



Geschäftsbericht 2025

mit Jahresabschluss

April 2026



Impressum

Herausgeberin

Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich

Tel. +41 44 307 79 00
<https://kongresshaus-stiftung-zuerich.ch>

Text

immoclass AG, Zürich

Titelbild

© Fotograf: Georg Aerni, Zürich

Gestaltung und Layout

Züriblau, Stadt Zürich

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort des Stiftungsratspräsidenten	4
2. Kommentar zum Geschäftsverlauf	6
2.1. Überblick	6
2.2. Ertrag	7
2.3. Aufwand	8
2.4. Vermögensverwaltung	10
2.5. Mietverhältnisse	11
2.6. Abschreibungen	12
3. Lagebericht	13
3.1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	13
3.2. Risiken	14
3.3. Internes Kontrollsystem (IKS)	15
3.4. Aussergewöhnliche Ereignisse	15
3.5. Ausblick – Investitionen	15
4. Jahresrechnung	16
4.1. Revisionsbericht	16
5. Organisation	19
5.1. Zweck der Stiftung	19
5.2. Dotationskapital	19
5.3. Besitzverhältnis	19
5.4. Kapitalveränderungen	19
6. Stiftungsrat	20
6.1. Mitglieder	20
6.2. Ausschüsse	20
6.3. Sitzungen	20
6.4. Vergütungen	21
6.5. Kompetenzen-Regelung	22
6.6. Wahl und Amtszeit	23
6.7. Weitere wesentliche Tätigkeiten und Interessenbindungen	24
7. Geschäftsführung	26
8. Nachhaltigkeit	27
9. Drittmandate	28
9.1. Revisionsgesellschaft	28
9.2. Versicherung	28
9.3. Facility Management	28
9.4. Bauherrenberatung- und Planerleistungen	29
9.5. Weitere Verträge	29
Anhang 1	32
Anhang 2	56

1. Vorwort des Stiftungsrats- präsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Kongresshaus-Stiftung Zürich ein solides und insgesamt erfreuliches Jahr. Die Stiftung konnte ihre Aufgabe als Eigentümerin der bedeutenden Konzert- und Kongressinfrastruktur am General-Guisan-Quai weiterhin zuverlässig erfüllen und gleichzeitig ihre finanzielle Situation stärken.

Die Jahresrechnung schliesst mit einem deutlichen Ertragsüberschuss ab, der wesentlich durch ein positives Anlagejahr geprägt wurde. Die Vermögensanlage verfolgt das Ziel, Mittel für künftige grössere Renovationen und Sanierungen aufzubauen und damit den nachhaltigen Werterhalt des Gebäudes sicherzustellen. Abgesehen von den hohen Vermögenserträgen sind im letzten Jahr Aufwand und Ertrag im Rahmen der Erwartungen ausgefallen.

Im Berichtsjahr konnten verschiedene bauliche und betriebliche Optimierungen im Gebäude realisiert werden. Dazu gehörten unter anderem Investitionen in die technische Infrastruktur, Verbesserungen im Bereich der Beschallung sowie Massnahmen zur langfristigen Sicherstellung eines zuverlässigen Betriebs der Audio- und Video-Netzwerke. Solche Anpassungen tragen dazu bei, dass das Kongresshaus und die Tonhalle auch künftig den hohen Anforderungen von Kultur, Kongressen und Veranstaltungen gerecht werden können.

Im Vorjahr hatten Mängel am Bau erhebliche Arbeiten zu deren Beseitigung ausgelöst. Die Schadenregulierung und Aufteilung der Kosten auf Unternehmungen und Versicherungen konnte im letzten Jahr erst teilweise abgeschlossen werden. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die verursachenden Unternehmungen bzw. deren Versicherungen die Kosten decken werden.

Auch organisatorisch wurden wichtige Weichen gestellt. Das Geschäftsführungsmandat wurde im Jahr 2025 öffentlich neu ausgeschrieben und für fünf Jahre vergeben. Damit wird die Kontinuität in der operativen Führung der Kongresshaus-Stiftung Zürich gesichert.

