



## Statutarische Jahresrechnung 2025



## Statutarische Jahresrechnung 2025

Bilanz	<b>4</b>
Erfolgsrechnung	<b>5</b>
Geldflussrechnung	<b>7</b>
Anhang mit Anmerkungen zur Jahresrechnung	<b>8</b>
Verwendung des Bilanzgewinns	<b>16</b>
Bericht der Revisionsstelle	<b>17</b>

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Bilanz auf den 31.12.2025

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
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
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>219 007 531</b>	<b>314 587 233</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Ausleihungen (Anmerkung 3)	3 969 500 000	3 842 000 000
Sachanlagen (Anmerkung 4)	44 121	84 160
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>3 969 544 121</b>	<b>3 842 084 160</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>4 188 551 652</b>	<b>4 156 671 393</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
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
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>147 338 748</b>	<b>246 467 276</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Rückstellungen (Anmerkung 5)	49 979 148	48 713 636
Rückstellungen für Schwankungsreserven (Anm. 5)	4 600 000	4 400 000
Obligationenanleihen (Anmerkung 3)	3 969 500 000	3 842 000 000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>4 024 079 148</b>	<b>3 895 113 636</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>4 171 417 896</b>	<b>4 141 580 912</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	3 440 000	3 370 000
Gesetzliche Gewinnreserve	2 000 000	2 000 000
Freiwillige Gewinnreserve	6 000 000	5 000 000
Bilanzgewinn		
Vortrag	3 720 481	3 835 194
Jahresgewinn	1 973 275	885 287
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>17 133 756</b>	<b>15 090 481</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>4 188 551 652</b>	<b>4 156 671 393</b>

# Statutarische Jahresrechnung 2025

**Erfolgsrechnung  
für das  
Geschäftsjahr 2025**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Gestionserträge		
für Anleihetätigkeit	3 357 900	3 443 700
für Gesuchsprüfung	258 300	264 900
für Zinsausfallrisiken	387 450	397 350
für Drittkosten auf Anleihen	542 430	556 290
Mitgliederbeiträge	113 600	112 000
Auflösung Rückstellungen (Anmerkung 5)		
für Gestionskosten	2 443 740	2 359 920
für Drittkosten auf Anleihen	420 228	400 764
Zinsertrag auf Ausleihungen	35 295 998	33 441 463
Übriger Ertrag	0	465
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>42 819 646</b>	<b>40 976 852</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		
Zinsaufwand auf Anleihen	35 295 998	33 441 463
Drittkosten auf Anleihen	420 228	400 764
Erhöhung Rückstellungen (Anmerkung 5)		
für Gestionskosten	3 099 600	3 178 800
für Zinsausfallrisiken	387 450	397 350
für Drittkosten auf Anleihen	542 430	556 290
für Risiken auf Ausleihungen	100 000	600 000
Personalaufwand	1 062 077	988 398
Verwaltung und Marketing	535 749	459 670
Drittleistungen	108 038	107 821
Abschreibungen	40 039	40 380
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>41 591 609</b>	<b>40 170 936</b>
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS</b>	<b>1 228 037</b>	<b>805 916</b>

# Statutarische 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  
Erhöhung Rückstellungen (Anmerkung 5)  
für Schwankungsreserven

### **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**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
	623 025	793 784
	922 774	1 557 074
	-80 608	-60 672
	-164 333	-50 340
	-200 000	-2 000 000
<b>TOTAL FINANZERFOLG</b>	<b>1 100 858</b>	<b>239 846</b>
<b>ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>2 328 895</b>	<b>1 045 762</b>
<b>A. O. ERTRAG UND AUFWAND</b>		
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
<b>TOTAL A. O. ERTRAG UND AUFWAND</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>2 328 895</b>	<b>1 045 762</b>
Direkte Steuern (Anmerkung 10)	-355 620	-160 475
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>1 973 275</b>	<b>885 287</b>

