Stadt Zürich

GR Nr. 2026/537

Budget 2027 und FAP 2027–2030

Selbständige öffentlich-rechtliche Anstalten

Vorlage des Stadtrats vom 30. September 2026

Herausgeberin
Stadt Zürich
Stadtrat
Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 01
stadt-zuerich.ch/budget

September, 2026

Auflage
49 Nautilus Classic, Umschlag 250 g/m² und Inhalt 100 g/m²

Inhaltsverzeichnis

1 Anträge und Beschlüsse 3
1.1 Anträge des Stadtrats 5
2 Budget 2027 sowie Finanz- und Aufgabenplan 2027–2030 7
2.1 9501 Asyl-Organisation Zürich (AOZ) 8
2.2 9502 Kongresshaus-Stiftung Zürich 60
2.3 9701 Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) 101
2.4 9702 Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) 133
2.5 9703 Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) 173
2.6 9704 Stiftung Einfach Wohnen (SEW) 209

1 Anträge und Beschlüsse

1.1 Anträge des Stadtrats

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Unter Ausschluss des Referendums

1. Das Globalbudget der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) für das Jahr 2027 und deren Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2027–2030 werden zur Kenntnis genommen und damit der Betriebsbeitrag 2027 der Stadt für den städtischen Leistungsbereich beschlossen.

2. Das Budget der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) für das Jahr 2027 und deren FAP 2027–2030 werden zur Kenntnis genommen.

3. Das Budget der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) für das Jahr 2027 und deren FAP 2027–2030 werden zur Kenntnis genommen.

4. Das Budget der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) für das Jahr 2027 und deren FAP 2027–2030 werden genehmigt.

5. Das Budget der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) für das Jahr 2027 und deren FAP 2027–2030 werden zur Kenntnis genommen.

In eigener Befugnis:
Das Budget der Kongresshaus-Stiftung Zürich für das Jahr 2027 und deren FAP 2027–2030 werden zur Kenntnis genommen.

Zürich, 30. September 2026

Im Namen des Stadtrats:

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Raphael Golta	Thomas Bolleter

2 Budget 2027 sowie Finanz- und Aufgabenplan 2027–2030

Erfolgsrechnung: Globalbudget 2027

Produktegruppen (in TCHF)	Rechnung 2025			Budget 2026			Budget 2027		
	Aufwand	Ertrag	Saldo	Aufwand	Ertrag	Saldo	Aufwand	Ertrag	Saldo
1 Städtische Aufträge	198 597.8	200 917.2 *)	2 319.4	226 903.4	227 441.7 *)	538.3	252 845.1	252 930.1 *)	85.0
2 Andere Aufträge	375 479.8	381 085.3	5 605.4	379 372.6	381 269.5	1 896.9	389 056.1	395 472.0	6 415.9
TOTAL	**574 077.6**	**582 002.4**	**7 924.8**	**606 275.9**	**608 711.1**	**2 435.2**	**641 901.2**	**648 402.1**	**6 500.9**
*) wovon Beiträge der Stadt Zürich		105 912.6			122 304.0			139 475.1	

Aufteilung der Produktegruppe «Städtische Aufträge»

(in TCHF)	Rechnung 2025			Budget 2026			Budget 2027		
	Aufwand	Ertrag [1)]	Saldo	Aufwand	Ertrag [1)]	Saldo	Aufwand	Ertrag [1)]	Saldo
Städtische Pflichtleistungen	**181 712.8**	**183 482.4**	**1 769.7**	**200 591.5**	**200 591.5**	**0.0**	**221 436.5**	**221 436.7**	**0.1**
Prozesskosten Sozialberatung, Unterbringung, Wohnberatung, Arbeitsvermittlung	41 114.4	42 884.0 *)	1 769.7	50 960.7	50 960.7 *)	0.1	56 493.7	56 493.8 *)	0.1
Asylfürsorge und wirtschaftliche Hilfe	**140 598.4**	**140 598.4**	**0.0**	**149 630.8**	**149 630.8**	**0.0**	**164 942.8**	**164 942.8**	**0.0**
Transferleistungen Asylfürsorge	118 419.6	118 419.6 *)	0.0	131 053.1	131 053.1 *)	0.0	130 803.4	130 803.4 *)	0.0
Transferleistungen Existenzsicherung SHG	21 857.7	21 857.7 *)	0.0	18 407.6	18 407.6 *)	0.0	33 819.5	33 819.5 *)	0.0
AHV-Beiträge für Bedürftige	321.0	321.0	0.0	170.0	170.0	0.0	320.0	320.0	0.0
Besondere städtische Integrationsleistungen	**16 885.0**	**17 434.7** *)	**549.7**	**26 311.9**	**26 850.2** *)	**538.3**	**31 408.6**	**31 493.4** *)	**84.9**
Total Produktegruppe	**198 597.8**	**200 917.2**	**2 319.4**	**226 903.4**	**227 441.7**	**538.3**	**252 845.1**	**252 930.1**	**85.0**

*) wovon Beiträge der Stadt Zürich für

Prozesskosten (Konto 5500 3634 00 104)	**42 194.0**	**50 936.2**	**55 640.2**
davon Prozesskosten Städtische Kollektivunterkünfte SKU 2)	13 170.5	20 725.0	20 999.2
Asylfürsorge und wirtschaftliche Hilfe (Konto 5500 3634 00 100)	**46 840.1**	**46 666.8**	**53 003.1**
davon Asylfürsorge	43 819.7	43 902.6	49 602.9
davon wirtschaftliche Hilfe	2 699.4	2 594.2	3 080.2
davon AHV-Beiträge für Bedürftige	321.0	170.0	320.0
Integrationsleistungen (Konto 5500 3634 00 105)	**16 878.5**	**24 701.0**	**30 831.8**

1) Die hier separat dargestellten Beträge der Produktegruppe «Städtische Aufträge» entsprechen den beim Sozialdepartement auf Konto Nr. 5500 3634 00 104 «Beiträge an AOZ für städtische Pflichtleistungen», Konto Nr. 5500 3634 00 100 «Beiträge an AOZ für Asylfürsorge und wirtschaftliche Hilfe» und Konto Nr. 5500 3634 00 105 «Beiträge an AOZ für besondere städtische Integrationsleistungen» ausgewiesenen Beiträge an die AOZ.
Die im Rahmen der «Städtischen Pflichtleistungen» ausbezahlten Transferleistungen werden durch den Kanton sowie die Stadt Zürich finanziert.
Allfällige Rundungsdifferenzen ergeben sich aus der Darstellung in Tausend CHF.

2) SKU = Städtische Kollektivunterkünfte (ehemals «Zusatzzentren»)

PG 1: Städtische Aufträge

Auftrag, Leistungsbeschreibung

A Rechtsgrundlagen, übergeordnete Ziele, Zweck

Rechtsgrundlagen

- Gemeindebeschluss vom 5. Juni 2005 über die Umwandlung der Asyl-Organisation Zürich in eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt, Änderung der Gemeindeordnung
- Verordnung über die Asyl-Organisation Zürich, Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2005

Übergeordnete Ziele, Zweck

- Wahrnehmen aller Aufgaben im Asylbereich, zu denen die Stadt Zürich aufgrund übergeordneter Gesetze und der entsprechenden Verordnungen verpflichtet ist.
- Leisten von Sozialhilfe und Betreuung für anerkannte Flüchtlinge.
- Erbringen von Dienstleistungen für besondere städtische Integrationsbedürfnisse im Auftrag des Stadtrats.
- Erbringen von Dienstleistungen aufgrund von Leistungsvereinbarungen für den Kanton Zürich, weitere Gemeinden und Dritte.

B Enthaltene Produkte

1.1 Städtische Pflichtleistungen

1.1.1 Prozesskosten für Sozialberatung, Unterbringung, Wohnberatung und Arbeitsvermittlung in den Bereichen Asylfürsorge und Existenzsicherung SHG.

Transferleistungen nach besonderen Richtlinien im Bereich Asylfürsorge.

Transferleistungen nach SKOS-Richtlinien im Bereich Existenzsicherung SHG.

1.2 Dienstleistungen für besondere städtische Integrationsbedürfnisse

1.2.1 GEP Basisstufe: Es werden gemeinnützige Beschäftigungseinsätze innerhalb der Verwaltung der Stadt Zürich sowie in NPOs organisiert und vermittelt.

Beitrag 2027	TCHF	727.0
Beitrag 2026	TCHF	727.0

1.2.2 Trampolin Basic: Trampolin Basic ist ein Berufsvorbereitungsjahr (BVJ), in welchem Jugendliche und junge Erwachsene eine intensive schulische Förderung und eine individualisierte Berufsvorbereitung erhalten.

Beitrag 2027	TCHF	344.0
Beitrag 2026	TCHF	644.0

1.2.3 Zürcher Anlaufstelle Rassismus ZüRAS: Sie stellt kompetent Informationen, Beratung und Unterstützung bei interkulturellen Konflikten und Vorfällen rassistischer Diskriminierung zur Verfügung.

Beitrag 2027	TCHF	178.0
Beitrag 2026	TCHF	178.0

1.2.4 MAPS Züri Agenda: Der Veranstaltungskalender MAPS Züri Agenda informiert monatlich und in 16 Sprachen über günstige und vielfältige Kultur- und Freizeitangebote in der Stadt Zürich. Neu in Nr. 1.2.26 enthalten.

Beitrag 2027	TCHF	0.0
Beitrag 2026	TCHF	0.0

1.2.5 Freiwilliges Engagement: Förderung von freiwilligem Engagement für und mit Geflüchteten im Rahmen verschiedener Aktivitäten.

Beitrag 2027	TCHF	1 735.6
Beitrag 2026	TCHF	1 616.0

PG 1: Städtische Aufträge

1.2.6 IntroDeutsch: Es werden neue Methoden entwickelt und praktiziert, um Menschen, welche vom existierenden Sprachförderungsangebot nicht erreicht werden, für das Deutschlernen zu gewinnen. Neu in Nr. 1.2.26 enthalten.

Beitrag 2027	TCHF	0.0
Beitrag 2026	TCHF	0.0

1.2.7 Future Kids: Primarschüler*innen werden von Studierenden unterschiedlicher Fachrichtungen im Rahmen eines Mentoring individuell gefördert.

Beitrag 2027	TCHF	484.9
Beitrag 2026	TCHF	329.0

1.2.8 Projekt «Zivilgesellschaftliches Engagement»: Im Projekt wird die Zivilbevölkerung bei ihrem freiwilligen Einsatz zugunsten Geflüchteter unterstützt. Organisationen werden darin begleitet, Geflüchtete als Freiwillige einzusetzen. Neu in Nr. 1.2.5 und 1.2.26 enthalten.

Beitrag 2027	TCHF	0.0
Beitrag 2026	TCHF	0.0

1.2.9 Integration Intensiv: Integration Intensiv ist ein vollschulisches Bildungsangebot, in welchem Jugendliche und junge Erwachsene während 1–2 Jahren die schulischen Grundlagen für eine berufliche Ausbildung erlernen.

Beitrag 2027	TCHF	686.0
Beitrag 2026	TCHF	686.0

1.2.10 Gastrokurs mit Zertifikat Gastro Zürich.

Beitrag 2027	TCHF	90.0
Beitrag 2026	TCHF	102.0

1.2.11 Züri rollt: Beschäftigungsprogramm.

Beitrag 2027	TCHF	219.0
Beitrag 2026	TCHF	211.0

1.2.12 Begleitung und Betreuung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen (BBJE): Begleitung, Betreuung und Unterbringung von jungen Erwachsenen in der Zuständigkeit der Stadt Zürich.

Beitrag 2027	TCHF	15 893.7
Beitrag 2026	TCHF	13 369.0

1.2.13 Zusatzteam und Tagestreff: Ergänzende Betreuung und Begleitung von unbegleiteten Minderjährigen und jungen Erwachsenen in Zürich.

Beitrag 2027	TCHF	2 242.6
Beitrag 2026	TCHF	1 994.0

1.2.14 Swiss Info Juniors: Junge Erwachsene erhalten in ihrer Muttersprache Informationen zu integrationsrelevanten Themen sowie individuellen Fragestellungen und werden motiviert, an passenden Angeboten teilzunehmen. Neu in Nr. 1.2.26 enthalten.

Beitrag 2027	TCHF	0.0
Beitrag 2026	TCHF	0.0

1.2.16 AOZ Info-Line (ehemals Erstinformation für ukrainische Geflüchtete): Bereitstellung von Erstinformationen für Geflüchtete in ihrer Muttersprache. Neu in Nr. 1.2.26 enthalten.

Beitrag 2027	TCHF	0.0
Beitrag 2026	TCHF	0.0

1.2.17 Basics Intensiv: Basics Intensiv ist ein halbtägiges vollschulisches Bildungsangebot für Jugendliche und junge Erwachsene in Kleinklassen.

Beitrag 2027	TCHF	124.0
Beitrag 2026	TCHF	124.0

PG 1: Städtische Aufträge

1.2.20 TAST-Integral: TAST-Integral ist eine Ganztagesstruktur für Jugendliche und junge Erwachsene mit Alphabetisierungsbedarf.

Beitrag 2027	TCHF	515.0
Beitrag 2026	TCHF	515.0

1.2.21 Pilotprojekt MNA in Pflegefamilien: Das Pilotprojekt ist eine Ergänzung der bisherigen Unterbringungsstrukturen für unbegleitete Minderjährige.

Beitrag 2027	TCHF	215.0
Beitrag 2026	TCHF	101.0

1.2.22 Besserer Zugang zum Wohnraum für Geflüchtete: Klient*innen werden individuell und bedarfsgerecht bei ihrer Wohnungssuche begleitet.

Beitrag 2027	TCHF	841.0
Beitrag 2026	TCHF	719.0

1.2.23 Begleitung im kollektiven regulären Wohnraum.

Beitrag 2027	TCHF	3 299.2
Beitrag 2026	TCHF	690.0

1.2.24 Pilotprojekt Stärkung der Partizipation und Aufbau Beschäftigungseinsätze: Klient*innen der städtischen Kollektivunterkünfte erhalten mehr Mitspracherecht bei den Abläufen in den Zentren. Ausserdem werden Möglichkeiten der Teilhabe an Angeboten der Stadt Zürich und Beschäftigungseinsätzen für die Klient*innen eruiert.

Beitrag 2027	TCHF	0.0
Beitrag 2026	TCHF	196.0

1.2.25 Koordinator*in Arbeitsmarkt im Asyl- und Migrationsbereich: Der oder die «Koordinator*in Arbeitsmarkt» verfolgt das Ziel, Arbeitgebende aktiv über Integrationspotenziale von Personen aus dem Asyl- und Migrationsbereich aufzuklären, Vorbehalte abzubauen und sie als Kooperationspartner*innen zu gewinnen.

Beitrag 2027	TCHF	176.5
Beitrag 2026	TCHF	195.0

1.2.26 ZusammenLeben – Ankommen, Teilhaben, Mitwirken: Das Projekt vereint niederschwellige, zielgruppengerechte Angebote, die Zugehörigkeit, Orientierung und Selbstwirksamkeit stärken und so Integrationshürden abbauen.

Beitrag 2027	TCHF	1 830.5
Beitrag 2026	TCHF	1 250.0

1.2.27 Pilotprojekt Gastfamilien für geflüchtete Menschen in der Stadt Zürich: Das Pilotprojekt erweitert die Möglichkeiten zur Privatunterbringung von Geflüchteten in der Stadt Zürich und trägt zum gesellschaftlichen Zusammenhalt bei.

Beitrag 2027	TCHF	303.1
Beitrag 2026	TCHF	230.0

1.2.28 Supported Education: Durch individuelle und gezielte Begleitung, nach dem Konzept von Supported Education, schliessen die Teilnehmenden eine Berufsausbildung erfolgreich ab und sind in ihrer Selbstwirksamkeit gestärkt.

Beitrag 2027	TCHF	57.6
Beitrag 2026	TCHF	96.0

1.2.29 Lernbegleitung: Durch die Lernbegleitung werden sowohl schulgewohnte als auch schulungewohnte Jugendliche und junge Erwachsene individuell gefördert. Die Lernbegleitung wird durch Klassenassistenzen umgesetzt.

Beitrag 2027	TCHF	76.1
Beitrag 2026	TCHF	143.0

1.2.30 Heilpädagogik: Ein*e Heilpädagog*in im interdisziplinären Team unterstützt Teilnehmende mit besonderen Bedürfnissen innerhalb und ausserhalb des Unterrichts sowie in Kleingruppen oder Einzelsettings.

Beitrag 2027	TCHF	293.0
Beitrag 2026	TCHF	586.0

1.2.31 Gastro Waldrain: Aufbau einer kulinarischen Begegnungsstätte, in der der Bevölkerung von Mittelleimbach sowie Bewohner*innen und Mitarbeitenden der SKU Waldrain ein kulinarisches Sortiment angeboten werden kann.

Beitrag 2027	TCHF	500.0
Beitrag 2026	TCHF	0.0

Hinweis: Die Nummerierungen der städtischen Aufträge werden fortlaufend ergänzt; ehemalige Angebote werden nicht mehr aufgeführt und ihre Nummern nicht neu vergeben.

C Kommentar

Der finanzielle Beitrag der Stadt Zürich für die städtischen Aufträge der AOZ ist im Budget des Sozialdepartements enthalten, unterteilt nach Pflichtleistungen und besonderen städtischen Integrationsleistungen. Die städtischen Pflichtleistungen unterscheiden sich weiter in Prozesskosten und Transferleistungen. Beides ist abhängig von den Fallzahlen. Die Fallzahl des Asylbereichs wird weitestgehend durch die Zuweisungsquote des Kantons determiniert. Die Fallzahl im Bereich Existenzsicherung SHG ist hauptsächlich abhängig von der Anzahl positiver Asylentscheide.

D Mengenangaben zu den städtischen Pflichtleistungen

1.1 Die durch den Kanton festgelegte Aufnahmequote beträgt 2027 1.5 % der zivilrechtlichen Bevölkerung, das heisst 1.5 % von 439 039 Personen (Stand 31.12.2025). Das ergibt 6 586 Personen des Asylbereichs, welche in der Stadt Zürich untergebracht werden. Davon sind im Jahr 2027 voraussichtlich 719 Personen in der Zuständigkeit des Kantons (kantonale Durchgangszentren, MNA-Wohngruppen und kantonales Flüchtlingswohnen) und 508 Personen in der Zuständigkeit des Bundes (Bundesasylzentrum Zürich, Bundesasylzentrum Landhus und Zivilschutzanlage Turnerstrasse), die der städtischen Aufnahmequote angerechnet werden. 5 359 Personen müssen von der Stadt Zürich betreut werden.

1.2 Die Fallzahl im Bereich der Existenzsicherung SHG richtet sich nicht nach einer Aufnahmequote, sondern ist abhängig von der Anzahl positiver Asylentscheide, der wirtschaftlichen Lage, sowie der Wohnsitzwahl dieser Personengruppe. Für das Jahr 2027 wird mit durchschnittlich 712 Fällen gerechnet, die als anerkannte Flüchtlinge in der Stadt Zürich auf Sozialhilfe angewiesen sind.

AOZ
8050 Zürich

Budget 2027

Ablieferung an Anstaltsvorstand (Verwaltungsrat)	09.09.2026
Abnahmebeschluss Anstaltsvorstand (Verwaltungsrat)	11.09.2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1	Bericht des Anstaltvorstands	5
2	Beschluss des Anstaltvorstands	6
	Budget	
3	Finanzierung	8
4	Erfolgsrechnung	9
5	Investitionsrechnungen	10
	Budget - Details	
6	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	13
7	Erfolgsrechnung	17
8	Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	27
9	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	28
10	Investitionsrechnung Finanzvermögen	31
	Anhang zum Budget	
11	Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	34
12	Finanzkennzahlen	35

Kontakt
AOZ
Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich

Präsident des Verwaltungsrats: Michael Auer

Direktor Marco Camus
044 415 67 99
marco.camus@aoz.ch

michael.auer@parrtner.ch

10. Sep. 2026

QES **Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht**
Signiert auf Skribble.com

Direktor
10. Sep. 2026

QES **Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht**
Signiert auf Skribble.com

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Anstaltvorstands

Finanzielle Lage und Budgetplanung 2027

Aus heutiger Sicht erscheint die wirtschaftliche Stabilität der AOZ als gewährleistet.
Die grösste Unsicherheit für 2027 liegt weiterhin in der geopolitischen Entwicklung und deren Einfluss auf die Flüchtlingszahlen. Diese werden bei der Planung für das Budget 2027 mit einer leichten Erhöhung prognostiziert.

Jedoch könnten insbesondere die weitere Entwicklung bestehender Konflikte sowie migrationspolitische Entscheide in Europa zu deutlichen Abweichungen gegenüber den aktuellen Plan-Annahmen führen. Aufgrund der langfristigen Bindung von Infrastruktur-, Betreuungs- und Personalressourcen ist insbesondere bei rückläufigen Beständen von zeitverzögerten finanziellen und operativen Effekten auszugehen.

Eine laufende Beobachtung der Fallzahlen sowie eine flexible operative Steuerung bleiben deshalb zentrale Faktoren für die wirtschaftliche Lage der AOZ.
Für das Jahr 2027 plant die AOZ mit einem Ertragsüberschuss von 6,5 Mio. Fr.

Beschluss des Vorstands

Der Vorstand hat das Budget 2027 der AOZ am 11.09.2026 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	641'901'156.60
	Gesamtertrag	CHF	648'402'081.80
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**CHF**	**6'500'925.20**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	12'249'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	0.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**CHF**	**-12'249'000.00**
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0.00
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	**CHF**	**0.00**

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Alle Werte sind in CHF ausgewiesen. Allfällige Rundungsdifferenzen ergeben sich aus der Darstellung ohne Kommastellen.

8050 Zürich, 11.09.2026

Michael Auer
Präsident des Verwaltungsrats

Marco Camus
Direktor

michael.auer@parrtner.ch

10. Sep. 2026

QES Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Direktor
10. Sep. 2026

QES Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Budget 2027

Finanzierung

	Finanzierung	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
+	Ertragsüberschuss	6’500’925.20	2’435’209.48	7’924’818.58
-	Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	6’623’231.75	5’806’651.03	9’623’800.85
-	Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	4’483.38
-	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	163’766.90
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
	Selbstfinanzierung	**13’124’156.95**	**8’241’860.51**	**17’389’335.91**
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	12’249’000.00	10’525’000.00	6’003’268.95
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	**875’156.95**	**-2’283’139.49**	**11’386’066.96**
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	**107%**	**78%**	**290%**

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

Richtwerte	
> 100 %	ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	problematisch
< 50 %	ungenügend

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis			Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
30	Personalaufwand		215’091’830.15	209’984’358.74	192’204’029.74
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand		68’556’700.85	88’107’782.78	78’415’108.16
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		6’623’231.75	5’806’651.03	9’623’800.85
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds		0.00	0.00	4’483.38
36	Transferaufwand		180’065’076.00	137’898’467.07	137’816’707.90
37	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand		*470’336’838.75*	*441’797’259.62*	*418’064’130.03*
40	Fiskalertrag		0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen		0.00	0.00	0.00
42	Entgelte		3’597’325.47	3’563’167.23	4’908’248.03
43	Übrige Erträge		28’726’173.87	28’721’448.66	25’722’858.82
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds		0.00	0.00	163’766.90
46	Transferertrag		440’511’223.37	408’369’948.18	390’832’558.71
47	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag		*472’834’722.71*	*440’654’564.07*	*421’627’432.46*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		***2’497’883.96***	***-1’142’695.55***	***3’563’302.43***
34	Finanzaufwand		180’095.40	505’524.00	340’816.97
44	Finanzertrag		4’183’136.64	4’083’429.03	4’702’333.12
	Ergebnis aus Finanzierung		***4’003’041.24***	***3’577’905.03***	***4’361’516.15***
	Operatives Ergebnis		**6’500’925.20**	**2’435’209.48**	**7’924’818.58**
38	Ausserordentlicher Aufwand		0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag		0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**6’500’925.20**	**2’435’209.48**	**7’924’818.58**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand		171’384’222.45	163’973’125.12	155’672’665.47
49	Interne Verrechnungen: Ertrag		171’384’222.45	163’973’125.12	155’672’665.47
	Total Aufwand		641’901’156.60	606’275’908.74	574’077’612.47
	Total Ertrag		648’402’081.80	608’711’118.22	582’002’431.05

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen			Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
50	Sachanlagen		6’939’000.00	6’565’000.00	5’959’123.85
51	Investitionen auf Rechnung Dritter		0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen		5’310’000.00	3’960’000.00	65’123.10
54	Darlehen		0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien		0.00	0.00	48’800.00
56	Eigene Investitionsbeiträge		0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge		0.00	0.00	0.00
	Total Investitionsausgaben		**12’249’000.00**	**10’525’000.00**	**6’073’046.95**
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen		0.00	0.00	69’778.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter		0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen		0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung		0.00	0.00	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen		0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen		0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge		0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge		0.00	0.00	0.00
	Total Investitionseinnahmen		**0.00**	**0.00**	**69’778.00**
Investitionen Verwaltungsvermögen					
	Total Investitionsausgaben		12’249’000.00	10’525’000.00	6’073’046.95
	Total Investitionseinnahmen		0.00	0.00	69’778.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**-12’249’000.00**	**-10’525’000.00**	**-6’003’268.95**

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immaterielle Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	69’778.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immaterielle Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	466.00
	Total Ausgaben	**0.00**	**0.00**	**70’244.00**
80	Verkauf von Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	55’466.00
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immaterielle Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach- und immaterielle Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	14’778.00
	Total Einnahmen	**0.00**	**0.00**	**70’244.00**

Investitionen Finanzvermögen				
	Total Ausgaben	0.00	0.00	70’244.00
	Total Einnahmen	0.00	0.00	70’244.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**0.00**	**0.00**	**0.00**

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0

Allgemeine Verwaltung

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
0220.3010.00	25’060’255.16	22’839’359.87	-2’220’895.29	Höhere Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals
0220.3052.00	3’259’951.15	2’932’549.62	-327’401.53	Höhere AG-Beiträge an Pensionskassen
0220.3090.00	374’349.72	475’601.16	101’251.44	Tiefere Aus- und Weiterbildungskosten
0220.3099.00	520’080.92	2’079’976.32	1’559’895.40	Tiefere personalbezogene Ausgaben
0220.3101.00	403’780.68	223’747.86	-180’032.82	Höhere Betriebs- und Verbrauchsmaterialkosten
0220.3109.00	834’209.76	940’490.64	106’280.88	Tiefere übrige Material- und Warenaufwände
0220.3120.00	8’027’515.41	7’482’526.84	-544’988.57	Höhere Nebenkosten v.a. bei den Kollektivunterkünften
0220.3132.00	3’184’692.72	3’480’858.84	296’166.12	Tiefere Honorare für externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.
0220.3133.00	941’120.04	791’500.08	-149’619.96	Höhere Informatik- Nutzungsaufwand
0220.3160.00	23’687’640.87	22’377’077.80	-1’310’563.07	Höhere Mietkosten v.a. bei den Kollektivunterkünften
0220.3161.00	947’789.64	770’981.04	-176’808.60	Höhere Mietkosten und Benützungskosten bei den Mobilien
0220.3300.40	5’302’838.78	4’471’260.01	-831’578.77	Höhere Abschreibungen der Baulichen Anpassungen der Kollektivunterkünfte
0220.3300.60	430’510.02	590’258.13	159’748.11	Tiefere Abschreibungen der Mobilien
0220.3910.00	2’854’444.02	1’997’324.29	-857’119.73	Höhere interne Verrechnungen von Dienstleitungen
0220.3930.00	3’929’518.80	3’669’284.61	-260’234.19	Höhere interne Verrechnungen von Betriebs- und Verwaltungskosten
0220.3980.00	8’409’779.18	8’793’645.50	383’866.32	Tiefere interne Übertragungen
0220.4480.00	-3’844’647.12	-3’667’228.95	177’418.17	Höhere Mietzinseinnahmen
0220.4612.00	-6’529’500.00	-5’555’600.04	973’899.96	Höhere Entschädigungen von der Stadt ZH
0220.4632.00	-16’852’650.46	-8’638’141.94	8’214’508.52	Höhere Beiträge von der Stadt ZH
0220.4910.00	-4’866’340.95	-2’973’279.42	1’893’061.53	Höhere interne Verrechnungen von Dienstleitungen
0220.4920.00	-20’102’737.38	-25’784’280.66	-5’681’543.28	Tiefere interne Verrechnungen von Pacht, Mieten und Benützungskosten
0220.4930.00	-4’025’888.76	-3’669’284.61	356’604.15	Höhere interne Verrechnungen von Betriebs- und Verwaltungskosten
0220.4980.00	-44’561’042.68	-44’934’048.05	-373’005.37	Tiefere interne Übertragungen

5 Soziale Sicherheit

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
5120.3635.10	11’927’000.22	9’018’999.96	-2’908’000.26	Höhere Krankenkassenbeiträge für Sozialhilfebeziehende
5120.3635.14	27’628’499.94	26’874’499.44	-754’000.50	Höhere Krankenkassenbeiträge für vorläufig aufgenommene und Schutzbedürftige Personen
5120.4631.00	-26’387’300.04	-22’953’000.00	3’434’300.04	Höhere Beiträge von Kantonen und Konkordanten
5120.4632.01	-7’778’500.20	-8’225’499.72	-446’999.52	Tiefere Beiträge von Gemeinden
5120.4637.10	-4’583’999.82	-2’647’599.72	1’936’400.10	Höhere durch Sozialempfänger rückerstattete Prämien
5120.4637.14	-805’700.10	-2’067’399.96	-1’261’699.86	Tiefere durch vorl. Aufgenommene und schutzbedürftige Personen rückerstattete Prämien
5590.3010.00	4’807’725.28	4’381’294.01	-426’431.27	Höhere Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals
5590.3111.00	164’220.12	276’270.12	112’050.00	Tiefere Anschaffungen von Geräten und Fahrzeuge
5590.3980.00	5’492’567.17	4’951’115.04	-541’452.13	Höhere interne Übertragungen
5590.4631.00	-9’043’728.17	-7’848’169.84	1’195’558.33	Höhere Beiträge von Kantonen und Konkordanten
5720.3637.34	3’264’298.75	2’227’872.33	-1’036’426.42	Höhere SHG Kosten ohne Kostenersatz
5720.3637.35	23’065’699.17	17’828’522.64	-5’237’176.53	Höhere SHG Kosten mit vollem Kostenersatz
5720.3920.00	1’935’978.39	1’824’169.14	-111’809.25	Höhere interne Verrechnungen
5720.4631.35	-23’005’204.20	-16’821’379.11	6’183’825.09	Höhere Beiträge des Kantons für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenerstatz
5720.4632.00	-1’929’257.04	-1’018’200.12	911’056.92	Höhere Beiträge von der Stadt ZH
5720.4632.01	-626’500.20	-822’000.00	-195’499.80	Tiefere Beiträge von Gemeinden
5720.4637.34	-776’799.60	-528’899.88	247’899.72	Höhere Rückerstattungen der SHG Kosten ohne Kostenersatz
5720.4637.35	-2’486’799.72	-2’791’800.00	-305’000.28	Tiefere Rückerstattungen der SHG Kosten mit vollem Kostenersatz
5730.3130.00	45’299.82	17’899’213.56	17’853’913.74	Tiefere Kosten für Dienstleistungen Dritter
5730.3135.00	5’122’099.86	4’313’000.04	-809’099.82	Höhere Dienstleistungenaufwand für Personen in Obhut

5730.3637.00	73’062’416.96	72’580’511.16	-481’905.80	Höhere Beiträge an private Haushalte
5730.3920.00	15’456’993.15	21’152’316.36	5’695’323.21	Tiefere interne Verrechnungen für Mieten und Benützungskosten
5730.3990.00	18’264’824.74	18’940’144.25	675’319.51	Tiefere übriche Verrechnungen
5730.4631.00	-59’820’139.71	-65’869’255.02	-6’049’115.31	Tiefere Beiträge von Kantonen und Konkordanten
5730.4631.01	-14’406’006.00	-21’226’599.96	-6’820’593.96	Tiefere Kostenerstattungen der Integrationspauschale IAZH
5730.4632.00	-39’010’311.36	-30’798’242.40	8’212’068.96	Höhere Beiträge von der Stadt ZH
5730.4632.01	-14’132’510.97	-15’038’533.20	-906’022.23	Tiefere Beiträge von Gemeinden
5730.4637.00	-3’141’699.84	-4’034’699.76	-892’999.92	Tiefere Beiträge von privaten Haushalten
5790.3010.00	140’986’335.40	138’372’027.47	-2’614’307.93	Höhere Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals
5790.3010.09	-2’819’531.64	-1’973’764.23	845’767.41	Höhere Erstattungen von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspewrsonals
5790.3049.00	2’056’117.08	3’449’243.46	1’393’126.38	Tiefere übrige Zulagen
5790.3052.00	16’620’249.93	15’674’840.89	-945’409.04	Höhere AG-Beiträge an Pensionskassen
5790.3055.00	5’001’919.17	3’540’727.89	-1’461’191.28	Höhere AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen
5790.3090.00	1’434’145.32	1’162’677.12	-271’468.20	Höhere Aus- und Weiterbildungskosten
5790.3099.00	1’744’002.64	1’332’624.18	-411’378.46	Höhere personalbezogene Ausgaben
5790.3105.00	2’933’982.39	2’631’621.74	-302’360.65	Höhere Lebensmittelkosten für Klient*innen
5790.3119.00	187’200.24	382’500.12	195’299.88	Tiefere nicht aktivierbare Anschaffungen
5790.3130.00	650’102.67	5’613’669.93	4’963’567.26	Tiefere Dienstleistungen Dritter
5790.3160.00	548’427.15	427’624.56	-120’802.59	Höhere Mietkosten
5790.3199.00	722’196.80	576’990.96	-145’205.84	Höherer übriger Betriebsaufwand
5790.3637.00	16’672’024.86	7’359’350.22	-9’312’674.64	Höhere Beiträge an private Haushalte
5790.3900.00	5’127’745.98	5’341’092.44	213’346.46	Tiefere interne Verrechnungen von Mieten und Benützungskosten
5790.3910.00	7’968’171.69	5’389’143.81	-2’579’027.88	Höhere interne Verrechnungen von Dienstleistungen
5790.3980.00	89’425’052.57	84’211’514.85	-5’213’537.72	Höhere interne Übertragungen
5790.3990.00	4’752’940.15	4’509’790.47	-243’149.68	Höhere übrige interne Verrechnungen
5790.4250.00	-3’358’415.28	-3’214’979.16	143’436.12	Höhere Verkaufserlöse
5790.4390.00	-27’466’492.59	-27’566’621.46	-100’128.87	Tiefere übrige Erträge
5790.4610.00	-53’864’378.52	-56’322’754.02	-2’458’375.50	Tiefere Entschädigungen vom Bund

5790.4611.00	-33’020’851.29	-30’652’620.60	2’368’230.69	Höhere Entschädigungen von Kantonen und Konkordanten
5790.4612.00	-49’110’699.97	-45’380’600.04	3’730’099.93	Höhere Entschädigungen von der Stadt ZH
5790.4612.01	-8’641’197.42	-10’244’935.68	-1’603’738.26	Tiefere Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden
5790.4630.00	-12’417’096.84	-3’211’713.84	9’205’383.00	Höhere Beiträge vom Bund
5790.4631.00	-9’932’114.91	-11’602’266.84	-1’670’151.93	Tiefere Beiträge von Kantonen und Konkordanten
5790.4631.01	-7’744’020.48	-5’611’333.47	2’132’687.01	Höhere Kostenerstattung Integrationspauschale IAZH
5790.4632.00	-31’941’008.35	-25’775’282.10	6’165’726.25	Höhere Beiträge von Stadt ZH
5790.4637.00	-526’602.12	-697’074.12	-170’472.00	Tiefere Beiträge von privaten Haushalten
5790.4900.00	-5’127’745.98	-5’341’092.44	-213’346.46	Tiefere interne Verrechnungen von Material - und Warenbezügen
5790.4910.00	-5’690’072.28	-4’304’731.60	1’385’340.68	Höhere interne Verrechnungen von Dienstleistungen
5790.4980.00	-55’373’058.32	-50’126’611.95	5’246’446.37	Höhere interne Übertragungen
5790.4990.00	-23’645’036.74	-23’538’113.72	106’923.02	Höhere übrige interne Verrechnungen

9 Finanzen und Steuern

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
9610.3400.00	60’025.08	382’014.60	321’989.52	Tiefere Zinsen der laufenden Verbindlichkeiten

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	105’888’705.59	105’536’748.35	97’519’000.51	95’861’765.59	90’864’910.67	90’753’291.46
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	535’832’355.61	542’802’333.21	508’251’384.23	512’788’652.43	482’703’634.55	491’017’113.13
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	180’095.40	63’000.24	505’524.00	60’700.20	509’067.25	232’026.46
	Total Aufwand / Ertrag	**641’901’156.60**	**648’402’081.80**	**606’275’908.74**	**608’711’118.22**	**574’077’612.47**	**582’002’431.05**
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**6’500’925.20**	**0.00**	**2’435’209.48**	**0.00**	**7’924’818.58**	**0.00**
	Total	**648’402’081.80**	**648’402’081.80**	**608’711’118.22**	**608’711’118.22**	**582’002’431.05**	**582’002’431.05**

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	**Allgemeine Verwaltung**	**105'888'705.59**	**105'536'748.35**	**97'519'000.51**	**95'861'765.59**	**90'864'910.67**	**90'753'291.46**
	Nettoergebnis		*351'957.24*		*1'657'234.92*		*111'619.21*
01	**Legislative und Exekutive**	**105'000.00**	**0.00**	**55'000.08**	**0.00**	**55'700.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*105'000.00*		*55'000.08*		*55'700.00*
011	**Legislative**	**105'000.00**	**0.00**	**55'000.08**	**0.00**	**55'700.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*105'000.00*		*55'000.08*		*55'700.00*
0110	**Legislative**	**105'000.00**	**0.00**	**55'000.08**	**0.00**	**55'700.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*105'000.00*		*55'000.08*		*55'700.00*
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	105'000.00	0.00	55'000.08	0.00	55'700.00	0.00
02	**Allgemeine Dienste**	**105'783'705.59**	**105'536'748.35**	**97'464'000.43**	**95'861'765.59**	**90'809'210.67**	**90'753'291.46**
	Nettoergebnis		*246'957.24*		*1'602'234.84*		*55'919.21*
022	**Allgemeine Dienste, übrige**	**105'783'705.59**	**105'536'748.35**	**97'464'000.43**	**95'861'765.59**	**90'809'210.67**	**90'753'291.46**
	Nettoergebnis		*246'957.24*		*1'602'234.84*		*55'919.21*
0220	**Allgemeine Dienste, übrige**	**105'783'705.59**	**105'536'748.35**	**97'464'000.43**	**95'861'765.59**	**90'809'210.67**	**90'753'291.46**
	Nettoergebnis		*246'957.24*		*1'602'234.84*		*55'919.21*
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	279'999.96	0.00	234'999.96	0.00	216'014.85	0.00
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	25'060'255.16	0.00	22'839'359.87	0.00	21'657'544.57	0.00
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-663'933.03	0.00	-404'706.33	0.00	-1'366'033.26	0.00
3030.00	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	0.00	0.00	0.00	0.00	340'047.20	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	175'688.52	0.00	159'639.96	0.00	208'617.00	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	82'555.68	0.00	88'282.32	0.00	-497'878.17	0.00
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	1'603'856.39	0.00	1'457'878.91	0.00	1'398'152.63	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	3'259'951.15	0.00	2'932'549.62	0.00	2'553'232.35	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	52'627.07	0.00	52'392.47	0.00	45'332.10	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	258'120.82	0.00	246'017.75	0.00	224'981.12	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-193.08	0.00	-106.44	0.00	-1'517.80	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	1'073'349.42	0.00	547'545.58	0.00	865'895.27	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	374'349.72	0.00	475'601.16	0.00	588'147.95	0.00
3091.00	Personalwerbung	231'100.08	0.00	406'700.04	0.00	305'413.04	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	520'080.92	0.00	2'079'976.32	0.00	251'569.09	0.00
3100.00	Büromaterial	77'400.00	0.00	59'400.00	0.00	45'354.02	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	403'780.68	0.00	223'747.86	0.00	192'532.43	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	230'399.88	0.00	333'305.16	0.00	130'000.40	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	13'308.96	0.00	20'553.84	0.00	15'488.83	0.00
3104.00	Lehrmittel	2'499.96	0.00	2'499.96	0.00	2'429.15	0.00
3106.00	Medizinisches Material	200.04	0.00	999.96	0.00	0.00	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	834'209.76	0.00	940'490.64	0.00	767'369.71	0.00
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	82'641.69	0.00	132'000.12	0.00	46'110.10	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	55'600.02	0.00	88'600.08	0.00	118'647.61	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	18'000.00	0.00	14'000.04	0.00	16'785.05	0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3113.00	Anschaffung Hardware	61'332.00	0.00	67'500.00	0.00	27'219.29	0.00
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	1'403'721.72	0.00	1'252'853.16	0.00	1'197'108.62	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	320'699.16	0.00	348'749.94	0.00	260'767.05	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	8'027'515.41	0.00	7'482'526.84	0.00	7'122'397.35	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	961'322.04	0.00	1'008'320.92	0.00	853'033.48	0.00
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	85'000.08	0.00	165'000.00	0.00	8'663.00	0.00
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	3'184'692.72	0.00	3'480'858.84	0.00	2'733'251.97	0.00
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	941'120.04	0.00	791'500.08	0.00	953'496.50	0.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	211'194.24	0.00	239'822.88	0.00	242'772.10	0.00
3137.00	Steuern und Abgaben	23'569.92	0.00	12'000.00	0.00	22'248.85	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	5'159'120.79	0.00	5'163'224.34	0.00	4'085'919.22	0.00
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	5'500.08	0.00	2'000.04	0.00	2'256.25	0.00
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	83'899.92	0.00	76'023.12	0.00	80'773.05	0.00
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	3'000.00	0.00	2'000.04	0.00	3'573.80	0.00
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	613'999.80	0.00	769'618.08	0.00	679'670.33	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	23'687'640.87	0.00	22'377'077.80	0.00	20'640'740.66	0.00
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	947'789.64	0.00	770'981.04	0.00	515'842.82	0.00
3170.00	Reisekosten und Spesen	89'466.24	0.00	117'400.20	0.00	68'132.50	0.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	85'999.80	0.00	60'000.00	0.00	76'059.58	0.00
3190.00	Schadenersatzleistungen	38'674.08	0.00	5'580.00	0.00	59'177.95	0.00
3192.00	Abgeltung von Rechten	685.32	0.00	0.00	0.00	682.80	0.00
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	90'899.16	0.00	47'803.68	0.00	58'192.82	0.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	5'302'838.78	0.00	4'471'260.01	0.00	8'479'801.51	0.00
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	430'510.02	0.00	590'258.13	0.00	654'355.15	0.00
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	0.00	0.00	0.00	0.00	64'256.65	0.00
3320.00	Planmässige Abschreibungen Software	530'820.99	0.00	517'450.68	0.00	208'878.15	0.00
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen Software	0.00	0.00	0.00	0.00	15'397.80	0.00
3900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	0.00	0.00	0.00	28'563.13	0.00
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	2'854'444.02	0.00	1'997'324.29	0.00	1'811'198.89	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	255'801.00	0.00	252'207.36	0.00	276'204.75	0.00
3930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	3'929'518.80	0.00	3'669'284.61	0.00	2'986'680.52	0.00
3940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	4'483.38	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	8'409'779.18	0.00	8'793'645.50	0.00	7'996'769.00	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	4'017'300.00	0.00	0.00	0.00	466'406.51	0.00
4250.00	Verkäufe	0.00	-61.92	0.00	0.00	0.00	7'409.61
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	26'592.12	0.00	3'500.04	0.00	126'231.83
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	0.00	14'000.04	0.00	14'000.04	0.00	8'010.00
4309.01	Ausgleich Stadt Zürich	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-18'800.00
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	355'021.32	0.00	273'902.04	0.00	218'139.22
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	3'844'647.12	0.00	3'667'228.95	0.00	3'791'835.77
4489.00	Übrige Erträge von gemieteten Liegenschaften	0.00	335'489.28	0.00	323'499.84	0.00	788'269.37
4611.00	Entschädigungen von Kantonen und Konkordaten	0.00	5'600.04	0.00	24'999.96	0.00	95'033.60
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	6'529'500.00	0.00	5'555'600.04	0.00	5'138'603.08
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	16'852'650.46	0.00	8'638'141.94	0.00	12'358'506.04
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	4'866'340.95	0.00	2'973'279.42	0.00	2'379'853.12
4920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	20'102'737.38	0.00	25'784'280.66	0.00	21'887'175.90
4930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	0.00	4'025'888.76	0.00	3'669'284.61	0.00	3'042'437.60
4980.00	Interne Übertragungen	0.00	44'561'042.68	0.00	44'934'048.05	0.00	40'927'368.02
4990.00	Übrige Interne Verrechnungen	0.00	4'017'300.12	0.00	0.00	0.00	3'218.30

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	**Soziale Sicherheit**	**535'832'355.61**	**542'802'333.21**	**508'251'384.23**	**512'788'652.43**	**482'703'634.55**	**491'017'113.13**
	Nettoergebnis		*-6'969'977.60*		*-4'537'268.20*		*-8'313'478.58*
51	**Krankheit und Unfall**	**39'555'500.16**	**39'555'500.16**	**35'893'499.40**	**35'893'499.40**	**34'478'004.39**	**34'478'004.39**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
512	**Prämienverbilligungen**	**39'555'500.16**	**39'555'500.16**	**35'893'499.40**	**35'893'499.40**	**34'478'004.39**	**34'478'004.39**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
5120	**Prämienverbilligungen**	**39'555'500.16**	**39'555'500.16**	**35'893'499.40**	**35'893'499.40**	**34'478'004.39**	**34'478'004.39**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
3635.10	Beiträge an obligatorische Krankenpflegeversicherung (Krankenkassen) für Sozialhilfebeziehende	11'927'000.22	0.00	9'018'999.96	0.00	34'478'004.39	0.00
3635.14	Beiträge an obligatorische Krankenpflegeversicherung (KK) für VA und Schutzbedürftige Personen	27'628'499.94	0.00	26'874'499.44	0.00	0.00	0.00
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	26'387'300.04	0.00	22'953'000.00	0.00	20'501'236.46
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	7'778'500.20	0.00	8'225'499.72	0.00	9'196'413.63
4637.10	Durch Sozialhilfeempfänger rückerstattete Prämien	0.00	4'583'999.82	0.00	2'647'599.72	0.00	4'780'354.30
4637.14	Durch vorläufig aufgenommene und schutzbedürftige Personen rückerstattete Prämien	0.00	805'700.10	0.00	2'067'399.96	0.00	0.00
53	**Alter und Hinterlassene**	**6'000.00**	**0.00**	**3'999.96**	**0.00**	**24'560.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*6'000.00*		*3'999.96*		*24'560.00*
531	**Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
5310	**Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV**	**6'000.00**	**0.00**	**3'999.96**	**0.00**	**24'560.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*6'000.00*		*3'999.96*		*24'560.00*
3633.00	Beiträge an öffentliche Sozialversicherungen	6'000.00	0.00	3'999.96	0.00	24'560.00	0.00
55	**Arbeitslosigkeit**	**12'974'890.11**	**13'731'985.24**	**11'805'902.38**	**11'973'110.62**	**9'843'166.50**	**9'691'093.14**
	Nettoergebnis		*-757'095.13*		*-167'208.24*		*152'073.36*
559	**Arbeitslosigkeit, Übriges**	**12'974'890.11**	**13'731'985.24**	**11'805'902.38**	**11'973'110.62**	**9'843'166.50**	**9'691'093.14**
	Nettoergebnis		*-757'095.13*		*-167'208.24*		*152'073.36*
5590	**Arbeitslosigkeit, Übriges**	**12'974'890.11**	**13'731'985.24**	**11'805'902.38**	**11'973'110.62**	**9'843'166.50**	**9'691'093.14**
	Nettoergebnis		*-757'095.13*		*-167'208.24*		*152'073.36*
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	4'807'725.28	0.00	4'381'294.01	0.00	3'816'169.87	0.00
3010.09	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-42'314.52	0.00	0.00	0.00	-144'036.44	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	36'444.24	0.00	32'838.00	0.00	33'725.00	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	10'764.00	0.00	12'588.96	0.00	13'671.00	0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	307'694.38	0.00	280'402.94	0.00	238'280.97	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	660'126.86	0.00	606'043.63	0.00	491'174.00	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	10'096.41	0.00	10'076.93	0.00	8'469.24	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	49'519.40	0.00	47'317.90	0.00	38'191.88	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	0.00	0.00	0.00	0.00	-62.80	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	152'892.36	0.00	60'462.05	0.00	121'557.83	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	52'188.00	0.00	46'500.00	0.00	21'791.80	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	42'555.92	0.00	14'379.96	0.00	4'706.14	0.00
3100.00	Büromaterial	23'151.96	0.00	16'395.60	0.00	13'746.92	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	178'390.05	0.00	160'660.08	0.00	146'917.38	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	4'400.04	0.00	2'400.00	0.00	486.15	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	2'760.12	0.00	2'760.12	0.00	788.40	0.00
3104.00	Lehrmittel	41'422.92	0.00	41'854.92	0.00	27'740.77	0.00
3105.00	Lebensmittel	52'504.59	0.00	50'947.98	0.00	48'674.92	0.00
3106.00	Medizinisches Material	607.92	0.00	349.92	0.00	655.33	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	7'495.41	0.00	0.00	0.00	9'680.54	0.00
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	3'000.00	0.00	0.00	0.00	13'625.77	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	164'220.12	0.00	276'270.12	0.00	54'681.95	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	7'212.12	0.00	6'100.08	0.00	4'727.65	0.00
3113.00	Anschaffung Hardware	10'299.96	0.00	13'200.00	0.00	1'709.09	0.00
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	56'123.40	0.00	51'015.63	0.00	1'446.49	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	2'000.04	0.00	2'499.96	0.00	546.85	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	92'295.00	0.00	79'022.64	0.00	79'646.40	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	37'444.92	0.00	52'209.96	0.00	16'263.40	0.00
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	3'999.96	0.00	12'099.96	0.00	31'073.45	0.00
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	99.96	0.00	99.96	0.00	99.00	0.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	2'298.60	0.00	4'649.76	0.00	2'298.50	0.00
3137.00	Steuern und Abgaben	638.52	0.00	718.56	0.00	718.50	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	16'500.00	0.00	15'000.00	0.00	6'684.20	0.00
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	6'799.92	0.00	6'799.92	0.00	4'317.20	0.00
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	50'138.52	0.00	48'538.68	0.00	46'275.78	0.00
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	0.00	0.00	0.00	0.00	62.40	0.00
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	497.28	0.00	6'075.00	0.00	765.42	0.00
3159.00	Unterhalt übrige mobile Anlagen	35'150.04	0.00	35'150.04	0.00	16'430.20	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	380'460.36	0.00	315'852.36	0.00	308'036.36	0.00
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	14'899.92	0.00	12'500.04	0.00	10'948.12	0.00
3170.00	Reisekosten und Spesen	3'300.12	0.00	3'100.20	0.00	2'627.85	0.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	0.00	0.00	0.00	0.00	-16.68	0.00
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	350.04	0.00	350.04	0.00	3'780.15	0.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	11'508.00	0.00	3'504.00	0.00	3'504.00	0.00
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	58'944.00	0.00	32'377.47	0.00	19'232.59	0.00
3900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	0.00	0.00	0.00	1'055.25	0.00
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	125'716.80	0.00	110'379.96	0.00	254'989.17	0.00
3930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	1'838.50	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	5'492'567.17	0.00	4'951'115.04	0.00	4'063'470.04	0.00
4250.00	Verkäufe	0.00	212'379.99	0.00	344'688.03	0.00	169'931.69
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	890'659.92	0.00	865'800.36	0.00	695'487.05
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	9'043'728.17	0.00	7'848'169.84	0.00	5'898'187.05
4900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'942.80
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	191'919.24	0.00	18'837.00	0.00	388'392.05

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4980.00	Interne Übertragungen	0.00	3'393'297.92	0.00	2'895'615.39	0.00	2'525'172.25
4990.00	Übrige Interne Verrechnungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10'980.25
57	**Sozialhilfe und Asylwesen**	**483'295'965.34**	**489'514'847.81**	**460'547'982.49**	**464'922'042.41**	**438'357'903.66**	**446'848'015.60**
	Nettoergebnis		*-6'218'882.47*		*-4'374'059.92*		*-8'490'111.94*
572	**Wirtschaftliche Hilfe**	**28'893'248.28**	**28'893'248.28**	**21'968'743.11**	**21'968'743.11**	**24'202'072.83**	**24'202'072.83**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
5720	**Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe**	**28'893'248.28**	**28'893'248.28**	**21'968'743.11**	**21'968'743.11**	**24'202'072.83**	**24'202'072.83**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
3637.34	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz	3'264'298.75	0.00	2'227'872.33	0.00	2'908'564.81	0.00
3637.35	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	23'065'699.17	0.00	17'828'522.64	0.00	19'107'863.06	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	1'935'978.39	0.00	1'824'169.14	0.00	1'674'043.80	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	627'271.97	0.00	88'179.00	0.00	511'601.16	0.00
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	68'687.52	0.00	-13'536.00	0.00	-2'069.28
4631.35	Kostenerstattungen des Kantons für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	23'005'204.20	0.00	16'821'379.11	0.00	18'501'356.77
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	1'929'257.04	0.00	1'018'200.12	0.00	1'437'278.17
4632.35	Kostenerstattungen von Gemeinden für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	396.50
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	626'500.20	0.00	822'000.00	0.00	833'764.07
4637.34	Rückerstattungen Dritter für ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz	0.00	776'799.60	0.00	528'899.88	0.00	793'326.60
4637.35	Rückerstattungen Dritter für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	2'486'799.72	0.00	2'791'800.00	0.00	2'638'020.00
573	**Asylwesen**	**130'878'467.02**	**130'884'467.58**	**137'386'230.41**	**137'390'230.26**	**129'800'279.71**	**129'824'839.71**
	Nettoergebnis		*-6'000.56*		*-3'999.85*		*-24'560.00*
5730	**Asylwesen**	**130'878'467.02**	**130'884'467.58**	**137'386'230.41**	**137'390'230.26**	**129'800'279.71**	**129'824'839.71**
	Nettoergebnis		*-6'000.56*		*-3'999.85*		*-24'560.00*
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	51'999.90	0.00	83'899.92	0.00	59'582.95	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	23'499.90	0.00	7'999.92	0.00	23'420.18	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	200'000.04	0.00	215'700.00	0.00	210'676.37	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	45'299.82	0.00	17'899'213.56	0.00	14'226'629.85	0.00
3135.00	Dienstleistungsaufwand für Personen in Obhut	5'122'099.86	0.00	4'313'000.04	0.00	4'713'028.94	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	44'999.88	0.00	34'999.92	0.00	41'337.10	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	713'780.04	0.00	710'000.04	0.00	666'227.84	0.00
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	65'822.16	0.00	25'843.32	0.00	43'886.00	0.00
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	311'159.34	0.00	408'118.80	0.00	371'215.75	0.00
3614.00	Entschädigungen an öffentliche Unternehmen	518'836.02	0.00	1'014'483.12	0.00	692'944.95	0.00
3615.01	Entschädigungen an private Unternehmen für Integrationsmassnahmen	16'996'735.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3637.00	Beiträge an private Haushalte	73'062'416.96	0.00	72'580'511.16	0.00	70'955'992.65	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	15'456'993.15	0.00	21'152'316.36	0.00	17'343'344.05	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	18'264'824.74	0.00	18'940'144.25	0.00	20'451'993.08	0.00
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	92'000.04	0.00	103'385.50
4489.00	Übrige Erträge von gemieteten Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'308.30
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	59'820'139.71	0.00	65'869'255.02	0.00	59'608'823.80
4631.01	Kostenerstattung Integrationspauschale IAZH	0.00	14'406'006.00	0.00	21'226'599.96	0.00	20'009'777.08
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	39'010'311.36	0.00	30'798'242.40	0.00	28'629'802.32
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	14'132'510.97	0.00	15'038'533.20	0.00	18'020'126.17

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4633.00	Beiträge von öffentlichen Sozialversicherungen	0.00	173'799.66	0.00	130'899.84	0.00	163'921.10
4637.00	Beiträge von privaten Haushalten	0.00	3'141'699.84	0.00	4'034'699.76	0.00	3'069'437.96
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	200'000.04	0.00	200'000.04	0.00	200'000.00
4990.00	Übrige Interne Verrechnungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18'257.48
579	**Fürsorge, Übriges**	**323'524'250.04**	**329'737'131.95**	**301'193'008.97**	**305'563'069.04**	**284'355'551.12**	**292'821'103.06**
	Nettoergebnis		*-6'212'881.91*		*-4'370'060.07*		*-8'465'551.94*
5790	**Fürsorge, Übriges**	**323'524'250.04**	**329'737'131.95**	**301'193'008.97**	**305'563'069.04**	**284'355'551.12**	**292'821'103.06**
	Nettoergebnis		*-6'212'881.91*		*-4'370'060.07*		*-8'465'551.94*
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	140'986'335.40	0.00	138'372'027.47	0.00	128'941'349.07	0.00
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-2'819'531.64	0.00	-1'973'764.23	0.00	-7'643'914.30	0.00
3030.00	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	50'000.04	0.00	56'100.00	0.00	325'147.60	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	1'077'662.40	0.00	1'156'688.28	0.00	1'165'296.00	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	2'056'117.08	0.00	3'449'243.46	0.00	3'742'228.40	0.00
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	8'862'443.55	0.00	8'804'270.99	0.00	8'197'707.55	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	16'620'249.93	0.00	15'674'840.89	0.00	13'791'431.30	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	290'808.36	0.00	316'435.59	0.00	332'630.00	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	1'426'289.55	0.00	1'485'566.57	0.00	1'401'940.25	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-34'112.76	0.00	-1'115.04	0.00	-6'460.10	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	5'001'919.17	0.00	3'540'727.89	0.00	5'714'948.70	0.00
3059.00	Übrige AG-Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	2'469.95	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	1'434'145.32	0.00	1'162'677.12	0.00	933'885.15	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	1'744'002.64	0.00	1'332'624.18	0.00	3'872'213.74	0.00
3100.00	Büromaterial	161'040.00	0.00	179'340.00	0.00	113'731.42	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	96'703.86	0.00	93'870.54	0.00	96'662.47	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	303'444.72	0.00	231'494.58	0.00	126'422.80	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	8'769.72	0.00	11'848.50	0.00	5'927.65	0.00
3104.00	Lehrmittel	327'408.24	0.00	336'951.84	0.00	269'705.40	0.00
3105.00	Lebensmittel	2'933'982.39	0.00	2'631'621.74	0.00	2'667'784.88	0.00
3106.00	Medizinisches Material	7'839.60	0.00	7'707.36	0.00	3'500.30	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	227'696.82	0.00	161'994.96	0.00	330'766.05	0.00
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	204'700.20	0.00	233'199.78	0.00	67'923.55	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	188'415.00	0.00	196'075.20	0.00	201'063.03	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	111'218.28	0.00	33'945.18	0.00	60'126.35	0.00
3113.00	Anschaffung Hardware	113'131.32	0.00	100'059.66	0.00	51'469.96	0.00
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	93'032.04	0.00	37'183.92	0.00	22'727.63	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	187'200.24	0.00	382'500.12	0.00	294'846.44	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	462'318.48	0.00	490'597.56	0.00	437'003.39	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	650'102.67	0.00	5'613'669.93	0.00	5'633'781.29	0.00
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	3'547'662.96	0.00	1'857'871.02	0.00	1'784'685.82	0.00
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	9'562.50	0.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	36'013.56	0.00	39'998.88	0.00	36'605.40	0.00
3135.00	Dienstleistungsaufwand für Personen in Obhut	1'092'409.20	0.00	2'677'004.04	0.00	1'689'699.30	0.00
3137.00	Steuern und Abgaben	9'222.24	0.00	11'735.82	0.00	8'655.50	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	223'299.60	0.00	166'178.64	0.00	167'279.74	0.00
3149.00	Unterhalt übrige Sachanlagen	9'999.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	1'650.12	0.00	1'999.92	0.00	0.00	0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	138'768.72	0.00	140'711.22	0.00	152'107.61	0.00
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	0.00	0.00	200.04	0.00	19.90	0.00
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	32'793.60	0.00	45'160.80	0.00	9'819.78	0.00
3159.00	Unterhalt übrige mobile Anlagen	5'538.12	0.00	2'024.64	0.00	6'473.65	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	548'427.15	0.00	427'624.56	0.00	456'098.14	0.00
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	81'526.56	0.00	85'538.16	0.00	94'962.73	0.00
3170.00	Reisekosten und Spesen	780'163.41	0.00	739'809.54	0.00	723'797.57	0.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	0.00	0.00	0.00	0.00	5'523.24	0.00
3190.00	Schadenersatzleistungen	0.00	0.00	0.00	0.00	480'000.00	0.00
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	722'196.80	0.00	576'990.96	0.00	527'635.69	0.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	47'535.00	0.00	37'760.01	0.00	55'728.00	0.00
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	176'886.99	0.00	119'037.36	0.00	122'647.00	0.00
3320.00	Planmässige Abschreibungen Software	64'187.97	0.00	35'003.37	0.00	0.00	0.00
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	18'060.36	0.00	18'916.08	0.00	55'220.00	0.00
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	97'121.88	0.00	142'524.60	0.00	165'818.30	0.00
3614.00	Entschädigungen an öffentliche Unternehmen	304'792.80	0.00	394'825.44	0.00	603'591.90	0.00
3615.01	Entschädigungen an private Unternehmen für Integrationsmassnahmen	6'126'608.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3632.01	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände	0.00	0.00	0.00	0.00	216'718.91	0.00
3637.00	Beiträge an private Haushalte	16'672'024.86	0.00	7'359'350.22	0.00	8'192'327.18	0.00
3900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	5'127'745.98	0.00	5'341'092.44	0.00	4'964'694.94	0.00
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	7'968'171.69	0.00	5'389'143.81	0.00	7'946'940.24	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	2'643'746.88	0.00	2'742'818.04	0.00	2'732'550.95	0.00
3930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	96'369.96	0.00	0.00	0.00	53'918.58	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	89'425'052.57	0.00	84'211'514.85	0.00	75'968'456.28	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	4'752'940.15	0.00	4'509'790.47	0.00	5'969'696.35	0.00
4250.00	Verkäufe	0.00	3'358'415.28	0.00	3'214'979.16	0.00	4'387'955.99
4260.01	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter - zusätzliche Kostenübernahme IAZH	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	216'718.91
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	1'124.76	0.00	2'194.80
4309.01	Ausgleich Stadt Zürich	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'763'800.00
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	27'466'492.59	0.00	27'566'621.46	0.00	23'054'027.75
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13'758.00
4489.00	Übrige Erträge von gemieteten Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4610.00	Entschädigungen vom Bund	0.00	53'864'378.52	0.00	56'322'754.02	0.00	56'781'845.93
4611.00	Entschädigungen von Kantonen und Konkordaten	0.00	33'020'851.29	0.00	30'652'620.60	0.00	32'276'750.35
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	49'110'699.97	0.00	45'380'600.04	0.00	35'310'356.54
4612.01	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	8'641'197.42	0.00	10'244'935.68	0.00	10'820'018.54
4630.00	Beiträge vom Bund	0.00	12'417'096.84	0.00	3'211'713.84	0.00	3'788'302.76
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	9'932'114.91	0.00	11'602'266.84	0.00	11'426'980.18
4631.01	Kostenerstattung Integrationspauschale IAZH	0.00	7'744'020.48	0.00	5'611'333.47	0.00	8'732'613.50
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	31'941'008.35	0.00	25'775'282.10	0.00	17'467'842.80
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	1'688'558.82	0.00	1'783'983.00	0.00	1'690'776.50
4637.00	Beiträge von privaten Haushalten	0.00	526'602.12	0.00	697'074.12	0.00	804'776.19
4900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	5'127'745.98	0.00	5'341'092.44	0.00	4'991'370.52
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	5'690'072.28	0.00	4'304'731.60	0.00	7'044'883.13
4920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	189'782.04	0.00	187'230.24	0.00	138'967.65
4980.00	Interne Übertragungen	0.00	55'373'058.32	0.00	50'126'611.95	0.00	44'739'921.95
4990.00	Übrige Interne Verrechnungen	0.00	23'645'036.74	0.00	23'538'113.72	0.00	27'367'241.07

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	**Finanzen und Steuern**	**6'681'020.60**	**63'000.24**	**2'940'733.48**	**60'700.20**	**8'433'885.83**	**232'026.46**
	Nettoergebnis		*6'618'020.36*		*2'880'033.28*		*8'201'859.37*
96	**Vermögens- und Schuldenverwaltung**	**180'095.40**	**3'000.24**	**505'524.00**	**700.20**	**340'816.97**	**3'776.18**
	Nettoergebnis		*177'095.16*		*504'823.80*		*337'040.79*
961	**Zinsen**	**87'525.12**	**0.24**	**417'014.64**	**0.24**	**206'158.15**	**2'716.51**
	Nettoergebnis		*87'524.88*		*417'014.40*		*203'441.64*
9610	**Zinsen**	**87'525.12**	**0.24**	**417'014.64**	**0.24**	**206'158.15**	**2'716.51**
	Nettoergebnis		*87'524.88*		*417'014.40*		*203'441.64*
3400.00	Verzinsung Laufende Verbindlichkeiten	60'025.08	0.00	382'014.60	0.00	176'158.15	0.00
3409.00	Übrige Passivzinsen	27'500.04	0.00	35'000.04	0.00	30'000.00	0.00
4400.00	Zinsen flüssige Mittel	0.00	0.24	0.00	0.24	0.00	2'716.51
963	**Liegenschaften des Finanzvermögens**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
9639	**Liegenschaften des Finanzvermögens**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
4411.40	Gewinne aus Verkäufen von Gebäuden FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
969	**Finanzvermögen, Übriges**	**92'570.28**	**3'000.00**	**88'509.36**	**699.96**	**134'658.82**	**1'059.67**
	Nettoergebnis		*89'570.28*		*87'809.40*		*133'599.15*
9690	**Finanzvermögen, Übriges**	**92'570.28**	**3'000.00**	**88'509.36**	**699.96**	**134'658.82**	**1'059.67**
	Nettoergebnis		*89'570.28*		*87'809.40*		*133'599.15*
3411.60	Realisierte Verluste auf Mobilien FV	0.00	0.00	0.00	0.00	14'778.00	0.00
3419.00	Übrige realisierte Verluste aus Finanzvermögen	999.96	0.00	1'500.00	0.00	609.79	0.00
3499.00	Übriger Finanzaufwand	91'570.32	0.00	87'009.36	0.00	119'271.03	0.00
4411.60	Gewinne aus Verkäufen von Mobilien FV	0.00	2'000.04	0.00	0.00	0.00	466.00
4419.00	Übrige realisierte Gewinne aus Finanzvermögen	0.00	999.96	0.00	699.96	0.00	593.67
97	**Rückverteilungen**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**60'000.00**
	Nettoergebnis		*-60'000.00*		*-60'000.00*		*-60'000.00*
971	**Rückverteilungen aus CO2-Abgabe**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**60'000.00**
	Nettoergebnis		*-60'000.00*		*-60'000.00*		*-60'000.00*
9710	**Rückverteilungen aus CO2-Abgabe**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**60'000.00**
	Nettoergebnis		*-60'000.00*		*-60'000.00*		*-60'000.00*
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe	0.00	60'000.00	0.00	60'000.00	0.00	60'000.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
99	**Nicht aufgeteilte Posten**	**6'500'925.20**	**0.00**	**2'435'209.48**	**0.00**	**8'093'068.86**	**168'250.28**
	Nettoergebnis		*6'500'925.20*		*2'435'209.48*		*7'924'818.58*
995	**Zweckgebundene Zuwendungen**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**168'250.28**	**168'250.28**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
9951	**Zweckgebundene Zuwendungen**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**168'250.28**	**168'250.28**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
3502.00	Einlagen in Legate und Stiftungen des Fremdkapitals	0.00	0.00	0.00	0.00	4'483.38	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	0.00	0.00	0.00	0.00	163'766.90	0.00
4502.00	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	163'766.90
4940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4'483.38
999	**Abschluss**	**6'500'925.20**	**0.00**	**2'435'209.48**	**0.00**	**7'924'818.58**	**0.00**
	Nettoergebnis		*6'500'925.20*		*2'435'209.48*		*7'924'818.58*
9999	**Abschluss**	**6'500'925.20**	**0.00**	**2'435'209.48**	**0.00**	**7'924'818.58**	**0.00**
	Nettoergebnis		*6'500'925.20*		*2'435'209.48*		*7'924'818.58*
9000.00	Ertragsüberschuss	6'500'925.20		2'435'209.48		7'924'818.58	
9001.00	Aufwandüberschuss		0.00		0.00		0.00

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

0 Allgemeine Verwaltung

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
0220.5040.00	1’904’000.00	5’180’000.00	3’276’000.00	Tiefere Investitionen im Zusammenhang mit Geschäftsliegenschaften und Kollektivunterkünften
0220.5060.00	150’000.00	670’000.00	520’000.00	Tiefere Investitionen in Mobiliar und Fahrzeuge
0220.5200.00	5’200’000.00	3’710’000.00	-1’490’000.00	Höhere Investitionen in Software

5 Soziale Sicherheit

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
5590.5040.00	80’000.00	0	-80’000.00	Höhere Investitionen Hochbauten
5590.5060.00	150’000.00	215’000.00	65’000.00	Tiefere Investitionen in Mobilien und Fahrzeuge
5790.5040.00	425’000.00	0.00	-425’000.00	Höhere Investitionen im Zusammenhang mit Geschäftsliegenschaften und Kollektivunterkünften
5790.5060.00	4’230’000.00	500’000.00	-3’730’000.00	Höhere Investitionen in Mobilien und Fahrzeuge
5790.5200.00	110’000.00	250’000.00	140’000.00	Tiefere Investitionen in Software

9 Finanzen und Steuern

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
9999.6900.00	12’249’000.00	10’525’000.00	-1’724’000.00	Höhere Investitionen als in Budget 2026

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	7’254’000.00	0.00	9’560’000.00	0.00	5’835’397.76	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	4’995’000.00	0.00	965’000.00	0.00	237’649.19	69’778.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Ausgaben / Einnahmen	**12’249’000.00**	**0.00**	**10’525’000.00**	**0.00**	**6’073’046.95**	**69’778.00**
	Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		**12’249’000.00**		**10’525’000.00**		**6’003’268.95**
	Total	**12’249’000.00**	**12’249’000.00**	**10’525’000.00**	**10’525’000.00**	**6’073’046.95**	**6’073’046.95**

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	**Allgemeine Verwaltung**	**7'254'000.00**	**0.00**	**9'560'000.00**	**0.00**	**5'835'397.76**	**0.00**
	Nettoergebnis		*7'254'000.00*		*9'560'000.00*		*5'835'397.76*
02	**Allgemeine Dienste**	**7'254'000.00**	**0.00**	**9'560'000.00**	**0.00**	**5'835'397.76**	**0.00**
	Nettoergebnis		*7'254'000.00*		*9'560'000.00*		*5'835'397.76*
022	**Allgemeine Dienste, übrige**	**7'254'000.00**	**0.00**	**9'560'000.00**	**0.00**	**5'835'397.76**	**0.00**
	Nettoergebnis		*7'254'000.00*		*9'560'000.00*		*5'835'397.76*
0220	**Allgemeine Dienste, übrige**	**7'254'000.00**	**0.00**	**9'560'000.00**	**0.00**	**5'835'397.76**	**0.00**
	Nettoergebnis		*7'254'000.00*		*9'560'000.00*		*5'835'397.76*
5040.00	Hochbauten	1'904'000.00	0.00	5'180'000.00	0.00	5'020'185.32	0.00
5060.00	Mobilien	150'000.00	0.00	670'000.00	0.00	803'709.89	0.00
5200.00	Software	5'200'000.00	0.00	3'710'000.00	0.00	11'502.55	0.00
5	**Soziale Sicherheit**	**4'995'000.00**	**0.00**	**965'000.00**	**0.00**	**237'649.19**	**0.00**
	Nettoergebnis		*4'995'000.00*		*965'000.00*		*237'649.19*
55	**Arbeitslosigkeit**	**230'000.00**	**0.00**	**215'000.00**	**0.00**	**119'206.59**	**0.00**
	Nettoergebnis		*230'000.00*		*215'000.00*		*119'206.59*
559	**Arbeitslosigkeit, Übriges**	**230'000.00**	**0.00**	**215'000.00**	**0.00**	**119'206.59**	**0.00**
	Nettoergebnis		*230'000.00*		*215'000.00*		*119'206.59*
5590	**Arbeitslosigkeit, Übriges**	**230'000.00**	**0.00**	**215'000.00**	**0.00**	**119'206.59**	**0.00**
	Nettoergebnis		*230'000.00*		*215'000.00*		*119'206.59*
5040.00	Hochbauten	80'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5060.00	Mobilien	150'000.00	0.00	215'000.00	0.00	119'206.59	0.00
6060.00	Übertragung von Mobilien ins FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69'778.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
57	**Sozialhilfe und Asylwesen**	**4’765’000.00**	**0.00**	**750’000.00**	**0.00**	**118’442.60**	**0.00**
	Nettoergebnis		*4’765’000.00*		*750’000.00*		*118’442.60*
579	**Fürsorge, Übriges**	**4’765’000.00**	**0.00**	**750’000.00**	**0.00**	**118’442.60**	**0.00**
	Nettoergebnis		*4’765’000.00*		*750’000.00*		*118’442.60*
5790	**Fürsorge, Übriges**	**4’765’000.00**	**0.00**	**750’000.00**	**0.00**	**118’442.60**	**0.00**
	Nettoergebnis		*4’765’000.00*		*750’000.00*		*118’442.60*
5040.00	Hochbauten	425’000.00	0.00	0.00	0.00	16’022.05	0.00
5060.00	Mobilien	4’230’000.00	0.00	500’000.00	0.00	0.00	0.00
5200.00	Software	110’000.00	0.00	250’000.00	0.00	53’620.55	0.00
5550.00	Anteilsscheine	0.00	0.00	0.00	0.00	48’800.00	0.00
9	**Finanzen und Steuern**	**0.00**	**12’249’000.00**	**0.00**	**10’525’000.00**	**69’778.00**	**6’073’046.95**
	Nettoergebnis		*-12’249’000.00*		*-10’525’000.00*		*-6’003’268.95*
99	**Nicht aufgeteilte Posten**	**0.00**	**12’249’000.00**	**0.00**	**10’525’000.00**	**69’778.00**	**6’073’046.95**
	Nettoergebnis		*-12’249’000.00*		*-10’525’000.00*		*-6’003’268.95*
999	**Abschluss**	**0.00**	**12’249’000.00**	**0.00**	**10’525’000.00**	**69’778.00**	**6’073’046.95**
	Nettoergebnis		*-12’249’000.00*		*-10’525’000.00*		*-6’003’268.95*
9999	**Abschluss**	**0.00**	**12’249’000.00**	**0.00**	**10’525’000.00**	**69’778.00**	**6’073’046.95**
	Nettoergebnis		*-12’249’000.00*		*-10’525’000.00*		*-6’003’268.95*
5900.00	Passivierte Einnahmen	0.00	0.00	0.00	0.00	69’778.00	0.00
6900.00	Aktivierung Ausgaben	0.00	12’249’000.00	0.00	10’525’000.00	0.00	6’073’046.95

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630	Liegenschaften des Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9690	Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	70’244.00	70’244.00
	Total Ausgaben / Einnahmen	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**70’244.00**	**70’244.00**
	Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Total	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**70’244.00**	**70’244.00**

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	**Finanzen und Steuern**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**70'244.00**	**70'244.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
96	**Vermögens- und Schuldenverwaltung**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**70'244.00**	**70'244.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
963	**Liegenschaften des Finanzvermögens**	***0.00***	***0.00***	***0.00***	***0.00***	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*		*0.00*
9630	**Liegenschaften des Finanzvermögens**	***0.00***	***0.00***	***0.00***	***0.00***	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
7540.00	Übertragung von Gebäuden aus dem VV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7740.00	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Gebäuden in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8040.00	Verkauf von Gebäuden	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
969	**Finanzvermögen, Übriges**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**70'244.00**	**70'244.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
9690	**Finanzvermögen, Übriges**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**70'244.00**	**70'244.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
7560.00	Übertragung von Mobilien aus dem VV	0.00	0.00	0.00	0.00	69'778.00	0.00
7760.00	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Mobilien in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00	0.00	466.00	0.00
8060.00	Verkauf von Mobilien	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55'466.00
8760.00	Übertragung von realisierten Verlusten in aus Mobilien in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14'778.00
99	**Nicht aufgeteilte Posten**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
999	**Abschluss**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
9999	**Abschluss**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		*0.00*		*0.00*		*0.00*
7990	Abgang Sachanlagen FV	0.00		0.00		0.00	
8990	Zugang Sachanlagen FV		0.00		0.00		0.00

Anhang zum Budget 2027

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3300.40	5’302’838.78	4’471’260.01	8’479’801.51
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3300.60	430’510.02	590’258.13	654’355.15
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3301.40	0.00	0.00	64’256.65
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3320.00	530’820.99	517’450.68	208’878.15
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3321.00	0.00	0.00	15’397.80
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges	3300.40	11’508.00	3’504.00	3’504.00
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges	3300.60	58’944.00	32’377.47	19’232.59
5790	Fürsorge, Übriges	3300.40	47’535.00	37’760.01	55’728.00
5790	Fürsorge, Übriges	3300.60	176’886.99	119’037.36	122’647.00
5790	Fürsorge, Übriges	3301.40	0.00	0.00	0.00
5790	Fürsorge, Übriges	3320.00	64’187.97	35’003.37	0.00
	Total		**6’623’231.75**	**5’806’651.03**	**9’623’800.85**
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	6’623’231.75	5’806’651.03	9’623’800.85
	Wertberichtigungen Darlehen	364x	0.00	0.00	0.00
	Wertberichtigungen Beteiligungen	365x	0.00	0.00	0.00
	Abschreibungen Investitionsbeiträge	366x	0.00	0.00	0.00
	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen		**6’623’231.75**	**5’806’651.03**	**9’623’800.85**

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025	Richtwerte	
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	**107%**	78%	290%	> 100 % 80 - 100 % 50 - 80 % < 50 %	ideal gut bis vertretbar problematisch ungenügend
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	**0%**	0%	0%	0 - 4 % 4 - 9 % > 9 %	gut genügend schlecht

AOZ
8050 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan 2027

Abnahmebeschluss Vorsteherschaft	15. September 2026
Veröffentlichung	17. September 2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Erläuterungen zum Finanz- und Aufgabenplan		
1	Erläuterungen	3
Finanz- und wirtschaftspolitische Eckdaten		
2	Grundlagen	4 - 6
3	Prognosen	7
Planung		
4	Investitionsplanung	8
5	Planerfolgsrechnung	9
6	Planbilanz	10
7	Plangeldflussrechnung	11
8	Zusammenfassung	12

Kontakt
AOZ
Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich

Direktor
10. Sep. 2026
QES Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Marco Camus
Direktor

044 415 67 99
marco.camus@aoz.ch

Susanne Haury von Siebenthal
10. Sep. 2026
QES Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Dr. Susanne Haury von Siebenthal
Verwaltungsrat
Vorsitzende des Finanzausschusses

Erläuterungen

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

Für die Planungsperiode 2027-2030 werden stabile Asylgesuchszahlen, die eine leichte Erhöhung im Vergleich zum Jahr 2026 darstellen, angenommen.
Die anhaltende geopolitische Volatilität birgt jedoch das Risiko erheblicher Schwankungen beim Flüchtlingsaufkommen, was weiterhin direkte Konsequenzen für die operative Ausgestaltung der AOZ und deren Finanzlage nach sich ziehen kann. Es wird angenommen, dass im Rahmen der Neuausschreibung der Bundesasylzentren durch das SEM die Betreuung aller drei Regionen weitergeführt wird.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Der Fokus der Investitionsplanung im Jahr 2028 liegt auf Digitalisierungsprojekten im Rahmen der noch zu erarbeitenden Digitalisierungsstrategie.
Zentraler Bestandteil dieses Vorhabens ist die Ablösung der bestehenden Klientenbuchhaltungssoftware „Tutoris“.
In den darauffolgenden Jahren werden Investitionen getätigt, die primär die laufenden operativen Tätigkeiten unterstützen.

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Die Aufgabenerfüllung wird durch ein diversifiziertes Portfolio auf den drei Finanzierungsebenen (Bund, Kanton, Gemeinden) gestützt. Diese Struktur ermöglicht es, operative Schwankungen besser zu absorbieren.
Sie orientiert sich an der strategischen Ausrichtung der AOZ und berücksichtigt sowohl die stetige Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen als auch die Weiterentwicklung der bestehenden Angebote.

Grundlagen

Name Zweckverband:	**AOZ**
Erstellungsdatum:	15.09.2026
1. Planjahr = Budgetjahr:	**2027**

Grundlagen - Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
30	Personalaufwand	192'204'029.74	209'984'358.74	215'091'830.15
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	78'415'108.16	88'107'782.78	68'556'700.85
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	9'623'800.85	5'806'651.03	6'623'231.75
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	4'483.38	0.00	0.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	137'816'707.90	137'898'467.07	180'065'076.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand	*418'064'130.03*	*441'797'259.62*	*470'336'838.75*
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	4'908'248.03	3'563'167.23	3'597'325.47
43	Übrige Erträge	25'722'858.82	28'721'448.66	28'726'173.87
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	163'766.90	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	390'832'558.71	408'369'948.18	440'511'223.37
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag	*421'627'432.46*	*440'654'564.07*	*472'834'722.71*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***3'563'302.43***	***-1'142'695.55***	***2'497'883.96***
34	Finanzaufwand	340'816.97	505'524.00	180'095.40
44	Finanzertrag	4'702'333.12	4'083'429.03	4'183'136.64
	Ergebnis aus Finanzierung	***4'361'516.15***	***3'577'905.03***	***4'003'041.24***
	Operatives Ergebnis	**7'924'818.58**	**2'435'209.48**	**6'500'925.20**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	**7'924'818.58**	**2'435'209.48**	**6'500'925.20**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	**7'924'818.58**	**2'435'209.48**	**6'500'925.20**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	155'672'665.47	163'973'125.12	171'384'222.45
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	155'672'665.47	163'973'125.12	171'384'222.45
	Total Aufwand	574'077'612.47	606'275'908.74	641'901'156.60
	Total Ertrag	582'002'431.05	608'711'118.22	648'402'081.80

Grundlagen - Investitionsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
5	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	6’073’046.95	10’525’000.00	12’249’000.00
6	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	69’778.00	0.00	0.00
7	Investitionsausgaben Finanzvermögen	70’244.00	0.00	0.00
8	Investitionseinnahmen Finanzvermögen	70’244.00	0.00	0.00
	Nettoinvestitionen	**6’003’268.95**	**10’525’000.00**	**12’249’000.00**

Grundlagen - Bilanz

		31.12.2025
10	Finanzvermögen	179’753’124.34
14	Verwaltungsvermögen	20’314’912.80
	Total Aktiven	**200’068’037.14**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	162’613’820.72
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00
29	Eigenkapital	37’454’216.42
	Total Passiven	**200’068’037.14**

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

Steigerung (+) / Senkung (-) in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	215’091’830.15	4.0%	1.8%	1.5%
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	68’556’700.85	4.1%	1.8%	2.0%
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	6’623’231.75	31.8%	5.0%	4.8%
34	Finanzaufwand	180’095.40	-0.1%	0.0%	0.0%
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	180’065’076.00	2.3%	2.7%	0.0%
Ertrag					
42	Entgelte	3’597’325.47	2.0%	0.0%	0.0%
43	Übrige Erträge	28’726’173.87	1.5%	-1.0%	-0.1%
44	Finanzertrag	4’183’136.64	-0.1%	0.0%	0.0%
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	440’511’223.37	3.6%	2.1%	1.0%

Zusätzliche einmalige/wiederkehrende Aufwände oder Erträge in der Erfolgsrechnung (Sprungkosten)

Steigerung (+) / Senkung (-) in Franken gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	215’091’830.15	0.00	0.00	0.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	68’556’700.85	0.00	0.00	0.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	6’623’231.75	0.00	0.00	0.00
34	Finanzaufwand	180’095.40	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	180’065’076.00	0.00	0.00	0.00
Ertrag					
42	Entgelte	3’597’325.47	0.00	0.00	0.00
43	Übrige Erträge	28’726’173.87	0.00	0.00	0.00
44	Finanzertrag	4’183’136.64	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	440’511’223.37	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs-dauer	Nutzungs-beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)				
				Anlagen im Bau bis 2028	**Planjahr 2028**	**Planjahr 2029**	**Planjahr 2030**	**Folgejahre ab 2030**	**Total**
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
Total					6’100’000.00	100’000.00	0.00		6’200’000.00
Mobilien (Sachgruppe IR 5060)									
Total					0.00	65’000.00	0.00		65’000.00
Software (Sachgruppe IR 5200)									
Total					2’850’000.00	100’000.00	100’000.00		3’050’000.00
Total				**0.00**	**8’950’000.00**	**265’000.00**	**100’000.00**	**0.00**	**9’315’000.00**

Planerfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	192'204'029.74	209'984'358.74	215'091'830.15	223'720'000.00	227'650'000.00	230'960'000.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	78'415'108.16	88'107'782.78	68'556'700.85	71'360'000.00	72'620'000.00	74'060'000.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	9'623'800.85	5'806'651.03	6'623'231.75	8'730'000.00	9'170'000.00	9'610'000.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	4'483.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	137'816'707.90	137'898'467.07	180'065'076.00	184'160'000.00	189'070'000.00	189'070'000.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand	*418'064'130.03*	*441'797'259.62*	*470'336'838.75*	*487'970'000.00*	*498'510'000.00*	*503'700'000.00*
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	4'908'248.03	3'563'167.23	3'597'325.47	3'670'000.00	3'670'000.00	3'670'000.00
43	Übrige Erträge	25'722'858.82	28'721'448.66	28'726'173.87	29'160'000.00	28'860'000.00	28'830'000.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	163'766.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	390'832'558.71	408'369'948.18	440'511'223.37	456'370'000.00	466'180'000.00	470'630'000.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag	*421'627'432.46*	*440'654'564.07*	*472'834'722.71*	*489'200'000.00*	*498'710'000.00*	*503'130'000.00*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***3'563'302.43***	***-1'142'695.55***	***2'497'883.96***	***1'230'000.00***	***200'000.00***	***-570'000.00***
34	Finanzaufwand	340'816.97	505'524.00	180'095.40	180'000.00	180'000.00	180'000.00
44	Finanzertrag	4'702'333.12	4'083'429.03	4'183'136.64	4'180'000.00	4'180'000.00	4'180'000.00
	Ergebnis aus Finanzierung	***4'361'516.15***	***3'577'905.03***	***4'003'041.24***	***4'000'000.00***	***4'000'000.00***	***4'000'000.00***
	Operatives Ergebnis	**7'924'818.58**	**2'435'209.48**	**6'500'925.20**	**5'230'000.00**	**4'200'000.00**	**3'430'000.00**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	**7'924'818.58**	**2'435'209.48**	**6'500'925.20**	**5'230'000.00**	**4'200'000.00**	**3'430'000.00**
90	**Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)**	**7'924'818.58**	**2'435'209.48**	**6'500'925.20**	**5'230'000.00**	**4'200'000.00**	**3'430'000.00**

Planbilanz

		Bilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	179’753’124.34	177’469’984.85	178’345’141.80	183’355’141.80	196’460’141.80	209’400’141.80
14	Verwaltungsvermögen	20’314’912.80	25’033’261.77	30’659’030.02	30’879’030.02	21’974’030.02	12’464’030.02
	Aktiven	**200’068’037.14**	**202’503’246.62**	**209’004’171.82**	**214’234’171.82**	**218’434’171.82**	**221’864’171.82**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	162’613’820.72	162’613’820.72	162’613’820.72	162’613’820.72	162’613’820.72	162’613’820.72
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	Eigenkapital	37’454’216.42	39’889’425.90	46’390’351.10	51’620’351.10	55’820’351.10	59’250’351.10
	Passiven	**200’068’037.14**	**202’503’246.62**	**209’004’171.82**	**214’234’171.82**	**218’434’171.82**	**221’864’171.82**

Plangeldflussrechnung

		Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
90	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	2'435'209.48	6'500'925.20	5'230'000.00	4'200'000.00	3'430'000.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'806'651.03	6'623'231.75	8'730'000.00	9'170'000.00	9'610'000.00
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	**8'241'860.51**	**13'124'156.95**	**13'960'000.00**	**13'370'000.00**	**13'040'000.00**
	Nettoinvestitionen	-10'525'000.00	-12'249'000.00	-8'950'000.00	-265'000.00	-100'000.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	**-10'525'000.00**	**-12'249'000.00**	**-8'950'000.00**	**-265'000.00**	**-100'000.00**
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-2'283'139.49	875'156.95	5'010'000.00	13'105'000.00	12'940'000.00
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
10	**Veränderung Finanzvermögen**	**-2'283'139.49**	**875'156.95**	**5'010'000.00**	**13'105'000.00**	**12'940'000.00**

Zusammenfassung

Name Zweckverband: **AOZ**

Erstelldatum: 15.09.2026

1. Planjahr = Budgetjahr: **2027**

Investitionsplanung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Nettoinvestitionen	-12’249’000.00	-8’950’000.00	-265’000.00	-100’000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	6’500’925.20	5’230’000.00	4’200’000.00	3’430’000.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	6’500’925.20	5’230’000.00	4’200’000.00	3’430’000.00

Planbilanz

		Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	178’345’141.80	183’355’141.80	196’460’141.80	209’400’141.80
14	Verwaltungsvermögen	30’659’030.02	30’879’030.02	21’974’030.02	12’464’030.02
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	162’613’820.72	162’613’820.72	162’613’820.72	162’613’820.72
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00
29	Eigenkapital	46’390’351.10	51’620’351.10	55’820’351.10	59’250’351.10

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	13’124’156.95	13’960’000.00	13’370’000.00	13’040’000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-12’249’000.00	-8’950’000.00	-265’000.00	-100’000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0.00	0.00	0.00	0.00

Kongresshaus-Stiftung Zürich
8001 Zürich

Budget 2027

Ablieferung an Anstaltsvorstand (Stiftungsrat)	17.08.2026
Abnahmebeschluss Anstaltsvorstand (Stiftungsrat)	24.08.2026
Veröffentlichung	24.08.2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Bericht, Anträge und Beschlüsse	4
1	Bericht des Anstaltsvorstands	5
2	Beschluss des Anstaltsvorstands	6
	Budget	7
3	**Finanzierung**	8
4	**Erfolgsrechnung**	9
5	**Investitionsrechnungen**	10
	Budget - Details	12
6	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	13
7	Erfolgsrechnung	16
8	Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	21
9	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	22
10	Investitionsrechnung Finanzvermögen	25
	Anhang zum Budget	27
11	Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	28
12	Finanzkennzahlen	29

Kontakt
Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich

Präsident: Serge Gaillard

Rechnungsführer: Thomas Stocker
Telefon +41 44 307 79 07
E-Mail thomas.stocker@immoclass.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Anstaltsvorstands

Der Bericht des Anstaltsvorstands zum Budget:

a. ***Wirtschaftliche Lage und Entwicklung***
Die Kongresshaus-Stiftung Zürich rechnet im Geschäftsjahr 2027 mit Investitionen in der Grössenordnung von CHF 1.5 Mio. Der Fokus liegt dabei weiterhin auf der Optimierung der Liegenschaft sowie die ersten anfallenden Sanierungsarbeiten. Für den Jahresabschluss wird ein Ertragsüberschuss von rund CHF 564'000 budgetiert, ohne Finanzertrag rund CHF 200'000.

b. ***Stand Aufgabenerfüllung***
Hauptaufgabe der Kongresshaus-Stiftung Zürich ist der langfristige und nachhaltige Unterhalt und Erhalt des Kongresshaus- und Tonhallengebäudes und der Betrieb eines Kongress- und Konzertgebäudes. Analog zu den letzten Jahren sind auch für 2027 Investitionen in die Liegenschaft geplant, welche im Rahmen der letzten Sanierung nicht angegangen wurden oder betrieblich notwendig sind.

c. ***Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres***
Die wesentlichsten Abweichungen sind auf Erfahrungswerte aus dem aktuell laufenden Geschäftsjahr oder neu abgeschlossene Wartungsverträge zurückzuführen. Ferner wurde im Jahresabschluss 2025 der Leitfaden des Gemeindeamtes zu den IT Kosten angewendet. Für das Budget 2026 war dieser noch nicht berücksichtigt.

Beschluss des Anstaltsvorstands

Beschluss zum Budget

Der Stiftungsrat hat das **Budget 2027** der Kongresshaus-Stiftung Zürich am 24.08.2026 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	9'069'310.00
	Gesamtertrag	Fr.	9'633'958.20
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**Fr.**	**564'648.20**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	1'500'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**Fr.**	**-**
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	**Fr.**	**-**

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

8001 Zürich, 24. August 2026

Serge Gaillard — Präsident

Thomas Stocker — Protokollführer

Budget

Finanzierung

	Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2027	Allgemeiner Haushalt Budget 2027	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2027
+	Ertragsüberschuss	564’648.20	564’648.20	-
-	Aufwandüberschuss	0.00	0.00	-
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	5’006’000.00	5’006’000.00	0.00
-	Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
-	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
	Selbstfinanzierung	**5’570’648.20**	**5’570’648.20**	**0.00**
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1’500’000.00	1’500’000.00	0.00
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	**4’070’648.20**	**4’070’648.20**	**0.00**
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	**371%**	**371%**	**#DIV/0!**

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

Richtwerte	
> 100 %	ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	problematisch
< 50 %	ungenügend

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis			Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
30	Personalaufwand		567’800.00	547’969.80	517’364.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand		3’495’510.00	3’423’560.00	3’403’419.53
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		5’006’000.00	5’250’000.00	4’937’208.90
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds		0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand		0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00	0.00
	Total Betrieblicher Aufwand		*9’069’310.00*	*9’221’529.80*	*8’857’992.43*
40	Fiskalertrag		0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen		0.00	0.00	0.00
42	Entgelte		1’772’000.00	1’806’000.00	1’800’076.35
43	Übrige Erträge		0.00	0.00	32’569.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds		0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag		3’998’000.00	3’998’000.00	4’041’001.00
47	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00	0.00
	Total Betrieblicher Ertrag		*5’770’000.00*	*5’804’000.00*	*5’873’646.35*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		***-3’299’310.00***	***-3’417’529.80***	***-2’984’346.08***
34	Finanzaufwand		0.00	0.00	598’160.70
44	Finanzertrag		3’863’958.20	3’716’984.20	6’388’094.17
	Ergebnis aus Finanzierung		***3’863’958.20***	***3’716’984.20***	***5’789’933.47***
	Operatives Ergebnis		**564’648.20**	**299’454.40**	**2’805’587.39**
38	Ausserordentlicher Aufwand		0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag		0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**564’648.20**	**299’454.40**	**2’805’587.39**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand		0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag		0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand		9’069’310.00	9’221’529.80	9’456’153.13
	Total Ertrag		9’633’958.20	9’520’984.20	12’261’740.52

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
50	Sachanlagen	1’500’000.00	1’500’000.00	987’104.15
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionsausgaben	**1’500’000.00**	**1’500’000.00**	**987’104.15**
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0.00	0.00	109’363.15
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionseinnahmen	**0.00**	**0.00**	**109’363.15**

Investitionen im Verwaltungsvermögen				
	Total Investitionsausgaben	1’500’000.00	1’500’000.00	987’104.15
	Total Investitionseinnahmen	0.00	0.00	109’363.15
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**-1’500’000.00**	**-1’500’000.00**	**-877’741.00**

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
	Total Ausgaben	**0.00**	**0.00**	**0.00**
80	Verkauf von Sach- und immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
	Total Einnahmen	**0.00**	**0.00**	**0.00**
Investitionen im Finanzvermögen				
	Total Ausgaben	0.00	0.00	0.00
	Total Einnahmen	0.00	0.00	0.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**0.00**	**0.00**	**0.00**

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Interne Zinsen
Der **Zinssatz** für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 06.11.2019 für die kommenden Jahre **1.0 %**. Verzinst wird der Wert Anfang Jahr.

Verzinst werden
a) die Verpflichtungen der Kongresshaus-Stiftung Zürich gegenüber Sonderrechnungen,
b) die Guthaben und Verpflichtungen der Anstalt gegenüber Spezial- und Vorfinanzierungen der Eigenwirtschaftsbetriebe,
c) die Liegenschaften des Finanzvermögens,
d) das Verwaltungsvermögen der Eigenwirtschaftsbetriebe.
Gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 17.11.2025 verfügt die Kongresshaus-Stiftung Zürich derzeit über keine solchen Geschäftsfälle.

0

Allgemeine Verwaltung
Kurz und bündig

Buchprüfungskosten durch Prüfstelle, Rechnungsprüfung durch den Bezirksrat

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
…	…	…	…

3

Kultur, Sport und Freizeit
Kurz und bündig

Zweck der Stiftung ist die Bereitstellung und der Betrieb eines Kongress- und Konzertgebäudes am General-Guisan-Quai. Das Gebäude dient als Kongresshaus und als Tonhalle. Es wird insbesondere zur Durchführung von Kongressen und von Konzerten auf erstklassigem Niveau genutzt. Soweit die Erfüllung des Zwecks dies erfordert, kann die Stiftung Liegenschaften kaufen, verkaufen, mieten oder vermieten und Baurechte erwerben oder vergeben. Die Stiftung verfolgt keine Gewinnabsicht.

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
3290.3113.00	15’000.00	4’000.00	-11’000.00	Neue Budgetierung aufgrund des Leitfadens des Gemeindeamtes zu IT Kosten
3290.3118.00	30’800.00	0.00	-30’800.00	Siehe Begründung 3290.3113.00
3290.3118.01	71’120.00	0.00	-71’120.00	Siehe Begründung 3290.3113.00
3290.3120.03	85’400.00	45’000.00	-40’400.00	Erhöht aufgrund Jahresabschluss 2025, zudem Einführung einer Containerreinigung
3290.3120.10	72’000.00	64’000.00	-8’000.00	Erhöht aufgrund angepasster direkter Stromzuteilung an Mietpartei
3290.3130.00	200’000.00	150’000.00	-50’000.00	Erhöht aufgrund Jahresabschluss 2025
3290.3130.04	10’000.00	1’000.00	-9’000.00	Erhöht aufgrund Halbjahresabschluss 2026, Neue Aufwendungen für Lüftungsreinigung
3290.3130.11	24’000.00	5’000.00	-19’000.00	Erhöht aufgrund Halbjahresabschluss 2026, Neue Aufwendungen für Lüftungsreinigung
3290.3130.12	71’500.00	46’000.00	-25’500.00	Siehe Begründung 3290.3113.00
3290.3133.00	2’000.00	30’000.00	28’000.00	Siehe Begründung 3290.3113.00
3290.3133.01	1’000.00	80’000.00	79’000.00	Siehe Begründung 3290.3113.00
3290.3144.01	15’000.00	80’000.00	65’000.00	Reduziert, da Wartungsverträge direkt von der betroffenen Mietpartei beglichen werden
3290.3151.00	40’000.00	12’000.00	-28’000.00	Erhöht aufgrund ausgeweitetem Wartungsvertrag für die Brandmeldeanlage
3290.3151.01	5’000.00	85’000.00	80’000.00	Siehe Begründung 3290.3144.01
3290.3151.08	79’000.00	95’000.00	16’000.00	Aufgrund Jahresabschluss 2025 neu tiefer budgetiert
3290.3153.00	9’400.00	32’800.00	23’400.00	Kostenbeteiligung der Kongresshaus-Stiftung Zürich für Access Points entfällt.
3290.3153.08	70’000.00	47’200.00	-22’800.00	Siehe Begründung 3290.3153.00
3290.3153.09	6’000.00	35’000.00	29’000.00	Siehe Begründung 3290.3113.00
3290.3199.00	90’000.00	190’000.00	100’000.00	Aufgrund Jahresabschluss 2025 neu tiefer budgetiert
3290.3300.40	5’006’000.00	5’250’000.00	244’000.00	Abschreibungen zu hoch budgetiert
3290.4260.03	1’026’000.00	1’108’000.00	-82’000.00	Aufgrund tieferer Aufwendungen, welche über die Nebenkostenabrechnung an die Mieter weiterverrechnet werden, reduziert sich auch das Konto 3290.4260.03.

9

Finanzen und Steuern

Kurz und bündig

Zinsen auf flüssigen Mitteln und Finanzanlagen, Dividenden FV, Wertberichtigung Wertschriften FV, Rückverteilung CO_2-Abgabe

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
9610.4420.00	350'000.00	220'000.00	130'000.00	Erhöhung der budgetierten Dividendeneinnahmen aufgrund der Vorjahreswerte und dem aktuellen Portfoliowert.

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	20’600.00	0.00	25’600.00	0.00	21’287.50	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	9’048’710.00	9’282’858.20	9’195’929.80	9’299’884.20	8’836’704.93	9’355’338.90
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	0.00	351’100.00	0.00	221’100.00	598’160.70	2’906’401.62
	Total Aufwand / Ertrag	**9’069’310.00**	**9’633’958.20**	**9’221’529.80**	**9’520’984.20**	**9’456’153.13**	**12’261’740.52**
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**564’648.20**	**0.00**	**299’454.40**	**0.00**	**2’805’587.39**	**0.00**
	Total	**9’633’958.20**	**9’633’958.20**	**9’520’984.20**	**9’520’984.20**	**12’261’740.52**	**12’261’740.52**

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	**Allgemeine Verwaltung**	**20'600.00**	**0.00**	**25'600.00**	**0.00**	**21'287.50**	**0.00**
	Nettoergebnis		**-20'600.00**		**-25'600.00**		**-21'287.50**
01	Legislative und Exekutive	20'600.00	0.00	25'600.00	0.00	21'287.50	0.00
	Nettoergebnis		-20'600.00		-25'600.00		-21'287.50
011	Legislative	20'600.00	0.00	25'600.00	0.00	21'287.50	0.00
	Nettoergebnis		-20'600.00		-25'600.00		-21'287.50
0110	Legislative	20'600.00	0.00	25'600.00	0.00	21'287.50	0.00
	Nettoergebnis		-20'600.00		-25'600.00		-21'287.50
3130.01	Dienstleistungen Dritter (Bezirksrat)	600.00		600.00		1'300.00	
3132.01	Buchprüfungskosten der Prüfstelle	20'000.00		25'000.00		19'987.50	
3	**Kultur, Sport und Freizeit**	**9'048'710.00**	**9'282'858.20**	**9'195'929.80**	**9'299'884.20**	**8'836'704.93**	**9'355'338.90**
	Nettoergebnis		**234'148.20**		**103'954.40**		**518'633.97**
32	Kultur, übrige	9'048'710.00	9'282'858.20	9'195'929.80	9'299'884.20	8'836'704.93	9'355'338.90
	Nettoergebnis		234'148.20		103'954.40		518'633.97
329	Kultur, Übriges	9'048'710.00	9'282'858.20	9'195'929.80	9'299'884.20	8'836'704.93	9'355'338.90
	Nettoergebnis		234'148.20		103'954.40		518'633.97
3290	Kultur, Übriges	9'048'710.00	9'282'858.20	9'195'929.80	9'299'884.20	8'836'704.93	9'355'338.90
	Nettoergebnis		234'148.20		103'954.40		518'633.97
3000.00	Entschädigungen Behörden und Kommissionen	33'000.00		33'000.00		33'000.00	
3001.00	Vergütungen an Behörden und Kommissionen	7'000.00		7'000.00		7'000.00	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	414'000.00		395'369.80		391'062.25	
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	0.00		0.00		-6'820.00	
3040.00	Kinder- und Ausbildungszulagen	0.00		0.00		0.00	
3042.00	Verpflegungszulagen	4'800.00		6'000.00		7'200.00	
3049.00	Übrige Zulagen	4'800.00		5'000.00		2'594.25	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	30'000.00		28'000.00		26'630.65	
3050.09	Erstattung von AG-Beiträgen AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	0.00		-1'000.00		-436.40	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	54'000.00		52'000.00		41'489.85	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	4'600.00		4'000.00		3'814.00	
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	4'100.00		4'000.00		3'975.45	
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-500.00		-500.00		-69.90	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	3'000.00		2'100.00		2'438.85	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	8'000.00		12'000.00		4'619.00	
3091.00	Personalwerbung	0.00		0.00		0.00	
3099.00	Übriger Personalaufwand	1'000.00		1'000.00		866.00	
3100.00	Büromaterial	3'000.00		3'500.00		1'122.05	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	15'000.00		20'000.00		10'199.23	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	3'000.00		3'000.00		2'814.45	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	10'000.00		10'000.00		3'105.15	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	20'000.00		20'000.00		4'890.55	
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	5'000.00		5'000.00		981.80	
3113.00	Anschaffung Hardware	15'000.00		4'000.00		26'049.05	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	30'800.00		0.00		20'033.20	
3118.01	Anschaffung immaterielle Anlagen 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	71'120.00		0.00		42'347.55	
3118.02	Anschaffung immaterielle Anlagen 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	1'450.00		0.00		1'420.80	
3118.03	Anschaffung immaterielle Anlagen 100% KHZ	350.00		0.00		345.40	
3118.04	Anschaffung immaterielle Anlagen 100% TGZ	40.00		0.00		38.40	
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	0.00		0.00		0.00	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	146'000.00		155'000.00		136'583.45	
3120.01	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 100% KHZ	204'000.00		191'000.00		192'447.09	
3120.03	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 50% KHZ / 50% TGZ	85'400.00		45'000.00		55'741.49	
3120.06	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 71.78% KHZ / 28.12% TGZ / 0.10% KHS	0.00		0.00		0.00	
3120.07	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 72% KHZ / 28% TGZ	0.00		0.00		0.00	
3120.08	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	651'600.00		618'000.00		635'384.60	
3120.09	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	45'000.00		45'000.00		42'383.60	
3120.10	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 100% TGZ	72'000.00		64'000.00		65'010.15	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	200'000.00		150'000.00		268'753.66	
3130.04	Dienstleistungen Dritter 100% TGZ	10'000.00		1'000.00		167.50	
3130.05	Dienstleistungen Dritter 50% KHZ / 50% TGZ	25'000.00		30'000.00		25'957.25	
3130.06	Dienstleistungen Dritter 25% KHZ / 75% TGZ	0.00		0.00		0.00	
3130.08	Dienstleistungen Dritter 71.78% KHZ / 28.12% TGZ / 0.10% KHS	0.00		0.00		0.00	
3130.10	Dienstleistungen Dritter 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	18'700.00		20'000.00		33'323.70	
3130.11	Dienstleistungen Dritter 100% KHZ	24'000.00		5'000.00		3'385.00	
3130.12	Dienstleistungen Dritter 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	71'500.00		46'000.00		73'504.60	
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	110'000.00		120'000.00		108'735.25	
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	470'000.00		500'000.00		439'432.58	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	2'000.00		30'000.00		477.80	
3133.01	Informatik-Nutzungsaufwand 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	1'000.00		80'000.00		0.00	
3133.02	Informatik-Nutzungsaufwand 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	0.00		0.00		720.00	
3133.03	Informatik-Nutzungsaufwand 100% KHZ	2'850.00		0.00		2'849.80	
3133.04	Informatik-Nutzungsaufwand 100% TGZ	2'200.00		0.00		2'185.20	
3134.00	Sachversicherungsprämien	160'000.00		140'000.00		140'790.65	
3137.00	Steuern und Abgaben	0.00		0.00		0.00	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	577'600.00		400'000.00		434'699.13	
3144.01	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 100% KHZ	15'000.00		80'000.00		74'345.68	
3144.02	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 100% TGZ	19'000.00		17'000.00		23'301.20	
3144.03	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 50% KHZ / 50% TGZ	20'000.00		21'200.00		31'419.58	
3144.04	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 25% KHZ / 75% TGZ	0.00		0.00		0.00	
3144.06	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 71.78% KHZ / 28.12% TGZ / 0.10% KHS	0.00		0.00		0.00	
3144.07	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 72% KHZ / 28% TGZ	0.00		0.00		0.00	
3144.08	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	28'000.00		28'000.00		27'233.00	
3144.09	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	16'000.00		18'000.00		15'641.65	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3144.10	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Freeze)	0.00		0.00		38’334.24	
3144.11	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Orgel)	0.00		0.00		253.40	
3144.12	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Freeze 2)	0.00		0.00		20’055.72	
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	1’000.00		0.00		0.00	
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	40’000.00		12’000.00		16’324.10	
3151.01	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 100% KHZ	5’000.00		85’000.00		78’132.55	
3151.02	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 100% TGZ	7’000.00		7’000.00		14’968.00	
3151.03	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 50% KHZ / 50% TGZ	2’000.00		2’000.00		1’846.80	
3151.04	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 25% KHZ / 75% TGZ	0.00		0.00		0.00	
3151.06	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 71.78% KHZ / 28.12% TGZ / 0.10% KHS	0.00		0.00		0.00	
3151.08	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	79’000.00		95’000.00		79’131.05	
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	9’400.00		32’800.00		36’657.00	
3153.02	Informatik-Unterhalt (Hardware) 100% TGZ	1’000.00		1’000.00		0.00	
3153.03	Informatik-Unterhalt (Hardware) 50% KHZ / 50% TGZ	1’000.00		1’000.00		0.00	
3153.04	Informatik-Unterhalt (Hardware) 25% KHZ / 75% TGZ	0.00		0.00		0.00	
3153.06	Informatik-Unterhalt (Hardware) 71.78% KHZ / 28.12% TGZ / 0.10% KHS	0.00		0.00		0.00	
3153.07	Informatik-Unterhalt (Hardware) 72% KHZ / 28% TGZ	0.00		0.00		0.00	
3153.08	Informatik-Unterhalt (Hardware) 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	70’000.00		47’200.00		36’476.25	
3153.09	Informatik-Unterhalt (Hardware) 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	6’000.00		35’000.00		5’632.88	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	0.00		0.00		0.00	
3158.01	Unterhalt immaterielle Anlagen 100% KHZ	0.00		6’000.00		0.00	
3158.02	Unterhalt immaterielle Anlagen 100% TGZ	0.00		4’000.00		0.00	
3158.03	Unterhalt immaterielle Anlagen 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	3’900.00		0.00		3’383.95	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	1’000.00		1’000.00		10’336.00	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	500.00		1’000.00		97.80	
3170.00	Reisekosten und Spesen	0.00		0.00		0.00	
3192.00	Abgeltung von Rechten	6’000.00		7’760.00		5’932.00	
3192.01	Abgeltung von Rechten 50% KHZ / 50% TGZ	500.00		500.00		464.05	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	90’000.00		190’000.00		86’285.00	
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	5’006’000.00		5’250’000.00		4’937’208.90	
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		150’000.00		150’000.00		136’134.45
4260.03	Rückerstattung und Kostenbeteiligung Dritter KHZ		1’026’000.00		1’108’000.00		1’045’496.40
4260.04	Rückerstattung und Kostenbeteiligung Dritter TGZ		596’000.00		548’000.00		534’763.00
4260.05	Rückerstattung und Kostenbeteiligung Dritter		0.00		0.00		83’682.50
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag		0.00		0.00		32’569.00
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		3’373’858.20		3’356’884.20		3’342’385.75
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		139’000.00		139’000.00		139’306.80
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten		0.00		0.00		0.00
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		3’998’000.00		3’998’000.00		4’041’001.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	**Finanzen und Steuern**	**0.00**	**351'100.00**	**0.00**	**221'100.00**	**598'160.70**	**2'906'401.62**
	Nettoergebnis		**351'100.00**		**221'100.00**		**2'308'240.92**
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	0.00	351'100.00	0.00	221'100.00	598'160.70	2'906'401.62
	Nettoergebnis		351'100.00		221'100.00		2'308'240.92
961	Zinsen	0.00	351'100.00	0.00	221'100.00	0.00	1'012'135.97
	Nettoergebnis		351'100.00		221'100.00		1'012'135.97
9610	Zinsen	0.00	351'100.00	0.00	221'100.00	0.00	1'012'135.97
	Nettoergebnis		351'100.00		221'100.00		1'012'135.97
3400.00	Verzinsung laufende Verbindlichkeiten	0.00		0.00		0.00	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	0.00		0.00		0.00	
4400.00	Zinsen flüssige Mittel		100.00		100.00		17.30
4401.00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente		0.00		0.00		553'798.70
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		1'000.00		1'000.00		11'149.70
4420.00	Dividenden FV		350'000.00		220'000.00		447'170.27
969	Finanzvermögen, Übriges	0.00	0.00	0.00	0.00	598'160.70	1'894'265.65
	Nettoergebnis		0.00		0.00		1'296'104.95
9690	Finanzvemögen, Übriges	0.00	0.00	0.00	0.00	598'160.70	1'894'265.65
	Nettoergebnis		0.00		0.00		1'296'104.95
3410.00	Realisierte Verlust auf Aktien und Anteilscheinen FV	0.00		0.00		48'043.60	
3440.00	Wertberichtigung Wertschriften FV	0.00		0.00		550'117.10	
4410.00	Gewinne aus Verkäufen von Aktien und Anteilscheinen FV		0.00		0.00		206'029.87
4440.00	Wertberichtigungen übrige Finanzanlagen FV		0.00		0.00		1'688'235.78
97	Rückverteilungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
971	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
9710	Rückverteilung aus CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe		0.00		0.00		0.00
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
999	Abschluss	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
9999	Abschluss	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
9000.00	Ertragsüberschuss	564'648.20		299'454.40		2'805'587.39	
9001.00	Aufwandüberschuss		0.00		0.00		0.00

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

3

Kultur, Sport und Freizeit
Kurz und bündig
Zweck der Stiftung ist die Bereitstellung und der Betrieb eines Kongress- und Konzertgebäudes am General-Guisan-Quai. Das Gebäude dient als Kongresshaus und als Tonhalle. Es wird insbesondere zur Durchführung von Kongressen und von Konzerten auf erstklassigem Niveau genutzt. Soweit die Erfüllung des Zwecks dies erfordert, kann die Stiftung Liegenschaften kaufen, verkaufen, mieten oder vermieten und Baurechte erwerben oder vergeben. Die Stiftung verfolgt keine Gewinnabsicht.

Konto	Budget 2027	
3290.5040.23	60’000.00	Die Anpassung der Lüftungsanlagen konnte im 2026 noch nicht gestartet werden, weshalb dieser Betrag ins 2027 übernommen wurde.
3290.5040.29	145’200.00	Die Ertüchtigung der Balkone bei den Seezimmern soll im 2027 abgeschlossen werden können. Im 2026 konnte die Planung für die Sanierungsarbeiten abgeschlossen werden.
3290.5040.32	24’000.00	Die Planung für die Ertüchtigung der Saalbestuhlung in der grossen Tonhalle soll fortgesetzt werden.
3290.5040.34	272’400.00	Für derzeit noch nicht abschliessend definierte Investitionsprojekte wird eine Reserve über dieses Konto geführt.
3290.5040.36	54’000.00	Aufgrund der erhöhten Temperaturen in den letzten Jahren soll der Sonnenschutz beim Gebäude überprüft und entsprechende Massnahmen in den Grundzügen geplant werden. Kleinere Anpassungen können bei Bedarf bereits umgesetzt werden.
3290.5040.37	170’400.00	Die Aussentüren benötigen teilweise eine Sanierung. Die Planung konnte im 2026 vorgenommen werden, wobei nun im 2027 bei einzelnen Türen mit der Sanierung begonnen werden soll. Diese Sanierung betrifft unter anderem die Eingangstüre an der Gotthardstrasse 1.
3290.5040.38	438’000.00	Die Aussentüren benötigen teilweise eine Sanierung. Die Planung konnte im 2026 vorgenommen werden, wobei nun im 2027 bei einzelnen Türen mit der Sanierung begonnen werden soll. Diese Sanierung betrifft die Eingangstüre an der Gotthardstrasse 3.
3290.5040.39	120’000.00	Der Eingang T an der Claridenstrasse 7 muss in den kommenden Jahren saniert oder ersetzt werden. Im 2027 sollen die diesbezüglichen Planungen detaillierter vorgenommen werden.
3290.5040.40	60’000.00	Die Planung für den Ersatz der Türen zur Grossen Tonhalle wird aufgenommen.
3290.5040.41	36’000.00	Es werden grobe Abklärungen für die Anbringung eines aussenliegenden Sonnenschutzes bei der Fassade des Kongresshaussaals vorgenommen.
3290.5040.42	120’000.00	Aufgrund der Aufforderung des EWZ muss die Kongresshaus-Stiftung Zürich einen Sicherheitsnachweis für den Elektrobereich vornehmen. Es wird davon ausgegangen, dass mit entsprechenden Aufwendungen zu rechnen ist. Um zeitnah reagieren zu können, werden die entsprechenden Kosten als Reserve budgetiert.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	1’500’000.00	0.00	1’500’000.00	0.00	987’104.15	109’363.15
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Ausgaben / Einnahmen	**1’500’000.00**	**0.00**	**1’500’000.00**	**0.00**	**987’104.15**	**109’363.15**
	Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	**0.00**	**1’500’000.00**	**0.00**	**1’500’000.00**	**0.00**	**877’741.00**
	Total	**1’500’000.00**	**1’500’000.00**	**1’500’000.00**	**1’500’000.00**	**987’104.15**	**987’104.15**

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
3	Kultur, Sport und Freizeit	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	0.00	987'104.15	109'363.15
	Nettoergebnis		-1'500'000.00		-1'500'000.00		-877'741.00
32	Kultur übrige	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	0.00	987'104.15	109'363.15
	Nettoergebnis		-1'500'000.00		-1'500'000.00		-877'741.00
329	Kultur, Übriges	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	0.00	987'104.15	109'363.15
	Nettoergebnis		-1'500'000.00		-1'500'000.00		-877'741.00
3290	Kultur, Übriges	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	0.00	987'104.15	109'363.15
	Nettoergebnis		-1'500'000.00		-1'500'000.00		-877'741.00
5040.00	Sanierung / Umbau Kongresshaus	0.00		0.00		0.00	
5040.06	Investitionen Gebäude	0.00		0.00		8'565.00	
5040.07	Investitionen Gebäude Zählerentflechtung	0.00		0.00		0.00	
5040.08	Investitionen Gebäude 587.08; Travertinplaten und Halterung	0.00		0.00		0.00	
5040.09	Investitionen Gebäude 587.14; Optimierung Hinterbühnenbereich	0.00		0.00		36'998.00	
5040.10	Investitionen Gebäude 587.16; Nachtabschluss Treppe	0.00		0.00		257'504.40	
5040.11	Investitionen Gebäude 587.18; Türoffenhaltung Veranstalltungsräumen	0.00		0.00		650.75	
5040.14	Investitionen Gebäude 587.29; Optimierung kleine Tonhalle	0.00		0.00		144'184.45	
5040.15	Investitionen Gebäude 587.30; Sanierung Vordach	0.00		0.00		0.00	
5040.16	Investitionen Gebäude 587.31; AV-Netzwerk Konzept	0.00		0.00		0.00	
5040.17	Investitionen Gebäude 587.32; AV-Netzwerk Umsetzung Anpassungen	0.00		0.00		341'698.90	
5040.18	Investitionen Gebäude 587.33; Ergänzung Brüstungsgeländer	0.00		24'000.00		16'303.00	
5040.20	Investitionen Gebäude 587.49; Mängel Lichtsteuerung	0.00		0.00		171.25	
5040.21	Investitionen Gebäude 587.53; Liftschachtbelüftung	0.00		180'000.00		69'646.05	
5040.22	Entflechtung EDV	0.00		120'000.00		0.00	
5040.23	Planung Anpassung Lüftungsanlagen	60'000.00		60'000.00		0.00	
5040.24	Kühlung EDV-Räume	0.00		72'000.00		0.00	
5040.25	Ersatz / Sanierung von Aussentüren	0.00		477'600.00		11'903.25	
5040.26	Absturzsicherungen	0.00		60'000.00		0.00	
5040.27	Sanierungskonzept Dächer inkl. solare Nutzung	0.00		60'000.00		0.00	
5040.28	Ergänzung Brüstungsgeländer Foyer	0.00		36'000.00		74'442.35	
5040.29	Ertüchtigung Balkone Seezimmer	145'200.00		12'320.00		0.00	
5040.30	Planung Parkettersatz Foyer	0.00		156'000.00		0.00	
5040.31	Ertüchtigung Balkone Verwaltungstrakt	0.00		59'680.00		0.00	
5040.32	Ertüchtigung Saalbestuhlung	24'000.00		96'000.00		25'036.75	
5040.33	Ersatz Küchengeräte	0.00		60'000.00		0.00	
5040.34	Unvorhergesehenes / Reserven	272'400.00		26'400.00		0.00	
5040.36	Verbesserung Sonnenschutz Allgemein	54'000.00		0.00		0.00	
5040.37	Sanierung von Aussentüren T1.90.02t, etc.	170'400.00		0.00		0.00	
5040.38	Ersatz der Türfront mit Oberlicht T1.85.01t	438'000.00		0.00		0.00	
5040.39	Sanierung oder Ersatz Eingang T	120'000.00		0.00		0.00	
5040.40	Ersatz der Türen zur Tonhalle T3.81	60'000.00		0.00		0.00	
5040.41	Ertüchtigung aussenliegender Sonnenschutz Kongresssaal	36'000.00		0.00		0.00	
5040.42	Mängelbehebung Sicherheitsnachweise Elektro	120'000.00					
6090.00	Übertragung von übrigen Sachanlagen ins FV		0.00		0.00		0.00
6140.00	Rückerstattung Dritter für Investitionen in Hochbauten		0.00		0.00		0.00
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		0.00		0.00		109'363.15
6360.00	Investitionsbeiträge von privaten Organisationen ohne Erwerbszweck		0.00		0.00		0.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern	0.00	1’500’000.00	0.00	1’500’000.00	5’477’078.80	1’133’920.15
	Nettoergebnis		1’500’000.00		1’500’000.00		-4’343’158.65
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	1’500’000.00	0.00	1’500’000.00	5’477’078.80	1’133’920.15
	Nettoergebnis		1’500’000.00		1’500’000.00		-4’343’158.65
999	Abschluss	0.00	1’500’000.00	0.00	1’500’000.00	5’477’078.80	1’133’920.15
	Nettoergebnis		1’500’000.00		1’500’000.00		-4’343’158.65
9999	Abschluss	0.00	1’500’000.00	0.00	1’500’000.00	5’477’078.80	1’133’920.15
	Nettoergebnis		1’500’000.00		1’500’000.00		-4’343’158.65
5900.00	Passivierung Einnahmen	0.00		0.00		5’330’262.80	
6900.00	Aktivierung Ausgaben		1’500’000.00		1’500’000.00		987’104.15
7990.00	Abgang Sachanlagen FV	0.00		0.00		146’816.00	
8990.00	Zugang Sachanlagen FV		0.00		0.00		146’816.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630	Liegenschaften des Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9690	Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Ausgaben / Einnahmen	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Total	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
969	Finanzvermögen, Übriges	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
9690	Mobilien und übrige Sach- und immaterielle Anlagen des FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
7590.00	Übertragung von ü. Sachanlagen aus dem VV	0.00				0.00	
8090.00	Verkauf von übrigen Sachanlagen		0.00		0.00		0.00
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
999	Abschluss	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
9999	Abschluss	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
7990.00	Abgang Sach- und immaterielle Anlagen FV	0.00		0.00		0.00	
8990.00	Zugang Sach- und immaterielle Anlagen FV		0.00		0.00		0.00

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
3290	Kultur übriges		0.00	0.00	0.00
	WB Grundstücke allgemeiner Haushalt	1400.09	32’388’361.64	27’382’361.64	22’132’361.64
	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	1404.09	0.00	0.00	0.00
	WB Mobilien allgemeiner Haushalt	1406.09	0.00	0.00	0.00
	WB Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte allgemeiner Haushalt	1421.09	2.00	2.00	2.00
	Total		**32’388’363.64**	**27’382’363.64**	**22’132’363.64**
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV)	3300.40	5’006’000.00	5’250’000.00	4’937’208.90
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (Planmässsige Abschreibungen Mobilien VV)	3300.60	0.00	0.00	0.00
	Wertberichtigungen Darlehen	364x	0.00	0.00	0.00
	Wertberichtigungen Beteiligungen	365x	0.00	0.00	0.00
	Abschreibungen Investitionsbeiträge	366x	0.00	0.00	0.00
	Aufwertungen VV	4391	0.00	0.00	0.00
	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen		**5’006’000.00**	**5’250’000.00**	**4’937’208.90**

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025	Richtwerte	
Anzahl Einwohner der Trägergemeinde A	0	0	0		
Anzahl Einwohner der Trägergemeinde B	0	0	0		
Total Einwohner der Trägergemeinden	0	0	0		
Selbstfinanzierungsgrad	**371%**	370%	882%	> 100 %	ideal
				80 - 100 %	gut bis vertretbar
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.				50 - 80 %	problematisch
				< 50 %	ungenügend
Zinsbelastungsanteil	**0%**	0%	0%	0 - 4 %	gut
				4 - 9 %	genügend
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.				> 9 %	schlecht

Kongresshaus-Stiftung Zürich
8001 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan 2027

Abnahmebeschluss Vorsteherschaft	24. August 2026
Veröffentlichung	24. August 2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Erläuterungen zum Finanz- und Aufgabenplan		
1	Erläuterungen	3
Finanz- und wirtschaftspolitische Eckdaten		
2	Grundlagen	4 - 6
3	Prognosen	7
Planung		
4	Investitionsplanung	8
5	Planerfolgsrechnung	9
6	Planbilanz	10
7	Plangeldflussrechnung	11
8	Zusammenfassung	12

Kontakt
Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich

Präsident Serge Gaillard

Rechnungsführer Thomas Stocker
Telefon +41 44 307 79 07
E-Mail thomas.stocker@immoclass.ch

Erläuterungen

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

Die Planung für die Jahre 2028 bis 2030 basiert auf dem Planungs- und Informationsstand von August 2026. Bei den Personalaufwendungen wurde die Teuerung berücksichtigt. Die Mitarbeitenden sind gemäss dem Personalreglement der Stadt Zürich angestellt. Die Entwicklung des Sach- und übrigen Betriebsaufwands basiert auf den Erfahrungswerten der Vorjahre sowie auf einem definierten Unterhaltszyklus. Im Jahr 2028 entfällt die befristete Erhöhung des Betriebsbeitrags an die Kongresshaus-Stiftung Zürich. Entsprechende Entscheidungsfindungen zur Verlängerung der temporären Erhöhung laufen derzeit. Bis zum Vorliegen des definitiven Entscheids wird für die Budgetierung und den Finanzplan von den bisherigen Beschlüssen ausgegangen. Infolgedessen werden die Mietzinsen wieder auf das bisherige Niveau angehoben. Die Abschreibungen erhöhen sich aufgrund der zusätzlichen Investitionen, die in den Planjahren vorgesehen sind.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

In den Planjahren sind weiterhin Investitionen zur Optimierung des Gebäudes sowie zur Erneuerung von Bereichen vorgesehen, die bei der letzten Sanierung nicht bearbeitet wurden. Der budgetierte Investitionsbetrag verteilt sich pro Planjahr auf verschiedene Teilprojekte. Dazu zählen beispielsweise:

- Planung Anpassung Lüftungsanlagen
- Verbesserter Sonnenschutz
- Sanierung / Ersatz von Aussentüren
- Ertüchtigung Balkone
- Ergänzung Brüstungsgeländer
- Parkettersatz Foyer
- Ertüchtigung Saalbestuhlung

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Die Hauptaufgabe der Kongresshaus-Stiftung Zürich umfasst den langfristigen und nachhaltigen Unterhalt sowie den Werterhalt des Kongresshaus- und Tonhallegebäudes und dessen Betrieb als Kongress- und Konzertzentrum. Wie bereits in den Vorjahren sind auch für 2027 und die folgenden Planjahre Investitionen in die Liegenschaft geplant. Diese betreffen einerseits Bereiche, die im Zuge der letzten Sanierung nicht bearbeitet wurden, und andererseits Massnahmen, deren Bedarf sich im laufenden Betrieb ergeben hat.

Grundlagen

Name Zweckverband:	**Kongresshaus-Stiftung Zürich**
Erstellungsdatum:	17.08.2026
1. Planjahr = Budgetjahr:	**2027**

Grundlagen - Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
30	Personalaufwand	517’364.00	547’969.80	567’800.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	3’403’419.53	3’423’560.00	3’495’510.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4’937’208.90	5’250’000.00	5’006’000.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand	*8’857’992.43*	*9’221’529.80*	*9’069’310.00*
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	1’800’076.35	1’806’000.00	1’772’000.00
43	Übrige Erträge	32’569.00	0.00	0.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	4’041’001.00	3’998’000.00	3’998’000.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag	*5’873’646.35*	*5’804’000.00*	*5’770’000.00*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***-2’984’346.08***	***-3’417’529.80***	***-3’299’310.00***
34	Finanzaufwand	598’160.70	0.00	0.00
44	Finanzertrag	6’388’094.17	3’716’984.20	3’863’958.20
	Ergebnis aus Finanzierung	***5’789’933.47***	***3’716’984.20***	***3’863’958.20***
	Operatives Ergebnis	**2’805’587.39**	**299’454.40**	**564’648.20**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	**2’805’587.39**	**299’454.40**	**564’648.20**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	9’456’153.13	9’221’529.80	9’069’310.00
	Total Ertrag	12’261’740.52	9’520’984.20	9’633’958.20

Grundlagen - Investitionsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
5	Investitionsausgaben	987’104.15	1’500’000.00	1’500’000.00
6	Investitionseinnahmen	109’363.15	0.00	0.00
	Nettoinvestitionen	**877’741.00**	**1’500’000.00**	**1’500’000.00**

Grundlagen - Bilanz

		31.12.2025
10	Finanzvermögen	37’206’158.44
14	Verwaltungsvermögen	182’263’841.88
	Total Aktiven	**219’470’000.32**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	713’937.50
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00
29	Eigenkapital	218’756’062.82
	Total Passiven	**219’470’000.32**

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

Steigerung (+) / Senkung (-) in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		**Budget 2027**	**Planjahr 2028**	**Planjahr 2029**	**Planjahr 2030**
30	Personalaufwand	567’800.00	2.3%	1.4%	0.9%
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	3’495’510.00	-6.0%	-0.6%	0.3%
34	Finanzaufwand	0.00	0.0%	0.0%	0.0%
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag					
42	Entgelte	1’772’000.00	0.0%	0.0%	0.5%
44	Finanzertrag	3’863’958.20	18.4%	11.4%	0.8%
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	3’998’000.00	-16.0%	-13.6%	0.0%

Zusätzliche einmalige/wiederkehrende Aufwände oder Erträge in der Erfolgsrechnung (Sprungkosten)

Steigerung (+) / Senkung (-) in Franken gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		**Budget 2027**	**Planjahr 2028**	**Planjahr 2029**	**Planjahr 2030**
30	Personalaufwand	567’800.00	0.00	0.00	0.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	3’495’510.00	0.00	0.00	0.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5’006’000.00	30’000.00	83’000.00	30’000.00
34	Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ertrag					
42	Entgelte	1’772’000.00	0.00	0.00	0.00
43	Übrige Erträge	0.00	0.00	0.00	0.00
44	Finanzertrag	3’863’958.20	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	3’998’000.00	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs-dauer	Nutzungs-beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)					
				Anlagen im Bau bis 2028	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030	Folgejahre ab 2030	Total
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Bauprojekte			1’500’000.00	1’500’000.00	4’142’400.00	1’500’000.00		8’642’400.00
2									0.00
3									0.00
4									0.00
5									0.00
…									0.00
Tiefbauten (Sachgruppe IR 5030)									
6									0.00
7									0.00
8									0.00
9									0.00
10									0.00
…									0.00
Mobilien (Sachgruppe IR 5060)									
11									0.00
12									0.00
13									0.00
14									0.00
15									0.00
…									0.00
	Total			**1’500’000.00**	**1’500’000.00**	**4’142’400.00**	**1’500’000.00**	**0.00**	**8’642’400.00**

Planerfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	517'364.00	547'969.80	567'800.00	581'000.00	589'200.00	594'300.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'403'419.53	3'423'560.00	3'495'510.00	3'286'910.00	3'266'910.00	3'276'910.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'937'208.90	5'250'000.00	5'006'000.00	5'036'000.00	5'119'000.00	5'149'000.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand	*8'857'992.43*	*9'221'529.80*	*9'069'310.00*	*8'903'910.00*	*8'975'110.00*	*9'020'210.00*
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	1'800'076.35	1'806'000.00	1'772'000.00	1'772'000.00	1'772'000.00	1'781'000.00
43	Übrige Erträge	32'569.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	4'041'001.00	3'998'000.00	3'998'000.00	3'357'500.00	2'900'000.00	2'900'000.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag	*5'873'646.35*	*5'804'000.00*	*5'770'000.00*	*5'129'500.00*	*4'672'000.00*	*4'681'000.00*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***-2'984'346.08***	***-3'417'529.80***	***-3'299'310.00***	***-3'774'410.00***	***-4'303'110.00***	***-4'339'210.00***
34	Finanzaufwand	598'160.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
44	Finanzertrag	6'388'094.17	3'716'984.20	3'863'958.20	4'575'860.00	5'095'790.00	5'135'790.00
	Ergebnis aus Finanzierung	***5'789'933.47***	***3'716'984.20***	***3'863'958.20***	***4'575'860.00***	***5'095'790.00***	***5'135'790.00***
	Operatives Ergebnis	**2'805'587.39**	**299'454.40**	**564'648.20**	**801'450.00**	**792'680.00**	**796'580.00**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**2'805'587.39**	**299'454.40**	**564'648.20**	**801'450.00**	**792'680.00**	**796'580.00**

Planbilanz

		Bilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	37’206’158.44	41’255’612.84	45’326’261.04	49’663’711.04	51’432’991.04	55’878’571.04
14	Verwaltungsvermögen	182’263’841.88	178’513’841.88	175’007’841.88	171’471’841.88	170’495’241.88	166’846’241.88
	Aktiven	**219’470’000.32**	**219’769’454.72**	**220’334’102.92**	**221’135’552.92**	**221’928’232.92**	**222’724’812.92**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	713’937.50	713’937.50	713’937.50	713’937.50	713’937.50	713’937.50
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	Eigenkapital	218’756’062.82	219’055’517.22	219’620’165.42	220’421’615.42	221’214’295.42	222’010’875.42
	Passiven	**219’470’000.32**	**219’769’454.72**	**220’334’102.92**	**221’135’552.92**	**221’928’232.92**	**222’724’812.92**

Plangeldflussrechnung

		Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
90	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	299'454.40	564'648.20	801'450.00	792'680.00	796'580.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'250'000.00	5'006'000.00	5'036'000.00	5'119'000.00	5'149'000.00
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	**5'549'454.40**	**5'570'648.20**	**5'837'450.00**	**5'911'680.00**	**5'945'580.00**
	Nettoinvestitionen	-1'500'000.00	-1'500'000.00	-1'500'000.00	-4'142'400.00	-1'500'000.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	**-1'500'000.00**	**-1'500'000.00**	**-1'500'000.00**	**-4'142'400.00**	**-1'500'000.00**
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	4'049'454.40	4'070'648.20	4'337'450.00	1'769'280.00	4'445'580.00
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Geldfluss aus Finanierungstätigkeit	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
10	**Veränderung Finanzvermögen**	**4'049'454.40**	**4'070'648.20**	**4'337'450.00**	**1'769'280.00**	**4'445'580.00**

Zusammenfassung

Name Zweckverband: **Kongresshaus-Stiftung Zürich**

Erstelldatum: 17.08.2026

1. Planjahr = Budgetjahr: **2027**

Investitionsplanung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Nettoinvestitionen	-1’500’000.00	-1’500’000.00	-4’142’400.00	-1’500’000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	564’648.20	801’450.00	792’680.00	796’580.00

Planbilanz

		Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	45’326’261.04	49’663’711.04	51’432’991.04	55’878’571.04
14	Verwaltungsvermögen	175’007’841.88	171’471’841.88	170’495’241.88	166’846’241.88
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	713’937.50	713’937.50	713’937.50	713’937.50
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00
29	Eigenkapital	219’620’165.42	220’421’615.42	221’214’295.42	222’010’875.42

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	5’570’648.20	5’837’450.00	5’911’680.00	5’945’580.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-1’500’000.00	-1’500’000.00	-4’142’400.00	-1’500’000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0.00	0.00	0.00	0.00

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Feldeggstrasse 60, 8008 Zürich

Budget 2027

Ablieferung an Stiftungsrat	1. September 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	10. September 2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Bericht, Anträge und Beschlüsse	3
1	Bericht des Stiftungsrats	4
2	Beschluss des Stiftungsrats	5
	Budget	6
3	Finanzierung	7
4	Erfolgsrechnung	8
5	Investitionsrechnung	9
	Budget - Details	10
6	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	11
7	Erfolgsrechnung	12-15
8	Erläuterungen zur Investitionsrechnung	16
9	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	17-18
	Anhang zum Budget	19
11	Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	20
12	Finanzkennzahlen	21

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

Präsidentin: Dr. Michèle Bättig

Rechnungsführer: Thomas Brodmann
Telefon 044 412 32 87
E-Mail thomas.brodmann@zuerich.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

Die SFW wurde mit Gemeindebeschluss vom 31. August 1924 mit einem Kapital von CHF 1'400'000.- gegründet. Sie bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von preisgünstigen Wohnungen und Einfamilienhäusern an kinderreiche Familien mit kleinem oder mittlerem Einkommen und Vermögen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2005 erfolgte eine Kapitalerhöhung um CHF 10 Mio. Mit Gemeindebeschluss vom 24.11.2024 erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung von CHF 50 Mio., deren Auszahlung in drei Tranchen gestaffelt in den Jahren 2025 - 2027 erfolgt.

a) Wirtschaftliche Lage der Stiftung und ihre mutmassliche Entwicklung

Die Stiftung steht auf einem soliden finanziellen Fundament. Das Eigenkapital per 31. Dezember 2025 beträgt CHF 140'872'503.55, welches sich aufteilt in zweckgebundenes Eigenkapital (Liegenschafts-/Erneuerungsfonds) von CHF 40'884'437.37 und zweckfreies Eigenkapital (Gründungs- und Zuwachskapital) von CHF 99'988'066.18.

Die Stiftung verfolgt eine Wachstumsstrategie. Es werden verschiedene Projekte realisiert, um das Angebot an Wohnraum substanziell zu vergrössern. Im Budget 2027 sind in der Investitionsrechnung Investitionen von CHF 11.33 Mio. und Investitionsbeiträge von CHF 4.98 Mio. abgebildet. Somit resultiert eine Nettoinvestition von CHF 6.35 Mio.

Das Budget 2027 sieht einen Ertragsüberschuss von CHF 218'400 vor. Der budgetierte Selbstfinanzierungsgrad beträgt 78 %.
Auf der Ertragsseite bleiben die Mietzinseinnahmen mit CHF 11.6 Mio. gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Dank der oben erwähnten Kapitalerhöhung kann der Finanzaufwand trotz grossen Investitionen und Vorleistungen stabil gehalten werden. Der budgetierte Ertragsüberschuss resultiert unter anderem aufgrund der konsequenten Aktivierung der Planungs- und Projektkosten.

b) Stand ihrer Aufgabenerfüllung

Neben dem Unterhalt und Betrieb der bestehenden Siedlungen ist die Stiftung weiterhin aktiv an der Umsetzung der Wachstumsstrategie. Verschiedene Neubauprojekte (nordnordost, Verdichtung Brunnenhof, Felsenrain, Leimbach Mitte) sind in Arbeit. Weitere Projekt- und Akquisitionsmöglichkeiten werden laufend geprüft.

c) Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Die grössten Abweichungen betreffen Konto 3144.00 Unterhalt Hochbauten (Minderaufwand von CHF 3.7 Mio., Abschluss der Sanierung Friesenberg, mehrheitlich durch Erneuerungsfonds gedeckt), und Konto 3130.00 Dienstleistungen Dritter (Mehraufwand von CHF 0.54 Mio., aufgrund diverser Aufgaben im Zusammenhang mit dem Wachstum und der Entwicklung der Geschäftsstelle). Die Reduktion bei Konto 3131.00 Planungen und Projektierungen Dritter ergibt sich aus der konsequenten Aktivierung der Planungs- und Projektkosten, ebenso die Zunahme bei Konto 4409.00 Übrige Zinsen von Finanzvermögen.

Eine Übersicht der Abweichungen findet sich auf Seite 11 des Budgets. Die dort aufgeführten Positionen und Begründung der Abweichungen entsprechen der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Zürich.

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat das Budget 2027 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am 10. September 2026 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	12'539'700.00
	Gesamtertrag	CHF	12'758'100.00
	Ertragsüberschuss	**CHF**	**218'400.00**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	11'330'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	4'980'800.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**CHF**	**6'349'200.00**
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	-
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	**CHF**	**-**

Der Ertragsüberschuss geht zu Gunsten des Eigenkapitals.

8008 Zürich, 10. September 2026

Präsidentin: Geschäftsführerin:

Dr. Michèle Bättig Andrea Wieland

Budget

Finanzierung

	Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2027	Allgemeiner Haushalt Budget 2027	Eigenwirtschafts-betriebe Budget 2027
+	Ertragsüberschuss	218’400.00	218’400.00	Stiftung hat
-	Aufwandüberschuss			keine Eigenwirt-
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	schaftsbetriebe
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	2’172’000.00	2’172’000.00	
-	Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	3’012’000.00	3’012’000.00	
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-476’000.00	-476’000.00	
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	
	Selbstfinanzierung	**4’926’400.00**	**4’926’400.00**	
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	6’349’200.00	6’349’200.00	
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	**-1’422’800.00**	**-1’422’800.00**	
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	**78%**	**78%**	

Richtwerte[1]:
> 100% ideal, 80-100% gut bis vertretbar, 50-80% problematisch, < 50% ungenügend

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad[1]: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

[1]Textvorgabe durch Gemeindeamt. Für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien nicht zutreffend.

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis			Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
30	Personalaufwand		-1’701’700.00	-1’567’000.00	-1’643’301.50
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand		-5’055’000.00	-8’550’100.00	-7’637’144.02
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		-2’172’000.00	-1’993’000.00	-1’691’413.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen		-3’012’000.00	-2’965’000.00	-2’710’584.00
36	Transferaufwand		-120’000.00	-139’000.00	-88’837.00
37	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00	0.00
	Total Betrieblicher Aufwand		*-12’060’700.00*	*-15’214’100.00*	-13’771’279.52
40	Fiskalertrag		0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen		0.00	0.00	0.00
42	Entgelte		501’100.00	469’400.00	478’212.55
43	Übrige Erträge		10’500.00	5’500.00	15’424.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen		476’000.00	3’624’000.00	2’974’596.00
46	Transferertrag		5’500.00	5’500.00	0.00
47	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00	0.00
	Total Betrieblicher Ertrag		*993’100.00*	*4’104’400.00*	*3’468’232.55*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		***-11’067’600.00***	***-11’109’700.00***	***-10’303’046.97***
34	Finanzaufwand		-479’000.00	-484’000.00	-528’564.47
44	Finanzertrag		11’765’000.00	11’494’000.00	11’046’269.00
	Ergebnis aus Finanzierung		***11’286’000.00***	***11’010’000.00***	***10’517’704.53***
	Operatives Ergebnis		**218’400.00**	**-99’700.00**	**214’657.56**
38	Ausserordentlicher Aufwand		0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag		0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**218’400.00**	**-99’700.00**	**214’657.56**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand		0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag		0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand		-12’539’700.00	-15’698’100.00	-14’299’843.99
	Total Ertrag		12’758’100.00	15’598’400.00	14’514’501.55

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
50	Sachanlagen	-11’330’000.00	-14’842’000.00	-22’984’054.35
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	-1’300’000.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionsausgaben	**-11’330’000.00**	**-16’142’000.00**	**-22’984’054.35**
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	4’980’800.00	1’608’800.00	4’000’000.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionseinnahmen	**4’980’800.00**	**1’608’800.00**	**4’000’000.00**

Investitionen im Verwaltungsvermögen

	Total Investitionsausgaben	-11’330’000.00	-16’142’000.00	-22’984’054.35
	Total Investitionseinnahmen	4’980’800.00	1’608’800.00	4’000’000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**-6’349’200.00**	**-14’533’200.00**	**-18’984’054.35**

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Interne Zinsen
Anlässlich der SR Sitzung vom 22.06.2021 wurde beschlossen auf eine Verzinsung des Liegenschaftenfonds zu verzichten.

5 Soziale Sicherheit

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
3010.00	1’280’000.00	1’190’000.00	-90’000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3118.00	30’000.00	15’000.00	-15’000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3130.00	646’000.00	110’000.00	-536’000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3131.00	0.00	216’000.00	216’000.00	Minderbedarf Planungen und Projektierungen Dritter.
3132.00	30’000.00	103’000.00	73’000.00	Minderbedarf Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.
3140.00	285’000.00	493’000.00	208’000.00	Minderbedarf im Zusammenhang mit Reorganisation FM.
3144.00	3’008’000.00	6’694’300.00	3’686’300.00	Minderbedarf, insbesondere aufgrund Abschluss der Sanierung Friesenberg.
3160.00	134’000.00	58’000.00	-76’000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum (Neu Baurechtszins Siedlung Letzi).
3162.00	7’000.00	0.00	-7’000.00	Mehrbedarf aufgrund Leasing eines Elektroautos als Betriebsfahrzeug.
3199.00	16’000.00	10’000.00	-6’000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3300.00	2’172’000.00	1’993’000.00	-179’000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum und Abschluss Sanierung Friesenberg.
4409.00	163’000.00	0.00	-163’000.00	Mehrertrag Aktivierung von Baukreditzinsen.

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6’000.00	0.00	6’000.00	0.00	6’000.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	12’054’700.00	12’578’600.00	15’208’100.00	15’591’900.00	13’765’279.52	13’583’248.65
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	479’000.00	179’500.00	484’000.00	6’500.00	528’564.47	931’252.90
	Total Aufwand / Ertrag	**12’539’700.00**	**12’758’100.00**	**15’698’100.00**	**15’598’400.00**	**14’299’843.99**	**14’514’501.55**
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**218’400.00**			**99’700.00**	**214’657.56**	
	Total	**12’758’100.00**	**12’758’100.00**	**15’698’100.00**	**15’698’100.00**	**14’514’501.55**	**14’514’501.55**

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	**Allgemeine Verwaltung**	**6’000.00**	**0.00**	**6’000.00**	**0.00**	**6’000.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		6’000.00		6’000.00		6’000.00
01	**Legislative und Exekutive**	**6’000.00**	**0.00**	**6’000.00**	**0.00**	**6’000.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		6’000.00		6’000.00		6’000.00
0110	**Legislative**	**6’000.00**	**0.00**	**6’000.00**	**0.00**	**6’000.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		6’000.00		6’000.00		6’000.00
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	6’000.00		6’000.00		6’000.00	
5	**Soziale Sicherheit**	**12’054’700.00**	**12’578’600.00**	**15’208’100.00**	**15’591’900.00**	**13’765’279.52**	**13’583’248.65**
	Nettoergebnis	523’900.00		383’800.00			182’030.87
56	**Sozialer Wohnungsbau**	**12’054’700.00**	**12’578’600.00**	**15’208’100.00**	**15’591’900.00**	**13’765’279.52**	**13’583’248.65**
	Nettoergebnis	523’900.00		383’800.00			182’030.87
5600	**Sozialer Wohnungsbau**	**12’054’700.00**	**12’578’600.00**	**15’208’100.00**	**15’591’900.00**	**13’765’279.52**	**13’583’248.65**
	Nettoergebnis	523’900.00		383’800.00			182’030.87
3000.00	Entschädigungen, Tag-/Sitzungsgelder an Behörden/Kommissionen	85’000.00		75’000.00		86’059.80	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	1’280’000.00		1’190’000.00		1’227’866.25	
3042.00	Verpflegungszulagen	12’700.00		13’700.00		12’467.00	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	96’200.00		88’600.00		94’223.90	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	179’200.00		154’700.00		178’868.15	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	3’400.00		4’700.00		3’318.40	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	7’600.00		7’700.00		7’468.60	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	12’800.00		11’900.00		6’967.70	
3091.00	Personalwerbung	12’800.00		11’900.00		14’358.90	
3099.00	Übriger Personalaufwand	12’000.00		8’800.00		11’702.80	
3100.00	Büromaterial	10’000.00		12’000.00		6’029.60	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	10’000.00		7’000.00		22’988.40	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	20’000.00		30’000.00		15’826.00	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	3’000.00		3’000.00		1’226.30	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	2’000.00		2’000.00		3’449.00	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	1’000.00		1’500.00		0.00	
3113.00	Anschaffung Hardware	3’000.00		3’000.00		3’194.60	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	30’000.00		15’000.00		28’895.85	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	566’000.00		512’000.00		506’752.70	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	646’000.00		110’000.00		674’075.57	
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	0.00		216’000.00		2’855.70	
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	24’000.00		97’000.00		77’703.15	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	50’000.00		52’300.00		41’479.80	
3134.00	Sachversicherungsprämien	135’000.00		140’000.00		122’375.05	
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	285’000.00		493’000.00		296’104.20	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	3’008’000.00		6’694’300.00		5’656’445.95	
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	5’000.00		0.00		9’818.15	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	25’000.00		20’000.00		23’603.95	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	134’000.00		58’000.00		76’110.05	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	30’000.00		30’000.00		21’385.35	
3162.00	Raten für operatives Leasing	7’000.00		0.00		3’113.25	
3169.00	Übrige Mieten und Benützungskosten	14’000.00		13’000.00		12’130.75	
3170.00	Reisekosten und Spesen	10’000.00		10’000.00		5’398.40	
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	15’000.00		15’000.00		10’409.15	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	16’000.00		10’000.00		9’773.10	
3300.00	Planm. Abschreib. Hochbauten VV	2’172’000.00		1’993’000.00		1’691’413.00	
3511.00	Einlagen in Fonds des Eigenkapitals	3’012’000.00		2’965’000.00		2’710’584.00	
3612.00	Entschädigungen Gemeinden, Zweckverbände	10’000.00		9’000.00		8’472.00	
3636.00	Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck	10’000.00		10’000.00		5’410.00	
3637.00	Beiträge an private Haushalte	100’000.00		120’000.00		74’955.00	
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter		501’100.00		469’400.00		478’212.55
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen		10’000.00		5’000.00		14’124.00
4390.00	Übriger Ertrag		500.00		500.00		1’300.00
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		11’577’000.00		11’480’000.00		10’106’715.25
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		9’000.00		8’000.00		8’300.85
4511.00	Entnahmen aus Fonds des Eigenkapitals		476’000.00		3’624’000.00		2’974’596.00
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		5’000.00		5’000.00		0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	**Finanzen und Steuern**	**697’400.00**	**179’500.00**	**484’000.00**	**106’200.00**	**743’222.03**	**931’252.90**
	Nettoergebnis		517’900.00		377’800.00	188’030.87	
96	**Vermögens- und Schuldenverwaltung**	**479’000.00**	**179’000.00**	**484’000.00**	**6’000.00**	**528’564.47**	**931’252.90**
	Nettoergebnis		300’000.00		478’000.00	402’688.43	
9610	**Zinsen**	**479’000.00**	**179’000.00**	**484’000.00**	**6’000.00**	**528’564.47**	**931’252.90**
	Nettoergebnis		300’000.00		478’000.00	402’688.43	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	479’000.00		484’000.00		528’564.47	
4400.00	Zinsen flüssige Mittel		0.00		0.00		388.88
4401.00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente		10’000.00		0.00		88’958.35
4409.00	Übrige Zinsen von Finanzvermögen		163’000.00		0.00		834’222.15
4499.00	Übrige Finanzerträge		6’000.00		6’000.00		7’683.52
97	**Rückverteilungen**	**0.00**	**500.00**	**0.00**	**500.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis	500.00		500.00		0.00	0.00
9710	**Rückverteilungen aus CO2-Abgabe**	**0.00**	**500.00**	**0.00**	**500.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis	500.00		500.00		0.00	0.00
4699.00	Rückverteilung CO2-Abgabe		500.00		500.00		0.00
99	**Nicht aufgeteilte Posten**	**218’400.00**	**0.00**	**0.00**	**99’700.00**	**214’657.56**	**0.00**
	Nettoergebnis		218’400.00	99’700.00			214657.56
9999	**Abschluss**	**218’400.00**	**0.00**	**0.00**	**99’700.00**	**214’657.56**	**0.00**
	Nettoergebnis		218’400.00	99’700.00			214’657.56
9000.00	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	218’400.00		0.00		214’657.56	
9001.00	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		0.00		99’700.00		0.00
		12’758’100.00	**12’758’100.00**	**15’698’100.00**	**15’698’100.00**	**14’514’501.55**	**14’514’501.55**

Investitionsrechnung

Erläuterungen zur Investitionsrechnung

5

Soziale Sicherheit
Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
5040.00	11’330’000.00	14’842’000.00	3’512’000.00	Marktbedingte und/oder projektbezogene Erwerbs- und/oder Bauprojektausgaben.
5450.00	0.00	1’300’000.00	1’300’000.00	Planungsstand Projekt Wohnungen Koch-Areal.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	11’330’000.00	4’980’800.00	16’142’000.00	1’608’800.00	22’984’054.35	4’000’000.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand / Ertrag	**11’330’000.00**	**4’980’800.00**	**16’142’000.00**	**1’608’800.00**	**22’984’054.35**	**4’000’000.00**
	Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		**6’349’200.00**		**14’533’200.00**		**18’984’054.35**
	Total	**11’330’000.00**	**11’330’000.00**	**16’142’000.00**	**16’142’000.00**	**22’984’054.35**	**22’984’054.35**

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	**Soziale Sicherheit**	**11'330'000.00**	**4'980'800.00**	**16'142'000.00**	**1'608'800.00**	**22'984'054.35**	**4'000'000.00**
	Nettoergebnis		6'349'200.00		14'533'200.00		18'984'054.35
56	**Sozialer Wohnungsbau**	**11'330'000.00**	**4'980'800.00**	**16'142'000.00**	**1'608'800.00**	**22'984'054.35**	**4'000'000.00**
	Nettoergebnis		6'349'200.00		14'533'200.00		18'984'054.35
5600	**Sozialer Wohnungsbau**	**11'330'000.00**	**4'980'800.00**	**16'142'000.00**	**1'608'800.00**	**22'984'054.35**	**4'000'000.00**
	Nettoergebnis		6'349'200.00		14'533'200.00		18'984'054.35
5040.01	IR BAV Felsenrain	2'000'000.00		506'000.00		308'647.65	
5040.02	IR BAV nno - Thurgauerstrasse	820'000.00		2'000'000.00		148'674.40	
5040.03	IR Kauf Wehrenbachhalde 39+47	0.00		0.00		10'466'287.85	
5040.04	IR Kauf Liegenschaften Hardhof	0.00		675'000.00		0.00	
5040.05	IR BAV Leimbach Mitte	500'000.00		0.00		42'864.05	
5040.40	IR BAV WS FR - Sanierung Friesenberg	713'000.00		5'877'000.00		4'823'669.00	
5040.70	IR BAV WS BR - Neubau Hofwiesenstrasse 126	7'297'000.00		4'387'000.00		362'213.50	
5040.90	IR BAV WS Letzi - Neubau Letzi	0.00		1'397'000.00		6'831'697.90	
5450.01	Darlehen an Kraftwerk1 - Wohnungen Koch-Areal	0.00		1'300'000.00		0.00	
6310.00	Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordaten		2'490'500.00		804'500.00		0.00
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden		2'490'300.00		804'300.00		4'000'000.00
9	**Finanzen und Steuern**	**4'980'800.00**	**11'330'000.00**	**1'608'800.00**	**16'142'000.00**	**4'000'000.00**	**22'984'054.35**
	Nettoergebnis	6'349'200.00		14'533'200.00		18'984'054.35	
99	**Nicht aufgeteilte Posten**	**4'980'800.00**	**11'330'000.00**	**1'608'800.00**	**16'142'000.00**	**4'000'000.00**	**22'984'054.35**
	Nettoergebnis	6'349'200.00		14'533'200.00		18'984'054.35	
9999	**Abschluss**	**4'980'800.00**	**11'330'000.00**	**1'608'800.00**	**16'142'000.00**	**4'000'000.00**	**22'984'054.35**
	Nettoergebnis	6'349'200.00		14'533'200.00		18'984'054.35	
5900.00	Passivierung Einnahmen	4'980'800.00		1'608'800.00		4'000'000.00	
6900 00	Aktivierung Ausgaben		11'330'000.00		16'142'000.00		22'984'054.35

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
5600	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	-2’172’000.00	-1’993’000.00	-1’691’413.00
	Wertberichtigungen Darlehen	364x	0.00	0.00	0.00
	Wertberichtigungen Beteiligungen	365x	0.00	0.00	0.00
	Abschreibungen Investitionsbeiträge	366x	0.00	0.00	0.00
	Total		**-2’172’000.00**	**-1’993’000.00**	**-1’691’413.00**

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025	Richtwerte	
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	**78%**	8%	9%	> 100 % 80 - 100 % 50 - 80 % < 50 %	ideal gut bis vertretbar problematisch ungenügend
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	**2%**	3%	4%	0 - 4 % 4 - 9 % > 9 %	gut genügend schlecht

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
8008 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan 2027

Ablieferung an Stiftungsrat	1. September 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	10. September 2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Erläuterungen zum Finanz- und Aufgabenplan		
1	Erläuterungen	3
Finanz- und wirtschaftspolitische Eckdaten		
2	Grundlagen	4-5
3	Prognosen	6
Planung		
4	Investitionsplanung	7
5	Planerfolgsrechnung	8
6	Planbilanz	9
7	Plangeldflussrechnung	10
8	Zusammenfassung	11

Kontakt

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

Präsidentin: Dr. Michèle Bättig

Rechnungsführer: Thomas Brodmann
Telefon 044 412 32 87
E-Mail thomas.brodmann@zuerich.ch

Erläuterungen

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

Die Prognosen für die Planjahre 2028-2030 basieren auf dem Planungs- und Informationsstand per Juli 2026.

Prozentuale Entwicklung:

30	Ausgleichsteuerung bei gleichbleibendem Personalbestand.
31, 36, 42, 46	Teuerung von 1 %.

Sprungkosten:

31.45	Werterhaltender Anteil Sanierungsprojekte, u.a. Sanierung Friesenberg.
33,35,44	Erstvermietung Neubau Brunnenhof. 44 zusätzlich Baukreditzinsen.
34	Finanzierungskosten der Investitionsausgaben.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Au – Mit der Erarbeitung eines Entwicklungsleitbilds für das Quartier Auzelg unter der Leitung Amt für Städtebau wird dieses gesamtstädtisch verantwortungsvolle Thema entsprechend breit abgestützt ausgearbeitet und behandelt. Im FAP sind erste Kosten für das Projekt nach heutigem Wissensstand abgebildet.

Luchswiese – Die Sanierung der Gebäudehülle ist ab Planjahr 2030 vorgesehen, das Bauende im Planjahr 2032.

Brunnenhof Erweiterungsneubau – Der Baustart ist 2026 erfolgt, die Inbetriebnahme und der Bezug sind im Sommer 2028 vorgesehen. Die heute bekannten Kosten und Erträge wurden in Budget 2027 und im FAP abgebildet.

Felsenrain – Das Projekt wird zusammen mit unserer Kooperationspartnerin Stiftung Alterswohnungen (SAW) weiterentwickelt. Der Baubeginn ist im Planjahr 2028 vorgesehen, der Bezug im Planjahr 2031.

nordnordost - Thurgauerstrasse – Die Vorprojektphase startet im Herbst 2026. Der Bezug ist frühestens 2031 vorgesehen.

Leimbach Mitte - Kooperationsprojekt mit den Kooperationspartnerinnen Stiftung Alterswohnungen (SAW) und Stiftung Einfach Wohnen (SEW). Der Bezug ist im Planjahr 2033 vorgesehen.

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Das Verwaltungsvermögen steigt von CHF 168.9 Mio. (Wert Planbilanz 2027) auf CHF 224.3 Mio. (Planbilanz 2030). Im Budget 2027 ist ein Ertragsüberschuss von TCHF 218.4 ausgewiesen. In den Planjahren 2028 – 2030 variiert der Ertragsüberschuss (zwischen TCHF 122.5 und TCHF 274.5). Entscheidenden Einfluss haben die Aktivierbarkeit der Projekt- und Sanierungskosten, die Entwicklung der Fremdkapitalkosten, sowie die Entwicklungen bezüglich Mietzinsanpassungen. Die Fremdverschuldung wird sich von rund CHF 34 Mio. in der Planbilanz 2027 auf rund CHF 87 Mio. in der Planbilanz 2030 erhöhen.

Grundlagen - Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
30	Personalaufwand	1’643’301.50	1’567’000.00	1’701’700.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	7’637’144.02	8’550’100.00	5’055’000.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1’691’413.00	1’993’000.00	2’172’000.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2’710’584.00	2’965’000.00	3’012’000.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	88’837.00	139’000.00	120’000.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand	*13’771’279.52*	*15’214’100.00*	*12’060’700.00*
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	478’212.55	469’400.00	501’100.00
43	Übrige Erträge	15’424.00	5’500.00	10’500.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	2’974’596.00	3’624’000.00	476’000.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	0.00	5’500.00	5’500.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag	*3’468’232.55*	*4’104’400.00*	*993’100.00*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***-10’303’046.97***	***-11’109’700.00***	***-11’067’600.00***
34	Finanzaufwand	528’564.47	484’000.00	479’000.00
44	Finanzertrag	11’046’269.00	11’494’000.00	11’765’000.00
	Ergebnis aus Finanzierung	***10’517’704.53***	***11’010’000.00***	***11’286’000.00***
	Operatives Ergebnis	**214’657.56**	**-99’700.00**	**218’400.00**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**214’657.56**	**-99’700.00**	**218’400.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**214’657.56**	**-99’700.00**	**218’400.00**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	14’299’843.99	15’698’100.00	12’539’700.00
	Total Ertrag	14’514’501.55	15’598’400.00	12’758’100.00

Grundlagen - Investitionsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
5	Investitionsausgaben	22’984’054.35	16’142’000.00	11’330’000.00
6	Investitionseinnahmen	4’000’000.00	1’608’800.00	4’980’800.00
	Nettoinvestitionen	**18’984’054.35**	**14’533’200.00**	**6’349’200.00**

Grundlagen - Bilanz

		31.12.2025
10	Finanzvermögen	36’462’231.36
14	Verwaltungsvermögen	143’671’519.79
	Total Aktiven	**180’133’751.15**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	9’668’447.60
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29’592’800.00
29	Eigenkapital	140’872’503.55
	Total Passiven	**180’133’751.15**

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

Steigerung (+) / Senkung (-) in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		**Budget 2027**	**Planjahr 2028**	**Planjahr 2029**	**Planjahr 2030**
30	Personalaufwand	1’701’700.00	1.6%	1.7%	1.8%
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	5’055’000.00	1.0%	1.0%	1.0%
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2’172’000.00	0.0%	0.0%	0.0%
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	3’012’000.00	0.0%	0.0%	0.0%
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	120’000.00	1.0%	1.0%	1.0%
34	Finanzaufwand	479’000.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag					
42	Entgelte	501’100.00	1.0%	1.0%	1.0%
43	Übrige Erträge	10’500.00	0.0%	0.0%	0.0%
44	Finanzertrag	11’765’000.00	0.0%	0.0%	0.0%
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	5’500.00	1.0%	1.0%	1.0%

Zusätzliche einmalige/wiederkehrende Aufwände oder Erträge in der Erfolgsrechnung (Sprungkosten)

Steigerung (+) / Senkung (-) in Franken gegenüber dem Vorjahr (die **Sprungkosten** verändern sich in der Planung **zusätzlich um die prozentuale Veränderung**)

Aufwand		**Budget 2027**	**Planjahr 2028**	**Planjahr 2029**	**Planjahr 2030**
30	Personalaufwand	1’701’700.00	0.00	0.00	0.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	5’055’000.00	-576’000.00	0.00	0.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2’172’000.00	91’100.00	91’000.00	0.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	3’012’000.00	226’000.00	91’000.00	-201’000.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	120’000.00	0.00	0.00	0.00
34	Finanzaufwand	479’000.00	125’000.00	200’000.00	338’000.00
Ertrag					
42	Entgelte	501’100.00	0.00	0.00	0.00
43	Übrige Erträge	10’500.00	0.00	0.00	0.00
44	Finanzertrag	11’765’000.00	325’000.00	441’000.00	363’000.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	476’000.00	-476’000.00	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	5’500.00	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs-dauer	Nutzungs-beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)					
				Anlagen im Bau bis 2028	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030	Folgejahre ab 2030	Total
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Siedlung Auzelg: Verdichtung und Erneuerung	100	2035	0.00	500’000.00	1’500’000.00	7’000’000.00	33’000’000.00	42’000’000.00
2	Siedlung Luchswiese: Sanierung Gebäudehülle	100	2032	0.00	0.00	0.00	500’000.00	8’000’000.00	8’500’000.00
3	Brunnenhof: Erweiterungsneubau	100	2028	14’050’000.00	4’160’000.00	0.00	0.00	0.00	18’210’000.00
4	Felsenrain - Neubau	100	2031	6’700’000.00	7’000’000.00	7’000’000.00	7’000’000.00	7’000’000.00	34’700’000.00
5	nordnordost - Thurgauerstrasse - Neubau	100	2032	3’820’000.00	1’230’000.00	8’000’000.00	11’000’000.00	16’500’000.00	40’550’000.00
6	Leimbach Mitte	100	2033	1’000’000.00	2’000’000.00	2’000’000.00	3’500’000.00	13’500’000.00	22’000’000.00
7		100							0.00
8		100							0.00
Beteiligungen an privaten Unternehmungen (Sachgruppe IR 5550)									
9									0.00
10									0.00
11									0.00
12									0.00
			Zwischentotal		14’890’000.00	18’500’000.00	29’000’000.00	78’000’000.00	
Entnahmen Fonds									
13									0.00
14									0.00
15									0.00
16									0.00
…									0.00
	Total			**25’570’000.00**	**14’890’000.00**	**18’500’000.00**	**29’000’000.00**	**78’000’000.00**	**165’960’000.00**

Planerfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	1’643’301.50	1’567’000.00	1’701’700.00	1’729’000.00	1’758’000.00	1’790’000.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	7’637’144.02	8’550’100.00	5’055’000.00	4’524’000.00	4’569’000.00	4’615’000.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1’691’413.00	1’993’000.00	2’172’000.00	2’263’000.00	2’354’000.00	2’354’000.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2’710’584.00	2’965’000.00	3’012’000.00	3’238’000.00	3’329’000.00	3’128’000.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	88’837.00	139’000.00	120’000.00	121’000.00	122’000.00	123’000.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand	*13’771’279.52*	*15’214’100.00*	*12’060’700.00*	*11’875’000.00*	*12’132’000.00*	*12’010’000.00*
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	478’212.55	469’400.00	501’100.00	506’000.00	511’000.00	516’000.00
43	Übrige Erträge	15’424.00	5’500.00	10’500.00	10’500.00	10’500.00	10’500.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	2’974’596.00	3’624’000.00	476’000.00	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	0.00	5’500.00	5’500.00	6’000.00	6’000.00	6’000.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag	*3’468’232.55*	*4’104’400.00*	*993’100.00*	*522’500.00*	*527’500.00*	*532’500.00*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***-10’303’046.97***	***-11’109’700.00***	***-11’067’600.00***	***-11’352’500.00***	***-11’604’500.00***	***-11’477’500.00***
34	Finanzaufwand	528’564.47	484’000.00	479’000.00	604’000.00	804’000.00	1’142’000.00
44	Finanzertrag	11’046’269.00	11’494’000.00	11’765’000.00	12’090’000.00	12’531’000.00	12’894’000.00
	Ergebnis aus Finanzierung	***10’517’704.53***	***11’010’000.00***	***11’286’000.00***	***11’486’000.00***	***11’727’000.00***	***11’752’000.00***
	Operatives Ergebnis	**214’657.56**	**-99’700.00**	**218’400.00**	**133’500.00**	**122’500.00**	**274’500.00**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	**214’657.56**	**-99’700.00**	**218’400.00**	**133’500.00**	**122’500.00**	**274’500.00**
90	**Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)**	**214’657.56**	**-99’700.00**	**218’400.00**	**133’500.00**	**122’500.00**	**274’500.00**

Planbilanz

		Bilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	36’462’231.36	19’822’331.36	5’863’531.36	3’370’031.36	3’346’531.36	3’975’031.36
14	Verwaltungsvermögen	143’671’519.79	164’711’719.79	168’888’919.79	181’515’919.79	197’661’919.79	224’307’919.79
	Aktiven	**180’133’751.15**	**184’534’051.15**	**174’752’451.15**	**184’885’951.15**	**201’008’451.15**	**228’282’951.15**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	9’668’447.60	14’168’447.60	8’557’447.60	10’557’447.60	18’631’967.60	10’706’487.60
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29’592’800.00	29’592’800.00	25’203’800.00	33’203’800.00	41’129’280.00	76’054’760.00
29	Eigenkapital	140’872’503.55	140’772’803.55	140’991’203.55	141’124’703.55	141’247’203.55	141’521’703.55
	Passiven	**180’133’751.15**	**184’534’051.15**	**174’752’451.15**	**184’885’951.15**	**201’008’451.15**	**228’282’951.15**

Plangeldflussrechnung

		Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
90	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	-99’700.00	218’400.00	133’500.00	122’500.00	274’500.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1’993’000.00	2’172’000.00	2’263’000.00	2’354’000.00	2’354’000.00
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	**1’893’300.00**	**2’390’400.00**	**2’396’500.00**	**2’476’500.00**	**2’628’500.00**
	Investitionsausgaben	-16’142’000.00	-11’330’000.00	-14’890’000.00	-18’500’000.00	-29’000’000.00
	Investitionsausgaben: Update / Nachtrag zu Budget 2026	-8’500’000.00				
	Investitionseinnahmen	1’608’800.00	4’980’800.00	0.00	0.00	0.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	**-23’033’200.00**	**-6’349’200.00**	**-14’890’000.00**	**-18’500’000.00**	**-29’000’000.00**
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-21’139’900.00	-3’958’800.00	-12’493’500.00	-16’023’500.00	-26’371’500.00
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4’500’000.00	-10’000’000.00	10’000’000.00	16’000’000.00	27’000’000.00
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**4’500’000.00**	**-10’000’000.00**	**10’000’000.00**	**16’000’000.00**	**27’000’000.00**
10	**Veränderung Finanzvermögen**	**-16’639’900.00**	**-13’958’800.00**	**-2’493’500.00**	**-23’500.00**	**628’500.00**

Zusammenfassung

Name Zweckverband: **Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien**

Erstelldatum: 16.07.2026

1. Planjahr = Budgetjahr: **2027**

Investitionsplanung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Nettoinvestitionen	-6’349’200.00	-14’890’000.00	-18’500’000.00	-29’000’000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	218’400.00	133’500.00	122’500.00	274’500.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	218’400.00	133’500.00	122’500.00	274’500.00

Planbilanz

		Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	5’863’531.36	3’370’031.36	3’346’531.36	3’975’031.36
14	Verwaltungsvermögen	168’888’919.79	181’515’919.79	197’661’919.79	224’307’919.79
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	8’557’447.60	10’557’447.60	18’631’967.60	10’706’487.60
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	25’203’800.00	33’203’800.00	41’129’280.00	76’054’760.00
29	Eigenkapital	140’991’203.55	141’124’703.55	141’247’203.55	141’521’703.55

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	2’390’400.00	2’396’500.00	2’476’500.00	2’628’500.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-6’349’200.00	-14’890’000.00	-18’500’000.00	-29’000’000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-10’000’000.00	10’000’000.00	16’000’000.00	27’000’000.00

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich

8004 Zürich

Budget 2027

Ablieferung an Finanzausschuss (Stiftungsrat)	11. August 2026
Ablieferung an Stiftungsrat	20. August 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	25. August 2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1	Bericht der Stiftung Alterswohnungen	4-7
2	Beschluss des Stiftungsrates	8
	Budget	
3	**Finanzierung**	10
4	**Erfolgsrechnung**	11
5	**Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen**	12
	Budget - Details	
6	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	14-16
7	Erfolgsrechnung	17-23
8	Erläuterungen zur Investitionsrechnung	24
9	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	25-26
	Anhang zum Budget	
10	Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	28

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Anstaltsvorstands

Der Bericht des Anstaltsvorstands zum Budget soll folgende Schwerpunkte umfassen:

a. die wirtschaftliche Lage der Stiftung und die Erwartungen für das Geschäftsjahr 2027

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bietet kostengünstiges Wohnen für ältere Menschen mit niederschwelligen, sozialraum- und alltagsnahen Dienstleistungen. Ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Wohnung wird ermöglicht, in vielen Fällen bis ans Lebensende. Ein langjähriges Modell, das gesellschaftlich und politisch breit getragen und nach wie vor aktuell und gefragt ist. Das bestätigen auch die Ergebnisse der Diskussionen und Partizipationsverfahren der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich sowie die Forderungen nach mehr Alterswohnungen.

*Die hohe Nachfrage nach SAW-Wohnungen sichert auch in Zukunft einen stabilen Ertrag. Es ist der SAW aber, trotz des aktuell intensiven Wachstums, bei Weitem nicht möglich, den hohen Bedarf an kostengünstigen Alterswohnungen zu decken. Um mit den wachsenden Anforderungen der sich wandelnden Gesellschaft Schritt zu halten, engagiert sich die SAW finanziell und personell in verschiedenen Projekten, beispielsweise in den Bereichen neue Wohnformen, generationenverbindendes Zusammenleben oder Digitalisierung im Alter. Zudem investiert die SAW in die Qualität: Neue Siedlungen werden hauptsächlich in Kooperation mit anderen Bauträgern erstellt, um gemischtere Quartiere zu erhalten. Zudem leistet die SAW einen beachtlichen Aufwand, damit auch nicht digital affine Senior*innen sich für SAW-Wohnungen bewerben können.*

Um der aktuellen sowie der aufgrund demografischer Prognosen erwarteten Nachfrage nach preiswerten Alterswohnungen nachzukommen, wurde 2019 das Liegenschaften Portfolio strategisch neu beurteilt und die Liegenschaften Strategie 2030 verabschiedet und mit der strategischen Zielsetzung 1000 zusätzliche Alterswohnungen bis 2035 konkretisiert. Die Grundlage für die Planung und Realisierung bildet die Erneuerungsplanung. Diese wird alle 2 Jahre überprüft. Die nächste Überprüfung erfolgt im Q3/26. Die Einhaltung von Subventionsvorgaben, der zusätzliche Ressourcenbedarf sowie der Ertragsausfall während den Bauphasen und die forcierten Anstrengungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum belasten das aktuelle Ergebnis der SAW. Auch zeigt sich im Branchenvergleich (gemeinnütziger Wohnungsbau), dass aufgrund der Bedarfe der Mieterschaft bei der SAW höhere Baukosten anfallen sowie der durchschnittliche Aufwand für Ent- und Neuvermietungen höher bei älteren Menschen liegt als bei einer gemischten Mieterschaft. Im Projekt "Synergien städtische Wohnbaustiftungen" hat sich zudem gezeigt, dass allgemein bei den städtischen Stiftungen ein Zielkonflikt besteht: Wachstum und schlanke Verwaltung versus preisgünstige/subventionierte Wohnungen und optimale Bedingungen für die statutarischen Zielgruppen. Durch die Kostenmietvorgaben, die Subventionsvorgaben, nicht gedeckte Kosten für Erneuerungen im Bestand und Einkommenslimiten sind kaum Rückstellungen für Wachstum möglich und ausserordentliche Investitionen können nicht vollumfänglich getragen werden.

Die SAW erbringt im Rahmen des politisch geforderten hohen Wachstums, aktuell und in den kommenden Jahren, kostenintensive Vorleistungen. Nebst neuen Bauvorhaben liegt ein Schwerpunkt auch auf dem Unterhalt der eher älteren Liegenschaften. Das umfasst sowohl die wiederkehrenden Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten als auch bauliche Massnahmen zur Erhaltung von Qualität und Sicherheit. Es handelt sich dabei zu einem grossen Teil um nicht wertvermehrende Investitionen, welche nicht mietzinswirksam sind. Im Rahmen des Kostenmietmodelles war es in den letzten Jahren nicht möglich, die Erneuerungsfonds ausreichend zu äufnen, was mit zu dem prognostizierten deutlich negativen Ergebnis für das Jahr 2027 sowie für die Folgejahre beiträgt. Weiter wirken sich die Leerzüge und Neuvermietungen auch auf die Spitexerträge aus.

Die Erträge der Spitex SAW beeinflussen den Geschäftsgang der SAW wesentlich. Bei leerstehenden Siedlungen infolge Ersatzbauprojekten fällt eine mögliche Leistungserbringung der Spitex weg und bei Neubezügen sind die Mietenden in der Anfangsphase häufig noch nicht auf Spitexleistungen angewiesen. Nebst den KVG-pflichtigen und nicht-KVG-pflichtigen Leistungen bietet die Spitex SAW den Kunden im Rahmen des Dienstleistungspakets mit Siedlungssprechstunden und Notfalldienst zusätzliche Sicherheit.

b. Stand ihrer Aufgabenerfüllung

Die SAW hat ihre Organisation bereits in den letzten Jahren immer wieder den gestiegenen Anforderungen, wie beispielsweise Digitalisierung, Mobilität, Akquisition und Kooperationen etc. angepasst und in Infrastruktur und Personal investiert. 2027 ist ein weiterer wesentlicher Schritt in Form einer Reorganisation (Aufbauorganisation) geplant, was zu einer weiteren Erhöhung des Personalaufwandes führt. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Mitarbeitenden der SAW gemäss Personalrecht der Stadt Zürich angestellt sind und in gleichem Masse wie alle anderen städtischen Mitarbeitenden von Lohnmassnahmen und Teuerungsmassnahmen profitieren. Im Gegensatz zu einer Dienstabteilung basiert die Finanzierung der SAW aber auf dem Kostenmietmodell, in dem Personalkostenentwicklung nicht im selben Mass berücksichtigt sind. Der Personalaufwand trägt in einem hohen Mass zum negativen Betriebsergebnis bei.

Die Planung und Realisierung von Sanierungs-, Neu- oder Ersatzbauprojekten bedarf einer mehrjährigen Vorlaufzeit und bindet sowohl finanzielle wie auch personelle Ressourcen. Im Budgetjahr 2027 stehen die Siedlungen Espenhof Nord, Werdhölzli, Hardau, Irchel sowie Heidi Abel in der Bauausführung, verschiedene grössere Siedlungen stehen in der Projektierung bzw. Entwicklung. Weiter werden die Siedlungen Letzi, Espenhof West sowie der Manegghof (Einmietmodell) neu betrieben.

Auf das Betriebsjahr 2027 hin erfolgen die internen Verrechnungen zwischen den Sparten Spitex und Immobilien verursachergerecht und den Vorgaben des Spitexmanuals so weit wie möglich angenähert. Die in der sozialen Betreuung tätigen Mitarbeitenden werden neu in der Sparte Immobilien angesiedelt, was zu weniger Verrechnungen zwischen den Sparten führt und eine klarere Fokussierung der Spitex auf ihren Leistungsauftrag ermöglicht.
*Spitexkund*innen, welche einen Bedarf an palliative Care oder Nachtbetreuung aufweisen, werden zukünftig vollumfänglich von der Spitex Zürich AG übernommen, was zu weniger Verrechnungen aufgrund von zwei Leistungserbringenden führt. Dies trägt jedoch zu einer weiteren Reduktion von KLV und NKLV-Leistungen der Spitex SAW bei.*

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres

Für das Budget 2027 wird ein Verlust von CHF 3'237'931 erwartet, CHF 418'669 höher als im Budget 2026 (Verlust CHF 2'819'262).

Die um CHF 392’587 höheren Personalkosten gegenüber Budget 2026 resultieren aus dem weiteren Wachstum und der geplanten Reorganisation im Jahr 2027 mit einem zusätzlichen Personalaufwand von CHF 1.5 Mio. Die relativ geringe Budgetdifferenz ist darauf zurückzuführen, dass der Personalaufwand im Bereich Spitex im Budget 2026 zu hoch angesetzt wurde, aufgrund ebenfalls höherer prognostizierter Leistungsstunden.

Bei der Ver- und Entsorgung sowie beim Unterhalt Gebäude sinkt der budgetierte Betrag gegenüber Vorjahr um rund CHF 1.0 Mio. aufgrund tiefer budgetierten Unterhaltsaufwendungen für Schliessanlagen und Dachsanierungsanlagen, die 2026 mehrheitlich abgeschlossen sind.

Bei den Dienstleistungen Dritter liegt der budgetierte Aufwand um CHF 726'000 unter dem Vorjahresbudget. Diese Abweichung ist unter anderem auf die Reduktion der budgetierten Aufwendungen für Machbarkeitsstudien sowie auf den Wegfall der im Budget 2026 berücksichtigten Aufwendungen für das 75-jährige Jubiläum der SAW zurückzuführen.

Die Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds fallen aufgrund der Inbetriebnahme der Siedlungen Espenhof West und Werdhölzli leicht höher aus.

Die übrigen Sachaufwendungen liegen um CHF 1.1 Mio. über dem Vorjahresbudget. Diese Zunahme ist insbesondere auf neu budgetierte Mietaufwendungen für die Siedlung Manegghof (Einmietmodell) in Höhe von CHF 907'000 zurückzuführen. Zudem wurden für die Siedlung Letzi erstmals Baurechtszinsen von knapp CHF 100'000 budgetiert. Im Bereich Wäscherei sind Ersatzbeschaffungen für die bestehende Anlage sowie für Wäschewagen im Umfang von CHF 62'000 vorgesehen.

Gegenüber dem Vorjahresbudget steigen die Mieterträge (Finanzertrag) um CHF 1.7 Mio. Hauptgrund dafür sind zusätzliche Einnahmen aus den Siedlungen Werdhölzli und Manegghof sowie Mietzinsanpassungen im Rahmen der höchstzulässigen Kostenmiete. Ebenso tragen die Fertigstellung der zweiten Etappe der Siedlung Hardau und der Teilinstandsetzung Siedlung Irchel zu einer positiven Entwicklung der Mieterträge bei.
Weitere Erträge resultieren durch die Übernahme der Hauswartleistungen auch für Nicht-SAW-Wohnungen in den Siedlungen Letzi und Manegghof.

d. Ausblick

Die SAW ist im Rahmen der Erfüllung ihres Stiftungszweckes sowie des politischen Wachstumsauftrages gut unterwegs und stellt sich auf das Betriebsjahr 2027 hin strukturell und personell neu auf, um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen optimal lösen zu können.

Gestützt auf zwei externe Finanzanalyse zeigt sich jedoch, dass auch in den nächsten Jahren strukturelle Defizite bestehen, welche sich nur durch Erhöhung der Betriebsquote (mietzinsrelevant) und städtische Beiträge decken lassen .

Weiter wird die SAW nicht umhinkommen, regelmässig Mietzinse (bei Veränderungen Referenzzinssatz, GVZ oder wertvermehrender Investitionen) sowie die Kostendeckung von Nebenkosten und Dienstleistungspauschalen zu überprüfen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen. Hier gilt es, eine sorgfältige Abwägung zwischen Stiftungszweck (Art. 2 1 Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an wenig bemittelte Personen) und Betriebswirtschaft zu treffen.

Im Bereich Spitex gilt es, Einsatzplanung und Personalaufwand optimal auf die Leistungserbringung auszurichten und einen möglichst optimalen Skill-Grade-Mix sowie eine hohe Auslastung bzw. Produktivität zu erreichen.

Die finanzielle Situation wird sich, bei einem moderateren Wachstum nach 2035, durch Reduktion des strukturell bedingten Defizites und optimierte Betriebsabläufen voraussichtlich entspannen. Die SAW wird jedoch weiterhin auf städtische Beiträge angewiesen sein aus Wohnraumfonds, Wohnbauaktion sowie für nicht gedeckte werterhaltende Investitionen.

Beschluss des Anstaltsvorstands

Der Anstaltsvorstand hat das Budget 2027 der Anstalt Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 25. August 2026 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	47'943'434.01
	Gesamtertrag	Fr.	44'705'502.74
	Aufwandüberschuss	**Fr.**	**3'237'931.27**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	55'500'000.00
	Aktivierung Verwaltungsvermögen	Fr.	55'500'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**Fr.**	**-**

Der Aufwandüberschuss geht zu zu Lasten des Eigenkapitals.

8004 Zürich, 25. August 2026

Präsident

Andreas Hauri

Direktorin

Andrea Martin-Fischer

Budget

Finanzierung

Finanzierung		Gesamthaushalt Budget 2027	Allgemeiner Haushalt Budget 2027
+	Ertragsüberschuss		
-	Aufwandüberschuss	-3’237’931.27	-3’237’931.27
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)		
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)		
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	4’199’814.86	4’199’814.86
-	Ertrag aus Aufwertungen		
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	6’480’224.33	6’480’224.33
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-451’500.00	-451’500.00
+	Einlagen in das Eigenkapital		
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital		
	Selbstfinanzierung	**6’990’607.93**	**6’990’607.93**
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	55’500’000.00	55’500’000.00
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	**-48’509’392.07**	**-48’509’392.07**

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis			Veränderung BU27 - BU26	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
30	Personalaufwand		-392’587	-17’707’697	-17’315’110	-15’031’478
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand		448’413	-16’327’419	-16’775’832	-13’904’881
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		-64’962	-4’199’815	-4’134’853	-3’430’758
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen		-140’914	-6’480’224	-6’339’310	-5’509’715
36	Transferaufwand		160’000	0	-160’000	-7’649
	Total Betrieblicher Aufwand		*9’950*	*-44’715’155*	*-44’725’106*	*-37’884’482*
42	Entgelte		-954’449	9’120’161	10’074’609	9’297’186
43	Verschiedene Erträge		1’098’055	3’131’933	2’033’878	1’076’336
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen		-467’500	451’500	919’000	663’314
46	Transferertrag		-1’351’350	4’400’300	5’751’650	4’312’322
47	Durchlaufende Beiträge		0	0	0	0
	Total Betrieblicher Ertrag		*-1’675’243*	*17’103’894*	*18’779’137*	*15’349’158*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		***-1’665’293***	***-27’611’262***	***-25’945’969***	***-22’535’324***
34	Finanzaufwand		-186’153	-2’466’353	-2’280’200	-2’706’446
44	Finanzertrag		1’432’776	26’839’683	25’406’907	23’347’495
	Ergebnis aus Finanzierung		***1’246’624***	***24’373’330***	***23’126’707***	***20’641’049***
	Operatives Ergebnis		**-418’669**	**-3’237’931**	**-2’819’262**	**-1’894’276**
38	Ausserordentlicher Aufwand			0	0	0
48	Ausserordentlicher Ertrag			0	0	0
	Ausserordentliches Ergebnis		**0**	**0**	**0**	**0**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		**-3’237’931**	**-2’819’262**	**-1’894’276**
93	Interne Verrechnungen: Aufwand		393’034	-761’926	-1’154’960	-1’017’952
94	Interne Verrechnungen: Ertrag		-393’034	761’926	1’154’960	1’017’952
	Total Aufwand		216’832	-47’943’434	-48’160’266	-41’608’879
	Total Ertrag		-635’501	44’705’503	45’341’004	39’714’604

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
50 Sachanlagen		55’500’000.00	53’500’000.00	60’594’850.65
51 Investitionen auf Rechnung Dritter				
52 Immaterielle Anlagen				
54 Darlehen				
55 Beteiligungen und Grundkapitalien				
56 Eigene Investitionsbeiträge				
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge				
Total Investitionsausgaben		**55’500’000.00**	**53’500’000.00**	**60’594’850.65**
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen				
61 Rückerstattungen				
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen				
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung				
64 Rückzahlung von Darlehen				
65 Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen				
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge				
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge				
69 Übertrag an Bilanz		55’500’000.00	53’500’000.00	60’594’850.65
Total Investitionseinnahmen		**55’500’000.00**	**53’500’000.00**	**60’594’850.65**
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		55’500’000.00	53’500’000.00	60’594’850.65
Total Investitionseinnahmen		55’500’000.00	53’500’000.00	60’594’850.65
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**0.00**	**0.00**	**0.00**

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0

Allgemeine Verwaltung

Kurz und bündig

Entschädigung des Stiftungsrates und der Revisionsstelle

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
0110.300000000	-50’000	-30’000	-20’000	*Höhere Entschädigungen für Stiftungsrat, orientiert an städtischer Regelung (SR 7.2026)*

4

Gesundheit

Kurz und bündig

Die Spitex SAW verfügt über eine Leistungsvereinbarung der Stadt Zürich und betreut mit ihren rund 80 Mitarbeitenden die Kundinnen und Kunden im Alltag mit hauswirtschaftlichen und pflegerischen Leistungen.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
4210.301000000	-5’306’217	-6’235’573	929’356	*Interne Versetzung Hauswirtschafts-Mitarbeiter in neues Team Siedlungsleben (Reorganisation)*
4210.301009000	250’000	120’000	130’000	*Aufgrund von Erfahrungswerten wurden Rückerstattungen von Personalversicherung höher budgetiert*
4210.303000000	0	-10’000	10’000	*Keine temporäre Einsätze vorgesehen*
4210.309000000	-60’000	-80’000	20’000	*Höhere Auslagen für Aus- und Weiterbildungen, Aufbau Ausbildungen HF*
4210.311100001	-64’000	-10’000	-54’000	*Anschaffung von zwei neuen Autos und zwei Fahrräder*
4210.311800000	0	-7’750	7’750	*Keine Anschaffung Software im 2027*
4210.313000000	-54’500	-368’100	313’600	*Keine Entschädigung an Spitex Zürich AG für Nacht- und Pallcare mehr, da solche Kunden an Spitex Zürich AG abgegeben*
4210.313200000	-19’000	-5’000	-14’000	*Beratungen Leistungen für Finanzen, KORE und SOMED*
4210.315100000	-20’000	-13’000	-7’000	*Zusätzliche Kosten für neue Autos (Beschriftungen, usw.)*
4210.316000000	0	-7’600	7’600	*Wird mit der internen Verrechnung Miete abgegolten*
4210.317000000	-45’000	-75’000	30’000	*Mobilitätsbeiträge für Budget 2026 wurden vom HR zu hoch eingeschätzt*
4210.318000000	-6’500	-20’000	13’500	*Durch präzisere Analysen gemäss Erfahrungswerte Vorjahre sind Forderungsverluste genauer abzuschätzen*
4210.318100000	-7’600	-15’000	7’400	*Durch präzisere Analysen gemäss Erfahrungswerte Vorjahre sind Forderungsverluste genauer abzuschätzen*
4210.319900000	-8’000	-20’000	12’000	*Niedrigere Aufwendungen gemäss Erfahrungswerte Vorjahre*
4210.360200000	0	-160’000	160’000	*Die Verlustbeteiligung der Stadt Zürich wird erst nach Jahresabschluss berechnet*
4210.939100000	-716’866	-614’960	-101’906	*Die interne Verrechnung für das Budget 2027 wurde verursachergerecht budgetiert*
4210.424000000	2’780’000	3’045’800	-265’800	*Leistungsrückgang Spitex, da Felsenrain umgesiedelt wird*
4210.463200000	4’400’300	5’721’650	-1’321’350	*Im Jahr 2026 wurden die Patientenbeteiligung nicht als Ertragsminderung budgetiert (Spezialeffekt)*
4210.949100000	45’060	540’000	-494’940	*Es werden nur noch einzelne DLP Leistungen von der Spitex intern verrechnet*
4’210.330060000	-12’800	0	-12’800	*Abschreibungen Fahrzeuge*

5

Soziale Sicherheit

Kurz und bündig

Die Stiftung Alterswohnungen bietet schöne, altersgerechte Wohnungen zu günstigen Mietzinsen für finanziell schwächere Einwohner der Stadt Zürich. Mit einem alltagsnahen Dienstleistungsangebot ermöglicht die Stiftung selbstbestimmtes Leben im Alter.

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
5340.301000000	-8'614'919	-7'507'855	-1'107'064	*Ausbau von Stellen aufgrund Wachstumsstrategie. Reorganisation per 01.01.2027*
5340.301009000	0	51'754	-51'754	*Rückerstattung von Personalversicherungen wurden nicht budgetiert*
5340.304200000	-95'580	-68'920	-26'660	*Mehr Verpflegungzulagen, da mehr FTE im 2027*
5340.304900000	-54'800	-20'000	-34'800	*Mehr übrige Zulagen, da mehr FTE im 2027*
5340.309000000	-197'630	-131'500	-66'130	*Höhere Auslagen für Aus- und Weiterbildungen aufgrund Reorganisation*
5340.309100000	-44'000	-11'900	-32'100	*Mehr Auslagen für Rekrutierungen aufgrund Reorganisation*
5340.310000000	-29'200	-16'300	-12'900	*Höhere Aufwendungen für ELO Handakten, welche für die Siedlungen erstellt werden*
5340.310100000	-186'600	-115'300	-71'300	*Höherer Verbrauch an Betriebs- und Verbrauchsmaterial*
5340.310200000	-185'700	-151'100	-34'600	*Höhere Aufwendungen durch zusätzlichen Druck von DLP Broschüren*
5340.310300000	-12'200	-3'000	-9'200	*Zusätzlicher Aufwand für CRB Datenbank*
5340.311100000	-192'500	-253'800	61'300	*Letztes Jahr wurden für Siedlung Sydefädeli neue Haushaltsgeräte budgetiert, welche im 2027 wegfallen*
5340.311100001	-179'000	-23'000	-156'000	*Neue Waschmaschinen und Waschwagen für Wäscherei*
5340.311200000	-49'000	-18'500	-30'500	*Waschsäcke und Berufswäsche für Wäscherei*
5340.311300000	-54'500	-80'000	25'500	*Weniger Anschaffungen von IT-Hardware in den Siedlungen geplant*
5340.311800000	-25'000	-5'730	-19'270	*Geplante Entwicklung für die Vermietungssoftware*
5340.312000000	-3'695'525	-4'107'365	411'840	*Geringere Unterhaltsinvestitionen*
5340.313000000	-2'286'950	-3'043'749	756'799	*Weniger Beratungsleistungen für Machbarkeitsstudien, Projekte I&U*
5340.313100000	-100'000	-30'000	-70'000	*Höherer Akquisitionskosten geplant*
5340.313300000	-830'050	-611'000	-219'050	*Wachstumsbedingte IT Unterhaltskosten*
5340.314400000	-5'846'400	-6'426'385	579'985	*Geringere Unterhaltsinvestitionen, da budgetierte Schliessanlagen und Flachdächer im Jahr 2026 fertiggestellt wurden*
5340.315100000	-66'000	-45'750	-20'250	*Mehr Unterhaltskosten für neue Fahrzeuge und Maschinen*
5340.316000000	-1'251'520	-200'790	-1'050'730	*Mietaufwand Manegghof und Baurechtszinsen Letzi*
5340.318100000	-97'500	-35'000	-62'500	*Durch präzisere Analysen gemäss Erfahrungswerte Vorjahre sind Forderungsverluste genauer abzuschätzen*
5340.319900000	-162'890	-223'155	60'265	*Kosten für 75-Jahresjubiläum entfallen*
5340.332000000	-47'160	-68'000	20'840	*Geringere Abschreibung von Vermietungs-Software NZA*
5340.939100000	-45'060	-540'000	494'940	*Die interne Verrechnung für das Budget 2027 wurde verursachergerecht budgetiert*
5340.431200000	2'700'000	1'551'000	1'149'000	*Bauherrenleistungen wurden aufgrund Bauvolumen kalkuliert mit integrierten Bauzinsen*
5340.439000000	424'933	472'878	-47'945	*NK-Pauschalen von Letzi über TCHF 184 wurden auf übrige Erträge budgetiert*
5340.447900000	3'271'180	4'107'737	-836'557	*Bauzinsen sind neu Bestandteil der berechneten Bauherrenleistungen (in Konto 431200000 integriert)*

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
5340.447000000	26’839’683	25’406’907	1’432’776	*Höhere Mietzinseinnahmen aufgrund Wiederbezug und neue Siedlungen*
5340.451100000	451’500	919’000	-467’500	*Weniger Entnahmen aus dem Liegenschaftenfonds (Abschluss grössere Unterhaltsprojekte im 2026)*
5340.463000000	0	30’000	-30’000	*Wegfall Subventionen Bund in Siedlung Friesenberg*
5340.949100000	716’866	614’960	101’906	*Die interne Verrechnung für das Budget 2027 wurde verursachergerecht budgetiert*

9

Finanzen und Steuern
Kurz und bündig

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Differenz	
9610.340100000	-2’465’953	-2’280’200	-185’753	*Zinsen für Siedlung Espenhof wurden im Vorjahr nicht budgetiert*

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	80’000.00	0.00	60’000.00	0.00	53’550.75	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	7’471’020.75	7’232’360.00	9’036’456.00	9’317’450.00	7’515’645.46	7’531’079.97
5	Soziale Sicherheit	37’926’460.75	37’473’142.74	36’783’609.62	36’023’553.64	31’315’327.50	32’165’513.54
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	2’465’952.50	0.00	2’280’200.00	0.00	2’724’355.73	18’010.41
	Total Aufwand / Ertrag	**47’943’434.01**	**44’705’502.74**	**48’160’265.62**	**45’341’003.64**	**41’608’879.44**	**39’714’603.92**
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		**3’237’931.27**		**2’819’261.98**		**1’894’275.52**
	Total	**47’943’434.01**	**47’943’434.01**	**48’160’265.62**	**48’160’265.62**	**41’608’879.44**	**41’608’879.44**

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	**Allgemeine Verwaltung**	**80'000.00**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**53'550.75**	**0.00**
	Nettoergebnis		80'000.00		60'000.00		53'550.75
01	**Legislative und Exekutive**	**80'000.00**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**53'550.75**	**0.00**
	Nettoergebnis		80'000.00		60'000.00		53'550.75
0110	**Legislative**	**80'000.00**	**0.00**	**60'000.00**	**0.00**	**53'550.75**	**0.00**
	Nettoergebnis		80'000.00		60'000.00		53'550.75
3000 00 000	Entschädigungen,Tagungs- und Sitzungsgelder	50'000.00		30'000.00		20'310.00	
3132 00 000	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	30'000.00		30'000.00		33'240.75	
4	**GESUNDHEIT**	**7'471'020.75**	**7'232'360.00**	**9'036'456.00**	**9'317'450.00**	**7'515'645.46**	**7'531'079.97**
	Nettoergebnis		238'660.75	280'994.00		15'434.51	
42	**Ambulante Krankenpflege**	**7'471'020.75**	**7'232'360.00**	**9'036'456.00**	**9'317'450.00**	**7'515'645.46**	**7'531'079.97**
	Nettoergebnis		238'660.75	280'994.00		15'434.51	
4210	**Ambulante Krankenpflege**	**7'471'020.75**	**7'232'360.00**	**9'036'456.00**	**9'317'450.00**	**7'515'645.46**	**7'531'079.97**
	Nettoergebnis		238'660.75	280'994.00		15'434.51	
3010 00 000	Löhne Verwaltungs-und Betriebspersonal	5'306'217.00		6'235'573.00		5'526'235.20	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs-und Betriebspersonal	-250'000.00		-120'000.00		-225'488.65	
3030 00 000	Entschädigung temporäre Arbeitskräfte			10'000.00			
3042 00 000	Verpflegungszulagen	45'000.00		62'900.00		51'860.40	
3049 00 000	Übrige Zulagen	48'000.00		26'000.00		38'107.00	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	335'198.53		356'280.00		335'820.45	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	640'511.80		733'016.00		643'100.20	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	12'981.43		15'156.00		14'634.15	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	53'445.72		56'921.00		54'193.25	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	100'000.00		95'000.00		30'591.93	
3090 00 000	Aus-und Weiterbildung des Personals	60'000.00		80'000.00		39'611.65	
3091 00 000	Personalwerbung	22'000.00		20'000.00		24'379.10	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	35'000.00		33'000.00		17'811.00	
3100 00 000	Büromaterial	1'000.00		1'000.00		3.50	
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	3'000.00		1'000.00		3'078.70	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	7'000.00		7'000.00		6'146.70	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	1’200.00		1’000.00		976.59	
3106 00 000	Medizinisches Material	30’000.00		30’000.00		22’184.55	
3110 00 000	Anschaffung Büromöbel und -geräte			5’000.00			
3111 00 001	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (ohne Unterhalt)	64’000.00		10’000.00			
3112 00 000	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	1’200.00		1’500.00		-140.55	
3113 00 000	Anschaffung Hardware			4’000.00			
3118 00 000	Anschaffung immaterielle Anlagen			7’750.00		3’697.00	
3120 00 000	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV			200.00			
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	54’500.00		368’100.00		224’865.41	
3132 00 000	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	19’000.00		5’000.00		16’628.70	
3133 00 000	Informatik-Nutzungsaufwand	7’000.00		2’000.00		3’655.48	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien	10’000.00		6’500.00		8’037.25	
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	20’000.00		15’000.00		18’904.80	
3151 00 000	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	20’000.00		13’000.00		16’357.80	
3153 00 000	Informatik-Unterhalt (Hardware)			5’000.00			
3158 00 000	Unterhalt immaterielle Anlagen	25’000.00		30’000.00		23’469.35	
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften			7’600.00			
3162 00 000	Raten für operatives Leasing	3’000.00		7’000.00		6’836.80	
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	45’000.00		75’000.00		41’069.55	
3180 00 000	Wertberichtigung auf Forderungen	6’500.00		20’000.00		6’400.00	
3181 00 000	Tatsächliche Forderungsverluste	7’600.00		15’000.00		7’568.70	
3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand	8’000.00		20’000.00		6’279.75	
3300 60 000	Abschreibungen Mobilien VV	12’800.00					
3602 00 000	Ertragsanteile an Gemeinden und Zweckverbände			160’000.00		-4’280.30	
3910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen	716’866.27		0.00		553’050.00	
4240 00 000	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		2’780’000.00		3’045’800.00		2’814’340.51
4390 00 000	Übriger Ertrag		7’000.00		10’000.00		7’963.43
4632 00 000	Beiträge Gemeinden und Zweckverbände		4’400’300.00		5’721’650.00		4’243’874.38
4910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen		45’060.00	0.00	540’000.00		464’901.65
9391 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen			614’960.00			

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	**Soziale Sicherheit**	**37'926'460.75**	**37'473'142.74**	**36'783'609.61**	**36'023'553.64**	**31'315'327.50**	**32'165'513.54**
	Nettoergebnis		453'318.01	-760'055.97		850'186.04	
53	**Alter und Hinterlassene**	**37'702'881.25**	**37'473'142.74**	**36'556'384.61**	**36'023'553.64**	**31'102'356.05**	**32'165'513.54**
	Nettoergebnis		229'738.51	-532'830.97		1'063'157.49	
5340	**Wohnen im Alter (ohne Pflege)**	**37'702'881.25**	**37'473'142.74**	**36'556'384.61**	**36'023'553.64**	**31'102'356.05**	**32'165'513.54**
	Nettoergebnis		229'738.51	-532'830.97		1'063'157.49	
3000 00 000	Entsch. an Behörden - Kommissionen			0.00			
3010 00 000	Löhne Verwaltungs-und Betriebspersonal	8'614'919.00		7'507'855.00		6'779'753.55	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs-und Betriebspersonal			-51'753.60		-193'774.80	
3030 00 000	Entschädigung temporäre Arbeitskräfte					53'738.50	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	95'580.00		68'920.00		67'791.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen	54'800.00		20'000.00		20'468.00	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	555'689.73		474'136.00		416'757.53	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	1'151'979.69		1'024'205.00		870'573.15	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	21'210.27		19'972.00		17'733.90	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	88'864.52		75'905.00		61'957.06	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	135'000.00		104'000.00		43'866.52	
3090 00 000	Aus-und Weiterbildung des Personals	197'630.00		131'500.00		42'472.85	
3091 00 000	Personalwerbung	44'000.00		11'900.00		10'155.65	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	68'800.00		72'200.00		58'315.91	
3100 00 000	Büromaterial	29'200.00		16'300.00		14'220.50	
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	186'600.00		115'300.00		158'220.10	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	185'700.00		151'100.00		171'037.50	
3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	12'200.00		3'000.00		2'419.75	
3110 00 000	Anschaffung Büromöbel und -geräte	50'000.00		59'000.00		28'474.30	
3111 00 000	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (Objekt)	192'500.00		253'800.00		243'666.25	
3111 00 001	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (ohne Unterhalt)	179'000.00		23'000.00		119'157.25	
3112 00 000	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	49'000.00		18'500.00		11'904.00	
3113 00 000	Anschaffung Hardware	54'500.00		80'000.00		84'855.55	
3118 00 000	Anschaffung immaterielle Anlagen	25'000.00		5'730.00			
3120 00 000	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	3'695'525.00		4'107'364.50		3'991'208.63	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	2'286'950.00		3'043'748.64		1'660'844.27	
3131 00 000	Planung und Projektierungen Dritter Bauvorhaben	100'000.00		30'000.00		2'562.50	
3132 00 000	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	276'950.00		270'483.33		650'683.03	
3133 00 000	Informatik-Nutzungsaufwand	830'050.00		611'000.00		760'850.79	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien	316'473.52		290'724.92		274'847.76	
3137 00 000	Steuern und Abgaben	950.00		600.00		712.95	
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	5'846'400.00		6'426'385.42		4'502'422.84	
3150 00 000	Unterhalt Büromöbel und -geräte	3'900.00		500.00		1'250.80	
3151 00 000	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	66'000.00		45'750.00		32'674.55	
3153 00 000	Informatik-Unterhalt (Hardware)	5'900.00		6'400.00		3'352.90	
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften	1'251'520.31		200'790.00		269'216.27	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	57'000.00		65'750.00		18'603.90	
3180 00 000	Wertberichtigung auf Forderungen			0.00		16'400.00	
3181 00 000	Tatsächliche Forderungsverluste	97'500.00		35'000.00		280'277.25	
3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand	162'890.00		223'155.00		153'288.88	
3300 40 000	Planm. Abschreib. Hochbauten VV	4'139'854.86		4'066'853.00		3'383'598.46	
3320 00 000	Planm. Abschreib. Software	47'160.00		68'000.00		47'160.00	
3499 00 000	Übriger Finanzaufwand	400.00					
3511 00 000	Einlagen in Fonds des EK	6'480'224.33		6'339'310.40		5'503'734.60	
3910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen	45'060.00		540'000.00		464'901.65	
4240 00 000	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		247'000.00		224'000.00		231'216.85
4260 00 000	Rückerstattungen, Kostenbeteiligung Dritter		2'821'981.00		2'697'072.20		6'249'364.00
4312 00 000	Aktivierbare Projektierungskosten		2'700'000.00		1'551'000.00		847'239.00
4390 00 000	Übriger Ertrag		424'933.00		472'877.67		215'153.16
4470 00 000	Pacht-und Mietzinse Liegenschaften VV		26'839'682.80		25'406'906.77		23'347'393.98
4479 00 000	Übrige Erträge Liegenschaften VV		3'271'179.67		4'107'737.00		
4511 00 000	Entnahmen aus Fonds EK		451'500.00		919'000.00		651'383.75
4630 00 000	Beiträge Bund				30'000.00		68'448.00
4910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen		716'866.27	0.00	614'960.00		553'050.00
4290 00 000	Übrige Entgelte						2'264.80
9391 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen	45'060.00		0.00			

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	**Soziale Sicherheit**	**223'579.51**	**0.00**	**227'225.00**	**0.00**	**212'971.45**	**0.00**
	Nettoergebnis		223'579.51		227'225.00		212'971.45
57	**Sozialhilfe und Asylwesen**	**223'579.51**	**0.00**	**227'225.00**	**0.00**	**212'971.45**	**0.00**
	Nettoergebnis		223'579.51		227'225.00		212'971.45
5790	**Fürsorge, Übriges**	**223'579.51**	**0.00**	**227'225.00**	**0.00**	**212'971.45**	**0.00**
	Nettoergebnis		223'579.51		227'225.00		212'971.45
3010 00 000	Löhne Verwaltungs-und Betriebspersonal	172'505.00		177'143.00		171'087.35	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	1'800.00		1'500.00		1'777.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen			1'500.00			
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	11'095.18		11'260.00		10'876.10	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	25'770.41		25'325.00		22'898.35	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	1'768.18		500.00		464.60	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	430.74		1'797.00		1'735.85	
3090 00 000	Aus-und Weiterbildung des Personals	6'000.00		2'000.00		580.00	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	1'500.00		1'400.00		1'084.40	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	200.00		200.00		151.65	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	2'510.00		2'300.00		2'316.15	
3170 00 000	Reisekosten und Spesen			2'300.00			

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9		**2'465'952.50**	**3'237'931.27**	**2'280'200.00**	**2'819'261.97**	**2'724'355.73**	**1'912'285.93**
	Finanzen und Steuern		-771'978.77		-539'061.97		812'069.80
	Nettoergebnis						
96		**2'465'952.50**	**0.00**	**2'280'200.00**	**0.00**	**2'706'445.98**	**100.66**
	Vermögens- und Schuldenverwaltung		2'465'952.50		2'280'200.00		2'706'345.32
	Nettoergebnis						
9610		**2'465'952.50**	**0.00**	**2'280'200.00**	**0.00**	**2'706'445.98**	**100.66**
	Zinsen		2'465'952.50		2'280'200.00		2'706'345.32
	Nettoergebnis						
3401 00 000	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	2'465'952.50		2'280'200.00		2'706'441.65	
3419 00 000	Kursverluste Fremdwährungen			0.00		4.33	
4400 00 000	Zinsen flüssige Mittel			0.00			65.00
4419 00 000	Übrige real. Gewinn FV						35.66
97		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Rückverteilungen	0.00		0.00		0.00	
	Nettoergebnis						
9710		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00		0.00		0.00	
	Nettoergebnis						
4699 10 000	Rückverteilung CO2-Abgabe			0.00	0.00		
99		**0.00**	**3'237'931.27**	**0.00**	**2'819'261.97**	**17'909.75**	**1'912'185.27**
	Abschluss	3'237'931.27		2'819'261.97		1'894'275.52	
	Nettoergebnis						
9951		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**17'909.75**	**17'909.75**
	Zweckgebundene Zuwendungen		0.00		0.00		0.00
	Nettoergebnis						
350200000	Einlagen in Legate und Stiftungen des FK			0.00		5'980.00	
363000000	Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte			0.00		11'929.75	
430900000	Übriger betrieblicher Ertrag			0.00			5'980.00
450200000	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK			0.00			11'929.75
9999		**0.00**	**3'237'931.27**	**0.00**	**2'819'261.97**	**0.00**	**1'894'275.52**
	Abschlussbuchungen	3'237'931.27		2'819'261.97		1'894'275.52	
	Nettoergebnis						
9000 00 000	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung						
9001 00 000	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		3'237'931.27		2'819'261.97		1'894'275.52
		47'943'434.01	**47'943'434.01**	**48'160'265.61**	**48'160'265.61**	**41'608'879.44**	**41'608'879.44**

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Gesundheit
Kurz und bündig
Selbständiges Wohnen im Alter: Es werden Wohnungen im altersgerechten Ausbaustandard vermietet. Günstige und stabile Mietzinse, soziale, alltagsnahe Dienstleistungen und vieles mehr, runden das Angebot für sicheres, selbständiges Wohnen im Alter ab.

Konto	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025	
504000	0	0.00	1’478.00	01_ESB_Espenhof Süd
504000.01	21’000’000	11’000’000.00	2’523’949.00	01_ESA_Espenhof Nord
504000.01	200’000	2’800’000.00	4’715’717.00	01_ESC_Espenhof West
504000.01	2’900’000	2’600’000.00	1’052’474.00	03_FE_Felsenrain
504000.01	0	0.00	0.00	06_FT_Frankental
504000.01	0	0.00	0.00	08_NB_Neubühl
504000.01	800’000	900’000.00	2’036’942.00	14_IR_Irchel
504000.01	0	0.00	0.00	15_HK_Helen-Keller
504000.01	2’600’000	5’500’000.00	8’005’574.00	17_HA_Hardau
504000.01	800’000	800’000.00	78’840.00	19_ML_Mittelleimbach
504000.01	0	0.00	-36’690.00	20_SH_Schaffhauserplatz
504000.01	10’000’000	12’800’000.00	8’378’814.00	30_WE_Werdhölzli
504000.01	400’000	400’000.00	6’213.00	33_GR_Grünwald
504000.01	200’000	0.00	-12’166.00	34_FD_Frieden
504000.01	0	200’000.00	-12’483.00	39_EK_Erikastrasse
504000.01	0	1’800’000.00	7’952’535.00	40_Letzi
504000.01	15’000’000	13’700’000.00	1’538’102.00	44_Heidi Abel (Leutschenbach)
504000.01	1’600’000	1’000’000.00	613’921.00	Thurgauerstrasse
504000.01			8’063.00	14_Irchel Überwachung Sicherungsmassnahmen
504000.01			-22’788.00	06_FT_Frankental Flachdachsanierung
504000.01			-275’138.00	Neue Standorte / Machbarkeit PF
504000.01			85’237.00	Online Portal NZA, LIP
504000.01			23’956’259.00	45_WY_Wyss Areal
	55’500’000	53’500’000	60’594’851.00	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung						
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit						
2	Bildung						
3	Kultur, Sport und Freizeit						
4	Gesundheit						
5	Soziale Sicherheit	55’500’000.00	55’500’000.00	53’500’000.00	53’500’000.00	60’594’850.65	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung						
7	Umweltschutz und Raumordnung						
8	Volkswirtschaft						
9	Finanzen und Steuern						
	Total Aufwand / Ertrag	**55’500’000.00**	**55’500’000.00**	**53’500’000.00**	**53’500’000.00**	**60’594’850.65**	**0.00**
	Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**		**60’594’850.65**
	Total	**55’500’000.00**	**55’500’000.00**	**53’500’000.00**	**53’500’000.00**	**60’594’850.65**	**60’594’850.65**

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	**SOZIALE SICHERHEIT**	**55'500'000.00**	**0.00**	**53'500'000.00**	**0.00**	**60'594'850.65**	**0.00**
	Nettoergebnis		55'500'000.00		53'500'000.00		60'594'850.65
53	**Alter und Hinterlassene**	**55'500'000.00**	**0.00**	**53'500'000.00**	**0.00**	**60'594'850.65**	**0.00**
	Nettoergebnis		55'500'000.00		53'500'000.00		60'594'850.65
5340	**Wohnen im Alter (ohne Pflege)**	**55'500'000.00**	**0.00**	**53'500'000.00**	**0.00**	**60'594'850.65**	**0.00**
	Nettoergebnis		55'500'000.00		53'500'000.00		60'594'850.65
504'000	01_ESB_Espenhof Süd					1'478.45	
504'000	01_ESA_Espenhof Nord	21'000'000.00		11'000'000.00		2'523'949.40	
504'000	01_ESC_Espenhof West	200'000.00		2'800'000.00		4'715'716.70	
504'000	03_FE_Felsenrain	2'900'000.00		2'600'000.00		1'052'473.85	
504'000	06_FT_Frankental						
504'000	08_NB_Neubühl						
504'000	14_IR_Irchel	800'000.00		900'000.00		2'036'941.60	
504'000	15_HK_Helen-Keller						
504'000	17_HA_Hardau	2'600'000.00		5'500'000.00		8'005'574.20	
504'000	19_ML_Mittelleimbach	800'000.00		800'000.00		78'839.65	
504'000	20_SH_Schaffhauserplatz					-36'689.95	
504'000	30_WE_Werdhölzli	10'000'000.00		12'800'000.00		8'378'813.75	
504'000	33_GR_Grünwald	400'000.00		400'000.00		6'212.50	
504'000	34_FD_Frieden	200'000.00				-12'165.60	
504'000	39_EK_Erikastrasse			200'000.00		-12'483.10	
504'000	40_Letzi			1'800'000.00		7'952'534.60	
504'000	44_Heidi Abel	15'000'000.00		13'700'000.00		1'538'101.85	
504'000	45_WY_Wyss Areal					23'956'258.85	
504'000	46_TG_Thurgauerstrasse	1'600'000.00		1'000'000.00		613'920.55	
504'000	14_IR_Irchel Überwachung Sicherungsmassnahmen					8'062.90	
504'000	39_EK_Erikastrasse Mängelbehebung					0.00	
504'000	06_FT Frankental Flachdachsanierung					-22'788.30	
504'000	Irchelpark						
504'000	Neue Standorte / Machbarkeit PF					-275'138.10	
504'000	Online Portal NZA, LIIP					85'236.85	
504'000	Diverses/nicht aktivierte Invest.						
9999	Abschluss		55'500'000.00		53'500'000.00		
	Nettoergebnis		-55'500'000.00		-53'500'000.00		
5900	Passivierung Einnahmen						
6900	Aktivierung Ausgaben		55'500'000.00		53'500'000.00		60'594'850.65

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
5600	Sozialer Wohnungsbau		4’199’814.86	4’066’853.00	3’430’758.46
	Total		**4’199’814.86**	**4’066’853.00**	**3’430’758.46**
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3300 40 000	4’139’854.86	4’066’853.00	3’383’598.46
	Planmässige Abschreibungen Software	3320 00 000	47’160.00	0.00	47’160.00
	Abschreibungen Mobilien VV	3300 60 000	12’800.00		
	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen		**4’199’814.86**	**4’066’853.00**	**3’430’758.46**

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
8004 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan 2027

Ablieferung an Stiftungsrat	20. August 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	25. August 2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Erläuterungen zum Finanz- und Aufgabenplan		
1	Erläuterungen	3
Finanz- und wirtschaftspolitische Eckdaten		
2	Grundlagen	4 - 6
3	Prognosen	7
Planung		
4	Investitionsplanung	8
5	Planerfolgsrechnung	9
6	Planbilanz	10
7	Plangeldflussrechnung	11
8	Zusammenfassung	12

Kontakt
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Feldstrasse 110
8004 Zürich

Finanzleiter: Marcel Bühler
Telefon 044 415 73 46

Erläuterungen

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

Die Prognosen für die Planjahre 2027-2030 basieren auf dem Planungs- und Informationsstand per Juli 2026 und berücksichtigen die aktuell geplanten Bauvorhaben. Mehreinnahmen (44 Finanzertrag) resultieren aus Inbetriebnahmen von neuen Siedlungen sowie den Mietzinsanpassungen, welche aufgrund der voraussichtlichen Anpassung der Betriebsquote von 3.25% auf 3.50% vorgesehen sind. Belastend wirken sich hingegen auf derselben Position Ertragsausfälle aufgrund des Leerzugs der Siedlung Felsenrain aus. Für die Spitex-Erträge (Konto 42 Entgelte) sowie die damit verbundenen Subventionen der Stadt Zürich (Konto 46 Transferertrag) wird von einer gleichbleibenden Entwicklung ausgegangen.

Für den Personalaufwand werden jährliche Zunahmen prognostiziert, die auf die Erhöhung des Stellenplans sowie auf einen jährlichen Kostenanstieg von 2% aufgrund der Teuerung und der städtischen Lohnmassnahmen zurückzuführen sind. Für Sach- und Betriebsaufwand werden mit den voraussichtlichen effektiven Veränderungen aufgrund Inbetriebnahme von Siedlungen oder Leerzügen aufgrund Wachstumsstrategie gerechnet sowie einer jährlichen Kostensteigerung von 0.5% aufgrund Teuerung und Wachstum. Auch der Finanzaufwand steigt aufgrund geplanter Bauvorhaben und somit erhöhten Kapitalkosten für Bankdarlehen.

Die Wachstumsstrategie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bedingt weiterhin einen höheren Personalaufwand, einen höheren Fremdkapitalbedarf sowie Vorleistungen für Bauprojekte. Weiter resultieren Mietzinsausfälle bei Umsiedlungen. Die Dauer von Erneuerungs- und Neubauprojekten erstreckt sich über mehrere Jahre. Die erforderlichen Investitionen und Vorleistungen werden erst verzögert durch Mietzinsmehreinnahmen kompensiert. Für das Jahr 2027 wird ein Defizit von CHF 3,2 Mio. erwartet. Auch für das Jahr 2028 wird mit einem nahezu unveränderten Verlust in Höhe von CHF 3,3 Mio. gerechnet. Im Jahr 2029 sinkt der Verlust leicht auf CHF 3.0 Mio. trotz der Anpassung der Betriebsquote von 3.25% auf 3.50%. Dies ist auf den zusätzlichen Personalaufwand von 1.94 FTE sowie auf das deutlich tiefere Investitionsvolumen und die daraus resultierenden tieferen Bauherrenleistungen von CHF 0.8 Mio. gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Im Planjahr 2030 kommen die Anpassungen der Betriebsquote erstmals zum Tragen, wodurch sich der Verlust auf CHF 2.1 Mio. reduziert. Der kumulierte Verlust in den Jahren 2027 bis 2030 beläuft sich auf CHF 11.7 Mio. Der frei verfügbare Eigenkapitalanteil beläuft sich, nach Eingang der dritten Tranche der Kapitalerhöhung um CHF 100 Mio., auf insgesamt CHF 26.3 Mio.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Die Details zur Investitionsplanung wurden im Rahmen des Budget-Prozesses 2027 und der laufenden Aktualisierung Liegenschaftenstrategie SAW 2036 (Stand Juli 2026) aufbereitet. Für die kommenden 3 Jahre sind mehrere Bauprojekte mit einem erwarteten Investitionsvolumen von CHF 123.2 Mio. erfasst. Für die Folgejahre ab 2030 liegen noch keine aktuellen Zahlen vor. Die weiterführende Finanzplanung wird basierend auf der Fortschreibung der Umsetzungsplanung Liegenschaftenstrategie (Q4 2026) erarbeitet.

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Die SAW engagiert sich auch in den nächsten Jahren im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie, mit dem Ziel deutlich mehr kostengünstige Alterswohnungen mit Dienstleistungen anbieten zu können. Der deutliche Zuwachs an gemeinnützigen Alterswohnungen wird seitens Politik und Bevölkerung gefordert. Die hohen Wachstumsziele plant die SAW mittels Kooperationsprojekten sowie in Form von Neu- und Ersatzneubauten im Eigenbestand oder mittels Erwerbs von Land und Liegenschaften zu erreichen. Weiter leistet die SAW einen wichtigen Beitrag im Rahmen der Netto-Null-Strategie sowie der Entwicklung gemeinschaftlicher und generationenverbindender Wohnformen.

Grundlagen

Name Zweckverband:	**Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich**
Erstellungsdatum:	20.08.2026
1. Planjahr = Budgetjahr:	**2027**

Grundlagen - Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
30	Personalaufwand	15'031'478	17'315'110	17'707'697
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	13'904'881	16'775'832	16'327'419
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'430'758	4'134'853	4'199'815
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	5'509'715	6'339'310	6'480'224
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	7'649	160'000	0
37	Durchlaufende Beiträge	0	0	0
	Total betrieblicher Aufwand	*37'884'482*	*44'725'106*	*44'715'155*
40	Fiskalertrag	0	0	0
41	Regalien und Konzessionen	0	0	0
42	Entgelte	5'705'574	10'074'609	5'848'981
43	Übrige Erträge	1'076'336	2'033'878	3'131'933
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	663'314	919'000	451'500
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	4'312'322	5'751'650	4'400'300
47	Durchlaufende Beiträge	0	0	0
	Total betrieblicher Ertrag	*11'757'546*	*18'779'137*	*13'832'714*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***-26'126'935***	***-25'945'969***	***-30'882'441***
34	Finanzaufwand	2'706'446	2'280'200	2'466'353
44	Finanzertrag	26'939'107	25'406'907	30'110'862
	Ergebnis aus Finanzierung	***24'232'661***	***23'126'707***	***27'644'510***
	Operatives Ergebnis	**-1'894'275**	**-2'819'262**	**-3'237'931**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0
48	Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0
	Ausserordentliches Ergebnis	**0**	**0**	**0**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**-1'894'275**	**-2'819'262**	**-3'237'931**
93	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'017'952	1'154'960	676'406
94	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'017'952	1'154'960	676'406
	Total Aufwand	41'608'878	48'160'266	47'857'914
	Total Ertrag	39'714'604	45'341'004	44'619'983

Grundlagen - Investitionsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
5	Investitionsausgaben	60’594’851	53’500’000	55’500’000
6	Investitionseinnahmen	0	0	0
	Nettoinvestitionen	**60’594’851**	**53’500’000**	**55’500’000**

Grundlagen - Bilanz

		31.12.2025
10	Finanzvermögen	4’815’023
14	Verwaltungsvermögen	538’409’809
	Total Aktiven	**543’224’832**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	19’163’469
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	310’443’706
291	Zweckgebundenes Eigenkapital (Fonds)	112’417’082
29	Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	101’200’575
	Total Passiven	**543’224’832**

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

Steigerung (+) / Senkung (-) in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		**Budget 2027**	**Planjahr 2028**	**Planjahr 2029**	**Planjahr 2030**
30	Personalaufwand	17'707'697	0.0%	0.0%	0.0%
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	16'327'419	0.5%	0.5%	0.5%
34	Finanzaufwand	2'466'353	0.0%	0.0%	0.0%
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag					
42	Entgelte	5'848'981	0.0%	0.0%	0.0%
44	Finanzertrag	30'110'862	0.0%	0.0%	0.0%
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	4'400'300	0.0%	0.0%	0.0%

Zusätzliche einmalige/wiederkehrende Aufwände oder Erträge in der Erfolgsrechnung (Sprungkosten)

Steigerung (+) / Senkung (-) in Franken gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		**Budget 2027**	**Planjahr 2028**	**Planjahr 2029**	**Planjahr 2030**
30	Personalaufwand	17'707'697	244'065	615'927	573'954
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	16'327'419	-54'552	-935	358'857
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'199'815	675'158	87'881	0
34	Finanzaufwand	2'466'353	610'926	120'422	236'370
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	6'480'224	348'241	65'262	301'501
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0	0	0	0
Ertrag					
42	Entgelte	5'848'981	323'878	49'728	228'500
43	Übrige Erträge	3'131'933	-250'000	-810'000	40'000
44	Finanzertrag	30'110'862	1'760'920	1'796'012	1'397'190
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	4'400'300	0	0	0

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs-dauer	Nutzungs-beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)				
			Anlagen im Bau bis 2028	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030	Folgejahre ab 2030	Total
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)								
1	Felsenrain: Ersatzneubau			14’000’000	18’000’000	18’000’000		50’000’000
2	Letten: Wettbewerb ab 2030			0	0	300’000		300’000
3	Frankental: Wettbewerb 2030			0	0	300’000		300’000
4	Neubühl: Wettbewerb ab 2030			0	0	300’000		300’000
5	Buchlern: Sanierung Vorprojekt ab 2029			300’000	300’000	400’000		1’000’000
6	Irchel: Sanierung			900’000	200’000	0		1’100’000
7	Hardau: Sanierung			400’000	0	0		400’000
8	Mittelleimbach: Sanierung mit Aufstockung			1’300’000	1’700’000	1’600’000		4’600’000
9	Unteraffoltern:MBS 2028			0	200’000	600’000		800’000
10	Sihlquai: MBS 2030			0	0	0		0
11	Werdhölzli: Ersatzneubau 2024-2027			800’000	0	0		800’000
12	Riedenhalden: MBS 2030			0	0	0		0
13	Grünwald: Wettbewerb 2027			1’400’000	1’800’000	1’800’000		5’000’000
14	Espenhof Nord: Ersatzneubau 2023-2028			15’000’000	3’000’000	0		18’000’000
15	Heidi Abel: Neubau 2027-2029			15’000’000	6’000’000	1’000’000		22’000’000
16	Wyss Areal: MBS 2027			0	0	0		0
17	Thurgauerstrasse: Neubau			1’600’000	3’300’000	10’000’000		14’900’000
18	Kinderspital			0	0	0		0
19	Josefareal: Wettbewerb 2028			400’000	700’000	1’500’000		2’600’000
20	Auzelg: WB 2029			0	600’000	500’000		1’100’000
Tiefbauten (Sachgruppe IR 5030)								
…								0
Mobilien (Sachgruppe IR 5060)								
…								0
Total			**0**	**51’100’000**	**35’800’000**	**36’300’000**	**0**	**123’200’000**

Planerfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	15'031'478	17'315'110	17'707'697	17'951'760	18'567'690	19'141'640
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	13'904'881	16'775'832	16'327'419	16'354'230	16'435'060	16'877'890
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'430'758	4'134'853	4'199'815	4'874'973	4'962'854	4'962'854
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	5'509'715	6'339'310	6'480'224	6'828'465	6'893'727	7'195'228
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	7'649	160'000	0	0	0	0
37	Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0	0	0
	Total betrieblicher Aufwand	*37'884'482*	*44'725'106*	*44'715'155*	*46'009'428*	*46'859'331*	*48'177'612*
42	Entgelte	5'705'574	10'074'609	5'848'981	6'172'860	6'222'590	6'451'090
43	Übrige Erträge	1'076'336	2'033'878	3'131'933	2'881'933	2'321'933	3'171'933
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	663'314	919'000	451'500	451'500	451'500	451'500
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	4'312'322	5'751'650	4'400'300	4'400'300	4'400'300	4'400'300
47	Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0	0	0
	Total betrieblicher Ertrag	*11'757'546*	*18'779'137*	*13'832'714*	*13'906'593*	*13'396'323*	*14'474'823*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***-26'126'936***	***-25'945'969***	***-30'882'441***	***-32'102'835***	***-33'463'008***	***-33'702'789***
34	Finanzaufwand	2'706'446	2'280'200	2'466'353	3'077'280	3'197'700	3'434'070
44	Finanzertrag	26'939'107	25'406'907	30'110'862	31'871'780	33'667'790	35'064'980
	Ergebnis aus Finanzierung	***24'232'661***	***23'126'707***	***27'644'510***	***28'794'500***	***30'470'090***	***31'630'910***
	Operatives Ergebnis	**-1'894'276**	**-2'819'262**	**-3'237'931**	**-3'308'335**	**-2'992'918**	**-2'071'879**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0	0	0	0
48	Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0	0	0	0
	Ausserordentliches Ergebnis	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**-1'894'276**	**-2'819'262**	**-3'237'931**	**-3'308'335**	**-2'992'918**	**-2'071'879**

Planbilanz

		Bilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	4’815’023	4’969’924	3’912’032	4’207’135	7’270’798	8’057’001
14	Verwaltungsvermögen	538’409’809	587’774’956	639’075’141	685’300’168	716’137’314	747’474’460
	Aktiven	**543’224’832**	**592’744’881**	**642’987’174**	**689’507’304**	**723’408’112**	**755’531’461**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	19’163’469	19’163’469	19’163’469	19’163’469	19’163’469	19’163’469
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	310’443’706	323’110’373	336’777’040	379’777’040	409’777’040	436’777’040
291	Zweckgebundenes Eigenkapital (Fonds)	112’417’082	118’756’392	125’236’617	132’065’082	138’958’809	146’154’037
299	Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	101’200’575	131’714’646	161’810’048	158’501’713	155’508’795	153’436’915
	Passiven	**543’224’832**	**592’744’881**	**642’987’174**	**689’507’304**	**723’408’112**	**755’531’461**

Die im November 2024 angenommene Volksinitiative 'Bezahlbare Wohnungen für Zürich' mit einer Eigenkapital-Erhöhung von total CHF 100 Mio. ist in der Planbilanz 2025-2027 (je CHF 33.3 Mio./Jahr) berücksichtigt.

Plangeldflussrechnung

		Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
90	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-2'819'262	-3'237'931	-3'308'335	-2'992'918	-2'071'879
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'134'853	4'199'815	4'874'973	4'962'854	4'962'854
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	6'339'310	6'480'224	6'828'465	6'893'727	7'195'228
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	**7'654'901**	**7'442'108**	**8'395'103**	**8'863'663**	**10'086'203**
	Nettoinvestitionen	-53'500'000	-55'500'000	-51'100'000	-35'800'000	-36'300'000
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	**-53'500'000**	**-55'500'000**	**-51'100'000**	**-35'800'000**	**-36'300'000**
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-45'845'099	-48'057'892	-42'704'897	-26'936'337	-26'213'797
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	46'000'000.00	47'000'000.00	43'000'000.00	30'000'000.00	27'000'000
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**46'000'000**	**47'000'000**	**43'000'000**	**30'000'000**	**27'000'000**
10	**Veränderung Finanzvermögen**	**154'901**	**-1'057'892**	**295'103**	**3'063'663**	**786'203**

Zusammenfassung

Name Zweckverband: **Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich**

Erstelldatum: 20.08.2026

1. Planjahr = Budgetjahr: **2027**

Investitionsplanung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Nettoinvestitionen	-55’500’000	-51’100’000	-35’800’000	-36’300’000

Planerfolgsrechnung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	-3’237’931	-3’308’335	-2’992’918	-2’071’879

Planbilanz

		Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	3’912’032	4’207’135	7’270’798	8’057’001
14	Verwaltungsvermögen	639’075’141	685’300’168	716’137’314	747’474’460
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	19’163’469	19’163’469	19’163’469	19’163’469
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	336’777’040	379’777’040	409’777’040	436’777’040
299	Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	161’810’048	158’501’713	155’508’795	153’436’915

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	7’442’108	8’395’103	8’863’663	10’086’203
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-55’500’000	-51’100’000	-35’800’000	-36’300’000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	47’000’000	43’000’000	30’000’000	27’000’000

Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Anstalt 9703)

8048 Zürich

Budget 2027

Ablieferung an Stiftungsrat	9. Juli 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	9. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
Bericht des Stiftungsrat	4
Beschluss des Stiftungsrat	5
Budget	
Finanzierung	6
Erfolgsrechnung	7
Details zu ausgewählten ER-Gruppen	8 bis 11
Erläuterungen zu Budgetabweichungen	12 bis 13
Erfolgsrechnung Funkional	14
Einzelkonten nach Funktionen	15 bis 21
Investitionsrechnungen	22
Erläuterungen zu Budgetabweichungen	23
Investitionsrechnung Funktional	24
Einzelkonten nach Funktionen	25-26
Anhang	
Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	28

Rechnungsführer:
Maurizio Galilei
043 322 14 24
maurizio.galilei@pwg.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrates

a. *Die wirtschaftliche Lage der Stiftung und ihre mutmassliche Entwicklung*

Das Budget basiert auf einem soliden Eigenfinanzierungsanteil, weiterem Wachstum durch Erwerb und Bautätigkeit sowie planmässigen Unterhalts- und Erneuerungsvorhaben. Jede Investition in Erwerb und Erneuerung wird einer Wirtschaftlichkeitsanalyse unterzogen. Inwieweit die Wachstumsziele im Erwerb erreicht oder übertroffen werden, bestimmt weitgehend der Markt.
Der stete Wachstumskurs findet seinen Niederschlag unter anderem in den steigenden Kosten für Unterhalt, Abschreibungen und Erneuerungen sowie Fremdfinanzierungskosten und Personal. Demgegenüber kann mit höheren Mieteinnahmen gerechnet werden.

b. *Stand ihrer Aufgabenerfüllung*

Die Stiftung PWG konnte in den letzten Jahren weiter wachsen. Die Schwankungen innerhalb eines Jahres unterliegen jeweils dem Markt. Durch eine konsequente Bauplanung und deren Umsetzung werden die Liegenschaften entsprechend ihrem Lebenszyklus teil- oder gesamtsaniert.

c. *Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres*

ERFOLGSRECHNUNG
Die projektbezogenen baulichen und betrieblichen Unterhaltsarbeiten [314] erhöhen sich auft rund 11,6 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 10,1 Mio. Fr.).

INVESTITIONSRECHNUNG
Für das neue Budgetjahr steht im Vergleich zu den Vorjahren ein höheres Wachstum an. Einerseits streben wir ein höheres Erwerbsvolumen von rund 121,2 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 111,1 Mio. Fr.) an und andererseits sind erhöhte (projektbezogene) Bauausgaben von rund 30,6 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 20,0 Mio. Fr.) geplant.

d. *Konkrete Annahmen*
-Wachstum aus Erwerb: 121,2 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 111,1 Mio.)
-Wachstum durch Bauprojekte: 30,6 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 20,0 Mio.)
-Entschädigungen und Honorare Stiftunsrat und Ausschuss [300]: 260'000 Fr. (Vorjahresbudget: 250'000 Fr.)
-Personalaufwand Verwaltung [301]: Stand März 2026 = 36,3 VZS, Plan Ende 2026 = 37,3 VZS, Plan Ende 2027 = 40,6 VZS (Vollzeitstellen)
-Bruttorendite auf Wachstum: 3,00 % (Vorjahresbudget: 3,00 %)
-Durchschnittlicher Referenzzinssatz: 1,25 % (Vorjahresbudget 1,50 %)
-Leerstände [447] Total 1,6 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 1,5 Mio. Fr.) (siehe auch Seite 11)
-Betriebsprojekte:
>Implementierung Digitales Management-Informationssystem, Evaluierung KI-Lösung sowie digitales Ablage- und Archivierungssystem; Pauschale Schätzung 100'000.00 Fr
>Implementierung Portfoliomanagement-Tool; Pauschale Schätzung 100'000.00 Fr.

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat das Budget 2027 am 9. Juli 2026 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	-54’550’000
	Gesamtertrag	Fr.	68’878’000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr.	**14’328’000**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Nettoausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	151’816’000
	Aktivierung Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	**151’816’000**

Der Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss/-fehlbetrag zugewiesen / belastet.

8048 Zürich, 9. Juli 2026

Andreas Billeter



Präsident des Stiftungsrates

Andreas Gysi



Geschäftsführer

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2027	Gesamthaushalt Budget 2026	Gesamthaushalt Rechnung 2025
Ertragsüberschuss	14’328’000	11’273’000	9’224’991
Aufwandüberschuss	-	-	-
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	6’600’000	6’406’000	5’948’888
Ertrag aus Aufwertungen	-	-	-
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	11’864’000	11’470’000	11’602’193
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-6’183’000	-2’710’000	-2’470’681
Einlagen in das Eigenkapital	-	33’333’333	-
Entnahmen aus dem Eigenkapital	5’000’000	-	-
Selbstfinanzierung	**31’609’000**	**59’772’333**	**24’305’391**
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-146’816’000	-131’107’000	-128’856’906
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	**-115’207’000**	**-71’334’667**	**-104’551’515**
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	22%	46%	19%

Die Aufstockung des Stiftungskapitals um 100 Mio. Franken gemäss Weisung 2023/469 (vom 04.10.2023: Finanzdepartement, Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich», Ablehnung und Gegenvorschlag) wurde vom Gemeinderat und Volk beschlossen. Die Aufstockung wurde in der Jahresrechnung 2025 als Kapitalerhöhung (2025 - 2027) vollumfänglich in das Eigenkapital eingebucht.

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad[1]: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

[1] Textvorgabe durch Gemeindeamt. Für die Stiftung PWG nicht zutreffend.

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis			Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
30	Personalaufwand		-6’150’000	-5’780’000	-5’112’565
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand		-15’656’000	-13’808’000	-14’160’863
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		-6’600’000	-6’406’000	-5’948’888
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen		-11’864’000	-11’470’000	-11’602’193
36	Transferaufwand		-	-	-
37	Durchlaufende Beiträge		-		-
	Total Betrieblicher Aufwand		-40’270’000	-37’464’000	-36’824’509
40	Fiskalertrag		-	-	-
41	Regalien und Konzessionen		-	-	-
42	Entgelte		455’000	326’000	554’663
43	Verschiedene Erträge (Inkl. Eigenleistungen)		2’443’000	2’105’000	2’052’140
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen		6’183’000	2’710’000	2’470’681
46	Transferertrag		3’000	3’000	-
47	Durchlaufende Beiträge		-	-	-
	Total Betrieblicher Ertrag		*9’084’000*	*5’144’000*	*5’077’484*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		***-31’186’000***	***-32’320’000***	***-31’747’025***
34	Finanzaufwand		-14’280’000	-13’546’000	-13’619’805
44	Finanzertrag		59’794’000	57’139’000	54’591’821
	Ergebnis aus Finanzierung		***45’514’000***	***43’593’000***	***40’972’016***
	Operatives Ergebnis		**14’328’000**	**11’273’000**	**9’224’991**
38	Ausserordentlicher Aufwand		-	-	-
48	Ausserordentlicher Ertrag		-	-	-
	Ausserordentliches Ergebnis		-	-	-
	Total Aufwand		-54’550’000	-51’010’000	-50’444’314
	Total Ertrag		68’878’000	62’283’000	59’669’305
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**14’328’000**	**11’273’000**	**9’224’991**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand		-	-	-
49	Interne Verrechnungen: Ertrag		-	-	-

Details zu ausgewählten ER-Gruppen (Nicht Bestandteil des offiziellen Budgets):

Gestufter Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2027	Budget 31.12.2026	Rechnung 31.12.2025
Behörden und Kommissionen [300]		-260’000	-250’000	-222’218
Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals [301]		-4’542’300	-4’322’000	-3’819’869
Temporäre Arbeitskräfte [303]		-20’000	-20’000	-6’233
AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, PK ZH [305]		-1’196’000	-1’070’000	-932’077
Übriger Personalaufwand (Aus-/Weiterbildung, Übriges) [309]		-131’700	-118’000	-132’168
30 Personalaufwand		**-6’150’000**	**-5’780’000**	**-5’112’565**

Erläuterungen

Nebst der nachfolgend dargestellten Personalentwicklung, welche aufgrund des Wachstums und des anhaltenden Unterhaltsbedarfes absehbar ist, sind im Personalaufwand [301] folgende Faktoren für das Budgetjahr 2027 budgetiert:
+ 350 % Vollzeitstellen (VZS); 350'000.00 Fr.,
+ Lohnanpassungen 195’000.00 Fr. (Budget 2026 = 170'000, Budget 2025 = 150’000). Darin enthalten sind generelle und individuelle Lohnanpassungen sowie Einmalprämien.
+ Erhöhung Sozialversicherungen: PK-Sparbeiträge im Durchschnitt um 7% höher: ca. +40'000 Fr.

Pensenstand am 31. März 2026 Ø VZS	36,3	Ende Vorjahr: Ø VZS	32,4
Anzahl	45	Anzahl	42

Geplante Veränderungen	Pensum %	Ab	Begründung
Portfoliomanagement	80 % - 100 %	01.07.2026	Aufstockung
Veränderung bis Ende 2026	100%		
Pensenbestand Ende 2026: Ø VZS	37,3		
Pensenbestand Ende 2026: Anzahl	46		
Fachstelle Mietende-Betreuung	60 % - 80 %	01.02.2027	Aufstockung
Sachbearbeitung Bewirtschaftung	100%	01.03.2027	Aufstockung
Baumanagement	100%	01.10.2027	Aufstockung
Sachbearbeitung Rechnungswesen	50%	01.10.2027	Teil-Aufstockung
Veränderung bis Ende 2027	330%		
Geplanter Pensenbestand Ende 2027: Ø VZS	40,6		
Geplanter Pensenbestand Ende 2027: Anzahl	50		

Details zu ausgewählten ER-Gruppen (Nicht Bestandteil des offiziellen Budgets):

Gestufter Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2027	Budget 31.12.2026	Rechnung 31.12.2025
Material- und Warenaufwand [310]		-41’200	-41’700	-44’998
Nicht aktivierbare Anlagen [311]		-143’000	-132’000	-178’593
Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]		-959’600	-891’900	-902’640
Dienstleistungen und Honorare [313]		-2’147’200	-1’861’900	-2’858’870
Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]		-11’565’600	-10’100’100	-9’403’025
Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]		-14’900	-5’700	-11’022
Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]		-680’900	-684’500	-673’538
Spesenentschädigungen [317]		-30’800	-31’200	-30’768
Wertberichtigungen auf Forderungen [318]		-50’000	-50’000	-30’814
Verschiedener Betriebsaufwand [319]		-22’800	-9’000	-26’595
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand		**-15’656’000**	**-13’808’000**	**-14’160’863**

Erläuterungen

In den «Nicht aktivierbare Anlagen» [311] sind insbesondere enthalten:
-Anschaffung Mobiliar / Informatik Hard- und Software / Talcky (Alle infolge Personalwachstum).

In den «Dienstleistungen und Honorare» [313] sind nebst der Fortschreibung folgende Budgetposten enthalten:
- Projektausgaben für ein digitales Management-Informationssystem und einer KI-Lösung sowie digitales Ablage- und Archivierungssystem; 100'000.00 Fr
- Implementierung Portfoliomanagement-Tool; Pauschale Schätzung 100'000.00 Fr.
Ebenfalls in der Kontengruppe [313] sind Akquisitions- und Werbeaufwand, Kommunikationsaufwand, Mitgliederbeiträge, Versandkosten, Übriger Verwaltungsaufwand und Eigentümerkosten für Vermietung und Marketing sowie Gebäude- und Sachversicherungen enthalten.

In der Ziffer [314] sind der Unterhalt aus Bauprojekten mit 5,4 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 3,5 Mio. Fr.) und des laufenden Unterhalts sowie Kleinprojekte mit 6,2 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 6,6 Mio. Fr.) enthalten.
Die grössten Bauprojekte in Ausführung im Budgetjahr sind:
- 1018 Forchstrasse 67 (Erneuerung Wohnungen und Steigleitungen); Kostenvoranschlag (KV) 3,7 Mio. Fr., Start 01.04.2027 - Dauer 7 Mt.
- 1172 Limmattalstrasse 247 (Erneuerung Küchen und Bäder, inkl. Ersatz der Hausinstallation); KV 2,1 Mio. Fr., Start 01.04.2027 - Dauer 7 Mt.
- 1213 Neunbrunnenstrasse 11 (Gesamtsanierung); KV 4,1 Mio. Fr., Start 01.06.2027- Dauer 12 Mt.
- 1220 Schärenmoostrasse 115, 117 (Umnutzung Büro zu Wohnen); KV 28,1 Mio. Fr., Start 01.04.2026 - Dauer 22 Mt.

In der Ziffer [316] sind hauptsächlich die Eigenmiete, Fremdmieten sowie die Baurechtzinsen enthalten.

Details zu ausgewählten ER-Gruppen (Nicht Bestandteil des offiziellen Budgets):

Gestufter Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2027	Budget 31.12.2026	Rechnung 31.12.2025
Verschiedene betriebliche Erträge [430]		-	-	11’954
Bauzeitkosten [431]		809’600	671’000	213’003
Bauherrenleistungen od. -Kommission [431]		433’400	334’000	627’083
Aktivierung Akquisitionsaufwand (1 %) [431]		1’200’000	1’100’000	1’200’100
Übrige Erträge [439]		-	-	-
Aufwertungen VV [439]		-	-	-
43 Verschiedene Erträge (Inkl. Eigenleistungen)		**2’443’000**	**2’105’000**	**2’052’140**

Details zu ausgewählten ER-Gruppen (Nicht Bestandteil des offiziellen Budgets):

Gestufter Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2027	Budget 31.12.2026	Rechnung 31.12.2025
Mieterträge Netto Wohnen [447]		45'595'700	43'863'800	41'386'936
Mieterträge Netto Gewerbe [447]		11'784'400	11'237'200	11'207'245
Mieterträge Netto Parking [447]		1'493'900	1'343'700	1'303'252
Mieterträge Netto Übrige [447]		704'000	538'300	561'995
LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [447]		216'000	156'000	55'800
Zinsen Zinsen flüssige Mittel [440]		-	-	27
Zinsen Finanzanlagen [440]		-	-	76'566
Erträge aus Darlehen VV [445]		-	-	-
44 Finanzertrag		**59'794'000**	**57'139'000**	**54'591'821**

Erläuterungen

Bei der Budgetierung der Mieterträge [44] wird von folgendem ausgegangen:
-Fortschreibung der Mietzinserträge aus Bestand (Stichtag 31.03.2026)
-Zusätzlich Mietzinserträge infolge Wachstum aus der in der Vorperiode und/oder laufende Periode fertiggestellten Bauvorhaben
-Zusätzlich Mietzinserträge infolge Wachstum aus Erwerb (121,2 Mio. Fr. zu 3,0 % Bruttorendite)
-Referenzzinssatz bei 1,25 % (Vorjahr 1,50 %)

-Leerstands- und Bauzeitkosten:		Budget 31.12.2027	Budget 31.12.2026	Rechnung 31.12.2025
Leerstände Wohnen		-723'900	-725'600	-499'570
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Wohnen		126'600	129'900	68'240
Netto-Leerstände Wohnen		**-597'300**	**-595'700**	**-431'330**
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto		1.3%	1.3%	1.0%
Leerstände Gewerbe	(Schärenmoosstrase 115, 117)	-1'383'300	-1'213'300	-216'038
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Gewerbe		496'400	445'800	12'620
Netto-Leerstände Gewerbe		**-886'900**	**-767'500**	**-203'418**
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto		6.6%	6.1%	1.8%
Leerstände Parking & Übrige		-166'800	-158'900	-173'882
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Parking & Übrige		9'200	5'000	2'580
Netto-Leerstände Parking & Übrige		**-157'600**	**-153'900**	**-171'302**
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto		6.6%	7.5%	8.4%
Summe Leerstände		**-2'274'000**	**-2'097'800**	**-889'490**
Summe Leerstandskosten z.L. Bauprojekte		632'200	580'700	83'440
Summe Netto-Leerstände		**-1'641'800**	**-1'517'100**	**-806'050**

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto		Budget 2027	Budget 2026	Differenz	Begründung
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	-260’000	-250’000	10’000	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-4’542’300	-4’322’000	220’300	Zusätzliche Stellen infolge Wachstum und Lohnanpassungen.
3030.00	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	-20’000	-20’000	-	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-364’000	-335’000	29’000	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-766’000	-669’000	97’000	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-48’000	-44’000	4’000	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-18’000	-22’000	-4’000	
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-40’000	-30’000	10’000	Zusätzliche Weiterbildungen geplant.
3099.00	Übriger Personalaufwand	-91’700	-88’000	3’700	Zusätzliche Rekrutierungskosten.
3100.00	Büromaterial	-18’000	-18’400	-400	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-17’000	-17’000	-	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-6’200	-6’300	-100	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-25’000	-5’000	20’000	Infolge Personalzuwachs.
3113.00	Anschaffung Hardware	-99’000	-108’000	-9’000	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-19’000	-19’000	-	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-959’600	-891’900	67’700	Teilweise Auslagerung der Eigentümerkosten.
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-938’800	-670’700	268’100	
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Prüfstelle, Fachexperten usw.	-246’000	-323’000	-77’000	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-376’000	-296’000	80’000	Infolge Personalzuwachs sowie Cyber-Sicherheitslösungen.
3134.00	Sachversicherungsprämien	-573’900	-559’700	14’200	
3137.00	Steuern und Abgaben	-12’500	-12’500	-	

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto		Budget 2027	Budget 2026	Differenz	Begründung
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-428’900	-270’400	158’500	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-11’136’700	-9’829’700	1’307’000	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Ausgaben.
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-14’900	-5’700	9’200	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-680’900	-684’500	-3’600	
3170.00	Reisekosten und Spesen	-30’800	-31’200	-400	
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-20’000	-20’000	-	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-30’000	-30’000	-	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-22’800	-9’000	13’800	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-6’588’000	-6’354’100	233’900	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-12’000	-51’900	-39’900	Innenausbau der Geschäftsstelle.
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	
3320.00	Planmässige Abschreibungen Software	-	-	-	
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen				
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-14’100’000	-13’406’000	694’000	Steigendes Finanzierungsvolumen.
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-162’000	-122’000	40’000	Steigende Finanzierungskosten.
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-18’000	-18’000	-	
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-11’864’000	-11’470’000	394’000	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
3640.50	Wertberichtigungen Darlehen VV an private Unternehmungen				
3650.50	Wertberichtigungen Beteiligungen VV an privaten Unternehmungen				
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	240’000	225’600	-14’400	
4250.00	Verkäufe	-	-	-	
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	215’000	100’400	-114’600	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	2’443’000	2’105’000	-338’000	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Eigenleistungen.
4390.00	Übriger Ertrag	-	-	-	
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	
4400.00	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	
4402.00	Zinsen Finanzanlagen	-	-	-	
4450.00	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	59’578’000	56’983’000	-2’595’000	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	216’000	156’000	-60’000	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Eigenleistungen.
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK	6’183’000	2’710’000	-3’473’000	
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe	3’000	3’000	-	

Erfolgsrechnung

	Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2027 Aufwand	Budget 2027 Ertrag	Budget 2026 Aufwand	Budget 2026 Ertrag	Rechnung 2025 Aufwand	Rechnung 2025 Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	-64’000	-	-64’000	-	-86’866	-
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-	-		-	-	-
2	Bildung	-	-		-	-	-
3	Kultur, Sport und Freizeit	-	-		-	-	-
4	Gesundheit	-	-	-	-	-	-
5	Soziale Sicherheit (Gemeinnütziger Wohnbau)	-9’247’380	15’817’020	-9’350’000	15’799’304	-9’184’410	14’941’010
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-
7	Umweltschutz und Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	-21’309’180	36’844’400	-19’448’000	32’143’186	-19’103’574	30’398’555
8	Volkswirtschaft (Gemeinnütziger Gewerbebau)	-9’649’440	14’015’680	-8’602’000	12’455’510	-8’449’659	12’387’900
9	Finanzen und Steuern	-14’280’000	3’000	-13’546’000	3’000	-13’619’805	76’592
	Total Aufwand / Ertrag	**-54’550’000**	**66’680’100**	**-51’010’000**	**60’401’000**	**-50’444’314**	**57’804’057**
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss (-)	**12’130’100**		**9’391’000**		**7’359’743**	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG						
0110	Legislative	**-64'000**	-	**-64'000**	-	**-86'866**	-
	Nettoergebnis	**-64'000**	-	**-64'000**	-	**-86'866**	-
3132.00	Honorare externe Berater, Fachexperten: Rechnungsprüfung (Revi	-64'000	-	-64'000	-	-86'866	-
5	SOZIALE SICHERHEIT						
5600	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	**-9'247'380**	**15'817'020**	**-9'350'000**	**15'799'304**	**-9'184'410**	**14'941'010**
	Nettoergebnis	**6'569'640**	-	**6'449'304**	-	**5'756'600**	-
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-59'800	-	-62'500	-	-55'554	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'044'729	-	-1'080'500	-	-954'967	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-4'600	-	-5'000	-	-1'558	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-83'720	-	-83'750	-	-72'054	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-176'180	-	-167'250	-	-135'206	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-11'040	-	-11'000	-	-17'862	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-4'140	-	-5'500	-	-7'897	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-9'200	-	-7'500	-	-5'181	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-21'091	-	-22'000	-	-27'861	-
3100.00	Büromaterial	-4'140	-	-4'600	-	-4'218	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-3'910	-	-4'250	-	-5'431	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-1'426	-	-1'575	-	-1'601	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-5'750	-	-1'250	-	-12'192	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-22'770	-	-27'000	-	-26'345	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-4'370	-	-4'750	-	-6'112	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-220'708	-	-222'975	-	-225'660	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-215'924	-	-167'675	-	-446'757	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-41'860	-	-64'750	-	-54'863	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-86'480	-	-74'000	-	-57'243	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-131'997	-	-139'925	-	-131'238	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-2'875	-	-3'125	-	-2'900	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-98’647	-	-67’600	-	-66’290	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-2’561’441	-	-2’457’425	-	-2’284’466	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-3’427	-	-1’425	-	-2’755	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-156’607	-	-171’125	-	-168’385	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-7’084	-	-7’800	-	-7’692	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-4’600	-	-5’000	-	-5’250	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-6’900	-	-7’500	-	-2’454	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-5’244	-	-2’250	-	-6’649	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-1’515’240	-	-1’588’525	-	-1’485’737	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-2’760	-	-12’975	-	-1’485	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-2’728’720	-	-2’867’500	-	-2’900’548	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	55’200	-	56’400	-	57’103
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	49’450	-	25’100	-	81’563
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	2’988
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	561’890	-	526’250	-	510’047
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	-
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Wohnen	-	13’678’710	-	14’475’054	1	13’657’689
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	49’680	-	39’000	-	13’950
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	1’422’090	-	677’500	-	617’670
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG						
7900	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	**-21'309'180**	**36'844'400**	**-19'448'000**	**32'143'186**	**-19'103'574**	**30'398'555**
	Nettoergebnis	**15'535'220**	-	**12'695'186**	-	**11'294'980**	-
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-137'800	-	-130'000	-	-115'553	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-2'407'419	-	-2'247'440	-	-1'986'332	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-10'600	-	-10'400	-	-3'241	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-192'920	-	-174'200	-	-149'873	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-405'980	-	-347'880	-	-281'228	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-25'440	-	-22'880	-	-37'152	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-9'540	-	-11'440	-	-16'427	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-21'200	-	-15'600	-	-10'777	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-48'601	-	-45'760	-	-57'950	-
3100.00	Büromaterial	-9'540	-	-9'568	-	-8'773	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-9'010	-	-8'840	-	-11'296	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-3'286	-	-3'276	-	-3'329	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-13'250	-	-2'600	-	-25'359	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-52'470	-	-56'160	-	-54'797	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-10'070	-	-9'880	-	-12'712	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-508'588	-	-463'788	-	-469'373	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-497'564	-	-348'764	-	-929'254	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-96'460	-	-134'680	-	-114'115	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-199'280	-	-153'920	-	-119'066	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-304'167	-	-291'044	-	-272'976	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-6'625	-	-6'500	-	-6'032	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-227’317	-	-140’608	-	-137’883	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-5’902’451	-	-5’111’444	-	-4’751’690	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-7’897	-	-2’964	-	-5’731	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-360’877	-	-355’940	-	-350’240	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-16’324	-	-16’224	-	-16’000	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-10’600	-	-10’400	-	-10’920	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-15’900	-	-15’600	-	-5’103	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-12’084	-	-4’680	-	-13’829	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-3’491’640	-	-3’304’132	-	-3’090’333	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-6’360	-	-26’988	-	-3’089	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-6’287’920	-	-5’964’400	-	-6’033’140	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	127’200	-	117’312	-	118’774
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	113’950	-	52’208	-	169’650
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	6’216
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	1’294’790	-	1’094’600	-	1’060’897
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	-
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Wohnen	-	31’916’990	-	29’388’746	-	27’729’247
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	114’480	-	81’120	-	29’016
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	3’276’990	-	1’409’200	-	1’284’754
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
8	VOLKSWIRTSCHAFT						
8500	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	**-9'649'440**	**14'015'680**	**-8'602'000**	**12'455'510**	**-8'449'659**	**12'387'900**
	Nettoergebnis	**4'366'240**	-	**3'853'510**	-	**3'938'241**	-
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-62'400	-	-57'500	-	-51'110	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'090'152	-	-994'060	-	-878'570	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-4'800	-	-4'600	-	-1'434	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-87'360	-	-77'050	-	-66'290	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-183'840	-	-153'870	-	-124'389	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-11'520	-	-10'120	-	-16'433	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-4'320	-	-5'060	-	-7'266	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-9'600	-	-6'900	-	-4'767	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-22'008	-	-20'240	-	-25'632	-
3100.00	Büromaterial	-4'320	-	-4'232	-	-3'881	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-4'080	-	-3'910	-	-4'996	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-1'488	-	-1'449	-	-1'473	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-6'000	-	-1'150	-	-11'217	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-23'760	-	-24'840	-	-24'237	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-4'560	-	-4'370	-	-5'623	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-230'304	-	-205'137	-	-207'607	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-225'312	-	-154'261	-	-411'016	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-43'680	-	-59'570	-	-50'474	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-90'240	-	-68'080	-	-52'664	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-137'736	-	-128'731	-	-120'739	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-3'000	-	-2'875	-	-2'668	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-102’936	-	-62’192	-	-60’987	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-2’672’808	-	-2’260’831	-	-2’101’710	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-3’576	-	-1’311	-	-2’535	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-163’416	-	-157’435	-	-154’914	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-7’392	-	-7’176	-	-7’077	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-4’800	-	-4’600	-	-4’830	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-7’200	-	-6’900	-	-2’257	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-5’472	-	-2’070	-	-6’117	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-1’581’120	-	-1’461’443	-	-1’366’878	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-2’880	-	-11’937	-	-1’366	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-2’847’360	-	-2’638’100	-	-2’668’504	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	57’600	-	51’888	-	52’535
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	51’600	-	23’092	-	75’038
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	2’749
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	586’320	-	484’150	-	469’243
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	-
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Gewerbe	-	11’784’400	-	11’237’200	-	11’207’245
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	51’840	-	35’880	-	12’834
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	1’483’920	-	623’300	-	568’257
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	FINANZEN UND STEUERN						
9610	Zinsen	**-14’100’000**	-	**-13’406’000**	-	**-13’375’004**	**76’592**
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-14’100’000	-	-13’406’000	-	-13’375’004	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-	-	-	-	-	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	27
4402.00	Zinsen Finanzanlagen	-	-	-	-	-	76’566
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
9	FINANZEN UND STEUERN						
9690	Finanzvermögen, Übriges	**-180’000**	-	**-140’000**	-	**-244’801**	-
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-162’000	-	-122’000	-	-228’729	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-18’000	-	-18’000	-	-16’072	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
9	FINANZEN UND STEUERN						
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	-	**3’000**	-	**3’000**	-	-
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-	-	-	-	-	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	3’000	-	3’000	-	-
9	FINANZEN UND STEUERN						
	Summen	**-14’280’000**	**3’000**	**-13’546’000**	**3’000**	**-13’619’805**	**76’592**
	Nettoergebnis	**-14’277’000**		**-13’543’000**		**-13’543’213**	
9999	Abschluss	**12’130’100**	-	-	-	-	-
9000.00	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	**12’130’100**	-	-	-	-	-

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
50	Sachanlagen	151’816’000	131’107’000	132’792’174
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52	Immaterielle Anlagen	-	-	-
54	Darlehen	-	-	-
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	-	-	200
56	Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
	Total Investitionsausgaben	**151’816’000**	**131’107’000**	**132’792’374**
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61	Rückerstattungen	-	-	-
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung (Abschreibungsbeiträge)	5’000’000	-	3’935’468
64	Rückzahlung von Darlehen	-	-	-
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	-
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
	Total Investitionseinnahmen	**5’000’000**	-	**3’935’468**
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**-146’816’000**	**-131’107’000**	**-128’856’906**
	Detail zu Gruppe Sachanlagen [50]			
	Aktivierung Erwerb Liegenschaften	121’200’000	111’100’000	121’318’809
	Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen	30’556’000	20’007’000	11’473’365
	Mobilien (Geschäftsstelle)	60’000	-	-
	Summe Gruppe 50	**151’816’000**	**131’107’000**	**132’792’174**

Anmerkungen zu den Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen

Die grössten Bauprojekte in Ausführung im Budgetjahr:

- 1018 Forchstrasse 67 (Erneuerung Wohnungen und Steigleitungen); Kostenvoranschlag (KV) 3,7 Mio. Fr., Start 01.04.2027 - Dauer 7 Mt.
- 1172 Limmattalstrasse 247 (Erneuerung Küchen und Bäder, inkl. Ersatz der Hausinstallation); KV 2,1 Mio. Fr., Start 01.04.2027 - Dauer 7 Mt.
- 1213 Neunbrunnenstrasse 11 (Gesamtsanierung); KV 4,1 Mio. Fr., Start 01.06.2027- Dauer 12 Mt.
- 1220 Schärenmoostrasse 115, 117 (Umnutzung Büro zu Wohnen); KV 28,1 Mio. Fr., Start 01.04.2026 - Dauer 22 Mt.

Anmerkungen zu Kontogruppe 63

Darin enthalten sind hauptsächlich erhaltene oder eigene Abschreibungsbeiträge.

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto		Budget 2027	Budget 2026	Differenz	Begründung
5000.00	Grundstücke	-	-	-	
5040.00	Hochbauten	-151’756’000	-131’107’000	-20’649’000	Marktbedingte und/oder projektbezogene Erwerbs- und/oder Bauprojektausgaben.
5060.00	Mobilien	-60’000	-	-60’000	Infolge Personalzuwachs.
5200.00	Software	-	-	-	
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-	-	
5900.00	Passivierte Einnahmen	5’000’000	-	5’000’000	
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-5’000’000	-	-5’000’000	Erhaltene oder eigene Abschreibungsbeiträge.
6450.00	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins FV	-	-	-	
6900.00	Aktivierte Ausgaben	-151’816’000	-131’107’000	-20’709’000	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	-	-		-	-	-
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-	-		-	-	-
2	Bildung	-	-		-	-	-
3	Kultur, Sport und Freizeit	-	-		-	-	-
4	Gesundheit	-	-	-	-	-	-
5	Soziale Sicherheit (Gemeinnütziger Wohnbau)	34’917’680	1’150’000	32’776’750	-	33’198’093	983’867
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-
7	Umweltschutz und Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	80’462’480	2’650’000	68’175’640	-	69’052’034	2’046’443
8	Volkswirtschaft (Gemeinnütziger Gewerbebau)	36’435’840	1’200’000	30’154’610	-	30’542’246	905’158
	Total Ausgaben / Einnahmen	**151’816’000**	**5’000’000**	**131’107’000**	-	**132’792’374**	**3’935’468**
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		**-146’816’000**		**-131’107’000**		**-128’856’906**

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	SOZIALE SICHERHEIT	**34’917’680**	**1’150’000**	**32’776’750**	-	**33’198’093**	**983’867**
	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	**34’917’680**	**1’150’000**	**32’776’750**	-	**33’198’093**	**983’867**
5600	Nettoergebnis	**34’917’680**	**1’150’000**	**32’776’750**	-	**33’198’093**	**983’867**
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	-	-
5040.00	Hochbauten	34’903’880	-	32’776’750	-	33’198’043	-
5060.00	Mobilien	13’800	-	-	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-	-	-	50	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	1’150’000	-	-	-	983’867
6450.00	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	-	-	-
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F	-	-	-	-	-	-
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	**80’462’480**	**2’650’000**	**68’175’640**	-	**69’052’034**	**2’046’443**
7900	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	**80’462’480**	**2’650’000**	**68’175’640**	-	**69’052’034**	**2’046’443**
	Nettoergebnis	**77’812’480**	-	**68’175’640**	-	**67’005’591**	-
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	-	-
5040.00	Hochbauten	80’430’680	-	68’175’640	-	69’051’930	-
5060.00	Mobilien	31’800	-	-	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-	-	-	104	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	2’650’000	-	-	-	2’046’443
6450.00	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	-	-	-
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F	-	-	-	-	-	-

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 01.01. bis 31.12.2027		Budget 01.01. bis 31.12.2026		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
8	VOLKSWIRTSCHAFT	**36’435’840**	**1’200’000**	**30’154’610**	-	**30’542’246**	**905’158**
8500	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	**36’435’840**	**1’200’000**	**30’154’610**	-	**30’542’246**	**905’158**
	Nettoergebnis	**35’235’840**	-	**30’154’610**	-	**29’637’088**	-
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	-	-
5040.00	Hochbauten	36’421’440	-	30’154’610	-	30’542’200	-
5060.00	Mobilien	14’400	-	-	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-	-	-	46	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	1’200’000	-	-	-	905’158
6450.00	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	-	-	-
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F	-	-	-	-	-	-
9	FINANZEN UND STEUERN	-	-	-	-	-	-
	Nettoergebnis	-	-	-	-	-	-
9999	Abschluss Nettoergebnis	-	**-146’816’000**	-	**-131’107’000**	-	**-128’856’906**
5900.00	Passivierte Einnahmen	**5’000’000**	-	-	-	**3’935’468**	-
6900.00	Aktivierte Ausgaben	-	**-151’816’000**	-	**-131’107’000**	-	**-132’792’374**

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.40	-1’515’240	-1’588’525	-1’485’737
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.40	-3’491’640	-3’304’132	-3’090’333
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3300.40	-1’581’120	-1’461’443	-1’366’878
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.60	-2’760	-12’975	-1’485
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.60	-6’360	-26’988	-3’089
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3300.60	-2’880	-11’937	-1’366
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3301.40	-	-	-
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3301.40	-	-	-
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3301.40	-	-	-
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3320.00	-	-	-
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3320.00	-	-	-
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3320.00	-	-	-
	Total		**-6’600’000**	**-6’406’000**	**-5’948’888**
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	-6’600’000	-6’406’000	-5’948’888
	Wertberichtigungen Darlehen	364x	-	-	-

Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Anstalt 9703)

8048 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2027 bis 2030

Inhaltsverzeichnis

Zahlenüberblick	Seite	2-3
Erläuterungen	Seite	4
Erfolgsrechnung	Seite	5
Investitionsrechnung	Seite	6
Bilanz	Seite	7
Geldflussrechnung	Seite	8

Zahlenüberblick (gesamte Tabelle in Mio. Fr.)

		RE 2025	BU 2026	BU 2027	PL 2028	PL 2029	PL 2030
Erfolgsrechnung	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-31.7	-32.3	-31.2	-32.5	-35.3	-37.5
	Ergebnis aus Finanzierung	41.0	43.6	45.5	49.6	52.9	57.6
	Operatives Ergebnis	9.2	11.3	14.3	17.2	17.5	20.1
	Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-	-	-	-
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (- = Aufwandüberschuss / + = Ertragsüberschuss)	9.2	11.3	14.3	17.2	17.5	20.1
Investitionsrechnung	Verwaltungsvermögen						
	Investitionsausgaben	-132.8	-131.1	-151.8	-157.8	-143.0	-155.9
	Investitionseinnahmen	3.9	-	5.0	5.0	5.0	-
	Nettoinvestitionen VV (+ = Nettoinvestitionen / - = Einnahmenüberschuss)	-128.9	-131.1	-146.8	-152.8	-138.0	-155.9
Geldflussrechnung	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	17.7	59.8	54.9	27.1	31.5	39.0
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-128.9	-131.1	-146.8	-152.8	-138.0	-155.9
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-128.9	-131.1	-146.8	-152.8	-138.0	-155.9
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	131.7	71.3	91.4	125.3	106.6	117.6
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	20.5	-0.1	-0.4	-0.4	0.1	0.7
	Stand Flüssige Mittel per 1.1.	4.9	0.9	1.3	0.9	0.5	0.5
	Stand Flüssige Mittel per 31.12.	25.5	0.8	0.9	0.5	0.5	1.2
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	20.5	-0.1	-0.4	-0.4	0.0	0.7

Zahlenüberblick (gesamte Tabelle in Mio. Fr.)

		RE 2025	BU 2026	BU 2027	PL 2028	PL 2029	PL 2030
Bilanz	Umlaufvermögen	105.7	8.2	14.9	14.5	14.5	15.2
	Anlagevermögen Finanzvermögen [1]	-	-	-	-	-	-
	Total Finanzvermögen	105.7	8.2	14.9	14.5	14.5	15.2
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen [1]	1'388.6	1'523.6	1'623.3	1'769.1	1'899.7	2'047.8
	Total Verwaltungsvermögen	**1'388.6**	**1'523.6**	**1'623.3**	**1'769.1**	**1'899.7**	**2'047.8**
	Total Aktiven	**1'494.3**	**1'531.8**	**1'638.2**	**1'783.6**	**1'914.2**	**2'063.0**
	[1] Total Anlagevermögen	*1'388.6*	*1'523.6*	*1'623.3*	*1'769.1*	*1'899.7*	*2'047.8*
	Kurzfristiges Fremdkapital	47.2	49.8	32.8	32.8	32.8	32.8
	Langfristiges Fremdkapital [2]	1'019.3	1'066.0	1'148.5	1'273.8	1'380.4	1'497.9
	Total Fremdkapital	**1'066.5**	**1'115.8**	**1'181.3**	**1'306.6**	**1'413.2**	**1'530.8**
	Zweckgebundenes Eigenkapital («Liegenschaftenfonds»)	98.2	107.0	112.8	120.7	132.2	143.3
	Zweckfreies Eigenkapital («Stiftungskapital» und «Bilanzüberschuss»)	329.7	309.1	344.1	356.3	368.8	388.9
	Total Eigenkapital	427.8	416.1	456.9	477.0	501.0	532.2
	Total Passiven	**1'494.3**	**1'531.8**	**1'638.2**	**1'783.6**	**1'914.2**	**2'063.0**
	[2] davon Langfristige Finanzverbindlichkeiten	*1'019.3*	*1'066.0*	1'148.5	*1'273.8*	*1'380.4*	*1'497.9*
Kennzahlen	Eigenkapitalquote [EK / Bilanzsumme]	28.6%	27.2%	27.9%	26.7%	26.2%	25.8%
	Durchschnittl. Vollzeitstellen (ohne Lehrlinge)	32.4	39.0	40.6	43.0	45.0	48.0

Erläuterungen

Generelle Entwicklung

Die aufgezeigte Entwicklung beruht auf einem der Strategie entsprechenden Wachstum in einem unveränderten Umfeld. Gemäss Usanz werden keine Zinsprognosen oder spekulative Annahmen getroffen.

Die Aufstockung des Stiftungskapitals um 100 Mio. Franken gemäss Weisung 2023/469 (vom 04.10.2023: Finanzdepartement, Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich», Ablehnung und Gegenvorschlag) wurde vom Gemeinderat und Volk beschlossen. In der Planung ist die Kapitalerhöhung mit je einem Drittel in den Jahren 2025 bis 2027 berücksichtigt (Siehe dazu Seite 7 Ziff. 295 und 296).

Gemäss Gegenvorschlag vom Stadtrat (Nr. 2856/2023) zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich», soll ein überwiegender Teil von 80 Prozent erhalten werden, wie dies heute gemäss den Statuten aller städtischen Wohnbaustiftungen für das Stiftungskapital vorgesehen ist. Der restliche Teil von 20 Prozent soll für wachstumsrelevante Massnahmen oder Abschreibungen verwendet werden können.

Erfolgsrechnung

Die prognostizierten Überschüsse entsprechen in etwa dem gemäss der Strategie ins Auge gefassten Ziel von 1 % des Gesamtkapitals. Der Liegenschaftsunterhalt kann aufgrund verschiedener Einflussfaktoren jedoch variieren, so dass aufgezeigte Jahresüberschüsse durchaus schwanken können. Wir gehen von einer Erhöhung des Referenzzinssatzes (uelle ZKB, Juni 2026) im Jahr 2028 von 0,25 % aus.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Wie erwähnt, beruht die aufgezeigte Entwicklung auf einem der Strategie entsprechenden Wachstum. Die laufenden und angeschobenen Bau- und Unterhaltsprojekte sind berücksichtigt. Ob der Erwerb die Vorgaben erreichen kann, ist vom Markt abhängig.

Stellenplan

Die Personalkosten werden in einem Kennwert geführt (Personalaufwendungen / Anlagewert). Dieser sagt aus, wie sich die Personalkosten in Bezug auf das Wachstum verhalten.
Im Übrigen ist nach wie vor spürbar, dass mit der enormen Bautätigkeit und der Zunahme der Bedeutung des Immobiliensektors, die Personalrekrutierung (Fachkräftemangel) schwieriger wird und die Löhne steigen.

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis			RE 2025	BUD 2026	BUD 2027	PLAN 2028	PLAN 2029	PLAN 2030
30	Personalaufwand		-5'112'565	-5'780'000	-6'150'000	-6'320'000	-6'540'000	-6'760'000
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand		-14'160'862	-13'808'000	-15'656'000	-15'029'000	-12'445'000	-15'617'000
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		-5'948'888	-6'406'000	-6'600'000	-7'022'000	-7'447'000	-7'867'000
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen		-11'602'193	-11'470'000	-11'864'000	-12'644'000	-13'433'000	-14'333'000
36	Transferaufwand		-	-	-	-	-	-
37	Durchlaufende Beiträge		-	-	-	-	-	-
	Total betrieblicher Aufwand		*-36'824'508*	*-37'464'000*	*-40'270'000*	*-41'015'000*	*-39'865'000*	*-44'577'000*
40	Fiskalertrag		-	-	-	-	-	-
41	Regalien und Konzessionen		-	-	-	-	-	-
42	Entgelte		554'663	326'000	455'000	460'000	465'000	470'000
43	Verschiedene Erträge (inkl. Eigenleistungen)		2'052'140	2'105'000	2'443'000	3'369'000	2'118'000	3'347'000
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen		2'470'681	2'710'000	6'183'000	4'733'000	1'945'000	3'282'000
46	Transferertrag		-	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
47	Durchlaufende Beiträge		-	-	-	-	-	-
	Total betrieblicher Ertrag		*5'077'484*	*5'144'000*	*9'084'000*	*8'565'000*	*4'531'000*	*7'102'000*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		***-31'747'025***	***-32'320'000***	***-31'186'000***	***-32'450'000***	***-35'334'000***	***-37'475'000***
34	Finanzaufwand		-13'619'805	-13'546'000	-14'280'000	-14'875'000	-15'312'000	-15'978'000
44	Finanzertrag		54'591'821	57'139'000	59'794'000	64'480'000	68'180'000	73'568'000
	Ergebnis aus Finanzierung		***40'972'015***	***43'593'000***	***45'514'000***	***49'605'000***	***52'868'000***	***57'590'000***
	Operatives Ergebnis		**9'224'991**	**11'273'000**	**14'328'000**	**17'155'000**	**17'534'000**	**20'115'000**
38	Ausserordentlicher Aufwand		-	-	-	-	-	-
48	Ausserordentlicher Ertrag		-	-	-	-	-	-
	Ausserordentliches Ergebnis		-	-	-	-	-	-
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**9'224'991**	**11'273'000**	**14'328'000**	**17'155'000**	**17'534'000**	**20'115'000**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand		-	-	-	-	-	-
49	Interne Verrechnungen: Ertrag		-	-	-	-	-	-
	Total Aufwand		-50'444'314	-51'010'000	-54'550'000	-55'890'000	-55'177'000	-60'555'000
	Total Ertrag		59'669'305	62'283'000	68'878'000	73'045'000	72'711'000	80'670'000

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

	Investitionsrechnung VV, Sachgruppen	RE 2025	BUD 2026	BUD 2027	PLAN 2028	PLAN 2029	PLAN 2030
50	Sachanlagen	132'792'174	131'107'000	151'816'000	157'806'000	143'049'000	155'937'000
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-	-	-	-
52	Immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
54	Darlehen	-	-	-	-	-	-
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	200	-	-	-	-	-
56	Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
	Total Investitionsausgaben	**132'792'374**	**131'107'000**	**151'816'000**	**157'806'000**	**143'049'000**	**155'937'000**
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
61	Rückerstattungen	-	-	-	-	-	-
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung (Abschreibungsbeiträge)	3'935'468	-	5'000'000	5'000'000	5'000'000	-
64	Rückzahlung von Darlehen	-	-	-	-	-	-
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
	Total Investitionseinnahmen	**3'935'468**	-	**5'000'000**	**5'000'000**	**5'000'000**	-

Investitionen Verwaltungsvermögen

Total Investitionsausgaben	132'792'374	131'107'000	151'816'000	157'806'000	143'049'000	155'937'000
Total Investitionseinnahmen	3'935'468	-	5'000'000	5'000'000	5'000'000	-
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**128'856'906**	**131'107'000**	**146'816'000**	**152'806'000**	**138'049'000**	**155'937'000**

Anmerkung zu 63: Erhaltene oder eigene Abschreibungsbeiträge.

Detail zu Gruppe Sachanlagen [50]

Erwerb von Liegenschaften	121'318'809	111'100'000	121'200'000	121'200'000	121'200'000	121'200'000
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen	11'473'365	20'007'000	30'556'000	36'606'000	21'849'000	34'737'000
Mobilien (Geschäftsstelle)	-	-	60'000	-	-	-
Summe Gruppe 50	**132'792'174**	**131'107'000**	**151'816'000**	**157'806'000**	**143'049'000**	**155'937'000**

Bilanz

Aktiven		RE 31.12.2025	BUD 31.12.2026	BUD 31.12.2027	PLAN 31.12.2028	PLAN 31.12.2029	PLAN 31.12.2030
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	25'464'555	779'624	876'418	474'418	494'418	1'155'418
101	Forderungen	75'103'215	2'171'671	8'520'010	8'520'010	8'520'010	8'520'010
102	Kurzfristige Finanzanlagen	-	-	-	-	-	-
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'142'267	5'250'486	5'516'135	5'516'135	5'516'135	5'516'135
	Umlaufvermögen	**105'710'037**	**8'201'781**	**14'912'562**	**14'510'562**	**14'530'562**	**15'191'562**
	Total Finanzvermögen	**105'710'037**	**8'201'781**	**14'912'562**	**14'510'562**	**14'530'562**	**15'191'562**
140	Sachanlagen VV	1'367'308'638	1'502'327'583	1'623'317'745	1'769'101'745	1'899'703'745	2'047'773'745
142	Immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
144	Darlehen	-	-	-	-	-	-
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	21'318'912	21'318'712	5'200	5'200	5'200	5'200
146	Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen	**1'388'627'550**	**1'523'646'294**	**1'623'322'945**	**1'769'106'945**	**1'899'708'945**	**2'047'778'945**
	Total Verwaltungsvermögen	**1'388'627'550**	**1'523'646'294**	**1'623'322'945**	**1'769'106'945**	**1'899'708'945**	**2'047'778'945**
	Total Aktiven	**1'494'337'587**	**1'531'848'076**	**1'638'235'508**	**1'783'617'508**	**1'914'239'508**	**2'062'970'508**
	Total Anlagevermögen	**1'388'627'550**	**1'523'646'294**	**1'623'322'945**	**1'769'106'945**	**1'899'708'945**	**2'047'778'945**

Passiven		RE 31.12.2025	BUD 31.12.2026	BUD 31.12.2027	PLAN 31.12.2028	PLAN 31.12.2029	PLAN 31.12.2030
200	Laufende Verbindlichkeiten	10'602'215	14'473'725	13'429'614	13'429'614	13'429'614	13'429'614
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	32'800'000	32'000'000	16'000'000	16'000'000	16'000'000	16'000'000
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	3'753'748	3'312'799	3'401'770	3'401'770	3'401'770	3'401'770
205	Kurzfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
	Kurzfristiges Fremdkapital	**47'155'963**	**49'786'523**	**32'831'384**	**32'831'384**	**32'831'384**	**32'831'384**
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1'019'343'946	1'065'993'546	1'148'459'446	1'273'775'446	1'380'375'446	1'497'940'446
208	Langfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
	Langfristiges Fremdkapital	**1'019'343'946**	**1'065'993'546**	**1'148'459'446**	**1'273'775'446**	**1'380'375'446**	**1'497'940'446**
	Total Fremdkapital	**1'066'499'909**	**1'115'780'069**	**1'181'290'830**	**1'306'606'830**	**1'413'206'830**	**1'530'771'830**
291	Fonds im Eigenkapital	98'163'072	106'970'624	112'802'072	120'713'072	132'201'072	143'252'072
	Zweckgebundenes Eigenkapital	**98'163'072**	**106'970'624**	**112'802'072**	**120'713'072**	**132'201'072**	**143'252'072**
294	PWG Gründungskapital	50'000'000	50'000'000	50'000'000	50'000'000	50'000'000	50'000'000
295	Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil «80 %»)	26'667'000	53'334'000	80'000'000	80'000'000	80'000'000	80'000'000
296	Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil für Wachstum «20 %»)	6'666'333	13'332'667	10'000'000	5'000'000	-	-
299	Noch nicht einbezahlte Kapitalerhöhung (2025 - 2027)	66'666'667	-	-	-	-	-
299	Gewinn-/Verlust-Vortrag	170'449'615	181'157'715	189'814'606	204'142'606	221'297'606	238'831'606
299	Jahresgewinn (-) / J.-Verlust (+)	9'224'991	11'273'000	14'328'000	17'155'000	17'534'000	20'115'000
	Zweckfreies Eigenkapital	**329'674'606**	**309'097'382**	**344'142'606**	**356'297'606**	**368'831'606**	**388'946'606**
	Total Eigenkapital	**427'837'678**	**416'068'006**	**456'944'678**	**477'010'678**	**501'032'678**	**532'198'678**
	Total Passiven	**1'494'337'587**	**1'531'848'076**	**1'638'235'508**	**1'783'617'508**	**1'914'239'508**	**2'062'970'508**

Geldflussrechnung

	Geldflussrechnung - indirekte Methode	RE 2025	BUD 2026	BUD 2027	PLAN 2028	PLAN 2029	PLAN 2030
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	9'224'991	11'273'000	14'328'000	17'155'000	17'534'000	20'115'000
+/-	Realisierte Verluste (+) / Gewinn (-) auf Abgang Sachanlagen VV	1'724					
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'948'888	6'406'000	6'600'000	7'022'000	7'447'000	7'867'000
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	-7'844'573	33'333'333	33'333'333	-	-	-
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'562'126	-	-	-	-	-
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	-	-	-	-	-	-
+/-	Wertberichtigungen / Marktwertanpassungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	-	-	-	-	-	-
+/-	Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	-	-	-	-	-	-
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	1'271'146	-	-	-	-	-
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-2'635'709	-	-	-	-	-
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-	-	-	-	-	-
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	9'165'448	8'760'000	5'681'000	7'911'000	11'488'000	11'051'000
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	-		-5'000'000	-5'000'000	-5'000'000	-
-	Aktivierung Eigenleistungen	-	-	-	-	-	-
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	**17'694'040**	**59'772'333**	**54'942'333**	**27'088'000**	**31'469'000**	**39'033'000**
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen						
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen						
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-128'856'906	-131'107'000	-146'816'000	-152'806'000	-138'049'000	-155'937'000
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	-	-	-	-	-	-
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR						
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung						
-	Entnahmen aus Fonds						
+	Aktivierte Eigenleistungen						
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	**-128'856'906**	**-131'107'000**	**-146'816'000**	**-152'806'000**	**-138'049'000**	**-155'937'000**
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	**-128'856'906**	**-131'107'000**	**-146'816'000**	**-152'806'000**	**-138'049'000**	**-155'937'000**
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	22'000'000	-	-	-	-	-
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	76'345'900	71'256'000	91'430'000	125'316'000	106'600'000	117'565'000
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	33'333'333	-	-	-	-	-
+/-	Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-	-	-	-	-	-
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**131'679'233**	**71'256'000**	**91'430'000**	**125'316'000**	**106'600'000**	**117'565'000**
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	**20'516'368**	**-78'667**	**-443'667**	**-402'000**	**20'000**	**661'000**
	Stand Flüssige Mittel per 1.1.	4'948'187	858'291	1'320'085	876'418	474'418	494'418
	Stand Flüssige Mittel per 31.12.	25'464'555	779'624	876'418	474'418	494'418	1'155'418
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	**20'516'368**	**-78'667**	**-443'667**	**-402'000**	**20'000**	**661'000**

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
8003 Zürich

Budget 2027

Ablieferung an Stiftungsrat	8. September 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	8. September 2026
Versand an Finanzverwaltung	16. September 2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Bericht, Anträge und Beschlüsse	3
1	Bericht des Anstaltsvorstands	4
2	Beschluss des Anstaltsvorstands	5
	Budget	6
3	**Finanzierung**	7
4	**Erfolgsrechnung**	8
5	**Investitionsrechnungen Verwaltungsvermögen**	9
6	**Investitionsrechnungen Finanzvermögen**	10
	Budget - Details	11
7	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	12
8	Erfolgsrechnung	13 - 17
9	Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	18
10	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	19 - 21
11	Investitionsrechnung Finanzvermögen	22 - 23
	Anhang zum Budget	24
12	Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	25
13	Finanzkennzahlen	26

Kontakt
Stiftung Einfach Wohnen
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

Präsidentin Christine Steiner Bächi

Rechnungsführerin Layra Zezza
Telefon 044 415 71 34
E-Mail layra.zezza@einfach-wohnen.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. Wirtschaftliche Lage der Stiftung und ihre mutmassliche Entwicklung.

Die Stiftung befindet sich in einem wirtschaftlich sehr soliden Zustand. Dazu trägt die an der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2024 bewilligte Aufstockung des Stiftungskapitals von 50 Mio. Franken bei. Die Stiftung kann weiterhin Investitionen aus eigener Kraft tätigen.

Die Liegenschaften Allenmoosstrasse, Regensbergstrasse, Zelgstrasse und Badenerstrasse wurden im ersten Halbjahr 2026 erworben. Die Mieteinnahmen, der Liegenschaftenaufwand und die Zinskosten sind im Budget 2027 neu berücksichtigt.

b. Stand ihrer Aufgabenerfüllung.

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Sie achtet auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen und orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Wohnungen sind für Personen mit kleinen und mittleren Einkommen bestimmt.

Die Strategieplanung des Portfolios wird laufend angepasst. Diverse Bauprojekte sind in der Entwicklung und Planung, darunter das Kooperationsprojekt Leimbach Mitte mit Stiftung Alterswohnungen und Stiftung Familienwohnungen. Die Bauarbeiten des Projekts Altwiesenstrasse konnten plangemäss im Frühjahr 2026 gestartet werden. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen ist für Sommer 2028 geplant. Beim Projekt Wohnsiedlung Rotbuchstrasse wurde das Rechtsverfahren von der Gegenpartei an das Bundesgericht weitergezogen. Der Ausgang des Rechtsverfahrens ist offen. Die Instandsetzung Birmensdorferstrasse 191 kann im September 2027 gestartet werden mit einer Bauzeit von einem Jahr.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres.

Das stetige Wachstum der Stiftung (Zukauf Liegenschaften, mehr Bauvorhaben, usw) führt zu höheren Kosten in den Bereichen Personal- und Liegenschaftsaufwand sowie höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds. Der Mietertrag der Liegenschaft Birmensdorferstrasse fällt ab September 2027 aus aufgrund der Gesamtinstandsetzung.

Beschluss des Stiftungsrats

Beschluss zum Budget

Der Stiftungsrat hat das Budget 2027 der Stiftung Einfach Wohnen am 08. September 2026 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	5'822'300.00
	Gesamtertrag	Fr.	6'780'900.00
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**Fr.**	**958'600.00**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	32'116'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**Fr.**	**-32'116'000.00**

Der Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss/-fehlbetrag zugewiesen / belastet.

8003 Zürich, 8. September 2026

Christine Steiner Bächi
Präsidentin

Mira Porstmann
Protokollführerin

Budget

Finanzierung

Finanzierung		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
+	Ertragsüberschuss	958’600.00	729’217.00	1’678’315.08
-	Aufwandüberschuss	0.00	0.00	-
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	702’300.00	583’760.00	588’755.94
+	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1’156’000.00	1’074’805.00	1’012’361.00
-	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	137’000.00	89’743.00
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
	Selbstfinanzierung	**2’816’900.00**	**2’250’782.00**	**3’189’689.02**
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	32’116’000.00	21’550’000.00	30’376’667.63
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	**-29’299’100.00**	**-19’299’218.00**	**-27’186’978.61**
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	**9%**	**10%**	**11%**

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

Richtwerte	
> 100 %	ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	problematisch
< 50 %	ungenügend

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis			Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
30	Personalaufwand		1’267’300.00	1’049’800.00	961’300.50
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand		1’319’200.00	1’215’500.00	1’443’310.52
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		702’300.00	583’760.00	588’755.94
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds		1’156’000.00	1’074’805.00	1’012’361.00
36	Transferaufwand		0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00	0.00
	Total Betrieblicher Aufwand		*4’444’800.00*	*3’923’865.00*	*4’005’727.96*
40	Fiskalertrag		0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen		0.00	0.00	0.00
42	Entgelte		112’200.00	1’000.00	88’150.35
43	Übrige Erträge		283’100.00	210’000.00	257’352.38
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds		0.00	137’000.00	89’743.00
46	Transferertrag		0.00	0.00	0.00
47	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00	0.00
	Total Betrieblicher Ertrag		*395’300.00*	*348’000.00*	*435’245.73*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		***-4’049’500.00***	***-3’575’865.00***	***-3’570’482.23***
34	Finanzaufwand		1’377’500.00	1’460’403.00	831’276.35
44	Finanzertrag		6’385’600.00	5’765’485.00	6’080’073.66
	Ergebnis aus Finanzierung		***5’008’100.00***	***4’305’082.00***	***5’248’797.31***
	Operatives Ergebnis		**958’600.00**	**729’217.00**	**1’678’315.08**
38	Ausserordentlicher Aufwand		0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag		0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**958’600.00**	**729’217.00**	**1’678’315.08**
39	Interne Verrechnungen: Aufwand		0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag		0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand		5’822’300.00	5’384’268.00	4’837’004.31
	Total Ertrag		6’780’900.00	6’113’485.00	6’515’319.39

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
50	Sachanlagen	32’116’000.00	21’550’000.00	30’990’764.63
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionsausgaben	**32’116’000.00**	**21’550’000.00**	**30’990’764.63**
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	614’097.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0.00	0.00	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionseinnahmen	**0.00**	**0.00**	**614’097.00**

Investitionen im Verwaltungsvermögen				
	Total Investitionsausgaben	32’116’000.00	21’550’000.00	30’990’764.63
	Total Investitionseinnahmen	0.00	0.00	614’097.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**-32’116’000.00**	**-21’550’000.00**	**-30’376’667.63**

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
70	Investitionen in Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sachanlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	614’097.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	219’403.00
	Total Ausgaben	**0.00**	**0.00**	**833’500.00**
80	Verkauf von Sachanlagen	0.00	0.00	833’500.00
82	Beiträge Dritter für Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sachanlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
	Total Einnahmen	**0.00**	**0.00**	**833’500.00**
	Investitionen im Finanzvermögen			
	Total Ausgaben	0.00	0.00	833’500.00
	Total Einnahmen	0.00	0.00	833’500.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	**0.00**	**0.00**	**0.00**

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Interne Zinsen
Es gibt keine Verpflichtungen, Guthaben und Vermögen, welche es intern zu verzinsen gibt.

7

Umweltschutz und Raumordnung

Konto		Begründung Veränderung zum Budget Vorjahr	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	Höhere Lohnkosten durch neue Anstellungen, höherer Beschäftigungsgrad, Teuerung 0.2%	948’400.00	766’700.00	-181’700.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	Zunahme durch Neuzukäufe Liegenschaften Allenmoosstr., Regensbergstr., Zelgstr. und Badenerstr.	95’900.00	50’000.00	-45’900.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	Erhöhung durch externe DL Dritte	172’600.00	50’000.00	-122’600.00
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	Zunahme aufgrund des Zukaufs weiterer Liegenschaften, Budgetierung des Wyss-Areals (Budget 2026 noch unter LIG Hochbauten).	27’200.00	10’000.00	-17’200.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten Total	Tiefere Sanierungskosten, Gesamtliegenschaftskosten Wyss Areal waren im Budget 2026 auf das Konto budgetiert, Höhere Liegenschaftenaufwand durch Zukäufe	567’700.00	681’000.00	113’300.00
3190.00	Schadenersatzleistungen	Mehr Versicherungsschadenfälle als im Budget 2026	11’800.00	0.00	-11’800.00
3300.00	Planmässige Abschreibungen	Mehr Abschreibungen durch Zukauf Liegenschaften	702’300.00	583’760.00	-118’540.00
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	Neues Konto für Ertrag aus MEG Verwaltung	-112’200.00	-1’000.00	111’200.00
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	Höhere Mieterträge durch Kauf Liegenschaften Allenmoosstr., Regensbergstr., Zelgstr. und Badenerstrasse	-6’289’200.00	-5’651’485.00	637’715.00
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	Ausgliederung HK/NK	-90’400.00	-114’000.00	-23’600.00
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK	Keine Entnahmen aus Fonds im 2027 geplant	0.00	-137’000.00	-137’000.00

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6’000.00	0.00	6’000.00	0.00	6’000.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	4’438’800.00	6’780’900.00	3’917’865.00	6’113’485.00	3’999’727.95	6’514’728.66
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	1’377’500.00	0.00	1’460’403.00	0.00	831’276.35	590.72
	Total Aufwand / Ertrag	**5’822’300.00**	**6’780’900.00**	**5’384’268.00**	**6’113’485.00**	**4’837’004.30**	**6’515’319.38**
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**958’600.00**	**0.00**	**729’217.00**	**0.00**	**1’678’315.08**	**0.00**
	Total	**6’780’900.00**	**6’780’900.00**	**6’113’485.00**	**6’113’485.00**	**6’515’319.38**	**6’515’319.38**

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	**6'000.00**	**0.00**	**6'000.00**	**0.00**	**6'000.00**	**0.00**
	Nettoergebnis	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
01	Legislative und Exekutive	**6'000.00**	**0.00**	**6'000.00**	**0.00**	**6'000.00**	**0.00**
	Nettoergebnis	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
011	Legislative	**6'000.00**	**0.00**	**6'000.00**	**0.00**	**6'000.00**	**0.00**
	Nettoergebnis	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
0110	**Legislative**	**6'000.00**	**0.00**	**6'000.00**	**0.00**	**6'000.00**	**0.00**
	Nettoergebnis	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
3132.00	Buchprüfungskosten, Revision	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
7	**Umweltschutz und Raumordnung**	**4'438'800.00**	**6'780'900.00**	**3'917'865.00**	**6'113'485.00**	**3'999'727.95**	**6'514'728.66**
	Nettoergebnis		-2'342'100.00		-2'195'620.00		-2'515'000.71
7900	**Raumordnung**	**4'438'800.00**	**6'780'900.00**	**3'917'865.00**	**6'113'485.00**	**3'999'727.95**	**6'514'728.66**
	Nettoergebnis		-2'342'100.00		-2'195'620.00		-2'515'000.71
3000.00	Entschädigungen, Behörden und Kommissionen	80'000.00		80'000.00		73'214.00	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	948'400.00		766'700.00		705'038.40	
3042.00	Verpflegungszulagen	9'300.00		7'000.00		5'760.00	
3049.00	Andere Zulagen als Lohnbestandteils	0.00		0.00		4'500.00	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	66'400.00		54'300.00		50'756.10	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	124'000.00		110'100.00		98'574.45	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflicht-	3'800.00		3'300.00		451.45	
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	10'700.00		7'900.00		10'312.65	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	5'700.00		4'500.00		4'130.30	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	12'000.00		9'000.00		5'405.30	
3091.00	Personalwerbung	2'000.00		2'000.00		1'578.25	
3099.00	Übriger Personalaufwand	5'000.00		5'000.00		1'579.60	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3100.00	Büromaterial	7’200.00		7’200.00		5’942.95	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	1’000.00		1’000.00		17.85	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	10’000.00		8’000.00		11’960.35	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	1’000.00		500.00		255.70	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	3’000.00		2’000.00		3’077.05	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte	1’000.00		1’000.00		2’468.35	
3113.00	Anschaffung Hardware	1’000.00		1’000.00		574.45	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	0.00		5’000.00		5’580.75	
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	0.00		0.00		3’640.00	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	95’900.00		50’000.00		92’071.98	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	172’600.00		50’000.00		134’003.60	
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertissen usw.	47’500.00		48’000.00		125’824.13	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	5’500.00		600.00		0.00	
3134.00	Sachversicherungsprämien VV	58’500.00		50’000.00		55’067.50	
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	27’200.00		10’000.00		20’037.28	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	567’700.00		681’000.00		659’287.13	
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte, Küchengeräte Geschäftstelle	1’000.00		1’000.00		0.00	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	4’400.00		1’500.00		0.00	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	270’300.00		270’000.00		304’818.00	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	6’800.00		8’000.00		5’984.25	
3170.00	Reisekosten und Spesen	9’000.00		7’500.00		7’645.25	
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	8’600.00		5’000.00		-3.75	
3190.00	Schadenersatzleistungen	11’800.00		0.00		-2’826.00	
3192.00	Abgeltung von Rechten	200.00		200.00		42.05	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	2’000.00		1’000.00		1’841.65	
3300.00	Planmässige Abschreibungen Sachanlagen VV	702’300.00		583’760.00		588’755.94	
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	1’156’000.00		1’074’805.00		1’012’361.00	
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		112’200.00		1’000.00		88’150.35
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten		283’100.00		210’000.00		256’930.85
4390.00	Übriger Ertrag		0.00		0.00		421.53

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4411.00	Zinsen flüssige Mittel		0.00		0.00		219’403.00
4470.00	Mieten und Pacht		6’289’200.00		5’651’485.00		5’750’305.73
4472.00	Vergütung für Benützungen Liegenschaften VV		6’000.00		0.00		8’625.00
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		90’400.00		114’000.00		101’149.20
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK		0.00		137’000.00		89’743.00
9	**Finanzen und Steuern**	**2’336’100.00**	**0.00**	**2’189’620.00**	**0.00**	**2’509’591.43**	**590.72**
	Nettoergebnis	2’336’100.00		2’189’620.00		2’509’000.71	
96	**Vermögens- und Schuldenverwaltung**	**1’377’500.00**	**0.00**	**1’460’403.00**	**0.00**	**831’276.35**	**590.72**
	Nettoergebnis	1’377’500.00		1’460’403.00		830’685.63	
961	**Zinsen**	**1’377’500.00**	**0.00**	**1’460’403.00**	**0.00**	**831’276.35**	**590.72**
	Nettoergebnis	1’377’500.00		1’460’403.00		830’685.63	
9610	**Zinsen**	**1’377’500.00**	**0.00**	**1’460’403.00**	**0.00**	**831’276.35**	**590.72**
	Nettoergebnis	1’377’500.00		1’460’403.00		830’685.63	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	1’374’600.00		1’459’803.00		829’087.91	
3499.00	Übriger Finanzaufwand	2’900.00		600.00		2’188.44	
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		0.00		0.00		590.72
97	**Rückverteilungen**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
971	**Rückverteilungen aus CO2-Abgabe**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9710	**Rückverteilungen aus CO2-Abgabe**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
4699.00	Rückverteilung CO2-Abgabe		0.00		0.00		0.00
99	**Nicht aufgeteilte Posten**	**958’600.00**	**0.00**	**729’217.00**	**0.00**	**1’678’315.08**	**0.00**
	Nettoergebnis	958’600.00		729’217.00		1’678’315.08	
999	**Abschluss**	**958’600.00**	**0.00**	**729’217.00**	**0.00**	**1’678’315.08**	**0.00**
	Nettoergebnis	958’600.00		729’217.00		1’678’315.08	
9999	**Abschluss**	**958’600.00**	**0.00**	**729’217.00**	**0.00**	**1’678’315.08**	**0.00**
	Nettoergebnis	958’600.00		729’217.00		1’678’315.08	
9000.00	Ertragsüberschuss	958’600.00		729’217.00		1’678’315.08	
9001.00	Aufwandüberschuss						

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

7 Umweltschutz und Raumordnung

Konto		Begründung Veränderung zum Budget Vorjahr	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
5000.00	Grundstücke (IR)	Geplanter Kauf von einem Grundstücken	9’750’000.00	9’750’000.00	0.00
5040.00	Hochbauten (IR)	Geplanter Kauf von einem Gebäuden	5’250’000.00	5’250’000.00	0.00
5040.00	Bauvorhaben (IR)	Geplante Baukosten im Fortschritt der verschiedenen Bauprojekte	17’116’000.00	6’550’000.00	10’566’000.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	32’116’000.00	0.00	21’550’000.00	0.00	30’990’764.63	614’097.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Ausgaben / Einnahmen	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**0.00**	**30’990’764.63**	**614’097.00**
	Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		**32’116’000.00**		**21’550’000.00**		**30’376’667.63**
	Total	**32’116’000.00**	**32’116’000.00**	**21’550’000.00**	**21’550’000.00**	**30’990’764.63**	**30’990’764.63**

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7	**Umweltschutz und Raumordnung**	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**0.00**	**30’990’764.63**	**614’097.00**
	Nettoergebnis	32’116’000.00		21’550’000.00		30’376’667.63	
79	**Raumordnung**	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**0.00**	**30’990’764.63**	**614’097.00**
	Nettoergebnis	32’116’000.00		21’550’000.00		30’376’667.63	
790	**Raumordnung**	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**0.00**	**30’990’764.63**	**614’097.00**
	Nettoergebnis	32’116’000.00		21’550’000.00		30’376’667.63	
7900	**Raumordnung**	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**0.00**	**30’990’764.63**	**614’097.00**
	Nettoergebnis	32’116’000.00		21’550’000.00		30’376’667.63	
5000.00	Grundstücke IR	9’750’000.00		9’750’000.00		11’387’250.00	
5040.00	Hochbauten (IR)	5’250’000.00		5’250’000.00		12’569’008.50	
5040.06	Inv BAV RIH Heizungsersatz RID	0.00		0.00		-40’000.00	
5040.07	Inv BAV WIE Wiesliacher 45	0.00		0.00		35’147.70	
5040.08	Inv BAV GUG Guggach	0.00		0.00		4’827’735.08	
5040.09	Inv BAV ROT Rotbuch-Seminarstrasse	200’000.00		500’000.00		22’178.45	
5040.10	Inv BAV ALT Altwiesen-/Dübendorferstrasse	14’266’000.00		5’800’000.00		1’189’564.95	
5040.11	Inv BAV BIR Birmensdorferstr. 191	2’000’000.00		50’000.00		303’108.20	
5040.12	Inv BAV TRA Traktorenstrasse	50’000.00		50’000.00		0.00	
5040.14	Inv BAV Leimbach	300’000.00		50’000.00		32’168.60	
5040.15	Inv BAV GUG Guggach G7(Gastro) & G8(Laden)	0.00		0.00		636’750.75	
5040.16	Inv. BAV Wyss Areal	100’000.00		100’000.00		27’852.40	
5040.x1	Inv BAV Kalchbühl	100’000.00		0.00		0.00	
5060.00	Mobilien	100’000.00		0.00		0.00	
6000.00	Aktivierte Ausgaben (IR) Investitionen		0.00		0.00		614’097.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	**Finanzen und Steuern**	**0.00**	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**614’097.00**	**30’990’764.63**
	Nettoergebnis		32’116’000.00		21’550’000.00		30’376’667.63
99	**Nicht aufgeteilte Posten**	**0.00**	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**614’097.00**	**30’990’764.63**
	Nettoergebnis		32’116’000.00		21’550’000.00		30’376’667.63
999	**Abschluss**	**0.00**	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**614’097.00**	**30’990’764.63**
	Nettoergebnis		32’116’000.00		21’550’000.00		30’376’667.63
9999	**Abschluss**	**0.00**	**32’116’000.00**	**0.00**	**21’550’000.00**	**614’097.00**	**30’990’764.63**
	Nettoergebnis		32’116’000.00		21’550’000.00		30’376’667.63
5900.00	Passivierte Einnahmen	0.00		0.00		614’097.00	
6900.00	Aktivierung Ausgaben		32’116’000.00		21’550’000.00		30’990’764.63

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630	Liegenschaften des Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00	0.00	833’500.00	833’500.00
9690	Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Ausgaben / Einnahmen	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**833’500.00**	**833’500.00**
	Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		**0.00**		**0.00**		**0.00**
	Total	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**833’500.00**	**833’500.00**

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2027		Budget 2015		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00	833’500.00	833’500.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	833’500.00	833’500.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		
963	Liegenschaften des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	833’500.00	833’500.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	833’500.00	833’500.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
7500.00	Übertragung von Grundstücken aus dem VV	0.00		0.00		614’097.00	
7700.00	Übertragung von real. Gewinnen aus Grundstücken in die ER	0.00		0.00		219’403.00	
8000.00	Verkauf von Grundstücken	0.00		0.00		0.00	833’500.00
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	0.00	0.00	0.00	833’500.00	833’500.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
999	Abschluss	0.00	0.00	0.00	0.00	833’500.00	833’500.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
9999	Abschluss	0.00	0.00	0.00	0.00	833’500.00	833’500.00
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
7990	Abgang Sach- und immaterielle Anlagen FV	0.00		0.00		833’500.00	
8990	Zugang Sach- und immaterielle Anlagen FV		0.00		0.00		833’500.00

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
7900	Birmensdorferstrasse 191 8003 Zürich	3300.40	36’300.00	36’278.00	36’277.83
7900	Wohnen am Vulkanplatz/Fogo 8041 Zürich	3300.40	360’700.00	360’671.00	360’670.55
7900	Riedenhaldenstr. 72-76 8046 Zürich	3300.40	32’100.00	31’685.00	31’123.85
7900	Kalchbühlstrasse 92 8046 Zürich	3300.40	1’300.00	1’300.00	1’300.43
7900	Binzwiesenstr. 12 8057 Zürich	3300.40	18’500.00	18’488.00	18’487.57
7900	Wiesliacher 45 8053 Zürich	3300.40	23’400.00	23’066.00	21’690.97
7900	Birmensdorferstrasse 285 8053 Zürich	3300.40	24’000.00	24’026.00	42’045.23
7900	Eichbühlstrasse 67 8004 Zürich	3300.40	13’700.00	13’736.00	13’736.23
7900	Hofwiesenstrasse 8053 Zürich	3300.40	0.00	0.00	0.00
7900	Wyss Areal 8053 Zürich	3300.40	63’300.00	66’077.00	54’989.50
7900	Allenmoosstrasse 8 8057 Zürich	3300.40	9’600.00	0.00	0.00
7900	Regensbergstrasse 101 8050 Zürich	3300.40	31’000.00	0.00	0.00
7900	Zelgstrasse 24 8003 Zürich	3300.40	46’400.00	0.00	0.00
7900	Badenerstrasse 286 8004 Zürich	3300.40	23’500.00	0.00	0.00
7900	Geschäftsstelle Mobilien 8046 Zürich	3300.60	18’500.00	8’433.00	8’433.78
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	702’300.00	583’760.00	588’755.94
	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen		**702’300.00**	**583’760.00**	**588’755.94**

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025	Richtwerte	
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	**9%**	10%	11%	> 100 % 80 - 100 % 50 - 80 % < 50 %	ideal gut bis vertretbar problematisch ungenügend
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	**22%**	25%	14%	0 - 4 % 4 - 9 % > 9 %	gut genügend schlecht

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
8003 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan 2027

Ablieferung an Stiftungsrat	8. September 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	8. September 2026
Versand an Finanzverwaltung	16. September 2026

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Erläuterungen zum Finanz- und Aufgabenplan		
1	Erläuterungen	3
Finanz- und wirtschaftspolitische Eckdaten		
2	Grundlagen	4 - 6
3	Prognosen	7
Planung		
4	Investitionsplanung	8
5	Planerfolgsrechnung	9
6	Planbilanz	10
7	Plangeldflussrechnung	11
8	Zusammenfassung	12

Kontakt
Stiftung Einfach Wohnen
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

Präsidentin Christine Steiner Bächi

Rechnungsführerin Layra Zezza
Telefon 044 415 71 34
E-Mail layra.zezza@einfach-wohnen.ch

Bericht des Stiftungsrats

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

30	Höhere Lohnkosten durch neu Anstellungen, höherer Beschäftigungsgrad, Teuerung 0.2%
31	Erhöhung Aufwendungen Liegenschaften durch Zukauf der Liegenschaften Allenmoos, Regensbergstr. Zelgstr. und Badenerstr.
35	Höhere Einlagen in Erneuerungsfonds durch Zukauf der Liegenschaften Allenmoos, Regensbergstr. Zelgstr. und Badenerstr.
44	Erhöhung des Finanzertrages durch Zukauf der Liegenschaften Allenmoos, Regensbergstr. Zelgstr. und Badenerstr.
45	Keine Fondsentnahmen im Budget 2027 geplant

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

1 - 3	Baufortschritt im Rahmen der Projekte
4 - 9	Sanierung der Bestandesliegenschaften
10	Geplanter Kauf Liegenschaften, sofern sich Opportunitäten ergeben und Liquidität vorhanden ist (Abschreibungen nicht berücksichtigt).

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Die Stiftung wächst kontinuierlich, einerseits durch Käufe von Immobilien, anderseits durch Neubauten. Mit dem zusätzlichen Stiftungskapital von Total 50 Mio. Fr. ist ein weiteres Wachstum möglich. Das Kapital wird zu drei Drittel ausgezahlt in den Jahren 2025, 2026 und 2027.

Grundlagen

Name Zweckverband:	**Stiftung Einfach Wohnen (SEW)**
Erstellungsdatum:	01.09.2026
1. Planjahr = Budgetjahr:	**2027**

Kostenverteiler Erfolgsrechnung für Budget 2027

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)	
Eigenkapital der Stiftung	130’000’000
Total	**130’000’000**

Grundlagen - Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	**Budget 2027**
30	Personalaufwand	961’300.50	1’049’800.00	1’267’300.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1’443’310.51	1’215’500.00	1’319’200.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	588’755.94	583’760.00	702’300.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1’012’360.00	1’074’805.00	1’156’000.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand	*4’005’726.95*	*3’923’865.00*	*4’444’800.00*
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	88’150.35	1’000.00	112’200.00
43	Übrige Erträge	257’352.38	210’000.00	283’100.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	89’743.00	137’000.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag	*435’245.73*	*348’000.00*	*395’300.00*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***-3’570’481.22***	***-3’575’865.00***	***-4’049’500.00***
34	Finanzaufwand	-831’276.35	-1’460’403.00	-1’377’500.00
44	Finanzertrag	6’080’073.65	5’765’485.00	6’385’600.00
	Ergebnis aus Finanzierung	***5’248’797.30***	***4’305’082.00***	***5’008’100.00***
	Operatives Ergebnis	**1’678’316.08**	**729’217.00**	**958’600.00**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	**1’678’316.08**	**729’217.00**	**958’600.00**

Grundlagen - Investitionsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
5	Investitionsausgaben	30’990’764.63	21’550’000.00	32’116’000.00
6	Investitionseinnahmen	614’097.00	0.00	0.00
	Nettoinvestitionen	**30’376’667.63**	**21’550’000.00**	**32’116’000.00**

Grundlagen - Bilanz

		31.12.2025
10	Finanzvermögen	39’726’586.49
14	Verwaltungsvermögen	163’983’081.80
	Total Aktiven	**203’709’668.29**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	9’750’383.02
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	57’280’250.00
29	Eigenkapital	136’679’035.27
	Total Passiven	**203’709’668.29**

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

Steigerung (+) / Senkung (-) in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	1’267’300.00	0.9%	0.6%	0.0%
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1’319’200.00	79.6%	-36.8%	0.4%
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	702’300.00	4.7%	0.0%	-1.1%
34	Finanzaufwand	1’377’500.00	22.0%	35.4%	20.3%
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1’156’000.00	4.5%	27.2%	7.0%
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag					
42	Entgelte	112’200.00	4.0%	5.1%	0.0%
43	Übrige Erträge	283’100.00	0.0%	0.0%	0.0%
44	Finanzertrag	6’385’600.00	7.1%	26.7%	5.3%
45	Entn. Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0.0%	0.0%	0.0%
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	0.00	0.0%	0.0%	0.0%

Zusätzliche einmalige/wiederkehrende Aufwände oder Erträge in der Erfolgsrechnung (Sprungkosten)

Steigerung (+) / Senkung (-) in Franken gegenüber dem Vorjahr

Aufwand		Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	1’267’300.00	0.00	0.00	0.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1’319’200.00	0.00	0.00	0.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	702’300.00	0.00	0.00	0.00
34	Finanzaufwand	1’377’500.00	0.00	0.00	0.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1’156’000.00	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ertrag					
42	Entgelte	0.00	0.00	0.00	0.00
43	Übrige Erträge	0.00	0.00	0.00	0.00
44	Finanzertrag	0.00	0.00	0.00	0.00
45	Entn. Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	1’012’423.00	-1’012’423.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs-beginn	Abschreibungs-beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)					
				Anlagen im Bau bis 2028	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030	Folgejahre ab 2030	Total
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Glattwiesenstrasse (ENB)	2028	2038	30’326’461.00	13’153’539.00	190’000.00	130’000.00	0.00	43’800’000.00
2	Rotbuchstrasse (NB)	2030	2040	2’620’000.00	500’000.00	5’500’000.00	7’000’000.00	6’580’000.00	22’200’000.00
3	Traktorenstrasse (NB)	2032	2042	90’000.00	200’000.00	1’500’000.00	5’000’000.00	8’210’000.00	15’000’000.00
4	Wyss Areal	2031	2031	230’000.00	200’000.00	200’000.00	2’000’000.00	2’370’000.00	5’000’000.00
5	Birmensdorferstrasse 191	2028	2028	2’770’000.00	3’000’000.00	1’890’937.48	0.00	0.00	7’660’937.48
6	Leimbach	2033	2033	440’000.00	300’000.00	300’000.00	300’000.00	6’660’000.00	8’000’000.00
7	Kalchbühlstrasse 92	2032	2032	100’000.00	300’000.00	300’000.00	500’000.00	3’800’000.00	5’000’000.00
8	Regensbergstrasse 101	2032	2032	0.00	50’000.00	100’000.00	300’000.00	2’550’000.00	3’000’000.00
9	Riedenhaldenstrasse	2034	2044	0.00	50’000.00	100’000.00	500’000.00	13’350’000.00	14’000’000.00
10	Erwerb Liegenschaften	2027	2027	15’000’000.00	15’000’000.00	15’000’000.00	15’000’000.00	15’000’000.00	75’000’000.00
…									0.00
Tiefbauten (Sachgruppe IR 5030)									
									0.00
									0.00
									0.00
									0.00
									0.00
…									0.00
Mobilien (Sachgruppe IR 5060)									
11	Mobiliar neue Geschäftsstelle	2027	2027	100’000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100’000.00
									0.00
									0.00
									0.00
									0.00
…									0.00
	Total			**51’676’461.00**	**32’753’539.00**	**25’080’937.48**	**30’730’000.00**	**58’520’000.00**	**198’760’937.48**

Planerfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
30	Personalaufwand	961'300.50	1'049'800.00	1'267'300.00	1'278'600.00	1'285'800.00	1'285'800.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'443'310.51	1'215'500.00	1'319'200.00	2'369'120.00	1'496'670.00	1'503'020.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	588'755.94	583'760.00	702'300.00	735'538.89	735'538.89	727'104.86
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1'012'360.00	1'074'805.00	1'156'000.00	1'207'620.00	1'535'660.00	1'642'730.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Aufwand	*4'005'726.95*	*3'923'865.00*	*4'444'800.00*	*5'590'878.89*	*5'053'668.89*	*5'158'654.86*
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	88'150.35	1'000.00	112'200.00	116'700.00	122'700.00	122'700.00
43	Übrige Erträge	257'352.38	210'000.00	283'100.00	283'100.00	283'100.00	283'100.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	89'743.00	137'000.00	0.00	1'012'420.00	0.00	0.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total betrieblicher Ertrag	*435'245.73*	*348'000.00*	*395'300.00*	*1'412'220.00*	*405'800.00*	*405'800.00*
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	***-3'570'481.22***	***-3'575'865.00***	***-4'049'500.00***	***-4'178'658.89***	***-4'647'868.89***	***-4'752'854.86***
34	Finanzaufwand	-831'276.35	-1'460'403.00	-1'377'500.00	-1'680'460.00	-2'275'290.00	-2'737'820.00
44	Finanzertrag	6'080'073.65	5'765'485.00	6'385'600.00	6'838'330.00	8'665'000.00	9'120'230.00
	Ergebnis aus Finanzierung	***5'248'797.30***	***4'305'082.00***	***5'008'100.00***	***5'157'870.00***	***6'389'710.00***	***6'382'410.00***
	Operatives Ergebnis	**1'678'316.08**	**729'217.00**	**958'600.00**	**979'211.11**	**1'741'841.11**	**1'629'555.14**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
90	**Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)**	**1'678'316.08**	**729'217.00**	**958'600.00**	**979'211.11**	**1'741'841.11**	**1'629'555.14**

Planbilanz

		Bilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
10	Finanzvermögen	39'726'586.49	35'470'813.49	44'598'613.49	33'359'942.39	36'626'384.91	23'010'544.91
14	Verwaltungsvermögen	163'983'081.80	184'949'321.80	216'363'021.80	248'381'021.91	272'726'420.50	302'729'315.64
	Aktiven	**203'709'668.29**	**220'420'135.29**	**260'961'635.29**	**281'740'964.30**	**309'352'805.41**	**325'739'860.55**
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	9'750'383.02	9'750'383.02	9'750'383.02	9'750'383.02	9'750'383.02	9'750'383.02
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	57'280'250.00	73'261'500.00	112'844'400.00	132'644'517.90	158'514'517.90	173'272'017.90
29	Eigenkapital	136'679'035.27	137'408'252.27	138'366'852.27	139'346'063.38	141'087'904.49	142'717'459.63
	Passiven	**203'709'668.29**	**220'420'135.29**	**260'961'635.29**	**281'740'964.30**	**309'352'805.41**	**325'739'860.55**

Plangeldflussrechnung

		Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
90	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	729'217.00	958'600.00	979'211.11	1'741'841.11	1'629'555.14
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	583'760.00	702'300.00	735'538.89	735'538.89	727'104.86
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	**1'312'977.00**	**1'660'900.00**	**1'714'750.00**	**2'477'380.00**	**2'356'660.00**
	Nettoinvestitionen	-21'550'000.00	-32'116'000.00	-32'753'539.00	-25'080'937.48	-30'730'000.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	**-21'550'000.00**	**-32'116'000.00**	**-32'753'539.00**	**-25'080'937.48**	**-30'730'000.00**
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-20'237'023.00	-30'455'100.00	-31'038'789.00	-22'603'557.48	-28'373'340.00
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	15'981'250.00	39'582'900.00	19'800'117.90	25'870'000.00	14'757'500.00
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**15'981'250.00**	**39'582'900.00**	**19'800'117.90**	**25'870'000.00**	**14'757'500.00**
10	**Veränderung Finanzvermögen**	**-4'255'773.00**	**9'127'800.00**	**-11'238'671.10**	**3'266'442.52**	**-13'615'840.00**

Zusammenfassung

Name Zweckverband: **Stiftung Einfach Wohnen (SEW)**

Erstelldatum: 01.09.2026

1. Planjahr = Budgetjahr: **2027**

Investitionsplanung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Nettoinvestitionen	-32’116’000.00	-32’753’539.00	-25’080’937.48	-30’730’000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Planjahr 2030
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	958’600.00	979’211.11	1’741’841.11	1’629’555.14
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	958’600.00	979’211.11	1’741’841.11	1’629’555.14

Planbilanz

		Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029	Planbilanz 2030
	Finanzvermögen	44’598’613.49	33’359’942.39	36’626’384.91	23’010’544.91
14	Verwaltungsvermögen	216’363’021.80	248’381’021.91	272’726’420.50	302’729’315.64
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	9’750’383.02	9’750’383.02	9’750’383.02	9’750’383.02
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	112’844’400.00	132’644’517.90	158’514’517.90	173’272’017.90
29	Eigenkapital	138’366’852.27	139’346’063.38	141’087’904.49	142’717’459.63

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029	Plan-GFR 2030
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	1’660’900.00	1’714’750.00	2’477’380.00	2’356’660.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-32’116’000.00	-32’753’539.00	-25’080’937.48	-30’730’000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	39’582’900.00	19’800’117.90	25’870’000.00	14’757’500.00