Der Stiftungsrat dankt den Mitarbeitenden des Gebäude-Facility-Managements sowie der Geschäftsführung für ihr engagiertes Wirken im vergangenen Jahr. Ein besonderer Dank gilt auch unseren Mietparteien und allen weiteren Beteiligten, die dazu beitragen, dass das Kongresshaus und die Tonhalle ihre Rolle als zentrale kulturelle und gesellschaftliche Orte in Zürich erfüllen können.

Der Stiftungsrat wird sich auch künftig dafür einsetzen, dass diese einzigartige Infrastruktur langfristig erhalten, sorgfältig weiterentwickelt und wirtschaftlich verantwortungsvoll geführt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Präsident des Stiftungsrates



Serge Gaillard

2.

Kommentar zum Geschäftsverlauf

2.1. Überblick

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2 805 587 Mio. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 399 194. Die Abweichung ist fast ausschliesslich auf die Finanzerträge zurückzuführen. Dank der guten Marktentwicklung betragen die Vermögenserträge im letzten Jahr CHF 1 754 424.92. Ferner erhielt die Kongresshaus-Stiftung Zürich eine Gutschrift an Verzugszinsen von der Eidg. Steuerverwaltung. Bereinigt um diese beiden Faktoren resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 497 363.77.

Im Rahmen von zwei Vermögensverwaltungsmandaten werden die finanziellen Mittel für künftige Renovationen verwaltet. Sie sollen die spätere Finanzierung von grösseren anfallenden Renovationen und Sanierungen aus den eigenen Mitteln der Kongresshaus-Stiftung Zürich sicherstellen, was ihrem Stiftungszweck entspricht.

Die Schadenregulierung für die im Jahr 2024 zutage getretenen Baumängel konnte 2025 erst teilweise abgeschlossen werden. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die verursachenden Unternehmungen bzw. deren Versicherungen die Kosten decken werden. Der Schadenfall «Orgel» konnte im Berichtsjahr aussergerichtlich mit den involvierten Unternehmungen bereinigt werden. Die verursachenden Unternehmungen haben gut CHF 83 000 der Schadenssumme übernommen. Die gesamte Schadenssumme belief sich auf CHF 88 307.

2025 wurden folgende grössere Investitionen bzw. Optimierungen am Gebäude umgesetzt:

- **Nachabschluss Treppe:** Der Treppenaufgang zur Terrasse auf der Seeseite wurde mit einem Tor ausgerüstet. Dies ermöglicht, dass die Terrasse Nachts geschlossen werden kann.
- **Optimierungen kleine Tonhalle:** Im Bereich der kleinen Tonhalle wurden Investitionen in die Beschallungsanlage vorgenommen.
- **Umsetzung AV Netzwerk Anpassungen:** Nach einer längeren Planung konnte das Audio & Video Netzwerk an die heutigen Anforderungen angepasst werden.
- **Liftschachtbelüftung:** Ein erster Teil der Liftschachtbelüftung konnte abgeschlossen werden. Die restlichen Anlagen werden in der Sommerpause 2026 umgesetzt.

Gegen die Geländeeranpassungen im Kongresshaussaal ist weiterhin die Einsprache des städtischen Heimatschutzes hängig, weshalb die entsprechenden Anpassungen auch in diesem Jahr nicht umgesetzt werden konnten.

2.2. Ertrag

Für das Geschäftsjahr 2025 konnte die Kongresshaus-Stiftung Zürich Mietzinseinnahmen von CHF 3.342 Mio. verbuchen. Dies stellt eine leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahr dar, da die Mietzinsen der Teuerung angepasst wurden. Ferner wurden im Bereich der kleinen Tonhalle Optimierungen vorgenommen, welche zu einer leichten Erhöhung des Mietzinses geführt haben.

Eine grössere Abweichung gegenüber dem Vorjahr ist die Kostenbeteiligung Dritter für den Schadenfall Orgel. Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu einem Wasserschaden an der Orgel, welche auf eine nicht korrekt angeschlossene Kondenswasserleitung zurückgeführt werden konnte. Die bauliche Behebung des Schadens konnte bereits 2024 abgeschlossen werden. Die finanzielle Schadensabwicklung konnte im Jahr 2025 mit einem Kostenbeitrag der schadensverursachenden Unternehmen im Umfang von CHF 83 682.50 abgeschlossen werden. Die gesamte Schadenssumme belief sich auf CHF 88 307.