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Geldflussrechnung 2025

### Veränderung der flüssigen Mittel

#### Operative Geschäftstätigkeit

	2025 CHF	2024 CHF
Jahresergebnis	1 973 275	885 287
Abschreibungen	40 039	40 380
Nicht realisierte Wertschriftenerfolge	-747 032	-1 217 239
Veränderung der Rückstellungen (Anmerkung 5)	1 465 512	3 971 756
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**

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Anhang mit Anmerkungen

### Allgemeines

Unter dem Namen «Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW» besteht seit dem 11. Dezember 1990 auf unbeschränkte Zeit mit Sitz in Olten eine Genossenschaft. Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung von Geldern für Mitglieder, die das Ziel 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.

### Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957 – 963b OR) erstellt.

Neben dieser statutarischen Jahresrechnung erstellt die EGW gemäss Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange AG eine zusätzliche, separate Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Diese vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht, Angaben zum Risikomanagement und zur Corporate Governance sowie die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und weitere Informationen sind im Geschäftsbericht der EGW abgedruckt und auf deren Website ([www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)) öffentlich zugänglich gemacht.

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Anhang mit Anmerkungen

- **Flüssige Mittel**

Diese umfassen Bankguthaben und Festgeldanlagen. Darin enthalten sind auch Abwicklungs- 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:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
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:

<b>Anlageklasse</b>	<b>Nutzungsdauer</b>
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.

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Anhang mit Anmerkungen

- **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.
- **Rückstellung für Risiken auf Ausleihungen**  
Zur Abdeckung möglicher Ausfallrisiken auf den Ausleihungen an die Mitglieder können Rückstellungen gebildet werden. Für die Ermittlung sind das Rating der Mitglieder und die jeweilige Belehnungshöhe der Finanzierungen massgebend.
- **Rückstellung für Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung** (Rückstellung für Zinsausfallrisiken)  
Auf den Anleihe summen wird ein einmaliger Zuschlag für die Äufnung von Rückstellungen erhoben, die es ermöglichen, 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.
- **Rückstellung für Schwankungsreserven**  
Auf den Wertschriften und den Finanzanlagen können auf Geldmarktanlagen und dergleichen sowie auf Obligationen und Obligationenfonds bis zu 10%, auf Aktien und Aktienfonds bis zu 20% des in der Bilanz ausgewiesenen Wertes Rückstellungen für Schwankungsreserven gebildet werden.
- **Steuern**  
Die Ertragssteuern werden aufgrund des steuerbaren Ergebnisses des Berichtsjahres berechnet und verbucht. 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 grossmehrerlich 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.

# Statutarische 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
<b>51 152 469</b>	<b>47 149 421</b>

### Anmerkung 2

#### Wertschriften

Zusammensetzung

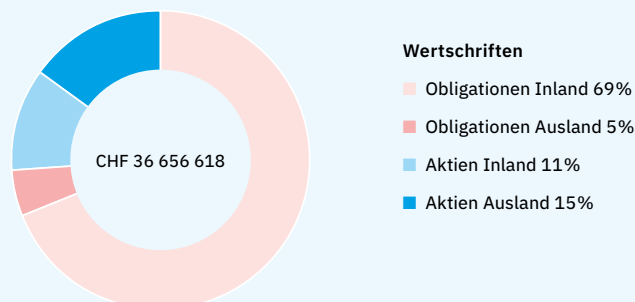
Aktien, Aktienfonds

Obligationen, Obligationenfonds

#### Total Wertschriften

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

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



# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Anhang mit Anmerkungen

### Anmerkung 3

<b>Ausleihungen</b>				<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Obligationenanleihen und Privatplatzierungen</b>				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
<b>Total Ausleihungen</b>					
<b>Total Obligationenanleihen und Privatplatzierungen</b>				<b>4 100 300 000</b>	<b>4 072 900 000</b>

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.

