba, Nyon

Urs Hauser, 1963,
Mitglied seit 20.06.2013
Ausbildung/Titel: Executive Master of Business Administration (MBA)
Berufliche Tätigkeit: Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich
Mandate: Präsident Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich; VR Wohnbau-Genossenschaft-Nordwest, Basel; VS Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel

Organe und Funktionäre

am 16.03.2026

Hanspeter Käppeli, 1962,

Mitglied seit 08.06.2017

Ausbildung/Titel: Betriebsökonom HWV,
Executive Master of Business Administration
(MBA)

Berufliche Tätigkeit: GF und Inhaber Hanspeter
Käppeli Management GmbH, Luzern

Mandate: Präsident Hypothekar-Bürgerschafts-
genossenschaft HBG, Basel; Mitglied Verwaltung
Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug, Zug;
Mitglied Ausschuss IG Wohnbaugenossen-
schaften der Stadt Zug, Zug

Barbara Thalmann, 1966,

Mitglied seit 22.06.2016

Ausbildung/Titel: dipl. Architektin ETH Zürich

Berufliche Tätigkeit: Stadtpräsidentin von Uster

Mandate: SR Stiftung Domicil, Zürich; VR

Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ,

Zürich; VR Spital Uster AG, Uster; SR Werkheim

Uster, Uster; SR Stiftung zur Förderung einer

behindertengerechten baulichen Umwelt,

Zürich; SR Andreas Weber Stiftung, Wetzikon

Othmar Räbsamen, 1964,

Mitglied seit 22.06.2011, Finanzausschuss

Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Betriebsökonom FH,

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Berufliche Tätigkeit: GF 3R Immobilien GmbH,
Zürich

Mandate: VR WSS Architekten AG, Zürich; VS

Gartenbau Genossenschaft, Zürich; VR Maleus

AG, Zürich; VR Alkom Immobilien AG, Zürich;

VR Gamma AG, Zug

Vertreter des BWO

Martin Tschirren, 1971,

Vertreter seit 16.03.2020, Vertreter BWO

Ausbildung/Titel: lic. phil.

Berufliche Tätigkeit: Direktor Bundesamt für
Wohnungswesen (BWO), Bern

Mandate: Mitglied Kassenkommission und

Anlageausschuss Publica, Bern; Dozent CAS

Urban Management CUREM Universität Zürich,

Zürich; Vizepräsident Grosser Kirchenrat

röm.-kath. Gesamtkirchgemeinde Region Bern,

Bern

Organe und Funktionäre

am 16.03.2026

Prüfungskommission

Thomas Peter, 1967,
Präsident seit 11.12.2003
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Immobilien-Bewerter eidg. FA, Bewertungsexperte SVIT (BEK)
Berufliche Tätigkeit: Vorsitz GL und Mitinhaber ARLEWO AG, Luzern/Schwyz/Stans/Zug
Mandate: VR ARLEWO Finanz AG, Luzern; VR ARLEWO AG, Luzern/Schwyz/Stans/Zug; VR arag Immobilien-Service AG, Luzern

Patrice Bänniger, 1961,
Mitglied seit 30.11.2021
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Co-Leiter Bereich Wohnraumförderung und Ressortleiter Bundeshilfe Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Bern
Mandate: keine

Roland Kofmel, 1963,
Mitglied seit 30.11.2021, Vertreter BWO
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: Leiter Ressort Spezialaufgaben/Recovery, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Bern
Mandate: SR Stiftung Solinvest (Vertreter des BWO), Zürich

Jutta Mauderli, 1958,
Mitglied seit 01.04.2023
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin, MAS Real Estate Management
Berufliche Tätigkeit: ehem. Geschäftsleiterin Logis Suisse AG
Mandate: VS Wohnbaugenossenschaft Aarburg, Aarburg

Heinz Pfenninger, 1952,
Mitglied seit 10.12.2012
Ausbildung/Titel: eidg. dipl. Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Key Account Management/Immobilien, ZKB, Zürich
Mandate: keine

Georg Schriber, 1956,
Mitglied seit 01.05.2015
Ausbildung/Titel: Bankfachmann
Berufliche Tätigkeit: ehem. Key Account Management/Immobilien, ZKB, Zürich
Mandate: keine

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Geschäftsstelle

Patrizia Obrist, 1985,
Direktorin seit 01.01.2023
Ausbildung/Titel: Betriebsökonomin BSc. mit Vertiefung Finance & Banking
Berufliche Tätigkeit: Direktorin Emissionszentrale EGW, Olten
Mandate: keine

Roland Weltsch, 1978,
Stv. Direktor seit 01.02.2024
Ausbildung/Titel: dipl. Betriebsökonom FH, CAS Immobilienbewertung FH
Berufliche Tätigkeit: Stv. Direktor Emissionszentrale EGW, Olten
Mandate: keine



Leberngasse 9
Postfach
4601 Olten

Telefon 062 206 06 16
kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch