



Budget 2026 und FAP 2026–2029

**Selbständige öffentlich-rechtliche
Anstalten**

Vorlage des Stadtrats vom 1. Oktober 2025

Herausgeberin

Stadt Zürich

Stadtrat

Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 01

stadt-zuerich.ch/budget

Oktober, 2025

Auflage

77 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 2026 sowie Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029	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)	100
2.4 9702 Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)	132
2.5 9703 Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)	171
2.6 9704 Stiftung Einfach Wohnen (SEW)	207

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 2026 sowie deren Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2026–2029 werden zur Kenntnis genommen und damit der Betriebsbeitrag 2026 der Stadt für den städtischen Leistungsbereich beschlossen.
2. Das Budget der Kongresshaus-Stiftung Zürich für das Jahr 2026 und deren FAP 2026–2029 werden zur Kenntnis genommen.
3. Das Budget der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) für das Jahr 2026 und deren FAP 2026–2029 werden zur Kenntnis genommen.
4. Das Budget der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) für das Jahr 2026 und deren FAP 2026–2029 werden zur Kenntnis genommen.
5. Das Budget der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) für das Jahr 2026 und deren FAP 2026–2029 werden genehmigt.
6. Das Budget der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) für das Jahr 2026 und deren FAP 2026–2029 werden zur Kenntnis genommen.

Zürich, 1. Oktober 2025

Im Namen des Stadtrats:

Die Stadtpräsidentin:

Corine Mauch

Der Stadtschreiber:

Thomas Bolleter

2 Budget 2026 sowie Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029

Erfolgsrechnung: Globalbudget 2026

Produktgruppen (in TCHF)	Rechnung 2024			Budget 2025			Budget 2026		
	Aufwand	Ertrag	Saldo	Aufwand	Ertrag	Saldo	Aufwand	Ertrag	Saldo
1 Städtische Aufträge	170 695.6	169 236.2 *)	-1 459.4	209 784.0	206 860.8 *)	-2 923.2	226 903.4	227 441.7 *)	538.3
2 Andere Aufträge	409 269.9	420 143.1	10 873.3	414 618.5	419 031.6	4 413.1	379 372.6	381 269.5	1 896.9
TOTAL	579 965.5	589 379.3	9 413.8	624 402.5	625 892.4	1 489.9	606 275.9	608 711.1	2 435.2

*) wovon Beiträge der Stadt Zürich

81 278.4

108 885.5

122 304.0

(in TCHF)	Rechnung 2024			Budget 2025			Budget 2026		
	Aufwand	Ertrag ¹⁾	Saldo	Aufwand	Ertrag ¹⁾	Saldo	Aufwand	Ertrag ¹⁾	Saldo
Städtische Pflichtleistungen	157 221.7	155 471.1	-1 750.5	188 621.0	185 356.5	-3 264.5	200 591.5	200 591.5	0.0
Prozesskosten Sozialberatung, Unterbringung, Wohnberatung, Arbeitsvermittlung	35 595.7	33 845.1 *)	-1 750.5	43 267.2	40 002.7 *)	-3 264.4	50 960.7	50 960.7 *)	0.0
Asylfürsorge und wirtschaftliche Hilfe	121 626.0	121 626.0	0.0	145 353.8	145 353.8	0.0	149 630.8	149 630.8	0.0
Transferleistungen Asylfürsorge	109 270.6	109 270.6 *)	0.0	128 347.7	128 347.7 *)	0.0	131 053.1	131 053.1 *)	0.0
Transferleistungen Existenzsicherung SHG	12 168.2	12 168.2 *)	0.0	16 611.1	16 611.1 *)	0.0	18 407.6	18 407.6 *)	0.0
AHV-Beiträge für Bedürftige	187.2	187.2	0.0	395.0	395.0	0.0	170.0	170.0	0.0
Besondere städtische Integrationsleistungen	13 473.9	13 765.1 *)	291.1	21 163.0	21 504.3 *)	341.3	26 311.9	26 850.2 *)	538.3
Total Produktgruppe	170 695.6	169 236.2	-1 459.4	209 784.0	206 860.8	-2 923.2	226 903.4	227 441.7	538.3

*) wovon Beiträge der Stadt Zürich für

Prozesskosten (Konto 5500 3634 00 104)
33 082.8
39 952.1
50 936.2

davon Prozesskosten Organisation und Betreuung Zusatzzentren SKU ²⁾

10 381.0

12 240.5

20 725.0

Asylfürsorge und wirtschaftliche Hilfe (Konto 5500 3634 00 100)
35 150.1
48 013.2
46 666.8

davon Asylfürsorge

32 211.5

44 948.3

43 902.6

davon wirtschaftliche Hilfe

2 751.4

2 669.9

2 594.2

davon AHV-Beiträge für Bedürftige

187.2

395.0

170.0

Integrationsleistungen (Konto 5500 3634 00 105)
13 045.5
20 920.2
24 701.0

¹⁾ Die hier separat dargestellten Beträge der Produktgruppe «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» ausbezählten 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 2026	TCHF	727.0
Beitrag 2025	TCHF	635.8

- 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 2026	TCHF	644.0
Beitrag 2025	TCHF	772.2

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

Beitrag 2026	TCHF	178.0
Beitrag 2025	TCHF	134.7

- 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 2026	TCHF	0.0
Beitrag 2025	TCHF	166.9

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

Beitrag 2026	TCHF	1 616.0
Beitrag 2025	TCHF	1 096.0

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 2026	TCHF	0.0	
	Beitrag 2025	TCHF	94.4	
1.2.7	Future Kids: Primarschüler*innen werden von Studierenden unterschiedlicher Fachrichtungen im Rahmen eines Mentoring individuell gefördert.			
	Beitrag 2026	TCHF	329.0	
	Beitrag 2025	TCHF	290.0	
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 2026	TCHF	0.0	
	Beitrag 2025	TCHF	534.1	
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 2026	TCHF	686.0	
	Beitrag 2025	TCHF	461.3	
1.2.10	Gastrokurs mit Zertifikat Gastro Zürich.			
	Beitrag 2026	TCHF	102.0	
	Beitrag 2025	TCHF	90.0	
1.2.11	Züri rollt: Beschäftigungsprogramm.			
	Beitrag 2026	TCHF	211.0	
	Beitrag 2025	TCHF	209.2	
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 2026	TCHF	13 369.0	
	Beitrag 2025	TCHF	10 322.0	
1.2.13	Zusatzteam und Tagestreff: Ergänzende Betreuung und Begleitung von unbegleiteten Minderjährigen und jungen Erwachsenen in Zürich.			
	Beitrag 2026	TCHF	1 994.0	
	Beitrag 2025	TCHF	1 891.0	
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 2026	TCHF	0.0	
	Beitrag 2025	TCHF	213.0	
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 2026	TCHF	0.0	
	Beitrag 2025	TCHF	55.0	
1.2.17	Basics Intensiv: Basics Intensiv ist ein halbtägiges vollschulisches Bildungsangebot für Jugendliche und junge Erwachsene in Kleinklassen.			
	Beitrag 2026	TCHF	124.0	
	Beitrag 2025	TCHF	479.8	
1.2.18	Kantonale MNA Wohngruppen: Ehemaliges Angebot.			
	Beitrag 2026	TCHF	0.0	
	Beitrag 2025	TCHF	0.0	
1.2.19	Massnahmen Bereich MNA: Ehemaliges Angebot.			
	Beitrag 2026	TCHF	0.0	
	Beitrag 2025	TCHF	0.0	

PG 1: Städtische Aufträge

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

Beitrag 2026	TCHF	515.0
Beitrag 2025	TCHF	2 074.8

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

Beitrag 2026	TCHF	101.0
Beitrag 2025	TCHF	96.0

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

Beitrag 2026	TCHF	719.0
Beitrag 2025	TCHF	327.0

1.2.23 Begleitung im kollektiven regulären Wohnraum: Pilot Witikonstrasse: Niederschwelliges Angebot an Unterstützung und Begleitung zwecks Förderung der Integration der Bewohner*innen in einer Siedlung und in Wohngemeinschaften.

Beitrag 2026	TCHF	690.0
Beitrag 2025	TCHF	432.0

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

Beitrag 2026	TCHF	196.0
Beitrag 2025	TCHF	365.0

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 2026	TCHF	195.0
Beitrag 2025	TCHF	180.0

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

Beitrag 2026	TCHF	1 250.0
Beitrag 2025	TCHF	0.0

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 2026	TCHF	230.0
Beitrag 2025	TCHF	0.0

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 2026	TCHF	96.0
Beitrag 2025	TCHF	0.0

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

Beitrag 2026	TCHF	143.0
Beitrag 2025	TCHF	0.0

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 2026	TCHF	586.0
Beitrag 2025	TCHF	0.0

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 2026 1.6 % der zivilrechtlichen Bevölkerung, das heisst 1.6 % von 435 031 Personen (Stand 31.12.2024). Das ergibt 6 960 Personen des Asylbereichs, welche in der Stadt Zürich untergebracht werden. Davon sind im Jahr 2026 voraussichtlich 787 Personen in der Zuständigkeit des Kantons (kantonale Durchgangszentren, MNA-Wohngruppen und kantonales Flüchtlingswohnen) und 530 Personen in der Zuständigkeit des Bundes (BAZ Zürich, BAZ Landhus und ZSA Turnerstrasse), die der städtischen Aufnahmequote angerechnet werden. 5 643 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 2026 wird mit durchschnittlich 495 Fällen gerechnet, die als anerkannte Flüchtlinge in der Stadt Zürich auf Sozialhilfe angewiesen sind.

Budget 2026

Ablieferung an Anstaltsvorstand (Verwaltungsrat)	16.09.2025
Abnahmebeschluss Anstaltsvorstand (Verwaltungsrat)	16.09.2025

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

Präsidentin des Verwaltungsrats: Regula Ruffin

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

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Anstaltvorstands

Finanzielle Lage und Budgetplanung 2026

Die wirtschaftliche Situation der AOZ präsentiert sich weiterhin stabil. Die Planung für das Budget 2026 basiert auf einer Seitwärtsbewegung der Flüchtlingszahlen auf hohem Niveau – leicht unter dem Budget 2025, jedoch über der Erwartungsrechnung für das laufende Jahr.

Die geopolitische Lage bleibt volatil und kann das Flüchtlingsaufkommen kurzfristig und erheblich beeinflussen. Solche Veränderungen wirken sich direkt auf die operative Ausgestaltung der Organisation aus und haben Auswirkungen auf die finanzielle Stabilität. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der überwiegende Teil der Kosten strukturell gebunden ist und sich proportional zu den Flüchtlingszahlen auf den drei Finanzierungsebenen – Bund, Kanton und Gemeinden – verteilt.

Erfahrungsgemäss verbleiben die zugewiesenen Geflüchteten über längere Zeiträume in den Angeboten der AOZ. Ein allfälliger Rückgang der Zahlen zeigt sich daher erst zeitverzögert im Geschäftsgang. Für das Jahr 2026 plant die AOZ mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2.4 Mio.

Beschluss des Vorstands

Der Vorstand hat das Budget 2026 der AOZ am 16.09.2025 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	606'275'908.74
	Gesamtertrag	CHF	608'711'118.22
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	2'435'209.48
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	10'525'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	0.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-10'525'000.00
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, 16.09.2025

Regula Ruffin
Präsidentin des Verwaltungsrats

Marco Camus
Direktor



R. Ruffin, AOZ Verwaltungsratspräsidentin
Zürich, 18. Sep. 2025



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com



Direktor
18. Sep. 2025



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Budget 2026

Finanzierung

Finanzierung	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
+ Ertragsüberschuss	2'435'209.48	1'489'904.95	9'413'833.74
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	5'806'651.03	11'265'279.25	9'211'734.55
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	9'999.96	443'639.87
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	641'963.87
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	8'241'860.51	12'765'184.16	18'427'244.29
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	10'525'000.00	10'406'000.00	6'111'406.05
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-2'283'139.49	2'359'184.16	12'315'838.24
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	78%	123%	302%

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

Gestufferter Erfolgsausweis		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	209'984'358.74	210'916'829.57	196'996'652.42
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	88'107'782.78	84'172'753.36	83'225'494.53
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'806'651.03	11'265'279.25	9'211'734.55
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	9'999.96	443'639.87
36	Transferaufwand	137'898'467.07	148'732'721.92	132'850'094.18
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>441'797'259.62</i>	<i>455'097'584.06</i>	<i>422'727'615.55</i>
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	3'563'167.23	4'605'101.61	5'553'912.04
43	Übrige Erträge	28'721'448.66	30'915'704.88	24'638'723.52
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	641'963.87
46	Transferertrag	408'369'948.18	417'317'537.64	397'609'464.15
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>440'654'564.07</i>	<i>452'838'344.13</i>	<i>428'444'063.58</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'142'695.55	-2'259'239.93	5'716'448.03
34	Finanzaufwand	505'524.00	863'191.44	891'111.39
44	Finanzertrag	4'083'429.03	4'612'336.32	4'588'497.10
	Ergebnis aus Finanzierung	3'577'905.03	3'749'144.88	3'697'385.71
	Operatives Ergebnis	2'435'209.48	1'489'904.95	9'413'833.74
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	2'435'209.48	1'489'904.95	9'413'833.74
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	163'973'125.12	168'441'687.85	156'346'753.89
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	163'973'125.12	168'441'687.85	156'346'753.89
	Total Aufwand	606'275'908.74	624'402'463.35	579'965'480.83
	Total Ertrag	608'711'118.22	625'892'368.30	589'379'314.57

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	6'565'000.00	8'720'000.00	6'980'146.00
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	102'142.90
52	Immaterielle Anlagen	3'960'000.00	1'686'000.00	341'297.05
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	73'650.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		10'525'000.00	10'406'000.00	7'497'235.95
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	1'283'687.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	102'142.90
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	1'385'829.90
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		10'525'000.00	10'406'000.00	7'497'235.95
Total Investitionseinnahmen		0.00	0.00	1'385'829.90
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-10'525'000.00	-10'406'000.00	-6'111'406.05
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
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	1'283'687.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immaterielle Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	50'766.00
Total Ausgaben		0.00	0.00	1'334'453.00
80	Verkauf von Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	1'334'453.00
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	0.00
Total Einnahmen		0.00	0.00	1'334'453.00
Investitionen Finanzvermögen				
Total Ausgaben		0.00	0.00	1'334'453.00
Total Einnahmen		0.00	0.00	1'334'453.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	0.00	0.00	0.00

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

O

Allgemeine Verwaltung

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
0220.3010.00	22'839'359.87	23'018'075.34	178'715.47	Tiefere Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals
0220.3052.00	2'932'549.62	2'747'770.05	-184'779.57	Höhere AG-Beiträge an Pensionskassen
0220.3090.00	475'601.16	1'103'469.12	627'867.96	Tiefere Aus- und Weiterbildungskosten
0220.3099.00	2'079'976.32	276'572.28	-1'803'404.04	Höhere personalbezogene Ausgaben
0220.3101.00	223'747.86	334'954.32	111'206.46	Tiefere Betriebs- und Verbrauchsmaterialkosten
0220.3109.00	940'490.64	1'078'848.48	138'357.84	Tiefere übrige Material- und Warenaufwände
0220.3113.00	67'500.00	414'295.92	346'795.92	Tiefere Hardwareanschaffungskosten
0220.3120.00	7'482'526.84	6'881'144.55	-601'382.29	Höhere Nebenkosten v.a. bei den Kollektivunterkünften
0220.3130.00	1'008'320.92	884'433.78	-123'887.14	Höhere Aufwände für Dienstleistungen Dritter
0220.3132.00	3'480'858.84	4'644'905.16	1'164'046.32	Tiefere Honorare für externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.
0220.3133.00	791'500.08	1'326'000.00	534'499.92	Tieferer Informatik- Nutzungsaufwand
0220.3144.00	5'163'224.34	6'892'089.36	1'728'865.02	Tiefere Unterhaltskosten bei den Wohnliegenschaften
0220.3160.00	22'377'077.80	20'939'702.43	-1'437'375.37	Höhere Mietkosten v.a. bei den Kollektivunterkünften
0220.3161.00	770'981.04	287'380.89	-483'600.15	Höhere Mietkosten und Benützungskosten bei den Mobilien
0220.3300.40	4'471'260.01	9'747'635.82	5'276'375.81	Tiefere Abschreibungen der Baulichen Anpassungen der Kollektivunterkünfte
0220.3300.60	590'258.13	799'474.11	209'215.98	Tiefere Abschreibungen der Mobilien
0220.3320.00	517'450.68	310'837.01	-206'613.67	Höhere Abschreibungen des Softwares
0220.3910.00	1'997'324.29	853'463.73	-1'143'860.56	Höhere interne Verrechnungen von Dienstleitungen
0220.3930.00	3'669'284.61	3'170'772.54	-498'512.07	Höhere interne Verrechnungen von Betriebs- und Verwaltungskosten
0220.3980.00	8'793'645.50	10'883'335.61	2'089'690.11	Tiefere interne Übertragungen
0220.4390.00	-273'902.04	-162'155.16	111'746.88	Höherer übriger Ertrag
0220.4480.00	-3'667'228.95	-4'326'828.48	-659'599.53	Tiefere Mietzinseinnahmen
0220.4612.00	-5'555'600.04	-5'988'099.96	-432'499.92	Tiefere Entschädigungen von der Stadt ZH
0220.4632.00	-8'638'141.94	-13'162'846.30	-4'524'704.36	Tiefere Beiträge von der Stadt ZH

0220.4910.00	-2'973'279.42	-2'466'593.46	506'685.96	Höhere interne Verrechnungen von Dienstleitungen
0220.4920.00	-25'784'280.66	-25'567'010.41	217'270.25	Höhere interne Verrechnungen von Pacht, Mieten und Benützungskosten
0220.4930.00	-3'669'284.61	-3'170'772.54	498'512.07	Höhere interne Verrechnungen von Betriebs- und Verwaltungskosten
0220.4980.00	-44'934'048.05	-48'314'266.93	-3'380'218.88	Tiefere interne Übertragungen

5

Soziale Sicherheit

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
5120.3635.10	9'018'999.96	41'370'100.08	32'351'100.12	Tiefere Krankenkassenbeiträge für Sozialhilfebeziehende
5120.3635.14	26'874'499.44	0.00	-26'874'499.44	Höhere Krankenkassenbeiträge für vorläufig aufgenommene und Schutzbedürftige Personen
5120.4631.00	-22'953'000.00	-22'829'000.04	123'999.96	Höhere Beiträge von Kantonen und Konkordanten
5120.4632.01	-8'225'499.72	-11'984'000.28	-3'758'500.56	Tiefere Beiträge von Gemeinden
5120.4637.10	-2'647'599.72	-6'557'099.76	-3'909'500.04	Tiefere durch Sozialempfänger rückerstattete Prämien
5120.4637.14	-2'067'399.96	0.00	2'067'399.96	Höhere durch vorl. Aufgenommene und schutzbedürftige Personen rückerstattete Prämien
5590.3010.00	4'381'294.01	3'633'937.89	-747'356.12	Höhere Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals
5590.3052.00	606'043.63	482'862.01	-123'181.62	Höhere AG-Beiträge an Pensionskassen
5590.3111.00	276'270.12	0.00	-276'270.12	Höhere Anschaffungen von Geräten und Fahrzeuge
5590.3980.00	4'951'115.04	4'799'841.35	-151'273.69	Höhere interne Übertragungen
5590.4390.00	-865'800.36	-723'907.44	141'892.92	Höherer übriger Ertrag
5590.4631.00	-7'848'169.84	-6'196'426.11	1'651'743.73	Höhere Beiträge von Kantonen und Konkordanten
5720.3637.34	2'227'872.33	3'364'747.56	1'136'875.23	Tiefere SHG Kosten ohne Kostenersatz
5720.3637.35	17'828'522.64	16'162'084.36	-1'666'438.28	Höhere SHG Kosten mit vollem Kostenersatz
5720.3920.00	1'824'169.14	1'394'579.60	-429'589.54	Höhere interne Verrechnungen
5720.4631.35	-16'821'379.11	-15'358'526.04	1'462'853.07	Höhere Beiträge des Kantons für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz
5720.4632.00	-1'018'200.12	-1'570'700.04	-552'499.92	Tiefere Beiträge von der Stadt ZH
5720.4632.01	-822'000.00	-1'046'000.16	-224'000.16	Tiefere Beiträge von Gemeinden
5720.4637.34	-528'899.88	-762'534.00	-233'634.12	Tiefere Rückerstattungen der SHG Kosten ohne Kostenersatz
5720.4637.35	-2'791'800.00	-2'271'566.04	520'233.96	Höhere Rückerstattungen der SHG Kosten mit vollem Kostenersatz
5730.3130.00	17'899'213.56	10'473'528.15	-7'425'685.41	Höhere Kosten für Dienstleistungen Dritter
5730.3135.00	4'313'000.04	5'454'800.16	1'141'800.12	Tieferer Dienstleistungsaufwand für Personen in Obhut
5730.3612.00	408'118.80	50'436.24	-357'682.56	Höhere Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände

5730.3637.00	72'580'511.16	76'588'028.03	4'007'516.87	Tiefere Beiträge an private Haushalte
5730.3920.00	21'152'316.36	21'933'096.81	780'780.45	Tiefere interne Verrechnungen für Mieten und Benützungskosten
5730.3990.00	18'940'144.25	20'057'226.88	1'117'082.63	Tiefere übrige Verrechnungen
5730.4631.00	-65'869'255.02	-70'806'895.80	-4'937'640.78	Tiefere Beiträge von Kantonen und Konkordanten
5730.4631.01	-21'226'599.96	-17'562'549.96	3'664'050.00	Höhere Kostenerstattungen der Integrationspauschale IAZH
5730.4632.00	-30'798'242.40	-30'142'732.81	655'509.59	Höhere Beiträge von der Stadt ZH
5730.4632.01	-15'038'533.20	-13'096'955.64	1'941'577.56	Höhere Beiträge von Gemeinden
5730.4637.00	-4'034'699.76	-4'523'299.68	-488'599.92	Tiefere Beiträge von privaten Haushalten
5790.3010.00	138'372'027.47	140'829'515.16	2'457'487.69	Tiefere Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals
5790.3010.09	-1'973'764.23	-3'198'816.89	-1'225'052.66	Tiefere Erstattungen von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals
5790.3049.00	3'449'243.46	4'333'229.44	883'985.98	Tiefere übrige Zulagen
5790.3052.00	15'674'840.89	15'241'882.28	-432'958.61	Höhere AG-Beiträge an Pensionskassen
5790.3055.00	3'540'727.89	4'650'337.25	1'109'609.36	Tiefere AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen
5790.3090.00	1'162'677.12	1'601'497.02	438'819.90	Tiefere Aus- und Weiterbildungskosten
5790.3099.00	1'332'624.18	843'998.68	-488'625.50	Höhere personalbezogene Ausgaben
5790.3105.00	2'631'621.74	4'410'953.85	1'779'332.11	Tiefere Lebensmittelkosten für Klient*innen
5790.3119.00	382'500.12	562'243.28	179'743.16	Tiefere nicht aktivierbare Anschaffungen
5790.3120.00	490'597.56	201'288.72	-289'308.84	Höhere Nebenkosten der Wohnliegenschaften
5790.3130.00	5'613'669.93	4'979'926.02	-633'743.91	Höhere Dienstleistungen Dritter
5790.3144.00	166'178.64	54'900.00	-111'278.64	Höhere Unterhaltskosten der Hochbaten, Gebäude
5790.3160.00	427'624.56	956'109.51	528'484.95	Tiefere Mietkosten
5790.3170.00	739'809.54	1'030'904.16	291'094.62	Tiefere Reisekosten und Spesen
5790.3199.00	576'990.96	311'595.76	-265'395.20	Höherer übriger Betriebsaufwand
5790.3300.40	37'760.01	170'038.38	132'278.37	Tiefere planmässige Abschreibungen der Wohnliegenschaften
5790.3612.00	142'524.60	5'000.04	-137'524.56	Höhere Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände
5790.3614.00	394'825.44	528'936.72	134'111.28	Tiefere Entschädigungen an öffentliche Unternehmen
5790.3637.00	7'359'350.22	9'679'191.76	2'319'841.54	Tiefere Beiträge an private Haushalte
5790.3900.00	5'341'092.44	6'848'409.97	1'507'317.53	Tiefere interne Verrechnungen von Mieten und Benützungskosten
5790.3910.00	5'389'143.81	7'421'750.68	2'032'606.87	Tiefere interne Verrechnungen von Dienstleistungen
5790.3920.00	2'742'818.04	2'119'745.15	-623'072.89	Höhere interne Verrechnungen von Mieten und Benützungskosten
5790.3980.00	84'211'514.85	86'062'270.77	1'850'755.92	Tiefere interne Übertragungen
5790.3990.00	4'509'790.47	2'459'681.60	-2'050'108.87	Höhere übrige interne Verrechnungen
5790.4250.00	-3'214'979.16	-4'261'101.63	-1'046'122.47	Tiefere Verkaufserlöse
5790.4390.00	-27'566'621.46	-30'007'642.32	-2'441'020.86	Tiefere übrige Erträge
5790.4610.00	-56'322'754.02	-70'255'396.05	-13'932'642.03	Tiefere Entschädigungen vom Bund

5790.4611.00	-30'652'620.60	-31'657'727.17	-1'005'106.57	Tiefere Entschädigungen von Kantonen und Konkordanten
5790.4612.00	-45'380'600.04	-33'963'970.20	11'416'629.84	Höhere Entschädigungen von der Stadt ZH
5790.4612.01	-10'244'935.68	-12'683'195.52	-2'438'259.84	Tiefere Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden
5790.4630.00	-3'211'713.84	-3'537'632.88	-325'919.04	Tiefere Beiträge vom Bund
5790.4631.00	-11'602'266.84	-12'474'893.82	-872'626.98	Tiefere Beiträge von Kantonen und Konkordanten
5790.4631.01	-5'611'333.47	-4'667'218.20	944'115.27	Höhere Kostenerstattung Integrationspauschale IAZH
5790.4632.00	-25'775'282.10	-21'503'974.92	4'271'307.18	Höhere Beiträge von Stadt ZH
5790.4637.00	-697'074.12	-847'616.16	-150'542.04	Tiefere Beiträge von privaten Haushalten
5790.4900.00	-5'341'092.44	-6'860'409.97	-1'519'317.53	Tiefere interne Verrechnungen von Material - und Warenbezügen
5790.4910.00	-4'304'731.60	-5'687'656.51	-1'382'924.91	Tiefere interne Verrechnungen von Dienstleistungen
5790.4980.00	-50'126'611.95	-50'529'946.11	-403'334.16	Tiefere interne Übertragungen
5790.4990.00	-23'538'113.72	-22'591'836.48	946'277.24	Höhere übrige interne Verrechnungen

9

Finanzen und Steuern

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
9610.3400.00	382'014.60	769'422.00	387'407.40	Tiefere Zinsen der laufenden Verbindlichkeiten

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	97'519'000.51	95'861'765.59	103'562'452.98	103'432'380.24	101'387'103.24	92'318'144.13
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	508'251'384.23	512'788'652.43	519'966'818.97	522'389'287.30	477'028'138.03	496'286'295.88
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	505'524.00	60'700.20	873'191.40	70'700.76	1'550'239.56	774'874.56
Total Aufwand / Ertrag		606'275'908.74	608'711'118.22	624'402'463.35	625'892'368.30	579'965'480.83	589'379'314.57
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		2'435'209.48	0.00	1'489'904.95	0.00	9'413'833.74	0.00
Total		608'711'118.22	608'711'118.22	625'892'368.30	625'892'368.30	589'379'314.57	589'379'314.57

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	97'519'000.51	95'861'765.59	103'562'452.98	103'432'380.24	101'387'103.24	92'318'144.13
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>1'657'234.92</i>		<i>130'072.74</i>		<i>9'068'959.11</i>
01	Legislative und Exekutive	55'000.08	0.00	55'000.08	0.00	53'800.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>55'000.08</i>		<i>55'000.08</i>		<i>53'800.00</i>
011	Legislative	55'000.08	0.00	55'000.08	0.00	53'800.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>55'000.08</i>		<i>55'000.08</i>		<i>53'800.00</i>
0110	Legislative	55'000.08	0.00	55'000.08	0.00	53'800.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>55'000.08</i>		<i>55'000.08</i>		<i>53'800.00</i>
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	55'000.08	0.00	55'000.08	0.00	53'800.00	0.00
02	Allgemeine Dienste	97'464'000.43	95'861'765.59	103'507'452.90	103'432'380.24	101'333'303.24	92'318'144.13
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>1'602'234.84</i>		<i>75'072.66</i>		<i>38.00</i>
022	Allgemeine Dienste, übrige	97'464'000.43	95'861'765.59	103'507'452.90	103'432'380.24	101'333'303.24	92'318'144.13
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>1'602'234.84</i>		<i>75'072.66</i>		<i>9'015'159.11</i>
0220	Allgemeine Dienste, übrige	97'464'000.43	95'861'765.59	103'507'452.90	103'432'380.24	101'333'303.24	92'318'144.13
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>1'602'234.84</i>		<i>75'072.66</i>		<i>9'015'159.11</i>
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	234'999.96	0.00	323'000.04	0.00	261'666.65	0.00
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	22'839'359.87	0.00	23'018'075.34	0.00	19'717'892.93	0.00
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-404'706.33	0.00	-432'467.40	0.00	-824'979.65	0.00
3030.00	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	0.00	0.00	50'000.04	0.00	72'675.90	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	159'639.96	0.00	166'982.76	0.00	203'923.50	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	88'282.32	0.00	97'848.84	0.00	10'005'814.20	0.00
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	1'457'878.91	0.00	1'421'930.34	0.00	1'291'628.75	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	2'932'549.62	0.00	2'747'770.05	0.00	2'265'942.10	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	52'392.47	0.00	51'100.31	0.00	50'405.48	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	246'017.75	0.00	239'808.46	0.00	169'246.39	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-106.44	0.00	-260.96	0.00	-707.50	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	547'545.58	0.00	593'334.31	0.00	706'552.78	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	475'601.16	0.00	1'103'469.12	0.00	435'337.45	0.00
3091.00	Personalwerbung	406'700.04	0.00	442'448.64	0.00	425'662.57	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	2'079'976.32	0.00	276'572.28	0.00	180'975.90	0.00
3100.00	Büromaterial	59'400.00	0.00	82'500.00	0.00	49'530.45	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	223'747.86	0.00	334'954.32	0.00	203'782.00	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	333'305.16	0.00	342'199.92	0.00	189'153.75	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	20'553.84	0.00	19'594.92	0.00	15'318.45	0.00
3104.00	Lehrmittel	2'499.96	0.00	2'195.04	0.00	3'314.60	0.00
3106.00	Medizinisches Material	999.96	0.00	399.96	0.00	163.90	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	940'490.64	0.00	1'078'848.48	0.00	1'136'216.33	0.00
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	132'000.12	0.00	135'902.34	0.00	127'584.90	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	88'600.08	0.00	71'000.16	0.00	66'216.60	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	14'000.04	0.00	10'749.96	0.00	10'625.90	0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3113.00	Anschaffung Hardware	67'500.00	0.00	414'295.92	0.00	370'053.10	0.00
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	1'252'853.16	0.00	1'199'439.12	0.00	847'670.18	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	348'749.94	0.00	277'116.24	0.00	262'396.20	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	7'482'526.84	0.00	6'881'144.55	0.00	7'036'454.80	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	1'008'320.92	0.00	884'433.78	0.00	880'043.65	0.00
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	165'000.00	0.00	180'000.00	0.00	18'549.50	0.00
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	3'480'858.84	0.00	4'644'905.16	0.00	2'795'798.25	0.00
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	791'500.08	0.00	1'326'000.00	0.00	1'079'492.45	0.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	239'822.88	0.00	196'782.84	0.00	195'032.60	0.00
3137.00	Steuern und Abgaben	12'000.00	0.00	12'000.00	0.00	5'861.90	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	5'163'224.34	0.00	6'892'089.36	0.00	7'477'468.52	0.00
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	2'000.04	0.00	548.64	0.00	48.65	0.00
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	76'023.12	0.00	74'645.04	0.00	69'948.75	0.00
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	2'000.04	0.00	3'999.96	0.00	1'245.30	0.00
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	769'618.08	0.00	785'622.24	0.00	695'744.04	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	22'377'077.80	0.00	20'939'702.43	0.00	20'108'314.64	0.00
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	770'981.04	0.00	287'380.89	0.00	259'917.07	0.00
3170.00	Reisekosten und Spesen	117'400.20	0.00	107'400.24	0.00	71'025.05	0.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	60'000.00	0.00	70'000.08	0.00	35'394.24	0.00
3190.00	Schadenersatzleistungen	5'580.00	0.00	2'353.20	0.00	158'226.35	0.00
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	47'803.68	0.00	123'015.12	0.00	52'163.68	0.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	4'471'260.01	0.00	9'747'635.82	0.00	8'082'688.30	0.00
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	590'258.13	0.00	799'474.11	0.00	644'441.53	0.00
3320.00	Planmässige Abschreibungen Software	517'450.68	0.00	310'837.01	0.00	178'309.65	0.00
3900.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	0.00	12'000.00	0.00	27'972.80	0.00
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	1'997'324.29	0.00	853'463.73	0.00	907'567.40	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	252'207.36	0.00	247'602.00	0.00	274'476.65	0.00
3930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	3'669'284.61	0.00	3'170'772.54	0.00	2'740'592.90	0.00
3940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	6'594.30	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	8'793'645.50	0.00	10'883'335.61	0.00	9'281'769.46	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	0.00	0.00	1'500.00	0.00	4'097.00	0.00
4250.00	Verkäufe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28'600.17
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	3'500.04	0.00	0.00	0.00	211'837.70
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	0.00	14'000.04	0.00	9'999.96	0.00	9'625.95
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	273'902.04	0.00	162'155.16	0.00	104'529.47
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	3'667'228.95	0.00	4'326'828.48	0.00	4'220'031.60
4489.00	Übrige Erträge von gemieteten Liegenschaften	0.00	323'499.84	0.00	238'807.08	0.00	244'137.15
4611.00	Entschädigungen von Kantonen und Konkordaten	0.00	24'999.96	0.00	24'999.96	0.00	18'937.45
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	5'555'600.04	0.00	5'988'099.96	0.00	4'777'400.00
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	8'638'141.94	0.00	13'162'846.30	0.00	16'773'003.13
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	2'973'279.42	0.00	2'466'593.46	0.00	1'454'975.06
4920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	25'784'280.66	0.00	25'567'010.41	0.00	18'937'054.95
4930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	0.00	3'669'284.61	0.00	3'170'772.54	0.00	2'765'843.25
4980.00	Interne Übertragungen	0.00	44'934'048.05	0.00	48'314'266.93	0.00	42'772'168.25

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	Soziale Sicherheit	508'251'384.23	512'788'652.43	519'966'818.97	522'389'287.30	477'028'138.03	496'286'295.88
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-4'537'268.20</i>		<i>-2'422'468.33</i>		<i>-19'258'157.85</i>
51	Krankheit und Unfall	35'893'499.40	35'893'499.40	41'370'100.08	41'370'100.08	31'600'454.43	31'600'454.43
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
512	Prämienverbilligungen	35'893'499.40	35'893'499.40	41'370'100.08	41'370'100.08	31'600'454.43	31'600'454.43
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
5120	Prämienverbilligungen	35'893'499.40	35'893'499.40	41'370'100.08	41'370'100.08	31'600'454.43	31'600'454.43
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
3635.10	Beiträge an obligatorische Krankenpflegeversicherung (Krankenkassen) für Sozialhilfebeziehende	9'018'999.96	0.00	41'370'100.08	0.00	31'600'454.43	0.00
3635.14	Beiträge an obligatorische Krankenpflegeversicherung (KK) für VA und Schutzbedürftige Personen	26'874'499.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	22'953'000.00	0.00	22'829'000.04	0.00	16'584'246.68
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	8'225'499.72	0.00	11'984'000.28	0.00	9'065'418.09
4637.10	Durch Sozialhilfeempfänger rückerstattete Prämien	0.00	2'647'599.72	0.00	6'557'099.76	0.00	5'950'789.66
4637.14	Durch vorläufig aufgenommene und schutzbedürftige Personen rückerstattete Prämien	0.00	2'067'399.96	0.00	0.00	0.00	0.00
53	Alter und Hinterlassene	3'999.96	0.00	0.00	0.00	13'200.10	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>3'999.96</i>		<i>0.00</i>		<i>13'200.10</i>
531	Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
5310	Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV	3'999.96	0.00	0.00	0.00	9'572.10	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>3'999.96</i>		<i>0.00</i>		<i>9'572.10</i>
3633.00	Beiträge an öffentliche Sozialversicherungen	3'999.96	0.00	0.00	0.00	9'572.10	0.00
533	Leistungen an Pensionierte	0.00	0.00	0.00	0.00	3'628.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>3'628.00</i>
5330	Leistungen an Pensionierte	0.00	0.00	0.00	0.00	3'628.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>3'628.00</i>
3064.00	Überbrückungsrenten	0.00	0.00	0.00	0.00	3'628.00	0.00
55	Arbeitslosigkeit	11'805'902.38	11'973'110.62	10'337'931.27	10'189'515.78	9'611'859.74	9'443'079.69
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-167'208.24</i>		<i>148'415.49</i>		<i>168'780.05</i>
559	Arbeitslosigkeit, Übriges	11'805'902.38	11'973'110.62	10'337'931.27	10'189'515.78	9'611'859.74	9'443'079.69
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-167'208.24</i>		<i>148'415.49</i>		<i>168'780.05</i>
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges	11'805'902.38	11'973'110.62	10'337'931.27	10'189'515.78	9'611'859.74	9'443'079.69
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-167'208.24</i>		<i>148'415.49</i>		<i>168'780.05</i>
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	4'381'294.01	0.00	3'633'937.89	0.00	3'585'898.37	0.00
3010.09	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	0.00	0.00	-63'291.72	0.00	-110'384.90	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	32'838.00	0.00	27'883.20	0.00	32'160.00	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	12'588.96	0.00	12'648.00	0.00	18'472.00	0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	280'402.94	0.00	232'572.14	0.00	224'788.20	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	606'043.63	0.00	482'862.01	0.00	423'390.15	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	10'076.93	0.00	8'358.02	0.00	8'103.10	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	47'317.90	0.00	39'246.69	0.00	36'338.35	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	0.00	0.00	0.00	0.00	-299.80	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	60'462.05	0.00	109'689.78	0.00	109'287.20	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	46'500.00	0.00	32'317.08	0.00	14'014.20	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	14'379.96	0.00	17'508.00	0.00	4'373.70	0.00
3100.00	Büromaterial	16'395.60	0.00	13'149.96	0.00	10'566.00	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	160'660.08	0.00	160'799.04	0.00	115'822.75	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	2'400.00	0.00	2'199.96	0.00	1'040.70	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	2'760.12	0.00	2'754.60	0.00	1'208.20	0.00
3104.00	Lehrmittel	41'854.92	0.00	34'174.92	0.00	23'419.65	0.00
3105.00	Lebensmittel	50'947.98	0.00	48'796.98	0.00	62'759.40	0.00
3106.00	Medizinisches Material	349.92	0.00	349.92	0.00	237.10	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	6'510.00	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	276'270.12	0.00	0.00	0.00	23'063.70	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	6'100.08	0.00	5'175.00	0.00	9'617.46	0.00
3113.00	Anschaffung Hardware	13'200.00	0.00	0.00	0.00	5'662.40	0.00
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	51'015.63	0.00	2'335.68	0.00	1'824.50	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	2'499.96	0.00	0.00	0.00	400.10	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	79'022.64	0.00	80'400.00	0.00	78'264.75	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	52'209.96	0.00	22'549.92	0.00	27'688.40	0.00
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	12'099.96	0.00	23'999.97	0.00	4'422.40	0.00
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	99.96	0.00	119.04	0.00	99.00	0.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	4'649.76	0.00	3'623.28	0.00	1'807.50	0.00
3137.00	Steuern und Abgaben	718.56	0.00	718.56	0.00	718.50	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	15'000.00	0.00	49'000.08	0.00	6'743.85	0.00
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	6'799.92	0.00	7'499.88	0.00	1'008.80	0.00
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	48'538.68	0.00	48'732.96	0.00	45'788.30	0.00
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	6'075.00	0.00	497.28	0.00	497.27	0.00
3159.00	Unterhalt übrige mobile Anlagen	35'150.04	0.00	37'983.12	0.00	19'786.90	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	315'852.36	0.00	308'053.44	0.00	284'587.80	0.00
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	12'500.04	0.00	14'000.04	0.00	9'397.15	0.00
3170.00	Reisekosten und Spesen	3'100.20	0.00	3'200.04	0.00	1'069.50	0.00
3190.00	Schadenersatzleistungen	0.00	0.00	0.00	0.00	11'281.05	0.00
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	350.04	0.00	8'850.00	0.00	9'525.65	0.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	3'504.00	0.00	3'504.00	0.00	3'504.00	0.00
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	32'377.47	0.00	18'908.00	0.00	48'936.00	0.00
3900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	0.00	0.00	0.00	1'004.40	0.00
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	110'379.96	0.00	102'983.16	0.00	275'953.00	0.00
3930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	2'115.00	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	4'951'115.04	0.00	4'799'841.35	0.00	4'169'387.99	0.00
4250.00	Verkäufe	0.00	344'688.03	0.00	343'999.98	0.00	233'905.81
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'435.75
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	865'800.36	0.00	723'907.44	0.00	747'135.51
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	7'848'169.84	0.00	6'196'426.11	0.00	5'583'677.08
4900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'837.25
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	18'837.00	0.00	23'947.56	0.00	319'831.35

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4980.00	Interne Übertragungen	0.00	2'895'615.39	0.00	2'901'234.69	0.00	2'546'256.94
4990.00	Übrige interne Verrechnungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00
57	Sozialhilfe und Asylwesen	460'547'982.49	464'922'042.41	468'258'787.62	470'829'671.44	435'802'623.76	455'242'761.76
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-4'374'059.92</i>		<i>-2'570'883.82</i>		<i>-19'440'138.00</i>
572	Wirtschaftliche Hilfe	21'968'743.11	21'968'743.11	20'994'839.52	20'994'839.52	19'049'991.86	19'049'991.86
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
5720	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	21'968'743.11	21'968'743.11	20'994'839.52	20'994'839.52	19'049'991.86	19'049'991.86
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
3637.34	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz	2'227'872.33	0.00	3'364'747.56	0.00	2'695'040.84	0.00
3637.35	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	17'828'522.64	0.00	16'162'084.36	0.00	14'563'714.67	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	1'824'169.14	0.00	1'394'579.60	0.00	1'267'061.40	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	88'179.00	0.00	73'428.00	0.00	524'174.95	0.00
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	-13'536.00	0.00	-14'486.76	0.00	45'469.00
4631.35	Kostenerstattungen des Kantons für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	16'821'379.11	0.00	15'358'526.04	0.00	14'119'499.61
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	1'018'200.12	0.00	1'570'700.04	0.00	1'228'588.27
4632.35	Kostenerstattungen von Gemeinden für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'750.75
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	822'000.00	0.00	1'046'000.16	0.00	1'163'473.02
4637.34	Rückerstattungen Dritter für ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz	0.00	528'899.88	0.00	762'534.00	0.00	488'393.50
4637.35	Rückerstattungen Dritter für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	2'791'800.00	0.00	2'271'566.04	0.00	2'002'817.71
573	Asylwesen	137'386'230.41	137'390'230.26	136'454'934.15	136'454'933.89	125'311'777.73	125'321'349.83
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-3'999.85</i>		<i>0.26</i>		<i>-9'572.10</i>
5730	Asylwesen	137'386'230.41	137'390'230.26	136'454'934.15	136'454'933.89	125'311'777.73	125'321'349.83
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-3'999.85</i>		<i>0.26</i>		<i>-9'572.10</i>
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	83'899.92	0.00	81'999.60	0.00	73'714.10	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	7'999.92	0.00	22'999.92	0.00	29'649.20	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	215'700.00	0.00	171'999.96	0.00	145'091.45	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	17'899'213.56	0.00	10'473'528.15	0.00	14'223'036.15	0.00
3135.00	Dienstleistungsaufwand für Personen in Obhut	4'313'000.04	0.00	5'454'800.16	0.00	4'122'248.11	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	34'999.92	0.00	24'000.00	0.00	26'662.50	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	710'000.04	0.00	626'000.04	0.00	571'099.80	0.00
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	25'843.32	0.00	11'623.80	0.00	20'598.00	0.00
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	408'118.80	0.00	50'436.24	0.00	136'502.20	0.00
3614.00	Entschädigungen an öffentliche Unternehmen	1'014'483.12	0.00	959'194.56	0.00	996'946.75	0.00
3637.00	Beiträge an private Haushalte	72'580'511.16	0.00	76'588'028.03	0.00	69'236'626.02	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	21'152'316.36	0.00	21'933'096.81	0.00	15'394'005.75	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	18'940'144.25	0.00	20'057'226.88	0.00	20'335'597.70	0.00
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	92'000.04	0.00	45'999.96	0.00	44'416.26
4489.00	Übrige Erträge von gemieteten Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	260.00
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	65'869'255.02	0.00	70'806'895.80	0.00	60'347'285.83
4631.01	Kostenerstattung Integrationspauschale IAZH	0.00	21'226'599.96	0.00	17'562'549.96	0.00	18'297'796.79
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	30'798'242.40	0.00	30'142'732.81	0.00	24'459'294.10
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	15'038'533.20	0.00	13'096'955.64	0.00	18'068'131.48

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4633.00	Beiträge von öffentlichen Sozialversicherungen	0.00	130'899.84	0.00	76'500.00	0.00	111'219.41
4637.00	Beiträge von privaten Haushalten	0.00	4'034'699.76	0.00	4'523'299.68	0.00	3'770'187.51
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	200'000.04	0.00	200'000.04	0.00	200'000.00
4920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7'700.00
4990.00	Übrige Interne Verrechnungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15'058.45
579	Fürsorge, Übriges	301'193'008.97	305'563'069.04	310'809'013.95	313'379'898.03	291'440'854.17	310'871'420.07
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-4'370'060.07</i>		<i>-2'570'884.08</i>		<i>-19'430'565.90</i>
5790	Fürsorge, Übriges	301'193'008.97	305'563'069.04	310'809'013.95	313'379'898.03	291'440'854.17	310'871'420.07
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-4'370'060.07</i>		<i>-2'570'884.08</i>		<i>-19'430'565.90</i>
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	138'372'027.47	0.00	140'829'515.16	0.00	128'604'725.49	0.00
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'973'764.23	0.00	-3'198'816.89	0.00	-7'280'636.04	0.00
3030.00	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	56'100.00	0.00	121'640.20	0.00	468'443.00	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	1'156'688.28	0.00	1'167'210.84	0.00	1'103'606.50	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	3'449'243.46	0.00	4'333'229.44	0.00	3'856'601.70	0.00
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	8'804'270.99	0.00	8'869'534.51	0.00	8'469'286.35	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	15'674'840.89	0.00	15'241'882.28	0.00	13'494'362.60	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	316'435.59	0.00	319'764.37	0.00	334'165.86	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	1'485'566.57	0.00	1'494'336.57	0.00	1'500'497.20	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-1'115.04	0.00	-975.36	0.00	-3'711.60	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	3'540'727.89	0.00	4'650'337.25	0.00	5'800'794.50	0.00
3059.00	Übrige AG-Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	3'748.45	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	1'162'677.12	0.00	1'601'497.02	0.00	839'064.60	0.00
3091.00	Personalwerbung	0.00	0.00	10'332.24	0.00	38'539.99	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	1'332'624.18	0.00	843'998.68	0.00	455'357.80	0.00
3100.00	Büromaterial	179'340.00	0.00	207'242.44	0.00	151'639.17	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	93'870.54	0.00	80'461.78	0.00	95'466.38	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	231'494.58	0.00	239'471.90	0.00	186'265.20	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	11'848.50	0.00	11'061.64	0.00	7'491.35	0.00
3104.00	Lehrmittel	336'951.84	0.00	339'532.08	0.00	415'646.12	0.00
3105.00	Lebensmittel	2'631'621.74	0.00	4'410'953.85	0.00	3'046'840.20	0.00
3106.00	Medizinisches Material	7'707.36	0.00	5'278.18	0.00	3'583.10	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	161'994.96	0.00	157'000.08	0.00	236'252.88	0.00
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	233'199.78	0.00	258'405.72	0.00	238'440.75	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	196'075.20	0.00	167'068.72	0.00	115'104.43	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	33'945.18	0.00	106'669.94	0.00	112'153.30	0.00
3113.00	Anschaffung Hardware	100'059.66	0.00	75'894.78	0.00	74'798.40	0.00
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	37'183.92	0.00	64'039.32	0.00	51'064.24	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	382'500.12	0.00	562'243.28	0.00	493'002.12	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	490'597.56	0.00	201'288.72	0.00	676'542.35	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	5'613'669.93	0.00	4'979'926.02	0.00	6'208'247.05	0.00
3132.00	Honorare externe Beraterinnen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	1'857'871.02	0.00	1'849'116.74	0.00	1'668'612.52	0.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	39'998.88	0.00	40'210.24	0.00	30'617.80	0.00
3135.00	Dienstleistungsaufwand für Personen in Obhut	2'677'004.04	0.00	2'644'551.96	0.00	3'035'299.04	0.00
3137.00	Steuern und Abgaben	11'735.82	0.00	8'653.68	0.00	10'509.10	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	166'178.64	0.00	54'900.00	0.00	38'749.95	0.00
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	1'999.92	0.00	1'999.92	0.00	368.80	0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	140'711.22	0.00	138'484.19	0.00	128'649.00	0.00
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	200.04	0.00	129.96	0.00	0.00	0.00
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	45'160.80	0.00	29'783.28	0.00	20'612.73	0.00
3159.00	Unterhalt übrige mobile Anlagen	2'024.64	0.00	1'749.96	0.00	3'004.00	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	427'624.56	0.00	956'109.51	0.00	696'116.19	0.00
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	85'538.16	0.00	67'514.06	0.00	75'233.58	0.00
3170.00	Reisekosten und Spesen	739'809.54	0.00	1'030'904.16	0.00	874'055.50	0.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	0.00	0.00	0.00	0.00	8'388.60	0.00
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	576'990.96	0.00	311'595.76	0.00	289'864.79	0.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	37'760.01	0.00	170'038.38	0.00	67'692.00	0.00
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	119'037.36	0.00	172'215.27	0.00	186'163.07	0.00
3320.00	Planmässige Abschreibungen Software	35'003.37	0.00	42'666.66	0.00	0.00	0.00
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	18'916.08	0.00	13'378.77	0.00	14'000.00	0.00
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	142'524.60	0.00	5'000.04	0.00	425'479.00	0.00
3614.00	Entschädigungen an öffentliche Unternehmen	394'825.44	0.00	528'936.72	0.00	1'339'696.90	0.00
3632.01	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände	0.00	0.00	0.00	0.00	214'591.91	0.00
3637.00	Beiträge an private Haushalte	7'359'350.22	0.00	9'679'191.76	0.00	11'596'871.36	0.00
3900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	5'341'092.44	0.00	6'848'409.97	0.00	6'320'192.30	0.00
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	5'389'143.81	0.00	7'421'750.68	0.00	8'717'115.58	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	2'742'818.04	0.00	2'119'745.15	0.00	2'102'929.43	0.00
3930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	23'135.35	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	84'211'514.85	0.00	86'062'270.77	0.00	77'335'414.88	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	4'509'790.47	0.00	2'459'681.60	0.00	6'420'107.35	0.00
4250.00	Verkäufe	0.00	3'214'979.16	0.00	4'261'101.63	0.00	4'859'459.70
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81.00
4260.01	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter - zusätzliche Kostenübernahme IAZH	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	214'591.91
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	0.00	1'124.76	0.00	2'000.04	0.00	1'431.80
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	27'566'621.46	0.00	30'007'642.32	0.00	23'765'430.79
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27'887.00
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	56'322'754.02	0.00	70'255'396.05	0.00	68'479'972.20
4611.00	Entschädigungen von Kantonen und Konkordaten	0.00	30'652'620.60	0.00	31'657'727.17	0.00	37'233'305.53
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	45'380'600.04	0.00	33'963'970.20	0.00	28'305'355.00
4612.01	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	10'244'935.68	0.00	12'683'195.52	0.00	12'510'541.75
4630.00	Beiträge vom Bund	0.00	3'211'713.84	0.00	3'537'632.88	0.00	3'544'349.03
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	11'602'266.84	0.00	12'474'893.82	0.00	17'590'292.90
4631.01	Kostenerstattung Integrationspauschale IAZH	0.00	5'611'333.47	0.00	4'667'218.20	0.00	10'220'926.00
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	25'775'282.10	0.00	21'503'974.92	0.00	13'522'603.86
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	1'783'983.00	0.00	1'719'666.90	0.00	1'789'576.77
4633.00	Beiträge von öffentlichen Sozialversicherungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	247.30
4637.00	Beiträge von privaten Haushalten	0.00	697'074.12	0.00	847'616.16	0.00	1'490'933.44
4900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	5'341'092.44	0.00	6'860'409.97	0.00	6'347'332.25
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	4'304'731.60	0.00	5'687'656.51	0.00	7'925'829.57
4920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	187'230.24	0.00	128'013.15	0.00	93'718.28
4980.00	Interne Übertragungen	0.00	50'126'611.95	0.00	50'529'946.11	0.00	45'683'635.44
4990.00	Übrige Interne Verrechnungen	0.00	23'538'113.72	0.00	22'591'836.48	0.00	27'263'918.55

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern	2'940'733.48	60'700.20	2'363'096.35	70'700.76	10'964'073.30	774'874.56
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'880'033.28</i>		<i>2'292'395.59</i>		<i>10'189'198.74</i>
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	505'524.00	700.20	863'191.44	700.80	891'111.39	51'765.09
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>504'823.80</i>		<i>862'490.64</i>		<i>839'346.30</i>
961	Zinsen	417'014.64	0.24	799'422.00	0.84	769'444.55	368.99
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>417'014.40</i>		<i>799'421.16</i>		<i>769'075.56</i>
9610	Zinsen	417'014.64	0.24	799'422.00	0.84	769'444.55	368.99
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>417'014.40</i>		<i>799'421.16</i>		<i>769'075.56</i>
3400.00	Verzinsung Laufende Verbindlichkeiten	382'014.60	0.00	769'422.00	0.00	734'444.55	0.00
3409.00	Übrige Passivzinsen	35'000.04	0.00	30'000.00	0.00	35'000.00	0.00
4400.00	Zinsen flüssige Mittel	0.00	0.24	0.00	0.84	0.00	368.99
963	Liegenschaften des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47'970.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>-47'970.00</i>
9639	Liegenschaften des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47'970.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>-47'970.00</i>
4411.40	Gewinne aus Verkäufen von Gebäuden FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47'970.00
969	Finanzvermögen, Übriges	88'509.36	699.96	63'769.44	699.96	121'666.84	3'426.10
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>87'809.40</i>		<i>63'069.48</i>		<i>118'240.74</i>
9690	Finanzvermögen, Übriges	88'509.36	699.96	63'769.44	699.96	121'666.84	3'426.10
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>87'809.40</i>		<i>63'069.48</i>		<i>118'240.74</i>
3419.00	Übrige realisierte Verluste aus Finanzvermögen	1'500.00	0.00	3'000.00	0.00	1'517.25	0.00
3499.00	Übriger Finanzaufwand	87'009.36	0.00	60'769.44	0.00	120'149.59	0.00
4411.60	Gewinne aus Verkäufen von Mobilien FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'796.00
4419.00	Übrige realisierte Gewinne aus Finanzvermögen	0.00	699.96	0.00	699.96	0.00	630.10
97	Rückverteilungen	0.00	60'000.00	0.00	60'000.00	0.00	63'981.30
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-60'000.00</i>		<i>-60'000.00</i>		<i>-63'981.30</i>
971	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	60'000.00	0.00	60'000.00	0.00	63'981.30
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-60'000.00</i>		<i>-60'000.00</i>		<i>-63'981.30</i>
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	60'000.00	0.00	60'000.00	0.00	63'981.30
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>-60'000.00</i>		<i>-60'000.00</i>		<i>-63'981.30</i>
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe	0.00	60'000.00	0.00	60'000.00	0.00	63'981.30

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
99	Nicht aufgeteilte Posten	2'435'209.48	0.00	1'499'904.91	9'999.96	10'072'961.91	659'128.17
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'435'209.48</i>		<i>1'489'904.95</i>		<i>9'413'833.74</i>
995	Zweckgebundene Zuwendungen	0.00	0.00	9'999.96	9'999.96	659'128.17	659'128.17
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
9951	Zweckgebundene Zuwendungen	0.00	0.00	9'999.96	9'999.96	659'128.17	659'128.17
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
3502.00	Einlagen in Legate und Stiftungen des Fremdkapitals	0.00	0.00	9'999.96	0.00	443'639.87	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	0.00	0.00	0.00	0.00	215'488.30	0.00
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	0.00	0.00	9'999.96	0.00	10'570.00
4502.00	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	641'963.87
4940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6'594.30
999	Abschluss	2'435'209.48	0.00	1'489'904.95	0.00	9'413'833.74	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'435'209.48</i>		<i>1'489'904.95</i>		<i>9'413'833.74</i>
9999	Abschluss	2'435'209.48	0.00	1'489'904.95	0.00	9'413'833.74	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'435'209.48</i>		<i>1'489'904.95</i>		<i>9'413'833.74</i>
9000.00	Ertragsüberschuss	2'435'209.48		1'489'904.95		9'413'833.74	
9001.00	Aufwandüberschuss		0.00		0.00		0.00

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

0

Allgemeine Verwaltung

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
0220.5040.00	5'180'000.00	6'450'000.00	1'270'000.00	Tiefere Investitionen im Zusammenhang mit Geschäftsliegenschaften und Kollektivunterkünften
0220.5060.00	670'000.00	830'000.00	160'000.00	Tiefere Investitionen in Mobiliar und Fahrzeuge
0220.5200.00	3'710'000.00	1'246'000.00	-2'464'000.00	Höhere Investitionen in Software

5

Soziale Sicherheit

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
5590.5060.00	215'000.00	0.00	-215'000.00	Höhere Investitionen in Mobilien und Fahrzeuge
5790.5040.00	0.00	1'110'000.00	1'110'000.00	Tiefere Investitionen im Zusammenhang mit Geschäftsliegenschaften und Kollektivunterkünften
5790.5060.00	500'000.00	330'000.00	-170'000.00	Höhere Investitionen in Mobilien und Fahrzeuge
5790.5200.00	250'000.00	440'000.00	190'000.00	Tiefere Investitionen in Software

9

Finanzen und Steuern

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
9999.6900.00	10'525'000.00	10'406'000.00	-119'000.00	Höhere Investitionen als in Budget 2025

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	9'560'000.00	0.00	8'526'000.00	0.00	7'484'186.90	1'385'829.90
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	965'000.00	0.00	1'880'000.00	0.00	13'049.05	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		10'525'000.00	0.00	10'406'000.00	0.00	7'497'235.95	1'385'829.90
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		10'525'000.00		10'406'000.00		6'111'406.05	
Total		10'525'000.00	10'525'000.00	10'406'000.00	10'406'000.00	7'497'235.95	7'497'235.95

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung <i>Nettoergebnis</i>	9'560'000.00	0.00 9'560'000.00	8'526'000.00	0.00 8'526'000.00	7'484'186.90	1'385'829.90 6'098'357.00
02	Allgemeine Dienste <i>Nettoergebnis</i>	9'560'000.00	0.00 9'560'000.00	8'526'000.00	0.00 8'526'000.00	7'484'186.90	1'385'829.90 6'098'357.00
022	Allgemeine Dienste, übrige <i>Nettoergebnis</i>	9'560'000.00	0.00 9'560'000.00	8'526'000.00	0.00 8'526'000.00	7'484'186.90	1'385'829.90 6'098'357.00
0220	Allgemeine Dienste, übrige <i>Nettoergebnis</i>	9'560'000.00	0.00 9'560'000.00	8'526'000.00	0.00 8'526'000.00	7'484'186.90	1'385'829.90 6'098'357.00
5040.00	Hochbauten	5'180'000.00	0.00	6'450'000.00	0.00	6'716'254.60	0.00
5060.00	Mobilien	670'000.00	0.00	830'000.00	0.00	263'294.15	0.00
5140.00	Investitionsausgaben für Hochbauten auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	102'142.90	0.00
5200.00	Software	3'710'000.00	0.00	1'246'000.00	0.00	328'845.25	0.00
5560.00	Beteiligungen an privaten Organisationen ohne Erwerbszweck	0.00	0.00	0.00	0.00	73'650.00	0.00
6040.00	Übertragung von Hochbauten ins FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'055'060.00
6060.00	Übertragung von Mobilien ins FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	228'627.00
6140.00	Rückerstattungen Dritter für Investitionen in Hochbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	102'142.90
5	Soziale Sicherheit <i>Nettoergebnis</i>	965'000.00	0.00 965'000.00	1'880'000.00	0.00 1'880'000.00	13'049.05	0.00 13'049.05
55	Arbeitslosigkeit <i>Nettoergebnis</i>	215'000.00	0.00 215'000.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
559	Arbeitslosigkeit, Übriges <i>Nettoergebnis</i>	215'000.00	0.00 215'000.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges <i>Nettoergebnis</i>	215'000.00	0.00 215'000.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
5060.00	Mobilien	215'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
57	Sozialhilfe und Asylwesen <i>Nettoergebnis</i>	750'000.00	0.00 750'000.00	1'880'000.00	0.00 1'880'000.00	13'049.05	0.00 13'049.05
579	Fürsorge, Übriges <i>Nettoergebnis</i>	750'000.00	0.00 750'000.00	1'880'000.00	0.00 1'880'000.00	13'049.05	0.00 13'049.05
5790	Fürsorge, Übriges <i>Nettoergebnis</i>	750'000.00	0.00 750'000.00	1'880'000.00	0.00 1'880'000.00	13'049.05	0.00 13'049.05
5040.00	Hochbauten	0.00	0.00	1'110'000.00	0.00	597.25	0.00
5060.00	Mobilien	500'000.00	0.00	330'000.00	0.00	0.00	0.00
5200.00	Software	250'000.00	0.00	440'000.00	0.00	12'451.80	0.00
9	Finanzen und Steuern <i>Nettoergebnis</i>	0.00	10'525'000.00 -10'525'000.00	0.00	10'406'000.00 -10'406'000.00	1'283'687.00	7'395'093.05 -6'111'406.05
99	Nicht aufgeteilte Posten <i>Nettoergebnis</i>	0.00	10'525'000.00 -10'525'000.00	0.00	10'406'000.00 -10'406'000.00	1'283'687.00	7'395'093.05 -6'111'406.05
999	Abschluss <i>Nettoergebnis</i>	0.00	10'525'000.00 -10'525'000.00	0.00	10'406'000.00 -10'406'000.00	1'283'687.00	7'395'093.05 -6'111'406.05
9999	Abschluss <i>Nettoergebnis</i>	0.00	10'525'000.00 -10'525'000.00	0.00	10'406'000.00 -10'406'000.00	1'283'687.00	7'395'093.05 -6'111'406.05
5900.00	Passivierte Einnahmen	0.00	0.00	0.00	0.00	1'283'687.00	0.00
6900.00	Aktivierung Ausgaben	0.00	10'525'000.00	0.00	10'406'000.00	0.00	7'395'093.05

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630 Liegenschaften des Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00	0.00	1'103'030.00	1'103'030.00
9690 Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	231'423.00	231'423.00
Total Ausgaben / Einnahmen	0.00	0.00	0.00	0.00	1'334'453.00	1'334'453.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	0.00	0.00	0.00	0.00	1'334'453.00	1'334'453.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00	1'334'453.00	1'334'453.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	1'334'453.00	1'334'453.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
963	Liegenschaften des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	1'103'030.00	1'103'030.00
	<i>Nettoergebnis</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	1'103'030.00	1'103'030.00
	<i>Nettoergebnis</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
7540.00	Übertragung von Gebäuden aus dem VV	0.00	0.00	0.00	0.00	1'055'060.00	0.00
7740.00	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Gebäuden in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00	0.00	47'970.00	0.00
8040.00	Verkauf von Gebäuden	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'103'030.00
969	Finanzvermögen, Übriges	0.00	0.00	0.00	0.00	231'423.00	231'423.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
9690	Finanzvermögen, Übriges	0.00	0.00	0.00	0.00	231'423.00	231'423.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
7560.00	Übertragung von Mobilien aus dem VV	0.00	0.00	0.00	0.00	228'627.00	0.00
7760.00	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Mobilien in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00	0.00	2'796.00	0.00
8060.00	Verkauf von Mobilien	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	231'423.00
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
999	Abschluss	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
9999	Abschluss	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>		<i>0.00</i>
7990	Abgang Sachanlagen FV	0.00		0.00		0.00	
8990	Zugang Sachanlagen FV		0.00		0.00		0.00

Anhang zum Budget 2026

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3300.40	4'471'260.01	9'747'635.82	8'082'688.30
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3300.60	590'258.13	799'474.11	644'441.53
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3301.40	0.00	0.00	0.00
0220	Allgemeine Dienste, übrige	3320.00	517'450.68	310'837.01	178'309.65
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges	3300.40	3'504.00	3'504.00	3'504.00
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges	3300.60	32'377.47	18'908.00	48'936.00
5790	Fürsorge, Übriges	3300.40	37'760.01	170'038.38	67'692.00
5790	Fürsorge, Übriges	3300.60	119'037.36	172'215.27	186'163.07
5790	Fürsorge, Übriges	3301.40	0.00	0.00	0.00
5790	Fürsorge, Übriges	3320.00	35'003.37	42'666.66	0.00
Total			5'806'651.03	11'265'279.25	9'211'734.55
Abschreibungen Verwaltungsvermögen			5'806'651.03	11'265'279.25	9'211'734.55
Wertberichtigungen Darlehen			0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen Beteiligungen			0.00	0.00	0.00
Abschreibungen Investitionsbeiträge			0.00	0.00	0.00
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen			5'806'651.03	11'265'279.25	9'211'734.55

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024	Richtwerte	
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	78%	123%	302%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend	
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	0%	0%	0%	0 - 4 % gut 4 - 9 % genügend > 9 % schlecht	

Finanz- und Aufgabenplan 2026

Abnahmebeschluss Vorsteherschaft	16. September 2025
Veröffentlichung	18. September 2025

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

044 415 67 99
marco.camus@aoz.ch



Direktor
17. Sep. 2025



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Marco Camus

Matthias Meien

Verwaltungsrat AOZ
Zürich, 17. Sep. 2025



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Verwaltungsrat
Mitglied VR-Finanzausschuss

Matthias Meier

Erläuterungen

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

Die wirtschaftliche Situation präsentiert sich für die Jahre 2027 bis 2029 stabil, auch wenn von sinkenden Flüchtlingszahlen auf weiterhin hohem Niveau ausgegangen wird. Die geopolitische Lage bleibt volatil und kann das Flüchtlingsaufkommen jederzeit erheblich beeinflussen. Solche Veränderungen wirken sich direkt auf die operative Ausgestaltung der Organisation aus und haben Auswirkungen auf die finanzielle Situation der AOZ. Im Jahr 2026 werden die Bundesasylzentren vom SEM neu ausgeschrieben und im Jahr 2027 in Betrieb genommen. Aktuell betreut AOZ drei von sechs Regionen schweizweit. Im FAP2027-2029 wird weiterhin von drei Regionen zu besseren Konditionen ausgegangen, was bei Verlust des Auftrages wesentliche Auswirkungen auf die Organisation mit notwendigen Strukturanpassungen zur Folge hätte. Die Totalrevision der Rechtsgrundlagen und der Wegfall der subsidiären Haftung für alle Verbindlichkeiten der AOZ durch die Stadt und die dadurch notwendige Erhöhung des Dotationskapitals wurden nicht in der Mehrjahresplanung berücksichtigt.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Im Jahr 2027 werden Investitionen mehrheitlich in die Neuausrichtung des Fachbereichs Arbeit, konkret des Bereichs Gastro und in die Ablösung des Klientenbuchhaltungssystems Tutoris sowie in die Anschaffung eines neuen Immobilienbewirtschaftungstools getätigt.

Im Jahr 2028 sind weiterhin die Ablösung des Klientenbuchhaltungssystems Tutoris und bauliche Anpassungen für die Ablösung der Tramonthalle (Standort der Integrationsprogramme vom Fachbereich Arbeit) geplant.

Im Jahr 2029 wird weiterhin in die baulichen Anpassungen verbunden mit der Ablösung der Tramonthalle investiert.

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Erfahrungsgemäss verbleiben die zugewiesenen Geflüchteten über längere Zeit in den Angeboten der AOZ. Ein allfälliger Rückgang der Flüchtlingszahlen zeigt sich daher erst zeitverzögert im Geschäftsgang der Abteilungen. Die unterschiedlichen Angebote der AOZ auf den drei Finanzierungsebenen Bund, Kanton und Gemeinden kompensieren dabei Schwankungen teilweise.

Grundlagen

Name Zweckverband:

AOZ

Erstellungsdatum:

16.09.2025

1. Planjahr = Budgetjahr:

2026

Grundlagen - Erfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
30 Personalaufwand	196'996'652.42	210'916'829.57	209'984'358.74
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	83'225'494.53	84'172'753.36	88'107'782.78
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	9'211'734.55	11'265'279.25	5'806'651.03
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	443'639.87	9'999.96	0.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	132'850'094.18	148'732'721.92	137'898'467.07
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>422'727'615.55</i>	<i>455'097'584.06</i>	<i>441'797'259.62</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	5'553'912.04	4'605'101.61	3'563'167.23
43 Übrige Erträge	24'638'723.52	30'915'704.88	28'721'448.66
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	641'963.87	0.00	0.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	397'609'464.15	417'317'537.64	408'369'948.18
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>428'444'063.58</i>	<i>452'838'344.13</i>	<i>440'654'564.07</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	5'716'448.03	-2'259'239.93	-1'142'695.55
34 Finanzaufwand	891'111.39	863'191.44	505'524.00
44 Finanzertrag	4'588'497.10	4'612'336.32	4'083'429.03
Ergebnis aus Finanzierung	3'697'385.71	3'749'144.88	3'577'905.03
Operatives Ergebnis	9'413'833.74	1'489'904.95	2'435'209.48
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)	9'413'833.74	1'489'904.95	2'435'209.48
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	9'413'833.74	1'489'904.95	2'435'209.48
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	156'346'753.89	168'441'687.85	163'973'125.12
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	156'346'753.89	168'441'687.85	163'973'125.12
Total Aufwand	579'965'480.83	624'402'463.35	606'275'908.74
Total Ertrag	589'379'314.57	625'892'368.30	608'711'118.22

Grundlagen - Investitionsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
5 Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	8'780'922.95	10'406'000.00	10'525'000.00
6 Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	8'780'922.95	10'406'000.00	10'525'000.00
7 Investitionsausgaben Finanzvermögen	1'334'453.00	0.00	0.00
8 Investitionseinnahmen Finanzvermögen	1'334'453.00	0.00	0.00
Nettoinvestitionen	0.00	0.00	0.00

Grundlagen - Bilanz

	31.12.2024
10 Finanzvermögen	187'064'706.00
14 Verwaltungsvermögen	23'935'444.70
Total Aktiven	211'000'150.70
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	181'470'752.86
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00
29 Eigenkapital	29'529'397.84
Total Passiven	211'000'150.70

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

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

Aufwand	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	209'984'358.74	4.7%	-5.4%	-1.5%
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	88'107'782.78	-0.2%	-1.6%	-2.9%
34 Finanzaufwand	505'524.00	0.9%	0.0%	0.0%
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	137'898'467.07	0.5%	-3.3%	0.0%
Ertrag				
42 Entgelte	3'563'167.23	2.7%	0.0%	0.0%
44 Finanzertrag	4'083'429.03	-0.1%	0.0%	0.0%
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	408'369'948.18	3.4%	-4.6%	-1.0%

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

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

Aufwand	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	209'984'358.74	0.00	0.00	0.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	88'107'782.78	0.00	0.00	0.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'806'651.03	0.00	0.00	0.00
34 Finanzaufwand	505'524.00	0.00	0.00	0.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	137'898'467.07	0.00	0.00	0.00
Ertrag				
42 Entgelte	3'563'167.23	0.00	0.00	0.00
43 Übrige Erträge	0.00	0.00	0.00	0.00
44 Finanzertrag	4'083'429.03	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	408'369'948.18	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs- dauer	Nutzungs- beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)				
				Anlagen im Bau bis 2027	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Folgejahre ab 2029
	Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)							
	Total				400'000.00	1'500'000.00	0.00	
								1'900'000.00
	Mobilien (Sachgruppe IR 5060)							
	Total				6'000'000.00	0.00	1'000'000.00	
								7'000'000.00
	Software (Sachgruppe IR 5200)							
	Total				1'150'000.00	5'550'000.00	50'000.00	
								6'750'000.00
	Total			0.00	7'550'000.00	7'050'000.00	1'050'000.00	0.00
								15'650'000.00

Planerfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	196'996'652.42	210'916'829.57	209'984'358.74	219'870'000.00	208'030'000.00	204'810'000.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	83'225'494.53	84'172'753.36	88'107'782.78	87'900'000.00	86'510'000.00	83'990'000.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	9'211'734.55	11'265'279.25	5'806'651.03	5'800'000.00	5'800'000.00	5'800'000.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	443'639.87	9'999.96	0.00	110'000.00	220'000.00	330'000.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	132'850'094.18	148'732'721.92	137'898'467.07	138'580'000.00	134'040'000.00	134'040'000.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>422'727'615.55</i>	<i>455'097'584.06</i>	<i>441'797'259.62</i>	<i>452'260'000.00</i>	<i>434'600'000.00</i>	<i>428'970'000.00</i>
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	5'553'912.04	4'605'101.61	3'563'167.23	3'660'000.00	3'660'000.00	3'660'000.00
43 Übrige Erträge	24'638'723.52	30'915'704.88	28'721'448.66	27'030'000.00	26'310'000.00	26'310'000.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	641'963.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	397'609'464.15	417'317'537.64	408'369'948.18	422'320'000.00	402'840'000.00	398'620'000.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>428'444'063.58</i>	<i>452'838'344.13</i>	<i>440'654'564.07</i>	<i>453'010'000.00</i>	<i>432'810'000.00</i>	<i>428'590'000.00</i>
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>5'716'448.03</i>	<i>-2'259'239.93</i>	<i>-1'142'695.55</i>	<i>750'000.00</i>	<i>-1'790'000.00</i>	<i>-380'000.00</i>
34 Finanzaufwand	891'111.39	863'191.44	505'524.00	510'000.00	510'000.00	510'000.00
44 Finanzertrag	4'588'497.10	4'612'336.32	4'083'429.03	4'080'000.00	4'080'000.00	4'080'000.00
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>3'697'385.71</i>	<i>3'749'144.88</i>	<i>3'577'905.03</i>	<i>3'570'000.00</i>	<i>3'570'000.00</i>	<i>3'570'000.00</i>
Operatives Ergebnis	9'413'833.74	1'489'904.95	2'435'209.48	4'320'000.00	1'780'000.00	3'190'000.00
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)	9'413'833.74	1'489'904.95	2'435'209.48	4'320'000.00	1'780'000.00	3'190'000.00
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	9'413'833.74	1'489'904.95	2'435'209.48	4'320'000.00	1'780'000.00	3'190'000.00

Planbilanz

		Bilanz 2024	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10	Finanzvermögen	187'064'706.00	189'413'890.20	187'130'750.71	189'700'750.71	190'230'750.71	198'170'750.71
14	Verwaltungsvermögen	23'935'444.70	23'076'165.45	27'794'514.42	29'544'514.42	30'794'514.42	26'044'514.42
Aktiven		211'000'150.70	212'490'055.65	214'925'265.13	219'245'265.13	221'025'265.13	224'215'265.13
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	181'470'752.86	181'470'752.86	181'470'752.86	181'470'752.86	181'470'752.86	181'470'752.86
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	Eigenkapital	29'529'397.84	31'019'302.79	33'454'512.27	37'774'512.27	39'554'512.27	42'744'512.27
Passiven		211'000'150.70	212'490'055.65	214'925'265.13	219'245'265.13	221'025'265.13	224'215'265.13

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	1'489'904.95	2'435'209.48	4'320'000.00	1'780'000.00	3'190'000.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	11'265'279.25	5'806'651.03	5'800'000.00	5'800'000.00	5'800'000.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	12'755'184.20	8'241'860.51	10'120'000.00	7'580'000.00	8'990'000.00
Nettoinvestitionen	-10'406'000.00	-10'525'000.00	-7'550'000.00	-7'050'000.00	-1'050'000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-10'406'000.00	-10'525'000.00	-7'550'000.00	-7'050'000.00	-1'050'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	2'349'184.20	-2'283'139.49	2'570'000.00	530'000.00	7'940'000.00
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	2'349'184.20	-2'283'139.49	2'570'000.00	530'000.00	7'940'000.00

Zusammenfassung

Name Zweckverband: **AOZ**

Erstelldatum: 16.09.2025

1. Planjahr = Budgetjahr: **2026**

Investitionsplanung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Nettoinvestitionen	-10'525'000.00	-7'550'000.00	-7'050'000.00	-1'050'000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	2'435'209.48	4'320'000.00	1'780'000.00	3'190'000.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	2'435'209.48	4'320'000.00	1'780'000.00	3'190'000.00

Planbilanz

	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10 Finanzvermögen	187'130'750.71	189'700'750.71	190'230'750.71	198'170'750.71
14 Verwaltungsvermögen	27'794'514.42	29'544'514.42	30'794'514.42	26'044'514.42
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	181'470'752.86	181'470'752.86	181'470'752.86	181'470'752.86
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00
29 Eigenkapital	33'454'512.27	37'774'512.27	39'554'512.27	42'744'512.27

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	8'241'860.51	10'120'000.00	7'580'000.00	8'990'000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-10'525'000.00	-7'550'000.00	-7'050'000.00	-1'050'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0.00	0.00	0.00	0.00

Kongresshaus-Stiftung Zürich
8001 Zürich

Budget 2026

Ablieferung an Anstaltsvorstand (Stiftungsrat)	11.08.2025
Abnahmebeschluss Anstaltsvorstand (Stiftungsrat)	18.08.2025
Veröffentlichung	18.08.2025

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	20
9 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	21
10 Investitionsrechnung Finanzvermögen	24
Anhang zum Budget	26
11 Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	27
12 Finanzkennzahlen	28

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**

Für das kommende Jahr werden wiederum Investitionen in der Grössenordnung von rund CHF 1.5 Mio. budgetiert. Darin enthalten ist auch die Erarbeitung von mehreren Sanierungskonzepten für die Investitionen in den Folgejahren. Per Jahresende wird ein Ertragsüberschuss von rund CHF 300'000 budgetiert. Dies entspricht dem Zielwert aus der langfristigen Strategie der Kongresshaus-Stiftung Zürich.

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 2026 Investitionen in die Liegenschaft geplant, welche im Rahmen der letzten Sanierung nicht angegangen wurden oder aber sich im laufenden Betrieb gezeigt hat, dass eine Investition notwendig ist.

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

Die wesentlichsten Abweichungen stammen von Anpassungen aufgrund der Erfahrungswerte aus dem aktuell laufenden Geschäftsjahr oder neu abgeschlossenen Wartungsverträgen. Ferner werden die Investitionen in die Liegenschaft pro Projekt neu auf einem Konto verbucht, was bisher nicht der Fall war.

Beschluss des Anstaltsvorstands

Beschluss zum Budget

Der Stiftungsrat hat das **Budget 2026** der Kongresshaus-Stiftung Zürich am 18.08.2025 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	9'221'529.80
	Gesamtertrag	Fr.	9'520'984.20
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	299'454.40
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, 18. August 2025
Serge Gaillard



Präsident

Thomas Stocker



Protokollführer

Budget

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2026	Allgemeiner Haushalt Budget 2026	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2026
+ Ertragsüberschuss	299'454.40	299'454.40	-
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	-
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	5'250'000.00	5'250'000.00	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	5'549'454.40	5'549'454.40	0.00
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'500'000.00	1'500'000.00	0.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	4'049'454.40	4'049'454.40	0.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	370%	370%	#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

Gestufferter Erfolgsausweis		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	547'969.80	572'800.00	506'028.55
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'423'560.00	3'583'060.00	4'056'930.81
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'250'000.00	5'146'600.00	4'695'898.80
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
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>9'221'529.80</i>	<i>9'302'460.00</i>	<i>9'258'858.16</i>
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	1'806'000.00	2'046'000.00	1'738'496.40
43	Übrige Erträge	0.00	0.00	0.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag	3'998'000.00	3'998'000.00	3'998'561.55
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>5'804'000.00</i>	<i>6'044'000.00</i>	<i>5'737'057.95</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-3'417'529.80	-3'258'460.00	-3'521'800.21
34	Finanzaufwand	0.00	0.00	264'957.97
44	Finanzertrag	3'716'984.20	3'657'654.00	4'771'153.08
	Ergebnis aus Finanzierung	3'716'984.20	3'657'654.00	4'506'195.11
Operatives Ergebnis		299'454.40	399'194.00	984'394.90
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 (-)		299'454.40	399'194.00	984'394.90
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand		9'221'529.80	9'302'460.00	9'523'816.13
Total Ertrag		9'520'984.20	9'701'654.00	10'508'211.03

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	1'500'000.00	1'500'000.00	2'664'992.97
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	2'664'992.97
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	146'816.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	3'402'054.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0.00	0.00	1'781'392.80
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	5'330'262.80
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		1'500'000.00	1'500'000.00	2'664'992.97
Total Investitionseinnahmen		0.00	0.00	5'330'262.80
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-1'500'000.00	-1'500'000.00	2'665'269.83

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
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	146'816.00
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	146'816.00
80	Verkauf von Sach- und immateriellen Anlagen	0.00	0.00	146'816.00
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	146'816.00
Investitionen im Finanzvermögen				
Total Ausgaben		0.00	0.00	146'816.00
Total Einnahmen		0.00	0.00	146'816.00
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 04.11.2024 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 2026	Budget 2025	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 2026	Budget 2025	Differenz	
3290.3120.01	191'000.00	357'600.00	166'600.00	Basierend auf Halbjahresabschluss 2025 wurden die Budgetwerte nach unten korrigiert, da sie weniger hoch ausfallen werden.
3290.3120.10	64'000.00	115'600.00	51'600.00	Aufgrund der Erfahrungswerte im 2025 konnte eine Reduktion vorgenommen werden, da die Aufwendungen tiefer als budgetiert ausfallen.
3290.3131.00	120'000.00	80'000.00	-40'000.00	Erhöht aufgrund der Erfahrungswerte aus dem laufenden Geschäftsjahr.
3290.3133.00	30'000.00	14'000.00	-16'000.00	Erhöhung aufgrund der Erfahrungswerte aus dem laufenden Geschäftsjahr 2025. Zusatzaufwand für neue Unterstützungsleistungen für die Informatik.
3290.3133.01	80'000.00	18'000.00	-62'000.00	Erhöht aufgrund der Einführung eines neuen Sicherheitsprogrammes für das gesamte Gebäude, was zu einer Erhöhung der Lizenzkosten führt.
3290.3144.08	28'000.00	20'000.00	-8'000.00	Es wurden neue Wartungsverträge abgeschlossen, weshalb eine Erhöhung vorgenommen wurde.
3290.3153.00	32'800.00	20'000.00	-12'800.00	Erhöht aufgrund des Anteils der Wartungs-/Servicekosten der Access Points im Gebäude. Fällt ab 2027 nicht mehr an.
3290.3199.00	190'000.00	150'000.00	-40'000.00	Erhöht aufgrund Vorsteuerkürzung in Bezug auf den Baurechtszins und die Betriebsbeiträge.
3290.3300.40	5'250'000.00	5'146'600.00	-103'400.00	Erhöht aufgrund anstehender Investitionen, welche das Anlagevermögen erhöhen. Dadurch steigen in der Folge die Abschreibungen.
3290.4260.03	1'108'000.00	1'278'000.00	170'000.00	Entspricht dem Anteil der Aufwendungen, welche über die Nebenkosten weiterverrechnet werden können. Aufgrund der teilweise geringeren Aufwendungen resultiert eine Reduktion in der Kostenbeteiligung.

9

Finanzen und Steuern

Kurz und bündig

Zinsen auf flüssigen Mitteln und Finanzanlagen, Dividenden FV, Wertberichtigung Wertschriften FV, Rückverteilung CO₂-Abgabe

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
...	...	...	...

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	25'600.00	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	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	9'195'929.80	9'299'884.20	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
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	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	221'100.00	0.00	181'100.00	264'957.97	1'324'948.03
Total Aufwand / Ertrag		9'221'529.80	9'520'984.20	9'302'460.00	9'701'654.00	9'523'816.13	10'508'211.03
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		299'454.40	0.00	399'194.00	0.00	984'394.90	0.00
Total		9'520'984.20	9'520'984.20	9'701'654.00	9'701'654.00	10'508'211.03	10'508'211.03

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	25'600.00	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
	Nettoergebnis		-25'600.00		-20'600.00		-19'800.00
01	Legislative und Exekutive	25'600.00	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
	Nettoergebnis		-25'600.00		-20'600.00		-19'800.00
011	Legislative	25'600.00	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
	Nettoergebnis		-25'600.00		-20'600.00		-19'800.00
0110	Legislative	25'600.00	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
	Nettoergebnis		-25'600.00		-20'600.00		-19'800.00
3130.01	Dienstleistungen Dritter (Bezirksrat)	600.00		600.00		300.00	
3132.01	Buchprüfungskosten der Prüfstelle	25'000.00		20'000.00		19'500.00	
3	Kultur, Sport und Freizeit	9'195'929.80	9'299'884.20	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
	Nettoergebnis		103'954.40		238'694.00		-55'795.16
32	Kultur, übrige	9'195'929.80	9'299'884.20	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
	Nettoergebnis		103'954.40		238'694.00		-55'795.16
329	Kultur, Übriges	9'195'929.80	9'299'884.20	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
	Nettoergebnis		103'954.40		238'694.00		-55'795.16
3290	Kultur, Übriges	9'195'929.80	9'299'884.20	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
	Nettoergebnis		103'954.40		238'694.00		-55'795.16
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	395'369.80		422'000.00		376'701.95	
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	0.00		0.00		-2'860.00	
3040.00	Kinder- und Ausbildungszulagen	0.00		0.00		0.00	
3042.00	Verpflegungszulagen	6'000.00		6'000.00		5'040.00	
3049.00	Übrige Zulagen	5'000.00		5'000.00		2'242.90	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	28'000.00		30'000.00		25'592.70	
3050.09	Erstattung von AG-Beiträgen AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-1'000.00		-1'000.00		-183.10	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	52'000.00		55'000.00		42'906.15	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	4'000.00		4'000.00		2'211.90	
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	4'000.00		0.00		3'864.00	
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-500.00		-500.00		-29.25	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	2'100.00		2'300.00		2'383.70	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	12'000.00		8'000.00		7'303.25	
3091.00	Personalwerbung	0.00		1'000.00		0.00	
3099.00	Übriger Personalaufwand	1'000.00		1'000.00		854.35	
3100.00	Büromaterial	3'500.00		3'500.00		2'390.64	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	20'000.00		15'000.00		16'352.54	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	3'000.00		3'500.00		2'922.50	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	10'000.00		10'000.00		27'850.65	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	20'000.00		20'000.00		34'085.20	
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	5'000.00		5'000.00		2'578.50	
3113.00	Anschaffung Hardware	4'000.00		4'000.00		987.90	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	0.00		0.00		0.00	
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	0.00		0.00		0.00	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	155'000.00		155'000.00		140'618.55	
3120.01	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 100% KHZ	191'000.00		357'600.00		114'343.60	
3120.03	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 50% KHZ / 50% TGZ	45'000.00		45'000.00		45'180.24	
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	618'000.00		670'800.00		773'643.70	
3120.09	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	45'000.00		45'000.00		44'937.50	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3120.10	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 100% TGZ	64'000.00		115'600.00		34'678.05	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	150'000.00		150'000.00		190'069.49	
3130.04	Dienstleistungen Dritter 100% TGZ	1'000.00		1'000.00		1'066.75	
3130.05	Dienstleistungen Dritter 50% KHZ / 50% TGZ	30'000.00		25'000.00		26'483.45	
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	20'000.00		18'000.00		22'680.70	
3130.11	Dienstleistungen Dritter 100% KHZ	5'000.00		1'000.00		358.25	
3130.12	Dienstleistungen Dritter 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	46'000.00		46'000.00		38'974.50	
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	120'000.00		80'000.00		60'362.98	
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	500'000.00		550'000.00		454'015.44	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	30'000.00		14'000.00		15'743.65	
3133.01	Informatik-Nutzungsaufwand 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	80'000.00		18'000.00		12'050.80	
3134.00	Sachversicherungsprämien	140'000.00		140'000.00		136'193.65	
3137.00	Steuern und Abgaben	0.00		0.00		0.00	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	400'000.00		400'000.00		461'740.29	
3144.01	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 100% KHZ	80'000.00		70'000.00		82'029.75	
3144.02	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 100% TGZ	17'000.00		17'000.00		18'636.57	
3144.03	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 50% KHZ / 50% TGZ	21'200.00		21'200.00		28'466.15	
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		20'000.00		14'624.30	
3144.09	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	18'000.00		26'000.00		22'176.45	
3144.10	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Freeze)	0.00		0.00		611'568.90	
3144.11	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Orgel)	0.00		0.00		88'054.40	
3144.12	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Freeze 2)	0.00		0.00		8'581.25	
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	0.00		0.00		0.00	
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	12'000.00		9'000.00		12'269.65	
3151.01	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 100% KHZ	85'000.00		85'000.00		85'590.80	
3151.02	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 100% TGZ	7'000.00		7'000.00		6'418.00	
3151.03	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 50% KHZ / 50% TGZ	2'000.00		2'000.00		1'800.00	
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	95'000.00		95'000.00		73'615.45	
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	32'800.00		20'000.00		2'151.49	
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	47'200.00		80'000.00		76'108.15	
3153.09	Informatik-Unterhalt (Hardware) 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	35'000.00		35'000.00		33'095.50	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	0.00		0.00		0.00	
3158.01	Unterhalt immaterielle Anlagen 100% KHZ	6'000.00		6'000.00		2'849.80	
3158.02	Unterhalt immaterielle Anlagen 100% TGZ	4'000.00		4'000.00		2'185.20	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	1'000.00		11'000.00		10'336.00	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	1'000.00		1'000.00		1'303.35	
3170.00	Reisekosten und Spesen	0.00		0.00		0.00	
3192.00	Abgeltung von Rechten	7'760.00		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	190'000.00		150'000.00		188'564.08	
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	5'250'000.00		5'146'600.00		4'695'898.80	
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		150'000.00		160'000.00		113'742.75
4260.03	Rückerstattung und Kostenbeteiligung Dritter KHZ		1'108'000.00		1'278'000.00		1'076'394.20
4260.04	Rückerstattung und Kostenbeteiligung Dritter TGZ		548'000.00		608'000.00		548'359.45
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		3'356'884.20		3'337'554.00		3'306'913.80
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		3'998'546.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	0.00	221'100.00 221'100.00	0.00	181'100.00 181'100.00	264'957.97	1'324'948.03 1'059'990.06
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	0.00	221'100.00 221'100.00	0.00	181'100.00 181'100.00	264'957.97	1'324'932.48 1'059'974.51
961	Zinsen Nettoergebnis	0.00	221'100.00 221'100.00	0.00	181'100.00 181'100.00	123.50	315'624.53 315'501.03
9610	Zinsen Nettoergebnis	0.00	221'100.00 221'100.00	0.00	181'100.00 181'100.00	123.50	315'624.53 315'501.03
3400.00	Verzinsung laufende Verbindlichkeiten	0.00		0.00		123.50	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	0.00		0.00		0.00	
4400.00	Zinsen flüssige Mittel		100.00		100.00		194.75
4401.00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente		0.00		0.00		0.00
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		1'000.00		1'000.00		29'337.88
4420.00	Dividenden FV		220'000.00		180'000.00		286'091.90
969	Finanzvermögen, Übriges Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	264'834.47	1'009'307.95 744'473.48
9690	Finanzvermögen, Übriges Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	264'834.47	1'009'307.95 744'473.48
3410.00	Realisierte Verlust auf Aktien und Anteilscheinen FV	0.00		0.00		36'222.36	
3440.00	Wertberichtigung Wertschriften FV	0.00		0.00		228'612.11	
4410.00	Gewinne aus Verkäufen von Aktien und Anteilscheinen FV		0.00		0.00		35'431.68
4440.00	Wertberichtigungen übrige Finanzanlagen FV		0.00		0.00		973'876.27
97	Rückverteilungen Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	15.55 15.55
971	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	15.55 15.55
9710	Rückverteilung aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	15.55 15.55
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe		0.00		0.00		15.55
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
9999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
9000.00	Ertragsüberschuss	299'454.40		399'194.00		984'394.90	
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 2026	
3290.5040.18	24'000.00	Die Planung der Erhöhung der Brüstungsgeländer im Kongresshaus-Saal soll weitergeführt werden. Aktuell ist noch ein Rekurs des Zürcher Heimatschutzes hängig gegen die erteilte Baubewilligung.
3290.5040.21	180'000.00	Gemäss Auflage des städtischen Liftamtes verfügen mehrere Lifte im Gebäude über keine Belüftung. Dies muss entsprechend nachgerüstet werden. Ein Teil der Anlagen konnte im Jahr 2025 nachgerüstet werden, der verbleibende Teil soll im 2026 erfolgen.
3290.5040.22	120'000.00	Im Rahmen der AV-Netzwerkanpassung konnte bereits ein Teil der EDV-Anlagen entflechtet werden. Es soll eine weitere Entflechtung zwischen den Mietparteien und der Eigentümerin erfolgen.
3290.5040.23	60'000.00	Die Lüftungsanlagen führen immer wieder zu Herausforderungen, weshalb eine generelle Überprüfung angestrebt wird.
3290.5040.24	72'000.00	Diverse EDV-Räume weisen zu hohe Temperaturen auf. Aus diesem Grund soll wo möglich eine Kühlung in den betroffenen Räumen installiert werden, damit die Lebensdauer der Geräte verlängert werden kann.
3290.5040.25	477'600.00	Diverse Aussentüren müssen ersetzt werden.
3290.5040.26	60'000.00	Die Absturzsicherungen an mehreren Stellen auf den Dächern sollen erneuert oder nachgerüstet werden.
3290.5040.27	60'000.00	Langfristig zeigt sich, dass die Dächer saniert werden müssen. Diesbezüglich soll ein Sanierungskonzept erarbeitet werden, welches auch die solare Nutzung der Dachflächen untersucht.
3290.5040.28	36'000.00	Die Brüstungsgeländer in den Foyers sollen erhöht werden. Die entsprechende Planung wird im 2026 fortgesetzt.
3290.5040.29	24'000.00	Die Balkone der Seezimmer weisen teilweise Risse etc. auf, weshalb in den nächsten Jahren eine Sanierung notwendig ist. Die entsprechende Planung soll im Jahr 2026 aufgenommen werden.
3290.5040.30	156'000.00	Der Parkett in den Foyerbereichen muss in den nächsten Jahren ersetzt werden. Die diesbezügliche Planung wird weiterverfolgt.
3290.5040.31	48'000.00	Die Balkone des Verwaltungstraktes sind sanierungsbedürftig. Die entsprechende Planung soll im Jahr 2026 aufgenommen werden.
3290.5040.32	96'000.00	Die Saalbestuhlung der grossen Tonhalle muss teilweise ersetzt werden. Es soll ein Konzept für den Unterhalt oder Teilersatz erarbeitet werden.
3290.5040.33	60'000.00	Die Lebensdauer von diversen Küchengeräten im Eigentum der Kongresshaus-Stiftung Zürich dürfte im Jahr 2026 erreicht werden. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Investitionsbetrag eingeplant, so dass auf Ausfälle reagiert werden kann.
3290.5040.34	26'400.00	Gemäss langfristiger Finanzplanung muss die Kongresshaus-Stiftung Zürich jährlich rund CHF 1.5 Mio. investieren. Der Differenzbetrag wird über dieses Konto geführt, so dass auf kurzfristige Investitionsausgaben oder unvorhergesehene Kostensteigerungen reagiert werden kann.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		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	2'664'992.97	5'330'262.80
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	2'664'992.97	5'330'262.80
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		0.00	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	0.00	-2'665'269.83
Total		1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	2'664'992.97	2'664'992.97

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
3	Kultur, Sport und Freizeit Nettoergebnis	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	2'664'992.97	5'330'262.80 2'665'269.83
32	Kultur übrige Nettoergebnis	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	2'664'992.97	5'330'262.80 2'665'269.83
329	Kultur, Übriges Nettoergebnis	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	2'664'992.97	5'330'262.80 2'665'269.83
3290	Kultur, Übriges Nettoergebnis	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	2'664'992.97	5'330'262.80 2'665'269.83
5040.00	Sanierung / Umbau Kongresshaus	0.00		0.00		1'975'575.25	
5040.06	Investitionen Gebäude	0.00		1'500'000.00			
5040.07	Investitionen Gebäude Zählerentflechtung	0.00		0.00		5'735.71	
5040.08	Investitionen Gebäude 587.08; Travertinplatten und Halterung	0.00		0.00		51'037.60	
5040.09	Investitionen Gebäude 587.14; Optimierung Hinterbühnenbereich	0.00		0.00		239.25	
5040.10	Investitionen Gebäude 587.16; Nachabschluss Treppe	0.00		0.00		13'041.05	
5040.11	Investitionen Gebäude 587.18; Türoffenhaltung Veranstaltungsräumen	0.00		0.00		108'814.34	
5040.14	Investitionen Gebäude 587.29; Optimierung kleine Tonhalle	0.00		0.00		3'040.75	
5040.15	Investitionen Gebäude 587.30; Sanierung Vordach	0.00		0.00		324'865.95	
5040.16	Investitionen Gebäude 587.31; AV-Netzwerk Konzept	0.00		0.00		11'760.00	
5040.17	Investitionen Gebäude 587.32; AV-Netzwerk Umsetzung Anpassungen	0.00		0.00		5'268.15	
5040.18	Investitionen Gebäude 587.33; Ergänzung Brüstungsgeländer	24'000.00		0.00		160'798.91	
5040.20	Investitionen Gebäude 587.49; Mängel Lichtsteuerung	0.00		0.00		4'199.51	
5040.21	Investitionen Gebäude 587.53; Liftschachtbelüftung	180'000.00		0.00		616.50	
5040.22	Entflechtung EDV	120'000.00		0.00		0.00	
5040.23	Planung Anpassung Lüftungsanlagen	60'000.00		0.00		0.00	
5040.24	Kühlung EDV-Räume	72'000.00		0.00		0.00	
5040.25	Ersatz / Sanierung von Aussentüren	477'600.00		0.00		0.00	
5040.26	Absturzsicherungen	60'000.00		0.00		0.00	
5040.27	Sanierungskonzept Dächer inkl. solare Nutzung	60'000.00		0.00		0.00	
5040.28	Ergänzung Brüstungsgeländer Foyer	36'000.00		0.00		0.00	
5040.29	Ertüchtigung Balkone Seezimmer	24'000.00		0.00		0.00	
5040.30	Planung Parketersatz Foyer	156'000.00		0.00		0.00	
5040.31	Ertüchtigung Balkone Verwaltungstrakt	48'000.00		0.00		0.00	
5040.32	Ertüchtigung Saalbestuhlung	96'000.00		0.00		0.00	
5040.33	Ersatz Küchengeräte	60'000.00		0.00		0.00	
5040.34	Unvorhergesehenes Reserven	26'400.00		0.00		0.00	
6090.00	Übertragung von übrigen Sachanlagen ins FV		0.00		0.00		146'816.00
6140.00	Rückerstattung Dritter für Investitionen in Hochbauten		0.00		0.00		3'402'054.00
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		0.00		0.00		381'529.00
6360.00	Investitionsbeiträge von privaten Organisationen ohne Erwerbszweck		0.00		0.00		1'399'863.80

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	0.00	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	5'477'078.80	2'811'808.97
			1'500'000.00		1'500'000.00		-2'665'269.83
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	0.00	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	5'477'078.80	2'811'808.97
			1'500'000.00		1'500'000.00		-2'665'269.83
999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	5'477'078.80	2'811'808.97
			1'500'000.00		1'500'000.00		-2'665'269.83
9999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00	5'477'078.80	2'811'808.97
			1'500'000.00		1'500'000.00		-2'665'269.83
5900.00	Passivierung Einnahmen	0.00		0.00		5'330'262.80	
6900.00	Aktivierung Ausgaben		1'500'000.00		1'500'000.00		2'664'992.97
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 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
	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	146'816.00	146'816.00
Total Ausgaben / Einnahmen	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
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 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
969	Finanzvermögen, Übriges Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
9690	Mobilien und übrige Sach- und immaterielle Anlagen des FV Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
7590.00	Übertragung von ü. Sachanlagen aus dem VV	0.00				146'816.00	
8090.00	Verkauf von übrigen Sachanlagen		0.00		0.00		146'816.00
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
9999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
7990.00	Abgang Sach- und immaterielle Anlagen FV	0.00		0.00		146'816.00	
8990.00	Zugang Sach- und immaterielle Anlagen FV		0.00		0.00		146'816.00

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
3290	Kultur übriges		0.00	0.00	0.00
	WB Grundstücke allgemeiner Haushalt	1400.09	27'591'752.74	22'341'752.74	17'195'152.74
	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			27'591'754.74	22'341'754.74	17'195'154.74
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV)	3300.40	5'250'000.00	5'146'600.00	4'695'898.80
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (Planmässige 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			5'250'000.00	5'146'600.00	4'695'898.80

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024	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	370%	370%	-213%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.				
Zinsbelastungsanteil	0%	0%	0%	0 - 4 % gut 4 - 9 % genügend > 9 % schlecht
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.				

Kongresshaus-Stiftung Zürich
8001 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan 2026

Abnahmebeschluss Vorsteherschaft	18. August 2025
Veröffentlichung	18. August 2025

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 2026 - 2029 basiert auf dem Planungs- und Informationsstand vom August 2025. Für die Personalaufwendungen wurde die Teuerung berücksichtigt. Das Personal ist nach dem Personalreglement der Stadt Zürich angestellt. Beim Sach- und übrigen Betriebsaufwand basiert die Entwicklung auf den Erfahrungswerten der Vorjahre und einem definierten Unterhaltszyklus. Im Jahr 2028 fällt die befristete Betriebsbeitragserhöhung an die Kongresshaus-Stiftung Zürich weg. In der Folge werden die Mietzinsen auf das alte Niveau angehoben. Die Abschreibungen steigen um die zusätzlichen Investitionen, welche in den Planjahren vorgesehen sind.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Es sind weiterhin Investitionen in die Optimierung des Gebäudes vorgesehen und in Bereiche, welche während der letzten Sanierung nicht angegangen worden sind. Der aufgeführte Investitionsbetrag teilt sich pro Planjahr in unterschiedliche Unterprojekte. Einige Beispiele sind:

- Ergänzung Brüstungsgeländer
- Ersatz / Sanierung Aussentüren
- Parkettersatz
- Ertüchtigung Balkone

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

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 2026 und die nachfolgenden Planjahre Investitionen in die Liegenschaft geplant, welche im Rahmen der letzten Sanierung nicht angegangen wurden oder aber sich im laufenden Betrieb gezeigt hat, dass eine Investition notwendig ist.

Grundlagen

Name Zweckverband:

Kongresshaus-Stiftung Zürich

Erstellungsdatum:

18.08.2025

1. Planjahr = Budgetjahr:

2026

Grundlagen - Erfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
30 Personalaufwand	506'028.55	572'800.00	547'969.80
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	4'056'930.81	3'583'060.00	3'423'560.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'695'898.80	5'146'600.00	5'250'000.00
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
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>9'258'858.16</i>	<i>9'302'460.00</i>	<i>9'221'529.80</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	1'738'496.40	2'046'000.00	1'806'000.00
43 Übrige Erträge	0.00	0.00	0.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	3'998'561.55	3'998'000.00	3'998'000.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>5'737'057.95</i>	<i>6'044'000.00</i>	<i>5'804'000.00</i>
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>-3'521'800.21</i>	<i>-3'258'460.00</i>	<i>-3'417'529.80</i>
34 Finanzaufwand	264'957.97	0.00	0.00
44 Finanzertrag	4'771'153.08	3'657'654.00	3'716'984.20
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>4'506'195.11</i>	<i>3'657'654.00</i>	<i>3'716'984.20</i>
Operatives Ergebnis	984'394.90	399'194.00	299'454.40
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)	984'394.90	399'194.00	299'454.40
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	9'523'816.13	9'302'460.00	9'221'529.80
Total Ertrag	10'508'211.03	9'701'654.00	9'520'984.20

Grundlagen - Investitionsrechnung

		Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
5	Investitionsausgaben	2'664'992.97	1'500'000.00	1'500'000.00
6	Investitionseinnahmen	5'330'262.80	0.00	0.00
	Nettoinvestitionen	-2'665'269.83	1'500'000.00	1'500'000.00

Grundlagen - Bilanz

	31.12.2024
10 Finanzvermögen	30'322'283.26
14 Verwaltungsvermögen	186'323'309.78
Total Aktiven	216'645'593.04
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	695'117.61
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00
29 Eigenkapital	215'950'475.43
Total Passiven	216'645'593.04

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

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

Aufwand	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	547'969.80	1.4%	0.5%	0.4%
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'423'560.00	-0.6%	1.2%	0.0%
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	1'806'000.00	2.8%	0.1%	0.1%
44 Finanzertrag	3'716'984.20	-0.1%	16.0%	12.1%
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	3'998'000.00	0.0%	-16.0%	-13.6%

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

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

Aufwand	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	547'969.80	0.00	0.00	0.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'423'560.00	0.00	0.00	0.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'250'000.00	30'000.00	57'000.00	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	1'806'000.00	0.00	0.00	0.00
43 Übrige Erträge	0.00	0.00	0.00	0.00
44 Finanzertrag	3'716'984.20	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 (-)					Total
				Anlagen im Bau bis 2027	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Folgejahre ab 2029	
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Bauprojekte			1'500'000.00	1'500'000.00	2'854'000.00	1'500'000.00		7'354'000.00
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	2'854'000.00	1'500'000.00	0.00	7'354'000.00

Planerfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	506'028.55	572'800.00	547'969.80	555'700.00	558'700.00	560'700.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	4'056'930.81	3'583'060.00	3'423'560.00	3'401'960.00	3'441'960.00	3'442'960.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'695'898.80	5'146'600.00	5'250'000.00	5'280'000.00	5'337'000.00	5'367'000.00
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
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>9'258'858.16</i>	<i>9'302'460.00</i>	<i>9'221'529.80</i>	<i>9'237'660.00</i>	<i>9'337'660.00</i>	<i>9'370'660.00</i>
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	1'738'496.40	2'046'000.00	1'806'000.00	1'857'000.00	1'858'000.00	1'859'000.00
43 Übrige Erträge	0.00	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)	3'998'561.55	3'998'000.00	3'998'000.00	3'998'000.00	3'357'500.00	2'900'000.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>5'737'057.95</i>	<i>6'044'000.00</i>	<i>5'804'000.00</i>	<i>5'855'000.00</i>	<i>5'215'500.00</i>	<i>4'759'000.00</i>
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>-3'521'800.21</i>	<i>-3'258'460.00</i>	<i>-3'417'529.80</i>	<i>-3'382'660.00</i>	<i>-4'122'160.00</i>	<i>-4'611'660.00</i>
34 Finanzaufwand	264'957.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
44 Finanzertrag	4'771'153.08	3'657'654.00	3'716'984.20	3'713'610.00	4'308'170.00	4'827'650.00
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>4'506'195.11</i>	<i>3'657'654.00</i>	<i>3'716'984.20</i>	<i>3'713'610.00</i>	<i>4'308'170.00</i>	<i>4'827'650.00</i>
Operatives Ergebnis	984'394.90	399'194.00	299'454.40	330'950.00	186'010.00	215'990.00
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	984'394.90	399'194.00	299'454.40	330'950.00	186'010.00	215'990.00

Planbilanz

		Bilanz 2024	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10	Finanzvermögen	30'322'283.26	34'368'077.26	38'417'531.66	42'528'481.66	45'197'491.66	49'280'481.66
14	Verwaltungsvermögen	186'323'309.78	182'676'709.78	178'926'709.78	175'146'709.78	172'663'709.78	168'796'709.78
Aktiven		216'645'593.04	217'044'787.04	217'344'241.44	217'675'191.44	217'861'201.44	218'077'191.44
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	695'117.61	695'117.61	695'117.61	695'117.61	695'117.61	695'117.61
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	Eigenkapital	215'950'475.43	216'349'669.43	216'649'123.83	216'980'073.83	217'166'083.83	217'382'073.83
Passiven		216'645'593.04	217'044'787.04	217'344'241.44	217'675'191.44	217'861'201.44	218'077'191.44

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	399'194.00	299'454.40	330'950.00	186'010.00	215'990.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'146'600.00	5'250'000.00	5'280'000.00	5'337'000.00	5'367'000.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	5'545'794.00	5'549'454.40	5'610'950.00	5'523'010.00	5'582'990.00
Nettoinvestitionen	-1'500'000.00	-1'500'000.00	-1'500'000.00	-2'854'000.00	-1'500'000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-1'500'000.00	-1'500'000.00	-1'500'000.00	-2'854'000.00	-1'500'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	4'045'794.00	4'049'454.40	4'110'950.00	2'669'010.00	4'082'990.00
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	4'045'794.00	4'049'454.40	4'110'950.00	2'669'010.00	4'082'990.00

Zusammenfassung

Name Zweckverband: **Kongresshaus-Stiftung Zürich**

Erstelldatum: 18.08.2025

1. Planjahr = Budgetjahr: **2026**

Investitionsplanung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Nettoinvestitionen	-1'500'000.00	-1'500'000.00	-2'854'000.00	-1'500'000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	299'454.40	330'950.00	186'010.00	215'990.00

Planbilanz

	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10 Finanzvermögen	38'417'531.66	42'528'481.66	45'197'491.66	49'280'481.66
14 Verwaltungsvermögen	178'926'709.78	175'146'709.78	172'663'709.78	168'796'709.78
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	695'117.61	695'117.61	695'117.61	695'117.61
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	0.00
29 Eigenkapital	216'649'123.83	216'980'073.83	217'166'083.83	217'382'073.83

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	5'549'454.40	5'610'950.00	5'523'010.00	5'582'990.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-1'500'000.00	-1'500'000.00	-2'854'000.00	-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 2026

Ablieferung an Stiftungsrat	8. September 2025
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	18. September 2025

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: Michèle Bättig

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

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

Die Stiftung 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 2024 beträgt CHF 90'921'857.99, welches sich aufteilt in zweckgebundenes Eigenkapital (Liegenschafts-/Erneuerungsfonds) von CHF 41'148'449.37 und zweckfreies Eigenkapital (Gründungs- und Zuwachskapital) von CHF 49'773'408.62.

Die Stiftung verfolgt eine Wachstumsstrategie. Es werden verschiedene Projekte verfolgt, um das Angebot an Wohnraum substanziell zu vergrössern. Im Budget 2026 stehen in der Investitionsrechnung geplanten Investitionen CHF 16.1 Mio. Investitionsbeiträge von CHF 1.6 Mio. gegenüber. Somit resultiert eine Nettoinvestition von CHF 14.5 Mio.

Das Budget 2026 sieht einen Aufwandüberschuss von CHF 99'700 vor. Der budgetierte Selbstfinanzierungsgrad beträgt 8 %.

Auf der Ertragsseite steigen die Mietzinseinnahmen um CHF 1.6 Mio., dies aufgrund der im Kalenderjahr 2025 durchgeführten Mietzinsanpassungen, dem ersten vollen Betriebsjahr der Wohnsiedlung Letzi und dem Zukauf der Liegenschaft Wehrenbachhalde. In der Erfolgsrechnung resultiert ein Aufwandüberschuss. Für Neubauprojekte sind nicht aktivierbare Projektkosten von CHF 216'000. budgetiert. Die Sanierung der Siedlung Friesenberg belastet die Erfolgsrechnung mit CHF 3.9 Mio., wovon rund CHF 0.3 Mio. nicht durch den Erneuerungsfonds gedeckt sind.

b) Stand ihrer Aufgabenerfüllung

Neben dem Betrieb der bestehenden Siedlungen ist die Stiftung weiterhin sehr aktiv. Mit der Erstvermietung der Siedlung Letzi und dem Zukauf der Liegenschaft Wehrenbachhalde wächst der Wohnungsbestand im Kalenderjahr 2025 um mehr als 10 %. Verschiedene Neubauprojekte (nordnordost, Neubau Hofwiesenstrasse 126) und Kooperationsprojekte (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 3131.00 Planungen und Projektierungen Dritter (Minderaufwand von CHF 1.8 Mio., da weniger nicht aktivierbare Leistungen für die Neubauprojekte), Konto 3144.00 Unterhalt Hochbauten (Minderaufwand von CHF 1.1 Mio., insbesondere aufgrund der Sanierung Friesenberg, davon CHF 0.3 Mio. nicht durch Erneuerungsfonds gedeckt), und Konto 4470.00 Pacht und Mietzinse Liegenschaften VV (Mehrertrag von CHF 1.6 Mio., aufgrund von Wachstum und Mietzinsanpassungen in den bestehenden Siedlungen).

Eine Übersicht über die 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 2026 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am 18. September 2025 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	15'698'100.00
Gesamtertrag	CHF	15'598'400.00
Aufwandüberschuss	CHF	-99'700.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	16'142'000.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	1'608'800.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	14'533'200.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	-
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	-
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	-

Der Aufwandüberschuss geht zu Lasten des Eigenkapitals.

8008 Zürich, 18. September 2025

Präsidentin:



Michèle Bättig

Geschäftsführerin:



Andrea Wieland

Budget

Finanzierung

Finanzierung		Gesamthaushalt Budget 2026	Allgemeiner Haushalt Budget 2026	Eigenwirtschafts- betriebe Budget 2026
+	Ertragsüberschuss			Stiftung hat
	- Aufwandüberschuss	-99'700.00	-99'700.00	keine Eigenwirt-
	+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	schaftsbetriebe
	- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'993'000.00	1'993'000.00	
	- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	
	+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	2'965'000.00	2'965'000.00	
	- Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-3'624'000.00	-3'624'000.00	
	+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	
	- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	
Selbstfinanzierung		1'234'300.00	1'234'300.00	
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	14'533'200.00	14'533'200.00	
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		-13'298'900.00	-13'298'900.00	
Selbstfinanzierungsgrad (in %)		8%	8%	

Richtwerte¹:

> 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.

Selbstfinanzierungsgrad¹: 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.

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

Erfolgsrechnung

Gestufferter Erfolgsausweis		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	-1'567'000.00	-1'487'100.00	-1'398'134.05
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-8'550'100.00	-11'282'900.00	-4'922'857.03
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'993'000.00	-1'659'000.00	-1'581'005.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'965'000.00	-2'699'000.00	-2'630'476.00
36	Transferaufwand	-139'000.00	-139'000.00	-95'349.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>-15'214'100.00</i>	<i>-17'267'000.00</i>	<i>-10'627'821.08</i>
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	469'400.00	521'200.00	443'577.32
43	Übrige Erträge	5'500.00	500.00	93'000.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	3'624'000.00	4'211'000.00	555'296.00
46	Transferertrag	5'500.00	10'500.00	18'909.25
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>4'104'400.00</i>	<i>4'743'200.00</i>	<i>1'110'782.57</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-11'109'700.00	-12'523'800.00	-9'517'038.51
34	Finanzaufwand	-484'000.00	-809'000.00	-492'480.90
44	Finanzertrag	11'494'000.00	9'862'000.00	9'401'572.73
	Ergebnis aus Finanzierung	11'010'000.00	9'053'000.00	8'909'091.83
Operatives Ergebnis		-99'700.00	-3'470'800.00	-607'946.68
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 (-)		-99'700.00	-3'470'800.00	-607'946.68
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand		-15'698'100.00	-18'076'000.00	-11'120'301.98
Total Ertrag		15'598'400.00	14'605'200.00	10'512'355.30

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	-14'842'000.00	-18'053'000.00	-10'972'466.20
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	-1'300'000.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	-1'500'000.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		-16'142'000.00	-19'553'000.00	-10'972'466.20
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	1'608'800.00	4'825'800.00	0.00
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		1'608'800.00	4'825'800.00	0.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		-16'142'000.00	-19'553'000.00	-10'972'466.20
Total Investitionseinnahmen		1'608'800.00	4'825'800.00	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-14'533'200.00	-14'727'200.00	-10'972'466.20

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Interne Zinsen

Anlässlich der SR Sitzung vom 22.06.2021 wurde beschlossen auf eine Verzinsung des Liegenschaftsfonds zu verzichten.

5

Soziale Sicherheit

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
3091.00	11900.00	2300.00	-9600.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3102.00	30'000.00	10'000.00	-20'000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3111.00	1'500.00	12'000.00	10'500.00	Minderbedarf aufgrund Outsourcing Betriebsunterhalt an externe Provider.
3130.00	110'000.00	456'000.00	346'000.00	Korrektur in der Kontierung, vgl. Konto 3140.00.
3131.00	216'000.00	2'006'000.00	1'790'000.00	Minderbedarf nicht aktivierbarer Planungen und Projektierungen Dritter.
3132.00	103'000.00	48'000.00	-55'000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3133.00	52'300.00	7'000.00	-45'300.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3140.00	493'000.00	118'000.00	-375'000.00	Korrektur in der Kontierung, vgl. Konto 3130.00.
3144.00	6'694'300.00	7'782'700.00	1'088'400.00	Minderbedarf, insbesondere aufgrund werterhaltender Anteil der Sanierung Friesenberg.
3151.00	0.00	11'000.00	11'000.00	Minderbedarf aufgrund Outsourcing Betriebsunterhalt an externe Provider.
3161.00	30'000.00	22'000.00	-8'000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3169.00	13'000.00	4'000.00	-9'000.00	Mehrbedarf, insbesondere Siedlung Manegg.
3199.00	10'000.00	25'000.00	15'000.00	Minderbedarf aufgrund Reorganisation.
3300.00	1'993'000.00	1'659'000.00	-334'000.00	Mehrbedarf aufgrund Wachstum (Siedlungen Letzi und Wehrenbachhalde).
3401.00	484'000.00	809'000.00	325'000.00	Minderbedarf aufgrund Aufstockung Stiftungskapital, tiefes Zinsniveau.
4470.00	11'480'000.00	9'848'000.00	-1'632'000.00	Mehrertrag aufgrund Wachstum und Mietzinsanpassungen.

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	7'000.00	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	15'208'100.00	15'591'900.00	17'260'000.00	14'601'700.00	10'621'821.08	10'511'720.62
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	484'000.00	6'500.00	809'000.00	3'500.00	492'480.90	634.68
Total Aufwand / Ertrag		15'698'100.00	15'598'400.00	18'076'000.00	14'605'200.00	11'120'301.98	10'512'355.30
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss			99'700.00		3'470'800.00		607'946.68
Total		15'698'100.00	15'698'100.00	18'076'000.00	18'076'000.00	11'120'301.98	11'120'301.98

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		7'000.00		6'000.00
01	Legislative und Exekutive	6'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		7'000.00		6'000.00
0110	Legislative	6'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		7'000.00		6'000.00
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	6'000.00		7'000.00		6'000.00	
5	Soziale Sicherheit	15'208'100.00	15'591'900.00	17'260'000.00	14'601'700.00	10'621'821.08	10'511'720.62
	Nettoergebnis	383'800.00			2658300		110100.46
56	Sozialer Wohnungsbau	15'208'100.00	15'591'900.00	17'260'000.00	14'601'700.00	10'621'821.08	10'511'720.62
	Nettoergebnis	383'800.00			2658300		110100.46
5600	Sozialer Wohnungsbau	15'208'100.00	15'591'900.00	17'260'000.00	14'601'700.00	10'621'821.08	10'511'720.62
	Nettoergebnis	383'800.00			2'658'300.00		110100.46
3000.00	Entschädigungen, Tag-/Sitzungsgelder an Behörden/Kommissionen	75'000.00		70'000.00		72'335.65	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	1'190'000.00		1'140'000.00		1'040'417.80	
3042.00	Verpflegungszulagen	13'700.00		13'200.00		11'943.00	
3049.00	Übrige Zulagen	0.00		300.00		309.80	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	88'600.00		84'600.00		77'453.80	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	154'700.00		149'000.00		141'563.05	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	4'700.00		4'900.00		4'159.80	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	7'700.00		6'300.00		6'720.90	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	11'900.00		11'400.00		4'091.75	
3091.00	Personalwerbung	11'900.00		2'300.00		31'444.10	
3099.00	Übriger Personalaufwand	8'800.00		5'100.00		7'694.40	
3100.00	Büromaterial	12'000.00		10'000.00		9'631.90	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	7'000.00		7'000.00		31'034.65	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	30'000.00		10'000.00		29'756.55	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	3'000.00		3'000.00		1'202.70	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	2'000.00		2'000.00		0.00	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	1'500.00		12'000.00		974.90	
3113.00	Anschaffung Hardware	3'000.00		5'000.00		0.00	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	15'000.00		10'000.00		9'073.65	
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	0.00		5'000.00		0.00	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	512'000.00		522'000.00		512'148.51	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	110'000.00		456'000.00		478'104.94	
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	216'000.00		2'006'000.00		219'506.75	
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	97'000.00		41'000.00		74'841.25	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	52'300.00		7'000.00		18'777.00	
3134.00	Sachversicherungsprämien	140'000.00		121'000.00		118'249.15	
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	493'000.00		118'000.00		479'185.55	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	6'694'300.00		7'782'700.00		2'759'108.15	
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	0.00		11'000.00		8'393.85	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	20'000.00		15'000.00		15'016.50	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	58'000.00		56'200.00		56'084.20	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	30'000.00		22'000.00		24'819.35	
3169.00	Übrige Mieten und Benützungskosten	13'000.00		4'000.00		15'968.25	
3170.00	Reisekosten und Spesen	10'000.00		10'000.00		3'841.00	
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	15'000.00		15'000.00		7'369.58	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	10'000.00		25'000.00		43'768.65	
3300.00	Planm. Abschreib. Hochbauten VV	1'993'000.00		1'659'000.00		1'581'005.00	
3511.00	Einlagen in Fonds des Eigenkapitals	2'965'000.00		2'699'000.00		2'630'476.00	
3612.00	Entschädigungen Gemeinden, Zweckverbände	9'000.00		9'000.00		7'766.00	
3636.00	Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck	10'000.00		10'000.00		0.00	
3637.00	Beiträge an private Haushalte	120'000.00		120'000.00		87'583.00	
4210.00	Gebühren für Amtshandlungen		0.00		3'000.00		0.00
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter		469'400.00		518'200.00		443'577.32
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen		5'000.00		0.00		0.00
4390.00	Übriger Ertrag		500.00		500.00		93'000.00
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		11'480'000.00		9'848'000.00		9'389'229.52
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		8'000.00		11'000.00		11'330.43
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften		0.00		0.00		990.00
4511.00	Entnahmen aus Fonds des Eigenkapitals		3'624'000.00		4'211'000.00		555'296.00
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		5'000.00		10'000.00		18'297.35

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern	484'000.00	106'200.00	809'000.00	3'474'300.00	492'480.90	608'581.36
	Nettoergebnis		377'800.00	2'665'300.00		116'100.46	
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	484'000.00	6'000.00	809'000.00	3'000.00	492'480.90	22.78
	Nettoergebnis		478'000.00	806'000.00		492'458.12	
9610	Zinsen	484'000.00	6'000.00	809'000.00	3'000.00	492'480.90	22.78
	Nettoergebnis		478'000.00	806'000.00		492'458.12	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	484'000.00		809'000.00		492'480.90	
4499.00	Übrige Finanzerträge		6'000.00		3'000.00		22.78
97	Rückverteilungen	0.00	500.00	0.00	500.00	0.00	611.90
	Nettoergebnis	500.00		500.00		611.90	
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	500.00	0.00	500.00	0.00	611.90
	Nettoergebnis	500.00		500.00		611.90	
4699.00	Rückverteilung CO2-Abgabe		500.00		500.00		611.90
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	99'700.00	0.00	3'470'800.00	0.00	607'946.68
	Nettoergebnis	99'700.00		3'470'800.00		607'946.68	
9999	Abschluss	0.00	99'700.00	0.00	3'470'800.00	0.00	607'946.68
	Nettoergebnis	99'700.00		3'470'800.00		607'946.68	
9000.00	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung						
9001.00	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		99'700.00		3'470'800.00		607'946.68
		15'698'100.00	15'698'100.00	18'076'000.00	18'076'000.00	11'120'301.98	11'120'301.98

Investitionsrechnung

Erläuterungen zur Investitionsrechnung

5

Soziale Sicherheit

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
5040.00	14'842'000.00	18'053'000.00	3'211'000.00	Marktbedingte und/oder projektbezogene Erwerbs- und/oder Bauprojektausgaben.
5450.00	1'300'000.00	0.00	-1'300'000.00	Planungsstand Projekt Wohnungen Koch-Areal.
5550.00	0.00	1'500'000.00	1'500'000.00	Planungsstand Projekt Wohnungen Koch-Areal.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		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	16'142'000.00	1'608'800.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand / Ertrag		16'142'000.00	1'608'800.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss			14'533'200.00		14'727'200.00		10'972'466.20
Total		16'142'000.00	16'142'000.00	19'553'000.00	19'553'000.00	10'972'466.20	10'972'466.20

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Ausgaben	Budget 2026 Einnahmen	Ausgaben	Budget 2025 Einnahmen	Ausgaben	Rechnung 2024 Einnahmen
5	Soziale Sicherheit	16'142'000.00	1'608'800.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
	Nettoergebnis		14'533'200.00		14'727'200.00		10'972'466.20
56	Sozialer Wohnungsbau	16'142'000.00	1'608'800.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
	Nettoergebnis		14'533'200.00		14'727'200.00		10'972'466.20
5600	Sozialer Wohnungsbau	16'142'000.00	1'608'800.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
	Nettoergebnis		14'533'200.00		14'727'200.00		10'972'466.20
5040.01	Felsenrain - Verdichtung (Korporation SAW)	506'000.00		0.00		196'984.90	
5040.02	IR BAV NNO - Thurgauerstrasse	2'000'000.00		0.00		0.00	
5040.04	IR Kauf Liegenschaften Hardhof	675'000.00		0.00		0.00	
5040.40	IR BAV WS FR - Sanierung Friesenberg	5'877'000.00		5'614'000.00		900'480.00	
5040.50	IR BAV WS LB - Anschluss Fernwärme Leimbach	0.00		0.00		22'001.35	
5040.70	IR BAV WS BR - Neubau Hofwiesenstrasse 126	4'387'000.00		2'000'000.00		774'548.55	
5040.90	IR BAV WS Letzi - Neubau Letzi	1'397'000.00		10'439'000.00		9'078'451.40	
5450.01	Darlehen an Kraftwerk1 - Wohnungen Koch-Areal	1'300'000.00		0.00		0.00	
5550.01	Erwerb Anteilschein Kraftwerk1 - Wohnungen Koch-Areal	0.00		1'500'000.00		0.00	
6310.00	Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordaten		804'500.00		4'021'500.00		0.00
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden		804'300.00		804'300.00		0.00
9	Finanzen und Steuern	1'608'800.00	16'142'000.00	0.00	19'553'000.00	0.00	10'972'466.20
	Nettoergebnis	14'533'200.00		19'553'000.00		10'972'466.20	
99	Nicht aufgeteilte Posten	1'608'800.00	16'142'000.00	0.00	19'553'000.00	0.00	10'972'466.20
	Nettoergebnis	14'533'200.00		19'553'000.00		10'972'466.20	
9999	Abschluss	1'608'800.00	16'142'000.00	0.00	19'553'000.00	0.00	10'972'466.20
	Nettoergebnis	14'533'200.00		19'553'000.00		10'972'466.20	
5900.00	Passivierung Einnahmen	1'608'800.00		4'825'800.00		0.00	
6900 00	Aktivierung Ausgaben		16'142'000.00		19'553'000.00		10'972'466.20

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
5600	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	-1'993'000.00	-1'659'000.00	-1'581'005.00
	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			-1'993'000.00	-1'659'000.00	-1'581'005.00

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024	Richtwerte
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	8%	44%	105%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	3%	6%	5%	0 - 4 % gut 4 - 9 % genügend > 9 % schlecht

**Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
8008 Zürich**

Finanz- und Aufgabenplan 2026

Ablieferung an Stiftungsrat	8. September 2025
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	18. September 2025

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: 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 2027-2029 basieren auf dem Planungs- und Informationsstand per August 2025. Die Erhöhung des Stiftungskapitals um CHF 50 Mio. (Gemeindebeschluss vom 24.11.2024) wurde in der Geldflussrechnung und Planbilanz abgebildet und der Entwicklung der Kosten mitberücksichtigt.

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 Abschluss Sanierung Friesenberg, Erstvermietung Neubau Brunnenhof.
34 Finanzierungskosten der Investitionsausgaben.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Hofwiesenstrasse 126 (Erweiterung Brunnenhof) – Der Baustart ist im Mai 2026 vorgesehen, die Inbetriebnahme und der Bezug im Juni 2028. Die heute bekannten Kosten und Erträge wurden in Budget 2026 und im FAP abgebildet.

Friesenberg – Die Sanierung der Gebäudehülle wird in drei Etappen umgesetzt. Der Baustart ist im Frühling 2025 erfolgt, das Bauende ist per Jahresende 2026 vorgesehen.

Felsenrain – Das Projekt wird zusammen mit unseren Partnern Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und den Gesundheitszentren für das Alter weiterentwickelt.

nordnordost - Thurgauerstrasse – Die Jurierung des Architekturwettbewerbs erfolgt im Herbst 2025. Der Bezug ist frühestens 2031 vorgesehen.

Au – Die SFW verfügt mit der Siedlung Auzelg und dem damit verbundenen Potential über eine sehr grosse Baulandreserve. Mit der Erarbeitung eines Siedlungsleitbildes unter der Leitung Amt für Städtebau und unter Einbezug aller notwendigen Ansprechpartner wird dieses gesamtstädtisch verantwortungsvolle Thema entsprechend breit abgestützt ausgearbeitet und behandelt. Im FAP sind erste Kosten für das Projekt nach heutigem Wissensstand abgebildet.

Leimbach Mitte – Im FAP sind erste Kosten für ein geplantes Projekt in Leimbach abgebildet.

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Das Verwaltungsvermögen steigt von CHF 162.5 Mio. (Wert Planbilanz 2026) auf CHF 207.5 Mio. (Planbilanz 2029). Im Budget 2026 ist ein Bilanzfehlbetrag von TCHF 99.7 ausgewiesen, in den Planjahren 2027 – 2029 jeweils ein moderater Gewinn (zwischen TCHF 30 und TCHF 240). Entscheidenden Einfluss haben die Aktivierbarkeit der Projekt- und Sanierungskosten, die Entwicklung der Fremdkapitalkosten, sowie die Entwicklungen bezüglich Mietzinsanpassungen. Unter Berücksichtigung der Aufstockung des Stiftungskapitals um CHF 50 Mio. (Gemeindebeschluss vom 24.11.2024) wird sich das Fremdkapital von rund CHF 43 Mio. auf rund CHF 70 Mio. erhöhen.

Grundlagen - Erfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
30 Personalaufwand	1'398'134.05	1'487'100.00	1'567'000.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	4'922'857.03	11'282'900.00	8'550'100.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'581'005.00	1'659'000.00	1'993'000.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'630'476.00	2'699'000.00	2'965'000.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	95'349.00	139'000.00	139'000.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>10'627'821.08</i>	<i>17'267'000.00</i>	<i>15'214'100.00</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	443'577.32	521'200.00	469'400.00
43 Übrige Erträge	93'000.00	500.00	5'500.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	555'296.00	4'211'000.00	3'624'000.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	18'909.25	10'500.00	5'500.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>1'110'782.57</i>	<i>4'743'200.00</i>	<i>4'104'400.00</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-9'517'038.51	-12'523'800.00	-11'109'700.00
34 Finanzaufwand	492'480.90	809'000.00	484'000.00
44 Finanzertrag	9'401'572.73	9'862'000.00	11'494'000.00
Ergebnis aus Finanzierung	8'909'091.83	9'053'000.00	11'010'000.00
Operatives Ergebnis	-607'946.68	-3'470'800.00	-99'700.00
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	-607'946.68	-3'470'800.00	-99'700.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-607'946.68	-3'470'800.00	-99'700.00
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	11'120'301.98	18'076'000.00	15'698'100.00
Total Ertrag	10'512'355.30	14'605'200.00	15'598'400.00

Grundlagen - Investitionsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
5 Investitionsausgaben	10'972'466.20	19'553'000.00	16'142'000.00
6 Investitionseinnahmen	0.00	4'825'800.00	1'608'800.00
Nettoinvestitionen	10'972'466.20	14'727'200.00	14'533'200.00

Grundlagen - Bilanz

	31.12.2024
10 Finanzvermögen	2'738'409.50
14 Verwaltungsvermögen	126'378'878.44
Total Aktiven	129'117'287.94
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	8'223'629.95
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29'971'800.00
29 Eigenkapital	90'921'857.99
Total Passiven	129'117'287.94

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

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

Aufwand	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	1'567'000.00	1.8%	1.8%	1.8%
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	8'550'100.00	1.0%	1.0%	1.0%
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'993'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'965'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	139'000.00	1.0%	1.0%	1.0%
34 Finanzaufwand	484'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag				
42 Entgelte	469'400.00	1.0%	1.0%	1.0%
43 Übrige Erträge	5'500.00	0.0%	0.0%	0.0%
44 Finanzertrag	11'494'000.00	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 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	1'567'000.00	0.00	0.00	0.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	8'550'100.00	-3'734'000.00	-400'000.00	0.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'993'000.00	162'010.00	84'000.00	84'000.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'965'000.00	169'000.00	83'000.00	82'000.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	139'000.00	0.00	0.00	0.00
34 Finanzaufwand	484'000.00	0.00	150'000.00	270'000.00
Ertrag				
42 Entgelte	469'400.00	0.00	0.00	0.00
43 Übrige Erträge	5'500.00	0.00	0.00	0.00
44 Finanzertrag	11'494'000.00	300'000.00	308'000.00	308'000.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	3'624'000.00	-3'291'000.00	-333'000.00	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 2027	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Folgejahre ab 2029	Total
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Hofwiesenstr. 126 - Kauf/Neubau	100	2028	6'818'555.70	6'000'000.00	4'000'000.00	0.00	0.00	16'818'555.70
2	Friesenberg - Sanierung Ant. IR 60 %	100	2027	15'481'000.00	720'000.00	0.00	0.00	0.00	16'201'000.00
3	Felsenrain - Neubau	100	2031	1'077'985.00	2'000'000.00	3'000'000.00	7'000'000.00	21'000'000.00	34'077'985.00
4	nordnordost - Thurgauerstrasse - Neubau	100	2031	2'850'107.00	1'237'000.00	8'000'000.00	8'000'000.00	19'923'000.00	40'010'107.00
5	Au - Verdichtung / Erneuerung	100	2033	0.00	1'000'000.00	5'000'000.00	5'000'000.00	17'500'000.00	28'500'000.00
6	Leimbach Mitte	100	2033	400'000.00	500'000.00	300'000.00	0.00	10'200'000.00	11'400'000.00
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					11'457'000.00	20'300'000.00	20'000'000.00	68'623'000.00	
Entnahmen Fonds									
13	Friesenberg - Sanierung Ant. ER 37 %	100	2027	-9'546'000.00	-333'000.00	0.00	0.00	0.00	-9'879'000.00
14									0.00
15									0.00
16									0.00
...									0.00
Total				17'081'647.70	11'124'000.00	20'300'000.00	20'000'000.00	68'623'000.00	137'128'647.70

Planerfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	1'398'134.05	1'487'100.00	1'567'000.00	1'595'000.00	1'624'000.00	1'653'000.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	4'922'857.03	11'282'900.00	8'550'100.00	4'864'000.00	4'509'000.00	4'554'000.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'581'005.00	1'659'000.00	1'993'000.00	2'155'000.00	2'239'000.00	2'323'000.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'630'476.00	2'699'000.00	2'965'000.00	3'134'000.00	3'217'000.00	3'299'000.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	95'349.00	139'000.00	139'000.00	140'000.00	141'000.00	142'000.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>10'627'821.08</i>	<i>17'267'000.00</i>	<i>15'214'100.00</i>	<i>11'888'000.00</i>	<i>11'730'000.00</i>	<i>11'971'000.00</i>
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	443'577.32	521'200.00	469'400.00	474'000.00	479'000.00	484'000.00
43 Übrige Erträge	93'000.00	500.00	5'500.00	5'500.00	5'500.00	5'500.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	555'296.00	4'211'000.00	3'624'000.00	333'000.00	0.00	0.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	18'909.25	10'500.00	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
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>1'110'782.57</i>	<i>4'743'200.00</i>	<i>4'104'400.00</i>	<i>818'500.00</i>	<i>490'500.00</i>	<i>495'500.00</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-9'517'038.51	-12'523'800.00	-11'109'700.00	-11'069'500.00	-11'239'500.00	-11'475'500.00
34 Finanzaufwand	492'480.90	809'000.00	484'000.00	484'000.00	634'000.00	904'000.00
44 Finanzertrag	9'401'572.73	9'862'000.00	11'494'000.00	11'794'000.00	12'102'000.00	12'410'000.00
Ergebnis aus Finanzierung	8'909'091.83	9'053'000.00	11'010'000.00	11'310'000.00	11'468'000.00	11'506'000.00
Operatives Ergebnis	-607'946.68	-3'470'800.00	-99'700.00	240'500.00	228'500.00	30'500.00
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)	-607'946.68	-3'470'800.00	-99'700.00	240'500.00	228'500.00	30'500.00
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	-607'946.68	-3'470'800.00	-99'700.00	240'500.00	228'500.00	30'500.00

Planbilanz

		Bilanz 2024	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10	Finanzvermögen	2'738'409.50	1'366'076.50	1'392'843.50	1'998'009.50	1'165'509.50	1'519'009.50
14	Verwaltungsvermögen	126'378'878.44	149'947'078.44	162'487'278.44	171'789'278.44	189'850'278.44	207'527'278.44
	Aktiven	129'117'287.94	151'313'154.94	163'880'121.94	173'787'287.94	191'015'787.94	209'046'287.94
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	8'223'629.95	17'223'629.95	13'602'629.95	13'481'629.95	8'860'629.95	8'935'149.95
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29'971'800.00	29'971'800.00	29'592'800.00	22'713'800.00	44'334'800.00	62'260'280.00
29	Eigenkapital	90'921'857.99	104'117'724.99	120'684'691.99	137'591'857.99	137'820'357.99	137'850'857.99
	Passiven	129'117'287.94	151'313'154.94	163'880'121.94	173'787'287.94	191'015'787.94	209'046'287.94

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	-3'470'800.00	-99'700.00	240'500.00	228'500.00	30'500.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'659'000.00	1'993'000.00	2'155'000.00	2'239'000.00	2'323'000.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	-1'811'800.00	1'893'300.00	2'395'500.00	2'467'500.00	2'353'500.00
Investitionsausgaben	-19'553'000.00	-16'142'000.00	-11'457'000.00	-20'300'000.00	-20'000'000.00
Investitionsausgaben: Nicht budgetierter LS-Kauf im KJ 2025	-10'500'000.00				
Investitionseinnahmen	4'825'800.00	1'608'800.00	0.00	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-25'227'200.00	-14'533'200.00	-11'457'000.00	-20'300'000.00	-20'000'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-27'039'000.00	-12'639'900.00	-9'061'500.00	-17'832'500.00	-17'646'500.00
Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9'000'000.00	-4'000'000.00	-7'000'000.00	17'000'000.00	18'000'000.00
Zunahme (+) / Abnahme (-) Stiftungskapital	16'666'667.00	16'666'667.00	16'666'666.00	0.00	0.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	25'666'667.00	12'666'667.00	9'666'666.00	17'000'000.00	18'000'000.00
10 Veränderung Finanzvermögen	-1'372'333.00	26'767.00	605'166.00	-832'500.00	353'500.00

Zusammenfassung

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

Erstelldatum: 01.09.2025

1. Planjahr = Budgetjahr: **2026**

Investitionsplanung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Nettoinvestitionen	-14'533'200.00	-11'457'000.00	-20'300'000.00	-20'000'000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	-99'700.00	240'500.00	228'500.00	30'500.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	-99'700.00	240'500.00	228'500.00	30'500.00

Planbilanz

	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10 Finanzvermögen	1'392'843.50	1'998'009.50	1'165'509.50	1'519'009.50
14 Verwaltungsvermögen	162'487'278.44	171'789'278.44	189'850'278.44	207'527'278.44
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	13'602'629.95	13'481'629.95	8'860'629.95	8'935'149.95
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29'592'800.00	22'713'800.00	44'334'800.00	62'260'280.00
29 Eigenkapital	120'684'691.99	137'591'857.99	137'820'357.99	137'850'857.99

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	1'893'300.00	2'395'500.00	2'467'500.00	2'353'500.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-14'533'200.00	-11'457'000.00	-20'300'000.00	-20'000'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	12'666'667.00	9'666'666.00	17'000'000.00	18'000'000.00

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
8004 Zürich

Budget 2026

Ablieferung an Finanzausschuss (Stiftungsrat)	21. August 2025
Ablieferung an Stiftungsrat	15. August 2025
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	26. August 2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1 Bericht der Stiftung Alterswohnungen	4-6
2 Beschluss des Stiftungsrates	7
Budget	
3 Finanzierung	9
4 Erfolgsrechnung	10
5 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	11
Budget - Details	
6 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	13-15
7 Erfolgsrechnung	16-22
8 Erläuterungen zur Investitionsrechnung	23
9 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	24-25
Anhang zum Budget	
10 Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	27

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 2026*

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bietet kostengünstiges Wohnen für ältere Menschen mit niederschweligen, 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 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 digitale 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. Diese wird alle 2 Jahre überprüft. Bis 2035 sind 1'000 zusätzliche SAW-Alterswohnungen in Planung. Das strukturelle Defizit zwecks 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 Merkmale der Mieterschaft bei der SAW höhere Baukosten und höhere Gebäudeversicherungswerte 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 Bedienung der statuarischen 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 wertvermehrnde Investitionen, welche nicht mietzinswirksam sind. Im Rahmen des Kostenmietmodells war es in den letzten Jahren nicht möglich, die Erneuerungsfonds ausreichend zu öffnen, was zu einem prognostiziert deutlich negativen Ergebnis für das Jahr 2026 sowie für die Folgejahre führt. Weiter wirken sich die Leerzüge und Neuvermietungen auch auf die Spitexerträge aus.

Diese Erträge beeinflusst 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 Organisationsstruktur in den letzten Jahren den aktuellen Gegebenheiten angepasst und in Infrastruktur und Personal investiert. Die Umsetzung der Liegenschaftenstrategie sowie strategische Projekte führen zum Ausbau der personellen Ressourcen, ebenso führen Lohnmassnahmen und Teuerungsausgleich im Rahmen des Personalrechtes der Stadt Zürich, sowie Kompetenzsteigerungen zu erhöhtem Personalaufwand. Zudem zeigen sich im Budget 2026 Investitionen hinsichtlich Organisationsentwicklung, Akquisitionsaufwand, Digitalisierung und Mobilität.

Die Planung und Realisierung von Sanierungs-, Neu- oder Ersatzbauprojekten bedarf einer mehrjährigen Vorlaufzeit und bindet sowohl finanzielle wie auch personelle Ressourcen. Im Budgetjahr 2026 sind die Siedlungen Espenhof Nord und West, Werdhölzli, Hardau sowie Irchel für die Bauausführung geplant. Weiter werden die Siedlungen Letzi sowie das Wyss-Areal neu betrieben sowie verschiedene neue Bauprojekte abgeklärt und weiterverfolgt.

Die Spitex hat in den letzten Jahren ihre Strukturen den verschärften Marktbedingungen im ambulanten Pflegebereich angepasst und ist mit einer mobil digital arbeitenden Organisation überaus flexibel und kundennah. Die Spitex SAW erwartet im Jahr 2026 einen Verlust im KLV- und NKL-Bereich, welcher durch die Synergie-Effekten mit den SAW Dienstleistungen ausgeglichen wird.

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

Für das Budget 2026 wird ein Verlust von CHF 2'819'262 erwartet, CHF 1'274'944 höher als im Budget 2025 (Verlust CHF 1'544'318).

Die um CHF 1'550'398 höheren Personalkosten gegenüber Budget 2025 resultieren aus dem Ressourcenaufbau für die geplanten Erweiterungs- und Strategieprojekte, dem Teuerungsausgleich sowie individuelle Lohnmassnahmen. Der Sach- und übrige Betriebsaufwand wird um CHF 4'629'112 höher budgetiert: Hauptsächlich aufgrund von Inbetriebnahme der neuen Siedlungen Wyss-Areal, Letzi und Espenhof West sowie Auslagen für die Umsetzung von strategischen Projekten. Darin enthalten sind CHF 919'000 werterhaltende Auslagen als Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds. Die Sanierungen Irchel und Hardau sowie die Ersatzneubauten Espenhof Nord und Werdhölzli mögen die Abschreibungen sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds, welche auf dem erhöhten GVZ-Wert seit 2025 basieren, nicht schmälern.

Der Ertrag aus Vermietung Liegenschaften (Finanzertrag) erhöht sich um CHF 2'335'893. Ebenso erhöhen sich die Entgelte gegenüber Budget 2025 aufgrund der neuen Siedlungen.

Der Transferertrag aus Rückerstattungen und Kostenbeteiligung Dritter und die Beiträge Gemeinden und Zweckverbände liegt aufgrund der Tarife 2025 CHF 799'538 über dem Vorjahr. Die Spitex SAW budgetiert für das Jahr 2026 einen Gewinn von CHF 280'994, was eine Steigerung gegenüber dem budgetierten Gewinn von CHF 85'571 im Jahr 2025 darstellt. Der Finanzaufwand wird unter Berücksichtigung des Finanzbedarfes für neue Bauvorhaben, den steigende Finanzierungskosten, den erwarteten Beiträgen der Wohnbauförderung aber vorallem aufgrund der erhaltenden Tranche Erhöhung Stiftungskapital um CHF 186'800 tiefer als für Budget 2025 erwartet.

d. *Ausblick*

Im Budget 2025 sowie im Rahmen der Umsetzungsplanung zur Liegenschaftenstrategie und der Finanzplanung hat die SAW bereits mehrfach aufgezeigt, dass die SAW aktuell kostenintensive Vorleistungen für ihre Entwicklungs- und Wachstumsstrategie erbringt. Ebenso zeigen die betrieblichen Verluste seit 2023 Handlungsfelder auf, welche sich in den nächsten Jahren aufgrund nicht ausgeschöpfter Mietzinsen sowie Erneuerungsplanung zusätzlich verschärft. Nebst der Erneuerungsstrategie bedingen auch die höheren Anforderungen aus sich verändernden Rahmenbedingungen (Qualität, Rechnungslegung nach HRM2, Datenschutz, höhere Aufsichtspflicht der Gemeinden, Digitalisierung etc.), die daraus resultierenden betrieblichen Projekte sowie die Entwicklung neuer Wohnformen und Kooperationen mehr Ressourcen in Form von mehr Stellen, jedoch auch in Form von Kompetenzsteigerung, was sich im deutlich höheren Personalaufwand zeigt.

Im Bereich Spitex & Sozialdienst gilt es den Personalaufwand optimal auf die Leistungserbringung auszurichten und eine möglichst hohe Auslastung bzw. Produktivität zu erreichen.

Die finanzielle Situation wird sich erst mit der Inbetriebnahme der sich in Entwicklung und Bau befindenden Wohnungen sowie gegebenenfalls durch Änderungen gewisser Rahmenbedingungen wie beispielsweise der Erhöhung der Betriebsquote oder der Senkung des Anteils subventionierter Wohnungen ändern.

Beschluss des Anstaltsvorstands

Der Anstaltsvorstand hat das Budget 2026 der Anstalt Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 26. August 2025 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	48'160'265.62
	Gesamtertrag	Fr.	45'341'003.64
	Aufwandüberschuss	Fr.	2'819'261.98
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	53'500'000.00
	Aktivierung Verwaltungsvermögen	Fr.	53'500'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-

Der Aufwandüberschuss geht zu Lasten des Eigenkapitals.

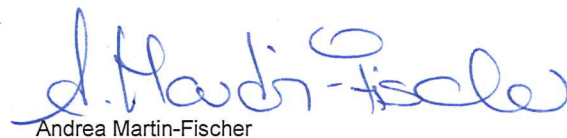
8004 Zürich, 26. August 2025

Präsident



Andreas Hauri

Direktorin



Andrea Martin-Fischer

Budget

Finanzierung

Finanzierung		Gesamthaushalt Budget 2026	Allgemeiner Haushalt Budget 2026
+	Ertragsüberschuss		
-	Aufwandüberschuss	-2'819'261.98	-2'819'261.98
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)		
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)		
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	4'134'853.00	4'134'853.00
-	Ertrag aus Aufwertungen		
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	6'339'310.40	6'339'310.40
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-919'000.00	-919'000.00
+	Einlagen in das Eigenkapital		
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital		
Selbstfinanzierung		6'735'901.42	6'735'901.42
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	53'500'000.00	53'500'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		-46'764'098.58	-46'764'098.58

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

Gestuffer Erfolgsausweis		Veränderung BU25 - BU26	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	-1'550'398	-17'315'110	-15'764'712	-14'544'926
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-4'629'112	-16'775'832	-12'146'720	-12'125'891
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-755'604	-4'134'853	-3'379'249	-3'760'442
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-1'059'070	-6'339'310	-5'280'240	-5'937'280
36	Transferaufwand	-160'000	-160'000	0	70'807
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>-8'154'185</i>	<i>-44'725'106</i>	<i>-36'570'921</i>	<i>-36'297'732</i>
42	Entgelte	1'301'732	10'074'609	8'772'877	9'542'406
43	Verschiedene Erträge	2'021'278	2'033'878	12'600	570'902
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	234'000	919'000	685'000	387'361
46	Transferertrag	799'538	5'751'650	4'952'112	4'505'636
47	Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>4'356'548</i>	<i>18'779'137</i>	<i>14'422'589</i>	<i>15'006'305</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-3'797'637	-25'945'969	-22'148'332	-21'291'426
34	Finanzaufwand	186'800	-2'280'200	-2'467'000	-2'360'690
44	Finanzertrag	2'335'893	25'406'907	23'071'014	21'739'013
	Ergebnis aus Finanzierung	2'522'693	23'126'707	20'604'014	19'378'323
Operatives Ergebnis			-2'819'262	-1'544'318	-1'913'103
38	Ausserordentlicher Aufwand		0	0	0
48	Ausserordentlicher Ertrag		0	0	0
Ausserordentliches Ergebnis			0	0	0
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung		Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-2'819'262	-1'544'318	-1'913'103
93	Interne Verrechnungen: Aufwand	92'706	-1'154'960	-1'247'666	-1'088'612
94	Interne Verrechnungen: Ertrag	-92'706	1'154'960	1'247'666	1'088'612
	Total Aufwand	-7'874'679	-48'160'266	-40'285'587	-39'747'033
	Total Ertrag	6'599'735	45'341'004	38'741'269	37'833'930

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	53'500'000.00	56'300'000.00	32'943'352.30
51	Investitionen auf Rechnung Dritter			
52	Immaterielle Anlagen			235'783.75
54	Darlehen			
55	Beteiligungen und Grundkapitalien			
56	Eigene Investitionsbeiträge			
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge			
Total Investitionsausgaben		53'500'000.00	56'300'000.00	33'179'136.05
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen			
61	Rückerstattungen			
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen			
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung			4'000'000.00
64	Rückzahlung von Darlehen			
65	Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen			
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge			
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge			
69	Übertrag an Bilanz	53'500'000.00	56'300'000.00	
Total Investitionseinnahmen		53'500'000.00	56'300'000.00	-4'000'000.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		53'500'000.00	56'300'000.00	33'179'136.05
Total Investitionseinnahmen		53'500'000.00	56'300'000.00	-4'000'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	0.00	0.00	29'179'136.05

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0

Allgemeine Verwaltung

Kurz und bündig

Entschädigung des Stiftungsrates, der Revisionsstelle sowie für Akquisitions-Aufwand ausserhalb des bestehenden Portfolios.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
0110.313100000	0	0	0	Neue Sachkontoeröffnung: Akquisitions-Aufwand zusätzlich zu projektbezogenen Ausgaben

4

Gesundheit

Kurz und bündig

Die Spitex SAW ist Teil der Spitex Zürich und betreut mit ihren rund 80 Mitarbeitenden die Kundinnen und Kunden der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) im Alltag mit hauswirtschaftlichen und pflegerischen Leistungen.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
4210.301000000	-6'235'573	-5'864'162	-371'411	Ressourcenausbau
4210.309000000	-80'000	-42'651	-37'349	Höhere Auslagen für Aus- und Weiterbildungen, Aufbau Ausbildungen HF
4210.309100000	-20'000	-50'000	30'000	Personalrecruiting wie bis anhin via Stellenausschreibungen und Gewinnung durch Mitarbeitende
4210.311100001	-10'000	-22'000	12'000	Anschaffung Elektroauto Spitex im Jahr 2025
4210.317000000	-75'000	-132'500	57'500	Mobilitätsbeiträge für Budget 2025 zu hoch eingeschätzt
4210.318000000	-20'000	0	-20'000	Wertberichtigungen auf Forderungen im Vorjahr nicht budgetiert
4210.319900000	-20'000	-9'000	-11'000	Höhere diverse Aufwendungen aufgrund Erfahrungswerte Vorjahre
4210.360200000	-160'000	0	-160'000	Beteiligung Stadt aufgrund erwartetem Ergebnis. Keine Budgetierung im Vorjahr
4210.424000000	3'045'800	3'307'069	-261'269	Leistungsrückgang Spitex
4210.463200000	5'721'650	4'952'112	769'538	Höhere Kostensätze durch Subventionen der Stadt Zürich

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 2026	Budget 2025	Differenz	
5340.301000000	-7'507'855	-6'438'612	-1'069'243	Ausbau von Stellen aufgrund Wachstumsstrategie und Kompetenzsteigerung
5340.301009000	51'754	0	51'754	Rückerstattung von Personalversicherungen. Wurde im Vorjahr nicht budgetiert
5340.304900000	-20'000	-56'535	36'535	Übrige Auslagen Personal gemäss Personalbudget. Im Vorjahr zu hoch budgetiert
5340.309000000	-131'500	-55'349	-76'151	Höhere Auslagen für Aus- und Weiterbildungen
5340.310200000	-151'100	-113'000	-38'100	Höhere Marketingaufwendungen und Drucksachen aufgrund Erfahrungswerte Vorjahre
5340.311000000	-59'000	-38'500	-20'500	Anschaffung von Büromöbel - Ergonomiekonzept
5340.311100000	-253'800	-16'000	-237'800	Neue Grundausstattung Wohnung wie Küchengeräte - bisher auf Unterhalt Geräte budgetiert
5340.311100001	-23'000	0	-23'000	Neue Grundausstattung Siedlungen - nicht Wohnungsbezogen - bisher auf Unterhalt Geräte budgetiert
5340.311300000	-80'000	-6'500	-73'500	Geplante Anschaffungen von IT-Hardware
5340.311800000	-5'730	-50'000	44'270	Neue Vermietungssoftware wurde im Herbst 2024 eingeführt und 2025 weiterentwickelt.
5340.312000000	-4'107'364	-3'700'280	-407'084	Höhere Auslagen für Ver- und Entsorgung aufgrund Erwerb/Betrieb neuer Liegenschaften
5340.313000000	-3'043'749	-1'419'350	-1'624'399	Mehr Beratungsleistungen für Machbarkeitsstudien, Projekte I&U und Projekte Kommunikation
5340.313200000	-270'483	-211'000	-59'483	Mehr Dienstleistungen durch Berater und Fachexperten geplant
5340.313300000	-611'000	-401'500	-209'500	IT-Dienstleistungen von Dritten. Mehr Softwares und mehr User-Lizenzen.
5340.314400000	-6'426'385	-4'482'700	-1'943'685	Mehr Unterhalt für Siedlungen aufgrund Erfahrungswerten
5340.318100000	-35'000	0	-35'000	Forderungsverluste wurden im Vorjahr nicht budgetiert
5340.319900000	-223'155	-176'250	-46'905	Siedlungsanlässe und Aufbau Sozialraum Letzi. 2025: 75-Jahresjubiläum, Ausgaben für Mietende
5340.330040000	-4'066'853	-3'319'249	-747'604	Höhere Abschreibungen von Liegenschaften aufgrund Neubezug oder neue Siedlungen
5340.332000000	-68'000	-60'000	-8'000	Abschreibung von Vermietungs-Software
5340.351100000	-6'339'310	-5'280'240	-1'059'070	Höhere Einlagen in Liegenschaftsfonds aufgrund neuer Siedlungen und erhöhtem GVZ-Wert seit 1.1.25
5340.426000000	2'697'072	2'444'072	253'000	Mehr Weiterverrechnungen geplant aufgrund Erfahrungswerte Vorjahre
5340.431200000	1'551'000	0	1'551'000	Bauherrenleistungen wurden im Vorjahr nicht budgetiert
5340.439000000	472'878	2'600	470'278	Einnahme aus Dienstleistungsvertrag als FM-Provider für die Siedlung Letzi
5340.447900000	4'107'737	2'798'736	1'309'001	Höhere Bauzinsen aufgrund erhöhter und neuer Bautätigkeiten

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
5340.447000000	25'406'907	23'071'014	2'335'893	<i>Höhere Mietzinseinnahmen aufgrund Neubezug und neue Siedlungen</i>
5340.451100000	919'000	685'000	234'000	<i>Mehr Entnahmen aus dem Liegenschaftenfonds</i>
5340.463000000	30'000	0	30'000	<i>Beiträge Bund wurden im Vorjahr nicht budgetiert</i>
5340.949100000	614'960	710'540	-95'580	<i>Höhere Verrechnung von internen Leistungen gemäss Erfahrungswerte Vorjahre</i>

9

Finanzen und Steuern

Kurz und bündig

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	
9610.340100000	-2'280'200	-2'467'000	186'800	<i>Rückzahlung von Festen Vorschüssen</i>

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	60'000.00	0.00	70'000.00	0.00	44'544.90	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	9'036'456.00	9'317'450.00	8'720'736.00	8'806'306.64	7'880'077.50	8'064'728.02
5	Soziale Sicherheit	36'783'609.62	36'023'553.64	29'027'850.94	29'934'961.97	27'091'270.50	29'751'048.45
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	2'280'200.00	0.00	2'467'000.00	0.00	4'731'140.44	18'153.65
Total Aufwand / Ertrag		48'160'265.62	45'341'003.64	40'285'586.94	38'741'268.61	39'747'033.34	37'833'930.12
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss			2'819'261.98		1'544'318.33		1'913'103.22
Total		48'160'265.62	48'160'265.62	40'285'586.94	40'285'586.94	39'747'033.34	39'747'033.34

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	60'000.00	0.00	70'000.00	0.00	44'544.90	0.00
	Nettoergebnis		60'000.00		70'000.00		44'544.90
01	Legislative und Exekutive	60'000.00	0.00	70'000.00	0.00	44'544.90	0.00
	Nettoergebnis		60'000.00		70'000.00		44'544.90
0110	Legislative	60'000.00	0.00	70'000.00	0.00	44'544.90	0.00
	Nettoergebnis		60'000.00		70'000.00		44'544.90
3000 00 000	Entschädigungen, Tagungs- und Sitzungsgelder	30'000.00		40'000.00		29'040.00	
3131 00 000	Planungen und Projektierungen Dritter (Akquisitions-Aufwand)			0.00			
3132 00 000	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	30'000.00		30'000.00		15'504.90	
4	GESUNDHEIT	9'036'456.00	9'317'450.00	8'720'736.00	8'806'306.64	7'880'077.50	8'064'728.02
	Nettoergebnis	280'994.00		85'570.64		184'650.52	
42	Ambulante Krankenpflege	9'036'456.00	9'317'450.00	8'720'736.00	8'806'306.64	7'880'077.50	8'064'728.02
	Nettoergebnis	280'994.00		85'570.64		184'650.52	
4210	Ambulante Krankenpflege	9'036'456.00	9'317'450.00	8'720'736.00	8'806'306.64	7'880'077.50	8'064'728.02
	Nettoergebnis	280'994.00		85'570.64		184'650.52	
3010 00 000	Löhne Verwaltungs-und Betriebspersonal	6'235'573.00		5'864'162.00		5'504'735.85	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs-und Betriebspersonal	-120'000.00		-160'000.00		-129'545.00	
3030 00 000	Entschädigung temporäre Arbeitskräfte	10'000.00		20'000.00		7'865.75	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	62'900.00		77'400.00		53'045.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen	26'000.00		48'661.00		25'497.00	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	356'280.00		347'049.00		341'161.75	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	733'016.00		758'839.00		685'316.90	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	15'156.00		23'214.00		22'425.05	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	56'921.00		55'419.00		54'916.40	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	95'000.00		150'000.00		164'620.75	
3090 00 000	Aus-und Weiterbildung des Personals	80'000.00		42'651.00		81'479.75	
3091 00 000	Personalwerbung	20'000.00		50'000.00		8'815.85	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	33'000.00		32'301.00		8'608.00	
3100 00 000	Büromaterial	1'000.00		0.00			
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	1'000.00		1'000.00		326.95	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	7'000.00		7'000.00		5'766.85	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	1'000.00		1'000.00		1'220.20	
3106 00 000	Medizinisches Material	30'000.00		30'000.00		27'621.35	
3110 00 000	Anschaffung Büromöbel und -geräte	5'000.00		9'000.00			
3111 00 001	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (ohne Unterhalt)	10'000.00		22'000.00		37'630.00	
3112 00 000	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	1'500.00		2'000.00		1'228.60	
3113 00 000	Anschaffung Hardware	4'000.00		0.00			
3118 00 000	Anschaffung immaterielle Anlagen	7'750.00		5'000.00		3'696.96	
3120 00 000	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	200.00		0.00			
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	368'100.00		373'500.00		322'083.55	
3132 00 000	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	5'000.00		5'000.00		8'061.30	
3133 00 000	Informatik-Nutzungsaufwand	2'000.00		5'000.00		1'860.78	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien	6'500.00		6'000.00		6'776.64	
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	15'000.00		15'000.00		16'426.95	
3150 00 000	Unterhalt Büromöbel und -geräte			0.00			
3151 00 000	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	13'000.00		10'000.00		15'889.40	
3153 00 000	Informatik-Unterhalt (Hardware)	5'000.00		5'000.00		6'123.20	
3158 00 000	Unterhalt immaterielle Anlagen	30'000.00		25'000.00		33'089.45	
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften	7'600.00		5'500.00		7'623.00	
3162 00 000	Raten für operatives Leasing	7'000.00		7'000.00		6'929.85	
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	75'000.00		132'500.00		72'254.50	
3180 00 000	Wertberichtigung auf Forderungen	20'000.00		0.00		-23'300.00	
3181 00 000	Tatsächliche Forderungsverluste	15'000.00		25'000.00		12'671.25	
3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand	20'000.00		9'000.00		13'920.85	
3602 00 000	Ertragsanteile an Gemeinden und Zweckverbände	160'000.00		0.00		-79'907.18	
3910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen	0.00		0.00			
4240 00 000	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		3'045'800.00		3'307'068.90		3'092'348.45
4309 00 000	Übriger betrieblicher Ertrag			0.00			
4390 00 000	Übriger Ertrag		10'000.00		10'000.00		7'007.72
4632 00 000	Beiträge Gemeinden und Zweckverbände		5'721'650.00		4'952'111.80		4'429'900.05
4910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen		540'000.00				535'471.80
9391 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen	614'960.00		710'540.00		553'140.00	
9491 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen				537'125.94		

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	Soziale Sicherheit	36'783'609.62	36'023'553.64	29'027'850.94	29'934'961.97	29'451'920.98	29'751'048.45
	Nettoergebnis		760'055.98	907'111.03		299'127.47	
53	Alter und Hinterlassene	36'556'384.62	36'023'553.64	28'810'403.94	29'934'961.97	29'233'282.28	29'751'048.45
	Nettoergebnis		532'830.98	1'124'558.03		517'766.17	
5340	Wohnen im Alter (ohne Pflege)	36'556'384.62	36'023'553.64	28'810'403.94	29'934'961.97	29'233'282.28	29'751'048.45
	Nettoergebnis		532'830.98	1'124'558.03		517'766.17	
3000 00 000	Entsch. An Behörden_Kommissionen			0.00			
3010 00 000	Löhne Verwaltungs-und Betriebspersonal	7'507'855.00		6'438'612.00		5'980'948.75	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs-und Betriebspersonal	-51'753.60		0.00		-102'664.95	
3042 00 000	Verpflegungszulagen		68'920.00	68'068.00		63'425.50	
3049 00 000	Übrige Zulagen	20'000.00		56'535.00		7'444.50	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	474'136.00		402'269.00		385'600.96	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	1'024'205.00		858'356.00		767'799.45	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	19'972.00		25'417.00		22'749.60	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	75'905.00		64'386.00		61'197.92	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	104'000.00		160'000.00		183'222.75	
3090 00 000	Aus-und Weiterbildung des Personals	131'500.00		55'349.00		65'770.05	
3091 00 000	Personalwerbung	11'900.00		13'000.00		8'826.95	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	72'200.00		60'327.00		27'748.21	
3100 00 000	Büromaterial	16'300.00		21'000.00		13'598.15	
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	115'300.00		103'600.00		127'386.15	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	151'100.00		113'000.00		121'817.50	
3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	3'000.00		3'000.00		2'209.75	
3110 00 000	Anschaffung Büromöbel und -geräte	59'000.00		38'500.00		12'572.00	
3111 00 000	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (Objekt)	253'800.00		16'000.00		191'025.95	
3111 00 001	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (ohne Unterhalt)	23'000.00		0.00		55'801.00	
3112 00 000	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	18'500.00		13'500.00		13'606.45	
3113 00 000	Anschaffung Hardware	80'000.00		6'500.00		36'348.45	
3118 00 000	Anschaffung immaterielle Anlagen	5'730.00		50'000.00		19'923.95	
3120 00 000	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	4'107'364.50		3'700'280.00		3'620'249.03	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	3'043'748.64		1'419'350.00		805'161.54	
3131 00 000	Planung und Projektierung Dritter Bauvorhaben	30'000.00				15'652.35	
3132 00 000	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	270'483.33		211'000.00		196'218.10	
3133 00 000	Informatik-Nutzungsaufwand	611'000.00		401'500.00		607'713.25	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien	290'724.92		246'900.00		255'195.87	
3137 00 000	Steuern und Abgaben	600.00		550.00		485.35	
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	6'426'385.42		4'482'700.00		4'828'076.77	
3150 00 000	Unterhalt Büromöbel und -geräte	500.00		1'000.00		810.70	
3151 00 000	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	45'750.00		44'750.00		35'515.60	
3153 00 000	Informatik-Unterhalt (Hardware)	6'400.00		5'100.00		3'329.20	
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften	200'790.00		267'790.00		247'751.31	
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	65'750.00		89'200.00		45'165.65	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3180 00 000	Wertberichtigung auf Forderungen			0.00		2'700.00	
3181 00 000	Tatsächliche Forderungsverluste	35'000.00		0.00		141'280.85	
3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand	223'155.00		176'250.00		129'123.66	
3300 40 000	Planm. Abschreib. Hochbauten VV	4'066'853.00		3'319'249.00		3'760'398.96	
3320 00 000	Planm. Abschreib. Software	68'000.00		60'000.00		43.25	
3401 00 000	Zinsen Finanzverbindlichkeiten			0.00			
3419 00 000	Kursverluste Fremdwährungen			0.00			
3420 00 000	Kapitelbeschaffung und Verwaltung			0.00			
3511 00 000	Einlagen in Fonds des EK	6'339'310.40		5'280'240.00		5'936'580.00	
3630 00 000	Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte			0.00			
3910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen	540'000.00		0.00		535'471.80	
4240 00 000	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		224'000.00	0.00	223'000.00		229'002.03
4260 00 000	Rückerstattungen, Kostenbeteiligung Dritter		2'697'072.20	0.00	2'444'072.20		2'676'961.67
4309 00 000	Übriger betrieblicher Ertrag			0.00			319.08
4312 00 000	Aktivierbare Projektierungskosten		1'551'000.00	0.00	0.00		528'118.00
4390 00 000	Übriger Ertrag		472'877.67	0.00	2'600.00		34'794.25
4400 00 000	Zinsen Flüssige Mittel			0.00			
4401 00 000	Zinsen auf Forderungen und Kontokorrente			0.00			107.10
4470 00 000	Pacht-und Mietzinse Liegenschaften VV		25'406'906.77	0.00	23'071'013.77		21'738'030.35
4479 00 000	Übrige Erträge Liegenschaften VV		4'107'737.00	0.00	2'798'736.00		3'544'093.77
4502 00 000	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK			0.00			
4511 00 000	Entnahmen aus Fonds EK		919'000.00	0.00	685'000.00		378'261.20
4630 00 000	Beiträge Bund		30'000.00	0.00			68'221.00
4910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen		614'960.00	0.00			
9391 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen			537'125.94			
9491 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen			0.00	710'540.00		553'140.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	Soziale Sicherheit	227'225.00	0.00	217'447.00	0.00	218'638.70	0.00
	Nettoergebnis		227'225.00		217'447.00		218'638.70
57	Sozialhilfe und Asylwesen	227'225.00	0.00	217'447.00	0.00	218'638.70	0.00
	Nettoergebnis		227'225.00		217'447.00		218'638.70
5790	Fürsorge, Übriges	227'225.00	0.00	217'447.00	0.00	218'638.70	0.00
	Nettoergebnis		227'225.00		217'447.00		218'638.70
3010 00 000	Löhne Verwaltungs-und Betriebspersonal	177'143.00		170'937.00		175'416.45	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	1'500.00		1'800.00		1'858.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen	1'500.00		1'516.00			
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	11'260.00		10'819.00		11'209.95	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	25'325.00		23'205.00		23'881.10	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	500.00		693.00		718.45	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	1'797.00		1'727.00		1'789.35	
3090 00 000	Aus-und Weiterbildung des Personals	2'000.00		2'000.00			
3091 00 000	Personalwerbung			0.00			
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	1'400.00		0.00			
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	200.00		150.00		202.20	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	2'300.00		2'300.00		2'285.20	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien			0.00			
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften			0.00			
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	2'300.00		2'300.00		1'278.00	
3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand			0.00			
3630 00 000	Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte			0.00			

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern	2'280'200.00	2'819'261.98	2'467'000.00	1'544'318.33	2'370'489.96	1'931'256.87
	Nettoergebnis		-539'061.98		922'681.67		439'233.09
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	2'280'200.00	0.00	2'467'000.00	0.00	2'360'689.96	875.45
	Nettoergebnis		2'280'200.00		2'467'000.00		2'359'814.51
9610	Zinsen	2'280'200.00	0.00	2'467'000.00	0.00	2'360'689.96	875.45
	Nettoergebnis		2'280'200.00		2'467'000.00		2'359'814.51
3401 00 000	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	2'280'200.00		2'467'000.00		2'360'650.48	
3419 00 000	Kursverluste Fremdwährungen			0.00		39.48	
3499 00 000	Übriger Finanzaufwand			0.00			
4400 00 000	Zinsen flüssige Mittel			0.00			875.45
97	Rückverteilungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7'515.40
	Nettoergebnis	0.00		0.00		7'515.40	
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7'515.40
	Nettoergebnis	0.00		0.00		7'515.40	
4699 10 000	Rückverteilung CO2-Abgabe			0.00	0.00		7'515.40
99	Abschluss	0.00	2'819'261.98	0.00	1'544'318.33	9'800.00	1'922'866.02
	Nettoergebnis	2'819'261.98		1'544'318.33		1'913'066.02	
9951	Zweckgebundene Zuwendungen	0.00	0.00	0.00	0.00	9'800.00	9'762.80
	Nettoergebnis		0.00		0.00		37.20
350200000	Einlagen in Legate und Stiftungen des FK			0.00		700.00	
363000000	Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte			0.00		9'100.00	
430900000	Übriger betrieblicher Ertrag			0.00			662.80
450200000	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK			0.00			9'100.00
9999	Abschlussbuchungen	0.00	2'819'261.98	0.00	1'544'318.33	0.00	1'913'103.22
	Nettoergebnis	2'819'261.98		1'544'318.33		1'913'103.22	
9000 00 000	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung						
9001 00 000	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		2'819'261.98		1'544'318.33		1'913'103.22
		48'160'265.62	48'160'265.62	40'285'586.94	40'285'586.94	39'747'033.34	39'747'033.34

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Gesundheit

Kurz und bündig

Selbständiges Wohnen im Alter: Wohnungen werden 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 2026	Budget 2025	Rechnung 2024	
504000	0.00	0.00	-3'617.35	01_ESB_Espenhof Süd
504000.01	11'000'000.00	13'500'000.00	5'244'004.76	01_ESA_Espenhof Nord
504000.01	2'800'000.00	5'000'000.00	3'936'556.00	01_ESC_Espenhof West
504000.01	2'600'000.00	1'900'000.00	807'866.00	03_FE_Felsenrain
504000.01	0.00		0.00	06_FT_Frankental
504000.01	0.00	500'000.00	0.00	08_NB_Neubühl
504000.01	900'000.00		426'920.55	14_IR_Irchel
504000.01	0.00		0.00	15_HK_Helen-Keller
504000.01	5'500'000.00	9'700'000.00	3'283'137.90	17_HA_Hardau
504000.01	800'000.00		0.00	19_ML_Mittelleimbach
504000.01	0.00		2'790.00	20_SH_Schaffhauserplatz
504000.01	12'800'000.00	14'000'000.00	5'470'365.10	30_WE_Werdhölzli
504000.01	400'000.00			33_GR_Grünwald
504000.01	0.00		0.00	34_FD_Frieden
504000.01	200'000.00	200'000.00	55.00	39_EK_Erikastrasse
504000.01	1'800'000.00	10'000'000.00	11'990'403.40	40_Letzi
504000.01	13'700'000.00	1'500'000.00	1'394'672.60	44_Heidi Abel (Leutschenbach)
504000.01	1'000'000.00			Thurgauerstrasse
504000.01			18'803.00	14_Irchel Überwachung Sicherungsmassnahmen
504000.01			12'428.00	39_EK_Erikastrasse Mängelbehebung
504000.01			22'788.00	06_FT_Frankental Flachdachsanieung
504000.01			336'180.00	Neue Standorte / Machbarkeit PF
504000.01			235'784.00	Online Portal NZA, LIP

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		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	53'500'000.00	53'500'000.00	56'300'000.00	56'300'000.00	33'179'136.05	4'000'000.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung						
7	Umweltschutz und Raumordnung						
8	Volkswirtschaft						
9	Finanzen und Steuern						
Total Aufwand / Ertrag		53'500'000.00	53'500'000.00	56'300'000.00	56'300'000.00	33'179'136.05	4'000'000.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		0.00	0.00	0.00	0.00	29'179'136.05	
Total		53'500'000.00	53'500'000.00	56'300'000.00	56'300'000.00	33'179'136.05	33'179'136.05

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	SOZIALE SICHERHEIT	53'500'000.00	0.00	56'300'000.00	0.00	33'179'136.05	4'000'000.00
	Nettoergebnis		53'500'000.00		56'300'000.00		29'179'136.05
53	Alter und Hinterlassene	53'500'000.00	0.00	56'300'000.00	0.00	33'179'136.05	4'000'000.00
	Nettoergebnis		53'500'000.00		56'300'000.00		29'179'136.05
5340	Wohnen im Alter (ohne Pflege)	53'500'000.00	0.00	56'300'000.00	0.00	33'179'136.05	4'000'000.00
	Nettoergebnis		53'500'000.00		56'300'000.00		29'179'136.05
	504'000 01_ESB_Espenhof Süd	0.00				-3'617.35	
	504'000 01_ESA_Espenhof Nord	11'000'000.00		13'500'000.00		5'244'004.76	
	504'000 01_ESC_Espenhof West	2'800'000.00		5'000'000.00		3'936'555.64	2'000'000.00
	504'000 03_FE_Felsenrain	2'600'000.00		1'900'000.00		807'866.00	
	504'000 06_FT_Frankental						
	504'000 08_NB_Neubühl			500'000.00			
	504'000 14_IR_Irchel	900'000.00				426'920.55	
	504'000 15_HK_Helen-Keller						
	504'000 17_HA_Hardau	5'500'000.00		9'700'000.00		3'283'137.90	
	504'000 19_ML_Mittelleimbach	800'000.00					
	504'000 20_SH_Schaffhauserplatz					2'789.60	
	504'000 30_WE_Werdhölzli	12'800'000.00		14'000'000.00		5'470'365.10	2'000'000.00
	504'000 33_GR_Grünwald	400'000.00					
	504'000 34_FD_Frieden						
	504'000 39_EK_Erikastrasse	200'000.00		200'000.00		55.30	
	504'000 40_Letzi	1'800'000.00		10'000'000.00		11'990'403.40	
	504'000 44_Heidi Abel	13'700'000.00		1'500'000.00		1'394'672.60	
	504'000 Thurgauerstrasse	1'000'000.00					
	504'000 14_IR_Irchel Überwachung Sicherungsmassnahmen					18'802.80	
	504'000 39_EK_Erikastrasse Mängelbehebung					12'427.80	
	504'000 06_FT Frankental Flachdachsanieurung					22'788.30	
	504'000 Irchelpark						
	504'000 Neue Standorte / Machbarkeit PF					336'179.90	
	504'000 Online Portal NZA, LIIP					235'783.75	
	504'000 Diverses/nicht aktivierte Invest.						
	9999 Abschluss		53'500'000.00		56'300'000.00		
	Nettoergebnis		-53'500'000.00		-56'300'000.00		
	5900 Passivierung Einnahmen						
	6900 Aktivierung Ausgaben		53'500'000.00		56'300'000.00		29'179'136.05

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
5600	Sozialer Wohnungsbau		4'066'853.00	3'379'249.00	3'760'442.21
Total			4'066'853.00	3'379'249.00	3'760'442.21
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3300 40 000	4'066'853.00	3'319'249.00	3'760'398.96
	Planmässige Abschreibungen Software	3320 00 000	0.00	60'000.00	43.25
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen			4'066'853.00	3'379'249.00	3'760'442.21

**Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
8004 Zürich**

Finanz- und Aufgabenplan 2026

Ablieferung an Stiftungsrat	21. August 2025
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	26. August 2025

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

Finanzleiterin: Prisca Löbb
Telefon 044 415 73 33

Erläuterungen

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

Die Prognosen für die Planjahre 2026-2029 basieren auf dem Planungs- und Informationsstand per Juli 2025 und berücksichtigen die aktuell geplanten Bauvorhaben. Mehreinnahmen (44 Finanzertrag) resultieren aus Inbetriebnahme von neuen Siedlungen sowie den Mietzinsanpassungen 2. Tranche per 1.12.2026 auf Kostenmiete mit Referenzzinssatz von 1.5%. Belastend wirken sich hingegen auf derselben Position Ertragsausfälle aufgrund von Umsiedlungen aus. Für die Spitex-Erträge (42 Entgelte) wird von einer gleichbleibenden Entwicklung ausgegangen.

Für den Personalaufwand werden jährliche Zunahmen prognostiziert aufgrund Erhöhung Stellenplan sowie jährlich steigende Kosten von 2% aufgrund der Teuerung und der städtischen Lohnmassnahmen. Für Sach- und Betriebsaufwand werden mit den effektiven Veränderungen aufgrund Inbetriebnahme von Siedlungen oder Entmietungen aufgrund Wachstumsstrategie gerechnet sowie einer jährlichen Kostensteigerung von 0.5% aufgrund Teuerung und Wachstum. Auch der Finanzaufwand steigt aufgrund geplanten Bauvorhaben und somit erhöhten Kapitalkosten für Bankdarlehen und Darlehen der Stadt Zürich.

Die im November 2024 angenommene Volksinitiative 'Bezahlbare Wohnungen für Zürich' gewährt für die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) eine Eigenkapital-Erhöhung von CHF 100 Mio. Diese Kapitalerhöhung wird in 3 Tranchen zu je einem Drittel in den Jahren 2025 bis 2027 ausbezahlt und ist in der Planbilanz entsprechend berücksichtigt.

Die Wachstumsstrategie der SAW bedingt einen höheren Personalaufwand, einen höheren Fremdkapitalbedarf sowie Vorhalteleistungen 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 2026 wird ein Defizit von CHF 2.8 Mio. erwartet, in den Jahren 2027 und 2028 erhöht sich der Verlust leicht und beträgt im Jahr 2029 CHF -3.1 Mio.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Die Details zur Investitionsplanung wurden im Rahmen des Budget-Prozesses 2026 und entsprechend der Liegenschaftenstrategie SAW aufbereitet. Dies sind für die kommenden 3 Jahre mehrere Bauprojekte mit einem erwarteten Investitionsvolumen von CHF 137.5 Mio. Für die Folgejahre ab 2029 liegen keine Zahlen vor.

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:	20.08.2025
1. Planjahr = Budgetjahr:	2026

Grundlagen - Erfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
30 Personalaufwand	14'544'926	15'764'712	17'315'110
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	12'125'891	12'146'720	16'775'832
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'760'442	3'379'249	4'134'853
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	5'937'280	5'280'240	6'339'310
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	-70'807	0	160'000
37 Durchlaufende Beiträge	0	0	0
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>36'297'732</i>	<i>36'570'921</i>	<i>44'725'106</i>
40 Fiskalertrag	0	0	0
41 Regalien und Konzessionen	0	0	0
42 Entgelte	9'542'406	8'772'877	10'074'609
43 Übrige Erträge	570'902	12'600	2'033'878
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	387'361	685'000	919'000
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	4'505'636	4'952'112	5'751'650
47 Durchlaufende Beiträge	0	0	0
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>15'006'305</i>	<i>14'422'589</i>	<i>18'779'137</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-21'291'425	-22'148'332	-25'945'969
34 Finanzaufwand	2'360'690	2'467'000	2'280'200
44 Finanzertrag	21'739'013	23'071'014	25'406'907
Ergebnis aus Finanzierung	19'378'323	20'604'014	23'126'707
Operatives Ergebnis	-1'913'102	-1'544'318	-2'819'262
38 Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0
48 Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-1'913'102	-1'544'318	-2'819'262
93 Interne Verrechnungen: Aufwand	1'088'612	1'247'666	1'154'960
94 Interne Verrechnungen: Ertrag	1'088'612	1'247'666	1'154'960
Total Aufwand	39'747'032	40'285'587	48'160'266
Total Ertrag	37'833'930	38'741'269	45'341'004

Grundlagen - Investitionsrechnung

		Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
5	Investitionsausgaben	33'179'136	56'300'000	53'500'000
6	Investitionseinnahmen	4'000'000	0	0
	Nettoinvestitionen	29'179'136	56'300'000	53'500'000

Grundlagen - Bilanz

		31.12.2024
10	Finanzvermögen	7'292'794
14	Verwaltungsvermögen	481'245'717
	Total Aktiven	488'538'511
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	18'442'563
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	292'769'700
291	Zweckgebundenes Eigenkapital (Fonds)	107'564'731
29	Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	69'761'517
	Total Passiven	488'538'511

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

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

Aufwand	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	17'315'110	0.0%	0.0%	0.0%
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	16'775'832	0.5%	0.5%	0.5%
34 Finanzaufwand	2'280'200	0.0%	0.0%	0.0%
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	160'000	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag				
42 Entgelte	10'074'609	0.0%	0.0%	0.0%
44 Finanzertrag	25'406'907	0.0%	0.0%	0.0%
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	5'751'650	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 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	17'315'110	1'041'425	496'168	310'339
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	16'775'832	1'488'344	110'867	344'521
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'134'853	220'202	645'564	31'747
34 Finanzaufwand	2'280'200	221'061	680'436	387'940
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	6'339'310	202'331	409'816	336'582
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	160'000	0	0	0
Ertrag				
42 Entgelte	10'074'609	545'842	227'920	231'958
43 Übrige Erträge	2'033'878	-42'903	0	-15'070
44 Finanzertrag	25'406'907	2'433'197	2'027'864	1'514'398
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	5'751'650	0	0	0

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs- dauer	Nutzungs- beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)					
				Anlagen im Bau bis 2027	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Folgejahre ab 2029	Total
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Felsenrain: Ersatzneubau			2'600'000	15'100'000	17'000'000		34'700'000	
2	Letten: Wettbewerb 2029			0	0	200'000		200'000	
3	Frankental: Wettbewerb 2027			300'000	300'000	500'000		1'100'000	
4	Neubühl: Wettbewerb 2028			0	100'000	800'000		900'000	
5	Buchlern: Sanierung Vorprojekt ab 2027			800'000	800'000	800'000		2'400'000	
6	Irchel: Sanierung			5'000'000	2'500'000	200'000		7'700'000	
7	Hardau: Sanierung			3'800'000	400'000	0		4'200'000	
8	Mittelleimbach: Sanierung mit Aufstockung			1'600'000	2'400'000	2'400'000		6'400'000	
9	Unteraffoltern: Wettbewerb 2028			0	0	600'000		600'000	
10	Sihlquai: Wettbewerb 2029			0	0	200'000		200'000	
11	Werdhölzli: Ersatzneubau 2024-2027			7'000'000	800'000	0		7'800'000	
12	Riedenhalden: Wettbewerb 2029			0	0	300'000		300'000	
13	Grünwald: Wettbewerb 2026			1'400'000	1'800'000	1'800'000		5'000'000	
14	Espenhof Nord: Ersatzneubau 2023-2027			11'000'000	8'200'000	1'400'000		20'600'000	
15	Heidi Abel: Neubau 2026-2028			14'800'000	13'000'000	700'000		28'500'000	
16	Wyss Areal: Vorprojekt 2027			100'000	200'000	400'000		700'000	
17	Thurgauerstrasse: Neubau			1'900'000	3'100'000	6'800'000		11'800'000	
18	Kinderspital: Vorprojekt ab 2027			400'000	600'000	800'000		1'800'000	
19	Josefareal: Wettbewerb 2027			400'000	700'000	1'500'000		2'600'000	
Tiefbauten (Sachgruppe IR 5030)									
...							0		
Mobilien (Sachgruppe IR 5060)									
...							0		
Total				0	51'100'000	50'000'000	36'400'000	0	137'500'000

Planerfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	14'544'926	15'764'712	17'315'110	18'356'540	18'852'710	19'163'050
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	12'125'891	12'146'720	16'775'832	18'355'500	18'558'700	18'997'740
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'760'442	3'379'249	4'134'853	4'355'055	5'000'619	5'032'366
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	5'937'280	5'280'240	6'339'310	6'541'642	6'951'458	7'288'040
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	-70'807	0	160'000	160'000	160'000	160'000
37 Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0	0	0
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>36'297'732</i>	<i>36'570'921</i>	<i>44'725'106</i>	<i>47'768'737</i>	<i>49'523'487</i>	<i>50'641'195</i>
42 Entgelte	9'542'406	8'772'877	10'074'609	10'620'450	10'848'370	11'080'330
43 Übrige Erträge	570'902	12'600	2'033'878	1'990'975	2'033'878	2'018'808
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	387'361	685'000	919'000	919'000	919'000	919'000
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	4'505'636	4'952'112	5'751'650	5'751'650	5'751'650	5'751'650
47 Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0	0	0
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>15'006'305</i>	<i>14'422'589</i>	<i>18'779'137</i>	<i>19'282'075</i>	<i>19'552'898</i>	<i>19'769'788</i>
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>-21'291'426</i>	<i>-22'148'332</i>	<i>-25'945'969</i>	<i>-28'486'662</i>	<i>-29'970'589</i>	<i>-30'871'408</i>
34 Finanzaufwand	2'360'690	2'467'000	2'280'200	2'501'260	3'181'700	3'569'640
44 Finanzertrag	21'739'013	23'071'014	25'406'907	27'840'100	29'867'960	31'382'360
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>19'378'323</i>	<i>20'604'014</i>	<i>23'126'707</i>	<i>25'338'840</i>	<i>26'686'260</i>	<i>27'812'720</i>
Operatives Ergebnis	-1'913'103	-1'544'318	-2'819'262	-3'147'822	-3'284'329	-3'058'688
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	-1'913'103	-1'544'318	-2'819'262	-3'147'822	-3'284'329	-3'058'688

Planbilanz

		Bilanz 2024	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10	Finanzvermögen	7'292'794	13'107'964	13'262'866	15'911'741	24'579'488	32'441'206
14	Verwaltungsvermögen	481'245'717	534'166'468	583'531'615	630'276'560	675'275'941	706'643'575
	Aktiven	488'538'511	547'274'433	596'794'481	646'188'300	699'855'429	739'084'781
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	18'442'563	18'442'563	18'442'563	18'442'563	18'442'563	18'442'563
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	292'769'700	314'436'366	327'103'033	339'769'700	389'769'700	424'769'700
291	Zweckgebundenes Eigenkapital (Fonds)	107'564'731	112'844'971	119'184'281	125'725'923	132'677'381	139'965'421
299	Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	69'761'517	101'550'532	132'064'603	162'250'114	158'965'785	155'907'097
	Passiven	488'538'511	547'274'433	596'794'481	646'188'300	699'855'429	739'084'781

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 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-1'544'318	-2'819'262	-3'147'822	-3'284'329	-3'058'688
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'379'249	4'134'853	4'355'055	5'000'619	5'032'366
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	5'280'240	6'339'310	6'541'642	6'951'458	7'288'040
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	7'115'171	7'654'901	7'748'875	8'667'748	9'261'718
Nettoinvestitionen	-56'300'000	-53'500'000	-51'100'000	-50'000'000	-36'400'000
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-56'300'000	-53'500'000	-51'100'000	-50'000'000	-36'400'000
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-49'184'829	-45'845'099	-43'351'125	-41'332'252	-27'138'282
Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	55'000'000.00	46'000'000.00	46'000'000.00	50'000'000.00	35'000'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	55'000'000	46'000'000	46'000'000	50'000'000	35'000'000
10 Veränderung Finanzvermögen	5'815'171	154'901	2'648'875	8'667'748	7'861'718

Zusammenfassung

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

Erstelldatum: 20.08.2025

1. Planjahr = Budgetjahr: **2026**

Investitionsplanung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Nettoinvestitionen	-53'500'000	-51'100'000	-50'000'000	-36'400'000

Planerfolgsrechnung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	-2'819'262	-3'147'822	-3'284'329	-3'058'688

Planbilanz

	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10 Finanzvermögen	13'262'866	15'911'741	24'579'488	32'441'206
14 Verwaltungsvermögen	583'531'615	630'276'560	675'275'941	706'643'575
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	18'442'563	18'442'563	18'442'563	18'442'563
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	327'103'033	339'769'700	389'769'700	424'769'700
299 Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	132'064'603	162'250'114	158'965'785	155'907'097

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	7'654'901	7'748'875	8'667'748	9'261'718
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-53'500'000	-51'100'000	-50'000'000	-36'400'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	46'000'000	46'000'000	50'000'000	35'000'000

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

8048 Zürich

Budget 2026

Ablieferung an Stiftungsrat	10. Juli 2025
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	10. Juli 2025

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 Funktional	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 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 auf rund 10,1 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 5,7 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 111,1 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 80,8 Mio. Fr.) an und andererseits sind erhöhte (projektbezogene) Bauausgaben von rund 20,0 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 7,0 Mio. Fr.) geplant.

d. *Konkrete Annahmen*

-Wachstum aus Erwerb: 111,1 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 80,8 Mio.)

-Wachstum durch Bauprojekte: 20,0 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 7,0 Mio.)

-Entschädigungen und Honorare Stiftungsrat und Ausschuss [300]: 250'000 Fr. (Vorjahresbudget: 250'000 Fr.)

-Personalaufwand Verwaltung [301]: Stand März 2025 = 31,9 VZS, Plan Ende 2025 = 36,9 VZS, Plan Ende 2026 = 38,7 VZS (Vollzeitstellen)

-Bruttorendite auf Wachstum: 3,00 % (Vorjahresbudget: 3,00 %)

-Durchschnittlicher Referenzzinssatz: 1,50 % (Vorjahresbudget 1,75 %)

-Leerstände [447] Total 1,5 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 0,8 Mio. Fr.) (siehe auch Seite 11)

-Betriebsprojekte und/oder Verwaltungskosten: Informatik-Hardware (neue Notebooks); 50 x 2'000.00 Fr. – total 100'000.00 Fr.

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat das Budget 2026 am 10. Juli 2025 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	-51'010'000
	Gesamtertrag	Fr.	62'283'000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr.	11'273'000
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Nettoausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	131'107'000
	Aktivierung Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	131'107'000

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

8048 Zürich, 10. Juli 2025

Andreas Billerter



Präsident des Stiftungsrates

Andreas Gysi



Geschäftsführer

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2026	Gesamthaushalt Budget 2025	Gesamthaushalt Rechnung 2024
Ertragsüberschuss	11'273'000	10'548'000	11'257'368
Aufwandüberschuss	-	-	-
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	6'406'000	5'701'000	5'417'721
Ertrag aus Aufwertungen	-	-	-
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	11'470'000	11'148'000	10'502'570
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'710'000	-1'580'000	-2'707'856
Einlagen in das Eigenkapital	33'333'333	-	-
Entnahmen aus dem Eigenkapital	-	-	-
Selbstfinanzierung	59'772'333	25'817'000	24'469'803
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-131'107'000	-88'158'000	-151'129'638
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-71'334'667	-62'341'000	-126'659'835
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	46%	29%	16%

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.

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.

Selbstfinanzierungsgrad¹: 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

Gestufferter Erfolgsausweis		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	-5'780'000	-5'127'000	-4'563'740
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-13'808'000	-8'851'000	-12'975'292
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-6'406'000	-5'701'000	-5'417'721
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-11'470'000	-11'148'000	-10'502'570
36	Transferaufwand	-	-	-
37	Durchlaufende Beiträge	-	-	-
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	-37'464'000	-30'827'000	-33'459'323
40	Fiskalertrag	-	-	-
41	Regalien und Konzessionen	-	-	-
42	Entgelte	326'000	308'000	598'717
43	Verschiedene Erträge (Inkl. Eigenleistungen)	2'105'000	1'069'000	6'100'964
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	2'710'000	1'580'000	2'707'856
46	Transferertrag	3'000	3'000	2'185
47	Durchlaufende Beiträge	-	-	-
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	5'144'000	2'960'000	9'409'722
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-32'320'000	-27'867'000	-24'049'601
34	Finanzaufwand	-13'546'000	-12'956'000	-13'219'043
44	Finanzertrag	57'139'000	51'371'000	48'526'012
	Ergebnis aus Finanzierung	43'593'000	38'415'000	35'306'969
	Operatives Ergebnis	11'273'000	10'548'000	11'257'368
38	Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-
48	Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
	Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-
	Total Aufwand	-51'010'000	-43'783'000	-46'678'366
	Total Ertrag	62'283'000	54'331'000	57'935'734
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	11'273'000	10'548'000	11'257'368
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	-	-	-
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	-	-	-

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

Gestuffer Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2026	Budget 31.12.2025	Rechnung 31.12.2024
Behörden und Kommissionen [300]		-250'000	-250'000	-187'819
Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals [301]		-4'322'000	-3'863'000	-3'454'548
Temporäre Arbeitskräfte [303]		-20'000	-20'000	-3'560
AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, PK ZH [305]		-1'070'000	-920'000	-818'579
Übriger Personalaufwand (Aus-/Weiterbildung, Übriges) [309]		-118'000	-74'000	-99'235
30 Personalaufwand		-5'780'000	-5'127'000	-4'563'741

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 2026 budgetiert:

+180 % Vollzeitstellen (VZS); 180'000.00 Fr.,

+ Lohnanpassungen 170'000.00 Fr. (Budget 2025 = 150'000). Darin enthalten sind generelle und individuelle Lohnanpassungen sowie Einmalprämien enthalten.

Pensenstand am 31. März 2025:	Ø VZS	31.9	Ende Vorjahr:	Ø VZS 29,2
	Anzahl	40	Anzahl:	39
Geplante Veränderungen 2025		Pensum %	Ab	Begründung
Sachbearbeitung Bewirtschaftung		80 - 100 %	01.05.2025	Ersatz
Projektleiter Bau		80 - 100 %	01.08.2025	Ersatz
Sachbearbeitung Bewirtschaftung		80 - 100 %	01.08.2025	Aufstockung
Sachbearbeitung Bewirtschaftung		80 - 100 %	01.09.2025	Aufstockung
Fachperson «Digitale Prozesse»		60 - 80 %	01.09.2025	Neue Funktion IKT
Fachstelle «Recht und Politik»		60 - 80 %	01.10.2025	Aufstockung
Veränderung bis Ende 2025		500%		
Pensenbestand Ende 2025: Ø VZS		36.9		
Pensenbestand Ende 2025: Anzahl		46		
Geplante Veränderungen 2026		Pensum %	Ab	Begründung
Bewirtschaftung		80 - 100 %	01.04.2026	Aufstockung
Portfoliomanagement		80 - 100 %	01.07.2026	Aufstockung
Veränderung bis Ende 2026		180%		
Geplanter Pensenbestand Ende 2026: Ø VZS		38.7		
Geplanter Pensenbestand Ende 2026: Ø Anzahl		48		

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

Gestuffer Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2026	Budget 31.12.2025	Rechnung 31.12.2024
Material- und Warenaufwand [310]		-41'700	-43'000	-26'437
Nicht aktivierbare Anlagen [311]		-132'000	-242'000	-29'950
Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]		-891'900	-748'000	-913'849
Dienstleistungen und Honorare [313]		-1'861'900	-1'630'000	-2'224'953
Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]		-10'100'100	-5'655'000	-9'205'369
Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]		-5'700	-7'000	-15'501
Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]		-684'500	-404'000	-507'584
Spesenentschädigungen [317]		-31'200	-34'000	-31'170
Wertberichtigungen auf Forderungen [318]		-50'000	-72'000	-14'864
Verschiedener Betriebsaufwand [319]		-9'000	-16'000	-5'616
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand		-13'808'000	-8'851'000	-12'975'293

Erläuterungen

In den «Nicht aktivierbare Anlagen» [311] sind insbesondere enthalten:
 -Anschaffung von 50 Laptop's zu je 2'000.00 Fr. (Gesamt 100'000.00 Fr.)

In den «Dienstleistungen und Honorare» [313] sind nebst der Fortschreibung folgende Budgetposten enthalten:
 -Digitalisierung (Bewirtschaftung und/oder Bau-/Portfoliomanagement); 60'000.00 Fr
 -Portfoliobewertung aufgrund der Anleihe; 64'000.00 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 3,5 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 0,4 Mio. Fr.) und der laufender Unterhalt sowie Kleinprojekte mit 6,6 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 5,3 Mio. Fr.) enthalten.

Die grössten Bauprojekte in Ausführung im Budgetjahr:

- 1183 Baslerstrasse 103, 105 (Gesamterneuerung); KV 3,5 Mio, wvl 90%; Start 01.03.2026 > 12 Mt.
- 1220 Schärenmoosstrasse 115 / 117 (Umnutzung Büro zu Wohnen) KV 28,1 Mio., wvl 83 %, Start 01.02.26 > 22 Mt.
- 1072 Sihlweidstrasse 20, 22, 24 "Altbestand" (Erneuerung der Küchen und Bäder inkl. Steigleitungen) KV 4,0 Mio., wvl 72 %, Start 01.03.26 > 9 Mt.
- 1097 Wehntalerstrasse 194, 196 (Erneuerung der Küchen und Bäder inkl. der haustechnischen Installationen); KV 3,0 Mio.; wvl 89 %, Start 01.04.26 > 8 Mt.

In der Ziffer [316] sind hauptsächlich die Mieten sowie die Baurechtzinsen enthalten.

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

Gestufte Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2026	Budget 31.12.2025	Rechnung 31.12.2024
Verschiedene betriebliche Erträge [430]		-	-	-
Bauzeitkosten [431]		671'000	164'600	842'160
Bauherrenleistungen od. -Kommission [431]		334'000	104'400	1'002'804
Aktivierung Akquisitionsaufwand (1 %) [431]		1'100'000	800'000	1'056'000
Übrige Erträge [439]		-	-	3'200'000
Aufwertungen VV [439]		-	-	-
43 Verschiedene Erträge (Inkl. Eigenleistungen)		2'105'000	1'069'000	6'100'964

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

Gestufferter Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2026	Budget 31.12.2025	Rechnung 31.12.2024
Mieterträge Netto Wohnen [447]		43'863'800	39'159'000	36'663'000
Mieterträge Netto Gewerbe [447]		11'237'200	10'490'000	9'452'529
Mieterträge Netto Parking [447]		1'343'700	1'186'000	1'184'811
Mieterträge Netto Übrige [447]		538'300	480'000	446'598
LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [447]		156'000	56'000	261'600
Zinsen Zinsen flüssige Mittel [440]		-	-	2'910
Zinsen Finanzanlagen [440]		-	-	514'564
Erträge aus Darlehen VV [445]		-	-	-
44 Finanzertrag		57'139'000	51'371'000	48'526'012

Erläuterungen

Bei der Budgetierung der Mieterträge [44] wird von folgendem ausgegangen:

- Fortschreibung der Mietzinserträge aus Bestand (Stichtag 31.03.2024)
- Zusätzlich Mietzinserträge infolge Wachstum aus der in der Vorperiode und/oder laufende Periode fertiggestellten Bauvorhaben
- Zusätzlich Mietzinserträge infolge Wachstum aus Erwerb (111,1 Mio. Fr. zu 3,0 % Bruttorendite)
- Referenzzinssatz bei 1,50 % (Vorjahr 1,75 %)

	Budget 31.12.2026	Budget 31.12.2025	Rechnung 31.12.2024
-Leerstands- und Bauzeitkosten:			
Leerstände Wohnen	-725'600	-615'000	-693'836
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Wohnen	129'900	46'900	205'800
Netto-Leerstände Wohnen	-595'700	-568'100	-488'036
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto	1.3%	1.4%	1.3%
Leerstände Gewerbe (Schärenmossstrasse 115, 117)	-1'213'300	-113'900	-178'877
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Gewerbe	445'800	7'000	163'050
Netto-Leerstände Gewerbe	-767'500	-106'900	-15'827
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto	6.1%	1.0%	0.2%
Leerstände Parking & Übrige	-158'900	-102'300	-161'071
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Parking & Übrige	5'000	1'200	25'160
Netto-Leerstände Parking & Übrige	-153'900	-101'100	-135'911
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto	7.5%	5.7%	7.5%
Summe Leerstände	-2'097'800	-831'200	-1'033'784
Summe Leerstandskosten z.L. Bauprojekte	580'700	55'100	394'010
Summe Netto-Leerstände	-1'517'100	-776'100	-639'774

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	Begründung
3000.00 Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	-250'000	-250'000	-	
3010.00 Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-4'322'000	-3'863'000	459'000	Zusätzliche Stellen und Lohnanpassungen.
3030.00 Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	-20'000	-20'000	-	
3050.00 AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-335'000	-288'000	47'000	
3052.00 AG-Beiträge an Pensionskassen	-669'000	-575'000	94'000	
3053.00 AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-44'000	-37'000	7'000	
3055.00 AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-22'000	-20'000	2'000	
3059.00 Übrige AG-Beiträge	-	-	-	
3090.00 Aus- und Weiterbildung des Personals	-30'000	-30'000	-	
3099.00 Übriger Personalaufwand	-88'000	-44'000	44'000	Zusätzliche Rekrutierungskosten.
3100.00 Büromaterial	-18'400	-21'000	-2'600	
3102.00 Drucksachen, Publikationen	-17'000	-17'000	-	
3103.00 Fachliteratur, Zeitschriften	-6'300	-5'000	1'300	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3110.00 Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-70'000	-70'000	Vorjahresbudget: Anschaffung im Zusammenhang mit Umzug in die neue Geschäftsstelle.
3111.00 Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-5'000	-86'000	-81'000	Vorjahresbudget: Anschaffung im Zusammenhang mit Umzug in die neue Geschäftsstelle.
3113.00 Anschaffung Hardware	-108'000	-50'000	58'000	Periodische Anschaffungen.
3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen	-19'000	-36'000	-17'000	Periodische Anschaffungen.
3120.00 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-891'900	-748'000	143'900	Teilweise Auslagerung der Eigentümerkosten.
3130.00 Dienstleistungen Dritter	-670'700	-771'000	-100'300	
3132.00 Honorare externe Berater, Gutachter, Prüfstelle, Fachexperten usw.	-323'000	-204'000	119'000	Gestiegener Bedarf an Fach- und Rechtsgutachten sowie Portfoliobewertung.
3133.00 Informatik-Nutzungsaufwand	-296'000	-157'000	139'000	Auslagerung des IKT-Betriebes.
3134.00 Sachversicherungsprämien	-559'700	-485'000	74'700	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
3137.00 Steuern und Abgaben	-12'500	-13'000	-500	
3140.00 Unterhalt an Grundstücken	-270'400	-314'000	-43'600	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3144.00 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-9'829'700	-5'341'000	4'488'700	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Ausgaben.
3151.00 Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-5'700	-7'000	-1'300	
3160.00 Miete und Pacht Liegenschaften	-684'500	-404'000	280'500	Höhere Mietkosten am neuen Geschäftssitz (infolge mehr m²).
3170.00 Reisekosten und Spesen	-31'200	-34'000	-2'800	
3180.00 Wertberichtigungen auf Forderungen	-20'000	-40'000	-20'000	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3181.00 Tatsächliche Forderungsverluste	-30'000	-32'000	-2'000	
3199.00 Übriger Betriebsaufwand	-9'000	-16'000	-7'000	

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	Begründung
3300.40 Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-6'354'100	-5'694'800	659'300	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
3300.60 Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-51'900	-6'200	45'700	Innenausbau der Geschäftsstelle.
3301.40 Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	
3320.00 Planmässige Abschreibungen Software	-	-	-	
3321.00 Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen				
3401.00 Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-13'406'000	-12'856'000	550'000	Steigendes Finanzierungsvolumen.
3420.00 Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-122'000	-82'000	40'000	Steigende Finanzierungskosten.
3499.00 Übriger Finanzaufwand	-18'000	-18'000	-	
3511.00 Einlagen in Fonds des EK	-11'470'000	-11'148'000	322'000	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	225'600	221'000	-4'600	
4250.00 Verkäufe	-	-	-	
4260.00 Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	100'400	87'000	-13'400	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
4309.00 Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	
4310.00 Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	2'105'000	1'069'000	-1'036'000	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	56'983'000	51'315'000	-5'668'000	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
4479.00 Übrige Erträge Liegenschaften VV	156'000	56'000	-100'000	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Eigenleistungen.
4511.00 Entnahmen aus Fonds EK	2'710'000	1'580'000	-1'130'000	
4699.10 Rückverteilung CO2-Abgabe	3'000	3'000	-	

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	-64'000	-	-48'000	-	-64'924	-
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-	-	-	-	-	-
2	Bildung	-	-	-	-	-	-
3	Kultur, Sport und Freizeit	-	-	-	-	-	-
4	Gesundheit	-	-	-	-	-	-
5	Soziale Sicherheit (Gemeinnütziger Wohnbau)	-9'350'000	15'799'304	-7'079'170	12'832'280	-7'680'712	13'589'431
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-
7	Umweltschutz und Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	-19'448'000	32'143'186	-15'697'290	28'556'340	-17'031'143	30'228'730
8	Volkswirtschaft (Gemeinnütziger Gewerbebau)	-8'602'000	14'337'510	-8'002'540	12'939'380	-8'682'544	13'597'914
9	Finanzen und Steuern	-13'546'000	3'000	-12'956'000	3'000	-13'219'043	519'659
Total Aufwand / Ertrag		-51'010'000	62'283'000	-43'783'000	54'331'000	-46'678'366	57'935'734
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss (-)		11'273'000		10'548'000		11'257'368	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2026		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	-64'000	-	-48'000	-	-64'924	-
0110	Legislative	-64'000	-	-48'000	-	-64'924	-
3132.00	Honorare externe Berater, Fachexperten: Rechnungsprüfung (Revi	-64'000	-	-48'000	-	-64'924	-
5	SOZIALE SICHERHEIT	-9'350'000	15'799'304	-7'079'170	12'832'280	-7'680'712	13'589'431
5600	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	-9'350'000	15'799'304	-7'079'170	12'832'280	-7'680'712	13'589'431
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-62'500	-	-57'500	-	-43'198	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'080'500	-	-888'490	-	-794'546	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-5'000	-	-4'600	-	-819	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-83'750	-	-66'240	-	-58'417	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-167'250	-	-132'250	-	-112'324	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-11'000	-	-8'510	-	-11'072	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-5'500	-	-4'600	-	-6'460	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-7'500	-	-6'900	-	-8'618	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-22'000	-	-10'120	-	-14'207	-
3100.00	Büromaterial	-4'600	-	-4'830	-	-2'892	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-4'250	-	-3'910	-	-1'646	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-1'575	-	-1'150	-	-1'543	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-16'100	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-1'250	-	-19'780	-	-3'218	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-27'000	-	-11'500	-	-1'024	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-4'750	-	-8'280	-	-2'647	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-222'975	-	-172'040	-	-210'185	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-167'675	-	-177'330	-	-289'069	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-64'750	-	-35'880	-	-67'762	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-74'000	-	-36'110	-	-32'844	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-139'925	-	-111'550	-	-104'322	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-3'125	-	-2'990	-	-2'810	-
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-67'600	-	-72'220	-	-71'244	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-2'457'425	-	-1'228'430	-	-2'045'991	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2026		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-1'425	-	-1'610	-	-3'565	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-171'125	-	-92'920	-	-116'744	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-7'800	-	-7'820	-	-7'169	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-5'000	-	-9'200	-	-460	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-7'500	-	-7'360	-	-2'959	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-2'250	-	-3'680	-	-1'292	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-1'588'525	-	-1'309'804	-	-1'243'722	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-12'975	-	-1'426	-	-2'354	-
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	-2'867'500	-	-2'564'040	-	-2'415'591	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	56'400	-	50'830	-	62'272
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	25'100	-	20'010	-	75'433
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	526'250	-	245'870	-	667'222
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	736'000
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Wohnen	-	14'475'054	-	12'139'290	-	11'365'530
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	39'000	-	12'880	-	60'168
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	677'500	-	363'400	-	622'807
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2026		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	-19'448'000	32'143'186	-15'697'290	28'556'340	-17'031'143	30'228'730
7900	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	-19'448'000	32'143'186	-15'697'290	28'556'340	-17'031'143	30'228'730
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-130'000	-	-127'500	-	-95'788	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-2'247'440	-	-1'970'130	-	-1'761'819	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-10'400	-	-10'200	-	-1'816	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-174'200	-	-146'880	-	-129'534	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-347'880	-	-293'250	-	-249'065	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-22'880	-	-18'870	-	-24'551	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-11'440	-	-10'200	-	-14'325	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-15'600	-	-15'300	-	-19'109	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-45'760	-	-22'440	-	-31'501	-
3100.00	Büromaterial	-9'568	-	-10'710	-	-6'413	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-8'840	-	-8'670	-	-3'649	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-3'276	-	-2'550	-	-3'421	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-35'700	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-2'600	-	-43'860	-	-7'135	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-56'160	-	-25'500	-	-2'270	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-9'880	-	-18'360	-	-5'870	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-463'788	-	-381'480	-	-466'063	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-348'764	-	-393'210	-	-640'978	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-134'680	-	-79'560	-	-150'254	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-153'920	-	-80'070	-	-72'829	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-291'044	-	-247'350	-	-231'323	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-6'500	-	-6'630	-	-6'230	-
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-140'608	-	-160'140	-	-157'975	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-5'111'444	-	-2'723'910	-	-4'536'763	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-2'964	-	-3'570	-	-7'905	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2026		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-355'940	-	-206'040	-	-258'868	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-16'224	-	-17'340	-	-15'897	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-10'400	-	-20'400	-	-1'020	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-15'600	-	-16'320	-	-6'561	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-4'680	-	-8'160	-	-2'864	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-3'304'132	-	-2'904'348	-	-2'757'819	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-26'988	-	-3'162	-	-5'219	-
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	-5'964'400	-	-5'685'480	-	-5'356'311	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	117'312	-	112'710	-	138'082
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	52'208	-	44'370	-	167'264
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	1'094'600	-	545'190	-	1'479'491
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	1'632'000
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Wohnen	-	29'388'746	-	27'019'710	-	25'297'470
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	81'120	-	28'560	-	133'416
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	1'409'200	-	805'800	-	1'381'007
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2026		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
8	VOLKSWIRTSCHAFT	-8'602'000	14'337'510	-8'002'540	12'939'380	-8'682'544	13'597'914
8500	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	-8'602'000	14'337'510	-8'002'540	12'939'380	-8'682'544	13'597'914
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-57'500	-	-65'000	-	-48'833	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-994'060	-	-1'004'380	-	-898'182	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-4'600	-	-5'200	-	-926	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-77'050	-	-74'880	-	-66'037	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-153'870	-	-149'500	-	-126'975	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-10'120	-	-9'620	-	-12'516	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-5'060	-	-5'200	-	-7'303	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-6'900	-	-7'800	-	-9'742	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-20'240	-	-11'440	-	-16'060	-
3100.00	Büromaterial	-4'232	-	-5'460	-	-3'269	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-3'910	-	-4'420	-	-1'860	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-1'449	-	-1'300	-	-1'744	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-18'200	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-1'150	-	-22'360	-	-3'637	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-24'840	-	-13'000	-	-1'157	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-4'370	-	-9'360	-	-2'992	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-205'137	-	-194'480	-	-237'601	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-154'261	-	-200'460	-	-326'773	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-59'570	-	-40'560	-	-76'600	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-68'080	-	-40'820	-	-37'128	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-128'731	-	-126'100	-	-117'929	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-2'875	-	-3'380	-	-3'176	-
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-62'192	-	-81'640	-	-80'536	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-2'260'831	-	-1'388'660	-	-2'312'860	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-1'311	-	-1'820	-	-4'030	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2026		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-157'435	-	-105'040	-	-131'972	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-7'176	-	-8'840	-	-8'104	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-4'600	-	-10'400	-	-520	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-6'900	-	-8'320	-	-3'345	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-2'070	-	-4'160	-	-1'460	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-1'461'443	-	-1'480'648	-	-1'405'947	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-11'937	-	-1'612	-	-2'661	-
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	-2'638'100	-	-2'898'480	-	-2'730'668	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	51'888	-	57'460	-	70'395
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	23'092	-	22'620	-	85'272
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	484'150	-	277'940	-	754'251
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	832'000
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Gewerbe	-	13'119'200	-	12'156'000	-	11'083'938
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	35'880	-	14'560	-	68'016
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	623'300	-	410'800	-	704'043
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2026		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	FINANZEN UND STEUERN	-13'406'000	-	-12'856'000	-	-12'835'036	517'474
9610	Zinsen	-13'406'000	-	-12'856'000	-	-12'835'036	517'474
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-13'406'000	-	-12'856'000	-	-12'835'036	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-	-	-	-	-	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	2'910
4402.00	Zinsen Finanzanlagen	-	-	-	-	-	514'564
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
9	FINANZEN UND STEUERN	-140'000	-	-100'000	-	-384'006	-
9690	Finanzvermögen, Übriges	-140'000	-	-100'000	-	-384'006	-
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-122'000	-	-82'000	-	-366'904	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-18'000	-	-18'000	-	-17'102	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
9	FINANZEN UND STEUERN	-	3'000	-	3'000	-	2'185
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	-	3'000	-	3'000	-	2'185
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	-	2'185
9	FINANZEN UND STEUERN	-13'546'000	3'000	-12'956'000	3'000	-13'219'043	519'659
	Nettoergebnis						
9999	Abschluss	11'273'000	-	10'548'000	-	11'257'368	-
9000.00	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	11'273'000	-	10'548'000	-	11'257'368	-

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	131'107'000	88'158'000	133'125'886
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52	Immaterielle Anlagen	-	-	-
54	Darlehen	-	-	-
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	-	-	21'313'712
56	Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionsausgaben		131'107'000	88'158'000	154'439'598
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61	Rückerstattungen	-	-	-
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung (Abschreibungsbeiträge)	-	-	3'309'960
64	Rückzahlung von Darlehen	-	-	-
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	-
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionseinnahmen		-	-	3'309'960
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		-131'107'000	-88'158'000	-151'129'638
Detail zu Gruppe Sachanlagen [50]				
	Erwerb von Liegenschaften	111'100'000	80'800'000	106'836'318
	Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen	20'007'000	6'958'000	26'289'568
	Mobilien (Geschäftsstelle)	-	400'000	-
Summe Gruppe 50		131'107'000	88'158'000	133'125'886

Anmerkungen zu den Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen

Die grössten Bauprojekte in Ausführung im Budgetjahr:

- 1183 Baslerstrasse 103, 105 (Gesamterneuerung); KV 3,5 Mio, wvl 90%; Start 01.03.2026 > 12 Mt.
- 1220 Schärenmoosstrasse 115 / 117 (Umnutzung Büro zu Wohnen) KV 28,1 Mio., wvl 83 %, Start 01.02.26 > 22 Mt.
- 1072 Sihlweidstrasse 20, 22, 24 "Altbestand" (Erneuerung der Küchen und Bäder inkl. Steigleitungen) KV 4,0 Mio., wvl 72 %, Start 01.03.26 > 9 Mt.
- 1097 Wehntalerstrasse 194, 196 (Erneuerung der Küchen und Bäder inkl. der haustechnischen Installationen); KV 3,0 Mio.; wvl 89 %, Start 01.04.26 > 8 Mt.

Anmerkungen zu Kontogruppe 63

Darin enthalten sind hauptsächlich die jeweils im abgeschlossenen Jahr gewährten Abschreibungsbeiträge.

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto	Budget 2026	Budget 2025	Differenz	Begründung
5000.00 Grundstücke	-	-	-	
5040.00 Hochbauten	-131'107'000	-87'758'000	-43'349'000	Marktbedingte und/oder projektbezogene Erwerbs- und/oder Bauprojektausgaben.
5060.00 Mobilien	-	-400'000	400'000	Vorjahresbudget: Innenausbau neuer Geschäftssitz und neue IKT-Umgebung.
5200.00 Software	-	-	-	
5550.00 Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-	-	
5900.00 Passivierte Einnahmen	-	-	-	
6320.00 Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	-	-	
6450.00 Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	
6550.00 Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins FV	-	-	-	
6900.00 Aktivierte Ausgaben	-131'107'000	-88'158'000	-42'949'000	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		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)	32'776'750	-	20'276'340	-	35'521'108	761'291
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-
7	Umweltschutz und Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	68'175'640	-	44'960'580	-	78'764'195	1'688'080
8	Volkswirtschaft (Gemeinnütziger Gewerbebau)	30'154'610	-	22'921'080	-	40'154'295	860'590
Total Ausgaben / Einnahmen		131'107'000	-	88'158'000	-	154'439'598	3'309'960
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)			-131'107'000		-88'158'000		-151'129'638

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2026		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	SOZIALE SICHERHEIT	32'776'750	-	20'276'340	-	35'521'108	761'291
5600	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	32'776'750	-	20'276'340	-	35'521'108	761'291
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	515'200	-
5040.00	Hochbauten	32'776'750	-	20'184'340	-	30'103'754	-
5060.00	Mobilien	-	-	92'000	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-	-	-	4'902'154	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	-	-	-	-	761'291
6450.00	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	-	-	-
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F\	-	-	-	-	-	-
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	68'175'640	-	44'960'580	-	78'764'195	1'688'080
7900	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	68'175'640	-	44'960'580	-	78'764'195	1'688'080
	Nettoergebnis	68'175'640	-	44'960'580	-	77'076'115	-
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	1'142'400	-
5040.00	Hochbauten	68'175'640	-	44'756'580	-	66'751'802	-
5060.00	Mobilien	-	-	204'000	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-	-	-	10'869'993	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	-	-	-	-	1'688'080
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 31.12.2026		Budget 01.01. bis 31.12.2025		Rechnung 01.01. bis 31.12.2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
8	VOLKSWIRTSCHAFT	30'154'610	-	22'921'080	-	40'154'295	860'590
8500	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	30'154'610	-	22'921'080	-	40'154'295	860'590
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	582'400	-
5040.00	Hochbauten	30'154'610	-	22'817'080	-	34'030'330	-
5060.00	Mobilien	-	-	104'000	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-	-	-	5'541'565	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	-	-	-	-	860'590
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	-	-131'107'000	-	-88'158'000	-	-151'129'638
5900.00	Passivierte Einnahmen	-	-	-	-	3'309'960	-
6900.00	Aktiviert Ausgaben	-	-131'107'000	-	-88'158'000	-	-154'439'598

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.40	-1'588'525	-1'309'804	-1'243'721
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.40	-3'304'132	-2'904'348	-2'757'819
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3300.40	-1'461'443	-1'480'648	-1'405'947
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.60	-12'975	-1'426	-2'354
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.60	-26'988	-3'162	-5'219
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3300.60	-11'937	-1'612	-2'661
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			-6'406'000	-5'701'000	-5'417'721
Abschreibungen Verwaltungsvermögen			33xx	-6'406'000	-5'417'721
Wertberichtigungen Darlehen			364x	-	-

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

8048 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2026 bis 2029

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 2024	BU 2025	BU 2026	PL 2027	PL 2028	PL 2029
Erfolgsrechnung	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-24.1	-27.9	-32.3	-31.3	-35.2	-36.8
	Ergebnis aus Finanzierung	35.3	38.4	43.6	45.4	49.9	52.8
	Operatives Ergebnis	11.3	10.5	11.3	14.2	14.7	16.1
	Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-	-	-	-
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung						
	(- = Aufwandüberschuss / + = Ertragsüberschuss)	11.3	10.5	11.3	14.2	14.7	16.1
Investitionsrechnung	Verwaltungsvermögen						
	Investitionsausgaben	-154.4	-88.2	-131.1	-151.6	-137.2	-135.5
	Investitionseinnahmen	3.3	-	-	-	-	-
	Nettoinvestitionen VV	-151.1	-88.2	-131.1	-151.6	-137.2	-135.5
Geldflussrechnung	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	21.6	59.8	59.8	61.4	33.3	35.1
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-151.1	-88.2	-131.1	-151.6	-137.2	-135.5
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-151.1	-88.2	-131.1	-151.6	-137.2	-135.5
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	129.9	28.0	71.3	89.5	104.0	100.9
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	0.4	-0.4	-0.1	-0.7	0.1	0.5
	Stand Flüssige Mittel per 1.1.	4.6	1.0	0.9	0.8	0.1	0.2
	Stand Flüssige Mittel per 31.12.	4.9	0.6	0.8	0.1	0.2	0.7
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	0.4	-0.4	-0.1	-0.7	0.1	0.5

Zahlenüberblick (gesamte Tabelle in Mio. Fr.)

		RE 2024	BU 2025	BU 2026	PL 2027	PL 2028	PL 2029
Bilanz	Umlaufvermögen	13.2	6.8	8.2	7.5	7.6	8.1
	Anlagevermögen Finanzvermögen ¹	-	-	-	-	-	-
	Total Finanzvermögen	13.2	6.8	8.2	7.5	7.6	8.1
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen ¹	1'265.7	1'307.5	1'523.6	1'668.5	1'798.5	1'926.5
	Total Verwaltungsvermögen	1'265.7	1'307.5	1'523.6	1'668.5	1'798.5	1'926.5
	Total Aktiven	1'279.0	1'314.3	1'531.8	1'676.0	1'806.1	1'934.7
	¹ Total Anlagevermögen	1'265.7	1'307.5	1'523.6	1'668.5	1'798.5	1'926.5
	Kurzfristiges Fremdkapital	24.7	14.5	49.8	49.8	49.8	49.8
	Langfristiges Fremdkapital ²	944.8	935.9	1'066.0	1'155.5	1'259.5	1'360.4
	Total Fremdkapital	969.5	950.5	1'115.8	1'205.3	1'309.3	1'410.2
	Zweckgebundenes Eigenkapital («Liegenschaftsfonds»)	89.0	98.4	107.0	114.2	125.5	137.2
	Zweckfreies Eigenkapital («Stiftungskapital» und «Bilanzüberschuss»)	220.5	265.4	309.1	356.6	371.3	387.4
	Total Eigenkapital	309.4	363.8	416.1	470.7	496.8	524.5
	Total Passiven	1'279.0	1'314.3	1'531.8	1'676.0	1'806.1	1'934.7
	² davon Langfristige Finanzverbindlichkeiten	944.8	935.9	1'066.0	1'155.5	1'259.5	1'360.4
Kennzahlen	Eigenkapitalquote [EK / Bilanzsumme]	24.2%	27.7%	27.2%	28.1%	27.5%	27.1%
	Durchschnittl. Vollzeitstellen (ohne Lehrlinge)	27.2	32.4	39.0	41.0	43.0	45.0

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 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.

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

Gestufte Erfolgsausweis		RE 2024	BUD 2025	BUD 2026	PLAN 2027	PLAN 2028	PLAN 2029
30	Personalaufwand	-4'563'740	-5'127'000	-5'780'000	-6'020'000	-6'260'000	-6'500'000
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-12'975'292	-8'851'000	-13'808'000	-14'173'000	-12'577'000	-13'461'000
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-5'417'721	-5'701'000	-6'406'000	-6'726'000	-7'184'000	-7'398'000
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-10'502'570	-11'148'000	-11'470'000	-12'182'000	-13'370'000	-14'127'000
36	Transferaufwand	-	-	-	-	-	-
37	Durchlaufende Beiträge	-	-	-	-	-	-
	<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	-33'459'323	-30'827'000	-37'464'000	-39'101'000	-39'391'000	-41'486'000
40	Fiskalertrag	-	-	-	-	-	-
41	Regalien und Konzessionen	-	-	-	-	-	-
42	Entgelte	598'717	308'000	326'000	330'000	334'000	338'000
43	Verschiedene Erträge (inkl. Eigenleistungen)	6'100'964	1'069'000	2'105'000	2'498'000	1'875'000	1'858'000
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	2'707'856	1'580'000	2'710'000	5'000'000	2'010'000	2'490'000
46	Transferertrag	2'185	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
47	Durchlaufende Beiträge	-	-	-	-	-	-
	<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	9'409'722	2'960'000	5'144'000	7'831'000	4'222'000	4'689'000
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-24'049'600	-27'867'000	-32'320'000	-31'270'000	-35'169'000	-36'797'000
34	Finanzaufwand	-13'219'043	-12'956'000	-13'546'000	-14'022'000	-14'782'000	-15'345'000
44	Finanzertrag	48'526'012	51'371'000	57'139'000	59'444'000	64'674'000	68'193'000
	Ergebnis aus Finanzierung	35'306'969	38'415'000	43'593'000	45'422'000	49'892'000	52'848'000
	Operatives Ergebnis	11'257'368	10'548'000	11'273'000	14'152'000	14'723'000	16'051'000
38	Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-	-	-	-
48	Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-	-	-	-
	Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-	-	-	-
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	11'257'368	10'548'000	11'273'000	14'152'000	14'723'000	16'051'000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)						
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	-	-	-	-	-	-
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	-	-	-	-	-	-
	Total Aufwand	-46'678'365	-43'783'000	-51'010'000	-53'123'000	-54'173'000	-56'831'000
	Total Ertrag	57'935'734	54'331'000	62'283'000	67'275'000	68'896'000	72'882'000

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		RE 2024	BUD 2025	BUD 2026	PLAN 2027	PLAN 2028	PLAN 2029
50	Sachanlagen	133'125'886	88'158'000	131'107'000	151'570'000	137'179'000	135'462'000
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-	-	-	-
52	Immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
54	Darlehen	-	-	-	-	-	-
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	21'313'712	-	-	-	-	-
56	Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
Total Investitionsausgaben		154'439'598	88'158'000	131'107'000	151'570'000	137'179'000	135'462'000
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
61	Rückerstattungen	-	-	-	-	-	-
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung (Abschreibungsbeiträge)	3'309'960	-	-	-	-	-
64	Rückzahlung von Darlehen	-	-	-	-	-	-
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
Total Investitionseinnahmen		3'309'960	-	-	-	-	-
Investitionen Verwaltungsvermögen							
Total Investitionsausgaben		154'439'598	88'158'000	131'107'000	151'570'000	137'179'000	135'462'000
Total Investitionseinnahmen		3'309'960	-	-	-	-	-
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		151'129'638	88'158'000	131'107'000	151'570'000	137'179'000	135'462'000
Detail zu Gruppe Sachanlagen [50]							
Erwerb von Liegenschaften		106'836'318	80'800'000	111'100'000	121'200'000	121'200'000	121'200'000
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen		26'289'568	6'958'000	20'007'000	30'370'000	15'979'000	14'262'000
Mobilien (Geschäftsstelle)		-	400'000	-	-	-	-
Summe Gruppe 50		133'125'886	88'158'000	131'107'000	151'570'000	137'179'000	135'462'000

Bilanz

Aktiven		RE	BUD	BUD	PLAN	PLAN	PLAN
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	4'948'187	599'109	779'624	120'957	206'957	697'957
101	Forderungen	591'975	165'259	2'171'671	2'171'671	2'171'671	2'171'671
102	Kurzfristige Finanzanlagen	-	-	-	-	-	-
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'704'393	6'021'161	5'250'486	5'250'486	5'250'486	5'250'486
	Umlaufvermögen	13'244'556	6'785'530	8'201'781	7'543'115	7'629'115	8'120'115
	Total Finanzvermögen	13'244'556	6'785'530	8'201'781	7'543'115	7'629'115	8'120'115
140	Sachanlagen VV	1'244'402'545	1'307'501'760	1'502'327'583	1'647'171'583	1'777'166'583	1'905'230'583
142	Immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
144	Darlehen	-	-	-	-	-	-
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	21'318'712	5'000	21'318'712	21'318'712	21'318'712	21'318'712
146	Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
	Anlagevermögen	1'265'721'256	1'307'506'760	1'523'646'294	1'668'490'294	1'798'485'294	1'926'549'294
	Total Verwaltungsvermögen	1'265'721'256	1'307'506'760	1'523'646'294	1'668'490'294	1'798'485'294	1'926'549'294
	Total Aktiven	1'278'965'812	1'314'292'290	1'531'848'076	1'676'033'409	1'806'114'409	1'934'669'409
	* Total Anlagevermögen	1'265'721'256	1'307'506'760	1'523'646'294	1'668'490'294	1'798'485'294	1'926'549'294
Passiven		RE	BUD	BUD	PLAN	PLAN	PLAN
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
200	Laufende Verbindlichkeiten	9'331'069	12'275'784	14'473'725	14'473'725	14'473'725	14'473'725
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9'000'000	-	32'000'000	32'000'000	32'000'000	32'000'000
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	6'389'458	2'253'994	3'312'799	3'312'799	3'312'799	3'312'799
205	Kurzfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
	Kurzfristiges Fremdkapital	24'720'527	14'529'777	49'786'523	49'786'523	49'786'523	49'786'523
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	944'798'046	935'933'356	1'065'993'546	1'155'511'546	1'259'509'546	1'360'376'546
208	Langfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
	Langfristiges Fremdkapital	944'798'046	935'933'356	1'065'993'546	1'155'511'546	1'259'509'546	1'360'376'546
	Total Fremdkapital	969'518'573	950'463'133	1'115'780'069	1'205'298'069	1'309'296'069	1'410'163'069
291	Fonds im Eigenkapital	88'997'624	98'398'910	106'970'624	114'152'624	125'512'624	137'149'624
	Zweckgebundenes Eigenkapital	88'997'624	98'398'910	106'970'624	114'152'624	125'512'624	137'149'624
294	PWG Gründungskapital	50'000'000	84'000'000	50'000'000	50'000'000	50'000'000	50'000'000
295	Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil «80 %»)	-	-	53'334'000	80'000'000	80'000'000	80'000'000
296	Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil für Wachstum «20 %»)	-	-	13'332'667	20'000'000	20'000'000	20'000'000
299	Gewinn-/Verlust-Vortrag	159'192'247	170'882'246	181'157'715	192'430'715	206'582'715	221'305'715
299	Jahresgewinn (-) / J.-Verlust (+)	11'257'368	10'548'000	11'273'000	14'152'000	14'723'000	16'051'000
	Zweckfreies Eigenkapital	220'449'615	265'430'246	309'097'382	356'582'715	371'305'715	387'356'715
	Total Eigenkapital	309'447'239	363'829'156	416'068'006	470'735'340	496'818'340	524'506'340
	Total Passiven	1'278'965'812	1'314'292'290	1'531'848'076	1'676'033'409	1'806'114'409	1'934'669'409

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode	RE 2024	BUD 2025	BUD 2026	PLAN 2027	PLAN 2028	PLAN 2029
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	11'257'368	10'548'000	11'273'000	14'152'000	14'723'000	16'051'000
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'417'721	5'701'000	6'406'000	6'726'000	7'184'000	7'398'000
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	-260'543	-	-	-	-	-
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	856'314	-	-	-	-	-
+/- Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	-	-	-	-	-	-
+/- Wertberichtigungen / Marktwertanpassungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	-	-	-	-	-	-
+/- Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	-	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	-6'050'793	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	2'618'859	-	-	-	-	-
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-	-	-	-	-	-
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	7'794'714	9'568'000	8'760'000	7'182'000	11'360'000	11'637'000
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	-	34'000'000	33'333'333	33'333'333	-	-
- Aktivierung Eigenleistungen	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	21'633'641	59'817'000	59'772'333	61'393'333	33'267'000	35'086'000
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen						
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen						
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-151'129'638	-88'158'000	-131'107'000	-151'570'000	-137'179'000	-135'462'000
+/- 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	-151'129'638	-88'158'000	-131'107'000	-151'570'000	-137'179'000	-135'462'000
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-151'129'638	-88'158'000	-131'107'000	-151'570'000	-137'179'000	-135'462'000
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-31'000'000	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	160'869'190	27'963'000	71'256'000	89'518'000	103'998'000	100'867'000
+/- Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	-	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	129'869'190	27'963'000	71'256'000	89'518'000	103'998'000	100'867'000
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	373'193	-378'000	-78'667	-658'667	86'000	491'000
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	4'574'994	977'109	858'291	779'624	120'957	206'957
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	4'948'187	599'109	779'624	120'957	206'957	697'957
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	373'193	-378'000	-78'667	-658'667	86'000	491'000

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
8003 Zürich

Budget 2026

Ablieferung an Stiftungsrat	11. September 2025
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	18. September 2025
Versand an Finanzverwaltung	18. September 2025

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	9
Budget - Details	10
6 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	11
7 Erfolgsrechnung	12 - 16
8 Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	17
9 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	18 - 21
Anhang zum Budget	22
11 Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	23
12 Finanzkennzahlen	24

Kontakt

Stiftung Einfach Wohnen
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

Präsidentin Christine Steiner Bächli

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. Der Zinsbelastungsanteil nimmt aufgrund der Bautätigkeit und den Investitionen zu.

Die Liegenschaft Eichbühlstrasse 67 wurde im Sommer 2024 erworben und das Wyss Areal im Februar 2025, die Mieteinnahmen und der Liegenschaftenaufwand sind im Budget 2026 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 vorab für Personen mit kleinen und mittleren Einkommen bestimmt.

Diverse Bauprojekte sind in Bearbeitung. Beim Projekt Wohnsiedlung Rotbuchstrasse ist das Urteil vom Verwaltungsgericht eingetroffen. Der Ausgang des Rechtsverfahrens ist offen. Beim Bau der Wohnsiedlung Altwiesen-/ Dübendorfstrasse kann mit einem Gebäude plangemäss im Januar 2026 gestartet werden, beim anderen Gebäude ist mit einer Verzögerung zu rechnen. Beim Projekt Birmensdorferstrasse 191 sind noch Schlichtungsfälle offen, danach wird das Projekt neu terminiert. Die Strategieplanung des Portfolios wird laufend angepasst.

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, Finanzierungskosten und höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds. Der Mietertrag der Liegenschaften Altwiesen-/Dübendorfstrasse fällt durch den Rückbau aus.

Beschluss des Stiftungsrats

Beschluss zum Budget

Der Stiftungsrat hat das Budget 2026 der Stiftung Einfach Wohnen am 18. September 2025 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	5'384'268.00
	Gesamtertrag	Fr.	6'113'485.00
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	729'217.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	21'550'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-21'550'000.00

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

8003 Zürich, 18. September 2025



Christine Steiner Bächli
Präsident/in



Mira Porstmann
Protokollführer/in

Budget

Finanzierung

Finanzierung	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
+ Ertragsüberschuss	729'217.00	1'214'300.00	772'573.45
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	-
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	583'760.00	574'700.00	490'767.43
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1'074'805.00	952'500.00	625'236.00
- 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	2'387'782.00	2'741'500.00	1'888'576.88
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	21'550'000.00	18'354'750.00	27'096'297.75
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-19'162'218.00	-15'613'250.00	-25'207'720.87
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	11%	15%	7%

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

Gestufteter Erfolgsausweis		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	1'049'800.00	817'200.00	769'387.12
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'215'500.00	804'100.00	737'750.57
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	583'760.00	574'700.00	490'767.43
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1'074'805.00	952'500.00	625'236.00
36	Transferaufwand	0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>3'923'865.00</i>	<i>3'148'500.00</i>	<i>2'623'141.12</i>
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	1'000.00	59'000.00	1'074.45
43	Übrige Erträge	210'000.00	260'000.00	308'331.25
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	137'000.00	137'000.00	0.00
46	Transferertrag	0.00	0.00	248.10
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>348'000.00</i>	<i>456'000.00</i>	<i>309'653.80</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-3'575'865.00	-2'692'500.00	-2'313'487.32
34	Finanzaufwand	1'460'403.00	1'290'400.00	469'082.98
44	Finanzertrag	5'765'485.00	5'197'200.00	3'555'143.75
	Ergebnis aus Finanzierung	4'305'082.00	3'906'800.00	3'086'060.77
	Operatives Ergebnis	729'217.00	1'214'300.00	772'573.45
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		729'217.00	1'214'300.00	772'573.45
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)				
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	5'384'268.00	4'438'900.00	3'092'224.10
	Total Ertrag	6'113'485.00	5'653'200.00	3'864'797.55

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	21'550'000.00	20'354'750.00	31'096'297.75
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		21'550'000.00	20'354'750.00	31'096'297.75
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	2'000'000.00	4'000'000.00
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	2'000'000.00	4'000'000.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		21'550'000.00	20'354'750.00	31'096'297.75
Total Investitionseinnahmen		0.00	2'000'000.00	4'000'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-21'550'000.00	-18'354'750.00	-27'096'297.75
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

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 2026	Budget 2025	Differenz
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	Höhere Lohnkosten durch Neuanstellungen und höherer Beschäftigungsgrad, Teuerung 0.3%	766'700.00	572'500.00	-194'200.00
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	Höhere Beratungsleistungen durch Zunahme der Geschäftstätigkeit (Fachspezialisten, allgemeine Beratungen, Rechtsberatungen).	54'000.00	36'000.00	-18'000.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	Höhere GVZ-Prämien durch die Liegenschaft Eichbühlstrasse (Kauf Sommer 2024).	50'000.00	35'900.00	-14'100.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten Total	Höhere Kosten durch Kauf Wyss Areal und Kauf Eichbühlstrasse, höhere Kosten als budgetiert durch Sanierungen und Unterhaltskosten, leicht tiefere Kosten durch Rückbau Altwiesenstrasse / Dübendorferstrasse	681'000.00	287'800.00	-393'200.00
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	Höherer Zinsaufwand in Folge Zunahme der Fremdgelder zur Finanzierung der Bauvorhaben und Liegenschaftskäufe.	1'459'803.00	1'289'800.00	-170'003.00
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	Einnahmen durch den Stromverkauf der PV-Anlage werden auf das Ertragskonto 4479 Übrige Erträge Liegenschaften VV budgetiert	1'000.00	59'000.00	58'000.00
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	Höhere Mieterträge von durch Kauf Liegenschaft Wyss Areal (Bezug Februar 2025) und Eichbühlstrasse (Bezug Sommer 2024). Tiefere Mieterträge durch den Rückbau der Liegenschaften Altwiesen - und Dübendorferstrasse im Herbst 2025.	5'651'485.00	5'184'400.00	-467'085.00
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	Mehr Pauschale Nebenkosten bei erworbenen Liegenschaften Wyss Areal und Eichbühlstrasse. Einnahmen durch den Stromverkauf der PV-Anlage (im Budget 25 unter Konto 4240).	114'000.00	12'800.00	-101'200.00

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		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	3'917'865.00	6'113'485.00	3'142'500.00	5'653'200.00	2'617'141.12	3'817'994.30
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	1'460'403.00	0.00	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'803.25
Total Aufwand / Ertrag		5'384'268.00	6'113'485.00	4'438'900.00	5'653'200.00	3'092'224.10	3'864'797.55
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		729'217.00	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45	0.00
Total		6'113'485.00	6'113'485.00	5'653'200.00	5'653'200.00	3'864'797.55	3'864'797.55

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00
01	Legislative und Exekutive Nettoergebnis	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00
011	Legislative Nettoergebnis	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00
0110	Legislative Nettoergebnis	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00
3132.00	Buchprüfungskosten, Revision	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
7	Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	3'917'865.00	6'113'485.00 -2'195'620.00	3'142'500.00	5'653'200.00 -2'510'700.00	2'617'141.12	3'817'994.30 -1'200'853.18
7900	Raumordnung Nettoergebnis	3'917'865.00	6'113'485.00 -2'195'620.00	3'142'500.00	5'653'200.00 -2'510'700.00	2'617'141.12	3'817'994.30 -1'200'853.18
3000.00	Entschädigungen, Behörden und Kommissionen	80'000.00		90'000.00		76'646.00	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	766'700.00		572'500.00		527'167.07	
3040.00	Kinder- und Ausbildungszulagen	0.00		0.00		0.00	
3042.00	Verpflegungszulagen	7'000.00		5'400.00		4'820.00	
3049.00	Andere Zulagen als Lohnbestandteils	0.00		0.00		0.00	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	54'300.00		42'600.00		38'334.80	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	110'100.00		82'000.00		77'194.44	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflicht-	3'300.00		1'700.00		2'947.00	
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	7'900.00		6'400.00		6'162.35	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	4'500.00		3'400.00		4'675.41	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	9'000.00		6'000.00		2'675.45	
3091.00	Personalwerbung	2'000.00		1'000.00		27'059.60	
3099.00	Übriger Personalaufwand	5'000.00		6'200.00		1'705.00	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3100.00	Büromaterial	7'200.00		5'000.00		6'783.50	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	1'000.00		0.00		716.40	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	8'000.00		8'000.00		8'471.45	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	500.00		1'000.00		223.50	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	2'000.00		2'000.00		378.35	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte	1'000.00		1'000.00		22.80	
3113.00	Anschaffung Hardware	1'000.00		1'000.00		279.55	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	5'000.00		2'000.00		3'916.95	
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	0.00		0.00		8'634.50	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	50'000.00		50'000.00		42'493.90	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	50'000.00		63'000.00		141'334.62	
3132.00	Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertisen usw.	48'000.00		30'000.00		20'227.05	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	600.00		600.00		458.35	
3134.00	Sachversicherungsprämien VV	50'000.00		35'900.00		23'352.25	
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	10'000.00		20'000.00		4'521.20	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	681'000.00		287'800.00		285'492.90	
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte, Küchengeräte Geschäftsstelle	1'000.00		1'000.00		0.00	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	1'500.00		1'500.00		0.00	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	270'000.00		269'300.00		153'300.00	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	8'000.00		5'800.00		7'039.40	
3170.00	Reisekosten und Spesen	7'500.00		7'000.00		17'821.20	
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	5'000.00		5'000.00		524.20	
3190.00	Schadenersatzleistungen	0.00		0.00		5'724.85	
3192.00	Abgeltung von Rechten	200.00		200.00		33.65	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	1'000.00		1'000.00		0.00	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	575'326.00		566'300.00		482'333.65	
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'434.00		8'400.00		8'433.78	
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	1'074'805.00		952'500.00		625'236.00	
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	0.00	1'000.00	0.00	59'000.00	0.00	500.00
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	574.45
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten	0.00	210'000.00	0.00	260'000.00	0.00	307'831.25
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00
4470.00	Mieten und Pacht	0.00	5'651'485.00	0.00	5'184'400.00	0.00	3'474'523.70
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	0.00	114'000.00	0.00	12'800.00	0.00	34'064.90
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK		137'000.00		137'000.00		0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern	2'189'620.00	0.00	2'504'700.00	0.00	1'241'656.43	46'803.25
	Nettoergebnis	2'189'620.00		2'504'700.00		1'194'853.18	
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	1'460'403.00	0.00	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'555.15
	Nettoergebnis	1'460'403.00		1'290'400.00		422'527.83	
961	Zinsen	1'460'403.00	0.00	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'555.15
	Nettoergebnis	1'460'403.00		1'290'400.00		422'527.83	
9610	Zinsen	1'460'403.00	0.00	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'555.15
	Nettoergebnis	1'460'403.00		1'290'400.00		422'527.83	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	1'459'803.00		1'289'800.00		469'083.01	
3420.00	Kapitalbeschaffung und-verwaltung	0.00	0.00	0.00		0.00	
3499.00	Übriger Finanzaufwand	600.00		600.00		-0.03	
4401.00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente		0.00		0.00		1'905.80
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		0.00		0.00		44'649.35
97	Rückverteilungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	248.10
	Nettoergebnis		0.00		0.00		-248.10
971	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	248.10
	Nettoergebnis		0.00		0.00		-248.10
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	248.10
	Nettoergebnis		0.00		0.00		-248.10
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe		0.00		0.00		248.10
99	Nicht aufgeteilte Posten	729'217.00	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45	0.00
	Nettoergebnis	729'217.00		1'214'300.00		772'573.45	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
999	Abschluss	729'217.00	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45	0.00
	Nettoergebnis	729'217.00		1'214'300.00		772'573.45	
9999	Abschluss	729'217.00	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45	0.00
	Nettoergebnis	729'217.00		1'214'300.00		772'573.45	
9000.00	Ertragsüberschuss	729'217.00		1'214'300.00		772'573.45	
9001.00	Aufwandüberschuss						

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

7

Umweltschutz und Raumordnung

Konto	Begründung Veränderung zum Budget Vorjahr		Budget 2026	Budget 2025	Differenz
5000.00	Grundstücke (IR)	Geplanter Kauf von einem Grundstücken	9'750'000.00	5'850'000.00	3'900'000.00
5040.00	Hochbauten (IR)	Geplanter Kauf von einem Gebäuden	5'250'000.00	3'150'000.00	2'100'000.00
5040.00	Bauvorhaben (IR)	Geplante Baukosten im Fortschritt der verschiedenen Bauprojekte	6'550'000.00	11'354'750.00	-4'804'750.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		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	21'550'000.00	0.00	20'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75	4'000'000.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen		21'550'000.00	0.00	20'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75	4'000'000.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		0.00	21'550'000.00	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75
Total		21'550'000.00	21'550'000.00	20'354'750.00	20'354'750.00	31'096'297.75	31'096'297.75

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7	Umweltschutz und Raumordnung	21'550'000.00	0.00	20'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75	4'000'000.00
	Nettoergebnis	21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75	
79	Raumordnung	21'550'000.00	0.00	20'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75	4'000'000.00
	Nettoergebnis	21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75	
790	Raumordnung	21'550'000.00	0.00	20'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75	4'000'000.00
	Nettoergebnis	21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75	
7900	Raumordnung	21'550'000.00	0.00	20'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75	4'000'000.00
	Nettoergebnis	21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75	
5000.00	Grundstücke IR	9'750'000.00		5'850'000.00		3'360'000.00	
5040.00	Hochbauten (IR)	5'250'000.00		3'150'000.00		4'747'246.50	
5040.06	Inv BAV RIH Heizungsersatz RID	0.00		0.00		206'639.10	
5040.07	Inv BAV WIE Wiesliacher 45	0.00		0.00		454'719.00	
5040.08	Inv BAV GUG Guggach	0.00		9'154'750.00		16'661'555.05	
5040.09	Inv BAV ROT Rotbuch-Seminarstrasse	500'000.00		500'000.00		106'148.60	
5040.10	Inv BAV ALT Altwiesen-/Dübendorferstrasse	5'800'000.00		1'200'000.00		1'391'228.60	
5040.11	Inv BAV BIR Birmensdorferstr. 191	50'000.00		0.00		168'594.90	
5040.12	Inv BAV TRA Traktorenstrasse	50'000.00		500'000.00		166.00	
5040.13	Inv BAV Erweiterung FOGO Aargauer-/Geerenstrasse	0.00		0.00		0.00	
5040.14	Inv BAV Leimbach	50'000.00		0.00		0.00	
5040.15	Inv BAV GUG Guggach G7(Gastro) & G8(Laden)	0.00		0.00		0.00	
5040.16	Inv. BAV Wyss Areal	100'000.00		0.00		0.00	
5900.00	Passivierte Einnahmen	0.00		0.00		4'000'000.00	
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden		0.00		2'000'000.00		4'000'000.00
9	Finanzen und Steuern	0.00	21'550'000.00	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75
	Nettoergebnis		21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	21'550'000.00	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75
	Nettoergebnis		21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
999	Abschluss	0.00	21'550'000.00	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75
	Nettoergebnis		21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75
9999	Abschluss	0.00	21'550'000.00	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75
	Nettoergebnis		21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75
5900.00	Passivierte Einnahmen	0.00		0.00		0.00	
6900.00	Aktivierung Ausgaben		21'550'000.00		18'354'750.00		27'096'297.75

Anhang zum Budget

Anhang**Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens**

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
7900	Birmensdorferstrasse 191 8003 Zürich	3300.40	36'278.00	36'278.00	36'277.83
7900	Wohnen am Vulkanplatz/Fogo 8041 Zürich	3300.40	360'671.00	360'671.00	360'670.55
7900	Riedenhaldenstr. 72-76 8046 Zürich	3300.40	31'685.00	32'304.00	31'031.72
7900	Kalchbühlstrasse 92 8046 Zürich	3300.40	1'300.00	4'800.00	1'300.43
7900	Binzwiesenstr. 12 8057 Zürich	3300.40	18'488.00	18'488.00	18'487.57
7900	Wiesliacher 45 8053 Zürich	3300.40	23'066.00	23'178.00	21'690.97
7900	Birmensdorferstrasse 285 8053 Zürich	3300.40	24'026.00	30'526.00	6'006.46
7900	Eichbühlstrasse 67 8004 Zürich	3300.40	13'736.00	0.00	6'868.12
7900	Hofwiesenstrasse 8053 Zürich	3300.40	0.00	60'055.00	0.00
7900	Wyss Areal 8053 Zürich	3300.40	66'077.00	0.00	0.00
7900	Geschäftsstelle Mobilien 8046 Zürich	3300.60	8'433.00	8'400.00	8'433.78
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	583'760.00	574'700.00	490'767.43
	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen		583'760.00	574'700.00	490'767.43

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024	Richtwerte	
Selbstfinanzierungsgrad	11%	15%	7%	> 100 %	ideal
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.				80 - 100 %	gut bis vertretbar
				50 - 80 %	problematisch
				< 50 %	ungenügend
Zinsbelastungsanteil	25%	25%	13%	0 - 4 %	gut
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.				4 - 9 %	genügend
				> 9 %	schlecht

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
8003 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan 2026

Ablieferung an Stiftungsrat	11. September 2025
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	18. September 2025
Versand an Finanzverwaltung	18. September 2025

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 Bächli
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 Neuanstellungen und höherer Beschäftigungsgrad, Teuerung 0.3%
31	Mehrkosten Liegenschaftsaufwand durch Kauf Wyss Areal und Eichbühlstrasse 67, höhere Kosten durch Sanierungen und Unterhaltskosten
35	Höhere Einlagen durch Zukauf Wyss Areal und Eichbühlstrasse 67
44	Höhere Mieteinnahmen durch Kauf Wyss Areal und Eichhofstrasse 67
45	Entnahme Fonds Altwiesen/Dübendorferstrasse für Rückbau

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

1 - 4	Baufortschritt im Rahmen der Projekte
5 - 7	Sanierung der Bestandesliegenschaften
8	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, andererseits 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. Somit beträgt das Eigenkapital der Stiftung im 2026 über 113 Mio. Fr. (2024: 80 Mio. Fr.).

Grundlagen

Name Zweckverband:	Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
Erstellungsdatum:	01.09.2025
1. Planjahr = Budgetjahr:	2026

Kostenverteiler Erfolgsrechnung für Budget 2026

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)

Eigenkapital der Stiftung	113'333'333
Total	113'333'333

Grundlagen - Erfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
30 Personalaufwand	769'387.12	817'200.00	1'049'800.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	737'750.57	804'100.00	1'215'500.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	490'767.43	574'700.00	583'760.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	625'236.00	952'500.00	1'074'805.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>2'623'141.12</i>	<i>3'148'500.00</i>	<i>3'923'865.00</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	1'074.45	59'000.00	1'000.00
43 Übrige Erträge	308'331.25	260'000.00	210'000.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	137'000.00	137'000.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	248.10	0.00	0.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>309'653.80</i>	<i>456'000.00</i>	<i>348'000.00</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-2'313'487.32	-2'692'500.00	-3'575'865.00
34 Finanzaufwand	-469'082.98	-1'290'400.00	-1'460'403.00
44 Finanzertrag	3'555'143.75	5'197'200.00	5'765'485.00
Ergebnis aus Finanzierung	3'086'060.77	3'906'800.00	4'305'082.00
Operatives Ergebnis	772'573.45	1'214'300.00	729'217.00
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)	772'573.45	1'214'300.00	729'217.00
Eigenkapital der Stiftung	-772'573.45	-1'214'300.00	-729'217.00
B	0.00	0.00	0.00
C	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	0.00	0.00	0.00

		Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026
5	Investitionsausgaben	27'096'297.75	18'354'750.00	21'550'000.00
6	Investitionseinnahmen	27'096'297.75	18'354'750.00	21'550'000.00
	Nettoinvestitionen	0.00	0.00	0.00

		31.12.2024
10	Finanzvermögen	7'822'334.85
14	Verwaltungsvermögen	134'195'170.11
	Total Aktiven	142'017'504.96
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	8'470'822.77
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51'671'250.00
29	Eigenkapital	81'875'432.19
	Total Passiven	142'017'504.96

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

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

Aufwand		Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30	Personalaufwand	1'049'800.00	1.7%	1.7%	1.7%
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'215'500.00	0.0%	17.8%	87.9%
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	583'760.00	0.0%	0.0%	6.0%
34	Finanzaufwand	1'460'403.00	16.9%	15.1%	11.3%
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1'074'805.00	0.0%	54.8%	7.7%
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag					
42	Entgelte	1'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
43	Übrige Erträge	210'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
44	Finanzertrag	5'765'485.00	2.6%	41.7%	3.2%
45	Entn. Fonds und Spezialfinanzierungen	137'000.00	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 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30	Personalaufwand	1'049'800.00	0.00	0.00	0.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'215'500.00	0.00	0.00	0.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	583'760.00	0.00	0.00	0.00
34	Finanzaufwand	1'460'403.00	0.00	0.00	0.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1'074'805.00	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ertrag					
42	Entgelte	1'000.00	0.00	0.00	0.00
43	Übrige Erträge	210'000.00	0.00	0.00	0.00
44	Finanzertrag	5'765'485.00	0.00	0.00	0.00
45	Entn. Fonds und Spezialfinanzierungen	137'000.00	-137'000.00	0.00	1'225'972.00
46	Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs- dauer	Nutzungs- beginn	Abschreibungs- beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)					Total
					Anlagen im Bau bis 2027	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029	Folgejahre ab 2029	
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)										
1	Glattwiesenstrasse (ENB)	200	2028	2038	9'800'000.00	11'400'000.00	10'185'000.00	6'980'000.00	9'655'000.00	48'020'000.00
2	Rotbuchstrasse (NB)		2029	2039	2'890'000.00	4'000'000.00	4'500'000.00	4'000'000.00	6'810'000.00	22'200'000.00
3	Traktorenstrasse (NB)		2030	2040	110'000.00	500'000.00	500'000.00	5'000'000.00	8'890'000.00	15'000'000.00
4	Wyss Areal		2040	2040	150'000.00	300'000.00	500'000.00	500'000.00	9'000'000.00	10'450'000.00
5	Birmensdorferstrasse 191		2029	2029	430'000.00	200'000.00	2'000'000.00	4'500'000.00	1'135'000.00	8'265'000.00
6	Wiesliacher 45		2032	2032	130'000.00				2'170'000.00	2'300'000.00
7	Leimbach		2033	2033	50'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00	4'650'000.00	5'000'000.00
8	Erwerb Liegenschaften				15'000'000.00	15'000'000.00	15'000'000.00	0.00	0.00	45'000'000.00
...										0.00
Tiefbauten (Sachgruppe IR 5030)										
9										0.00
10										0.00
11										0.00
12										0.00
13										0.00
...										0.00
Mobilien (Sachgruppe IR 5060)										
14										0.00
15										0.00
16										0.00
17										0.00
18										0.00
...										0.00
Total					28'560'000.00	31'500'000.00	32'785'000.00	21'080'000.00	42'310'000.00	156'235'000.00

Planerfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
30 Personalaufwand	769'387.12	817'200.00	1'049'800.00	1'067'400.00	1'085'210.00	1'103'230.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	737'750.57	804'100.00	1'215'500.00	1'215'500.00	1'431'500.00	2'690'120.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	490'767.43	574'700.00	583'760.00	583'760.00	583'760.00	618'960.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	625'236.00	952'500.00	1'074'805.00	1'074'810.00	1'663'950.00	1'791'450.00
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
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>2'623'141.12</i>	<i>3'148'500.00</i>	<i>3'923'865.00</i>	<i>3'941'470.00</i>	<i>4'764'420.00</i>	<i>6'203'760.00</i>
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	1'074.45	59'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00
43 Übrige Erträge	308'331.25	260'000.00	210'000.00	210'000.00	210'000.00	210'000.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	137'000.00	137'000.00	0.00	0.00	1'225'970.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	248.10	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
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>309'653.80</i>	<i>456'000.00</i>	<i>348'000.00</i>	<i>211'000.00</i>	<i>211'000.00</i>	<i>1'436'970.00</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-2'313'487.32	-2'692'500.00	-3'575'865.00	-3'730'470.00	-4'553'420.00	-4'766'790.00
34 Finanzaufwand	-469'082.98	-1'290'400.00	-1'460'403.00	-1'706'970.00	-1'964'190.00	-2'185'780.00
44 Finanzertrag	3'555'143.75	5'197'200.00	5'765'485.00	5'915'480.00	8'382'040.00	8'648'350.00
Ergebnis aus Finanzierung	3'086'060.77	3'906'800.00	4'305'082.00	4'208'510.00	6'417'850.00	6'462'570.00
Operatives Ergebnis	772'573.45	1'214'300.00	729'217.00	478'040.00	1'864'430.00	1'695'780.00
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)	772'573.45	1'214'300.00	729'217.00	478'040.00	1'864'430.00	1'695'780.00
Eigenkapital der Stiftung	-772'573.45	-1'214'300.00	-729'217.00	-478'040.00	-1'864'430.00	-1'695'780.00
B	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Planbilanz

		Bilanz 2024	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10	Finanzvermögen	7'822'334.85	43'591'084.85	44'452'334.85	56'657'334.85	76'859'834.85	93'991'002.87
14	Verwaltungsvermögen	134'195'170.11	151'975'220.11	172'941'460.11	203'857'700.11	236'058'940.11	256'519'980.11
	Aktiven	142'017'504.96	195'566'304.96	217'393'794.96	260'515'034.96	312'918'774.96	350'510'982.98
20	Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	8'470'822.77	8'470'822.77	8'470'822.77	8'470'822.77	8'470'822.77	8'470'822.77
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51'671'250.00	87'440'000.00	88'301'250.00	100'506'250.00	120'708'750.00	137'839'918.02
29	Eigenkapital	81'875'432.19	98'542'098.84	116'423'065.49	132'604'649.19	132'353'472.19	133'739'862.19
	Passiven	142'017'504.96	194'452'921.61	213'195'138.26	241'581'721.96	261'533'044.96	280'050'602.98

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	574'700.00	583'760.00	583'760.00	583'760.00	618'960.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	574'700.00	583'760.00	583'760.00	583'760.00	618'960.00
Nettoinvestitionen	-18'354'750.00	-21'550'000.00	-31'500'000.00	-32'785'000.00	-21'080'000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-18'354'750.00	-21'550'000.00	-31'500'000.00	-32'785'000.00	-21'080'000.00
Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35'768'750.00	861'250.00	12'205'000.00	20'202'500.00	17'131'168.02
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	35'768'750.00	861'250.00	12'205'000.00	20'202'500.00	17'131'168.02
10 Veränderung Finanzvermögen	35'768'750.00	861'250.00	12'205'000.00	20'202'500.00	17'131'168.02

Zusammenfassung

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

Erstelldatum: 01.09.2025

1. Planjahr = Budgetjahr: **2026**

Investitionsplanung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Nettoinvestitionen	-21'550'000.00	-31'500'000.00	-32'785'000.00	-21'080'000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	729'217.00	478'040.00	1'864'430.00	1'695'780.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	729'217.00	478'040.00	1'864'430.00	1'695'780.00

Planbilanz

	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028	Planbilanz 2029
10 Finanzvermögen	44'452'334.85	56'657'334.85	76'859'834.85	93'991'002.87
14 Verwaltungsvermögen	172'941'460.11	203'857'700.11	236'058'940.11	256'519'980.11
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	8'470'822.77	8'470'822.77	8'470'822.77	8'470'822.77
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	88'301'250.00	100'506'250.00	120'708'750.00	137'839'918.02
29 Eigenkapital	116'423'065.49	132'604'649.19	132'353'472.19	133'739'862.19

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028	Plan-GFR 2029
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	583'760.00	583'760.00	583'760.00	618'960.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-21'550'000.00	-31'500'000.00	-32'785'000.00	-21'080'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	861'250.00	12'205'000.00	20'202'500.00	17'131'168.02