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Anhang mit Anmerkungen

### Anmerkung 4

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

### Anmerkung 5

<b>Rückstellungen für</b>	Gestionskosten	Drittkosten auf Anleihen	Risiken auf Ausleihungen	Zinsausfallrisiken	Schwankungsreserven	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	<b>CHF</b>
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>25 321 682</b>	<b>4 598 372</b>	<b>3 400 000</b>	<b>13 421 826</b>	<b>2 400 000</b>	<b>49 141 880</b>
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 359 920</i>	<i>400 764</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 760 684</i>
Auflösungen (-)	2 359 920	400 764	0	0	0	<b>2 760 684</b>
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Erhöhungen (+)	3 178 800	556 290	600 000	397 350	2 000 000	<b>6 732 440</b>
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>26 140 562</b>	<b>4 753 898</b>	<b>4 000 000</b>	<b>13 819 176</b>	<b>4 400 000</b>	<b>53 113 636</b>
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 443 740</i>	<i>420 228</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 863 968</i>
Auflösungen (-)	2 443 740	420 228	0	0	0	<b>2 863 968</b>
Verwendungen (-)	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Erhöhungen (+)	3 099 600	542 430	100 000	387 450	200 000	<b>4 329 480</b>
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>26 796 422</b>	<b>4 876 100</b>	<b>4 100 000</b>	<b>14 206 626</b>	<b>4 600 000</b>	<b>54 579 148</b>
<i>davon kurzfristige</i>	<i>2 460 180</i>	<i>423 110</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 883 290</i>

# Statutarische 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.

### Anmerkung 9

#### Verpfändete Aktiven

Zusammensetzung

Kreditlimiten

Beanspruchung

Buchwert verpfändeter Aktiven

Wertschriften

**31.12.2025**

CHF

6 000 000

0

36 692 529

**31.12.2024**

CHF

6 000 000

0

34 529 091

### Anmerkung 10

#### Steuern

laufender Ertragssteueraufwand

**2025**

CHF

355 620

**2024**

CHF

160 475

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Anhang mit Anmerkungen

### Anmerkung 11

#### **Umplatzierung Anleihequote**

Im Berichtsjahr wurde keine Anleihequote umplatziert (Vorjahr keine).

### 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.

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Verwendung des Bilanzgewinns 2025

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	<b>2025</b> CHF	<b>2024</b> CHF
Gewinnvortrag	3 720 481	3 835 194
Jahresgewinn	1 973 275	885 287
<b>Gewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>5 693 756</b>	<b>4 720 481</b>
Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Zuwendung an die freiwillige Gewinnreserve	1 000 000	1 000 000
<b>Gewinnvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4 693 756</b>	<b>3 720 481</b>



### 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 und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

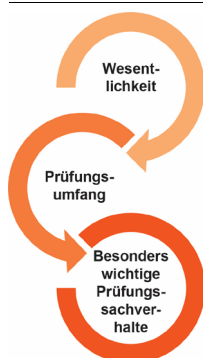
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 16) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

##### 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.

##### 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)

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

[www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



### 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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 428'000
<b>Bezugsgrösse</b>	Betriebsertrag
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	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 von EGW-Darlehen» verpflichtet, der EGW Mittel zur Verfügung zu stellen, damit diese die Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Anleihensgläubigern erfüllen kann oder gefährdete Anleihequoten vorzeitig abgelöst und umplatziert werden können.</p> <p>Jede von der EGW ausgegebene Anleihe wird von der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch eine Solidarbürgschaftsverpflichtung verbürgt.</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"> <li>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. 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.</li> <li>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.</li> </ul>



- 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 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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.

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.

# Statutarische Jahresrechnung 2025

## Bericht der Revisionsstelle



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.

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstands ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Vorstands dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SW'.

Valentin Studer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SH'.

Stephan Häfliger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. März 2026







Leberngasse 9

Postfach

4601 Olten

Telefon 062 206 06 16

[kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch)

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)