Bezüglich der Einnahmen aus der Vermögensverwaltung wird auf das Kapitel 2.4 verwiesen. Der Ertrag aus der reinen Betriebstätigkeit inkl. Betriebsbeitrag belief sich auf CHF 9 355 338.

2.3. Aufwand

Die Betriebstätigkeit führte zu Aufwendungen in der Höhe von CHF 8.836 Mio. Für nicht budgetierte Schadenfälle sind Aufwände in der Höhe von CHF 58'500 angefallen.

Die grösste Aufwandsposition stellen die Abschreibungen dar, welche CHF 4.94 Mio. ausmachen. Die Abschreibungen nehmen jeweils aufgrund der vorgenommenen Investitionen zu. Die Abschreibungsdauer ist bei vielen Positionen noch nicht erreicht, weshalb es zu keinen Reduktionen kommt. Im Geschäftsjahr 2024 kam es gegenüber 2023 zu einer stärkeren Reduktion, da die Kongresshaus-Stiftung Zürich Beiträge erhalten hat, welche die ursprünglichen Investitionskosten reduziert hat. Die Bereinigung wurde im Jahr 2024 rückwirkend vorgenommen, was schlussendlich zu einem tieferen Aktivkonto geführt hat und somit die Abschreibungen tiefer ausgefallen sind.

Der Finanzaufwand hat sich leicht erhöht. Der Finanzaufwand setzt sich zusammen aus den realisierten Verlusten von CHF 48'000 (Vorjahr CHF 36'000) und Wertberichtigungen von CHF 550'000 (Vorjahr CHF 228'000). Gegenüber dem Vorjahr haben die Wertberichtigungen deutlich zugenommen. Rund die Hälfte der negativen Wertberichtigung lässt sich auf einen Immobilienfonds zurückführen, bei welchem für den Jahresabschluss die Steuerwerte berücksichtigt werden. Da es sich um einen Fonds handelt, welcher auch über einen direkten Grundstücksbesitz verfügt, werden lediglich die liquiden Mittel versteuert. Dies führt dazu, dass der Kurswert jeweils wesentlich tiefer ist als der effektive Wert. Die entsprechende Differenz muss über die Wertberichtigung verbucht werden. Die weiteren Wertberichtigungen verteilen sich auf weitere Titel. Der Finanzaufwand ist abhängig von den Entwicklungen an der Börse und dem investierten Betrag. Nach einem negativen Anlagejahr 2022 hat sich der Finanzaufwand stark reduziert. Im Jahr 2025 kam es zu einer leichten Erhöhung, wobei berücksichtigt werden muss, dass der investierte Betrag jährlich zunimmt. Es gilt anzumerken, dass die Wertberichtigungen rein buchhalterischer Natur sind und keine realisierten Verluste darstellen. An steigenden Kursen kann somit weiterhin partizipiert werden.

Der Sach- und übrige Betriebsaufwand bleibt mehrheitlich konstant, wenn die Sondereffekte, für die nicht budgetierten Schadenfälle extrahiert werden. Gegenüber 2023 haben vor allem die folgenden Bereiche zugenommen:

- Anschaffung immaterielle Anlagen
- Strom- und Contractingkosten
- Planung- und Projektierung Dritter
- Sachversicherungsprämien
- Unterhalt Hochbauten, Gebäude
- Übriger Betriebsaufwand

Der Sach- und übrige Betriebsaufwand beinhaltet zudem die Schadenfälle, welche im Jahr 2024 mit Freeze und Orgel wesentlich höher ausgefallen sind. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren auch neue Wartungsverträge abgeschlossen, womit die entsprechenden Aufwendungen gegenüber 2023 neu hinzugekommen sind. Diese lassen sich teilweise im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mietparteien weiterverrechnen.

Der Personalaufwand hat aufgrund des Aufbaus des eigenen Gebäude-Facility Managements, ab Juli 2023, zugenommen. Hierbei besteht das Team seit Herbst 2023 aus 3 Personen und seit 1.1.2025 aus 4 Personen. Ferner werden die Löhne jeweils jährlich der Teuerung angepasst.

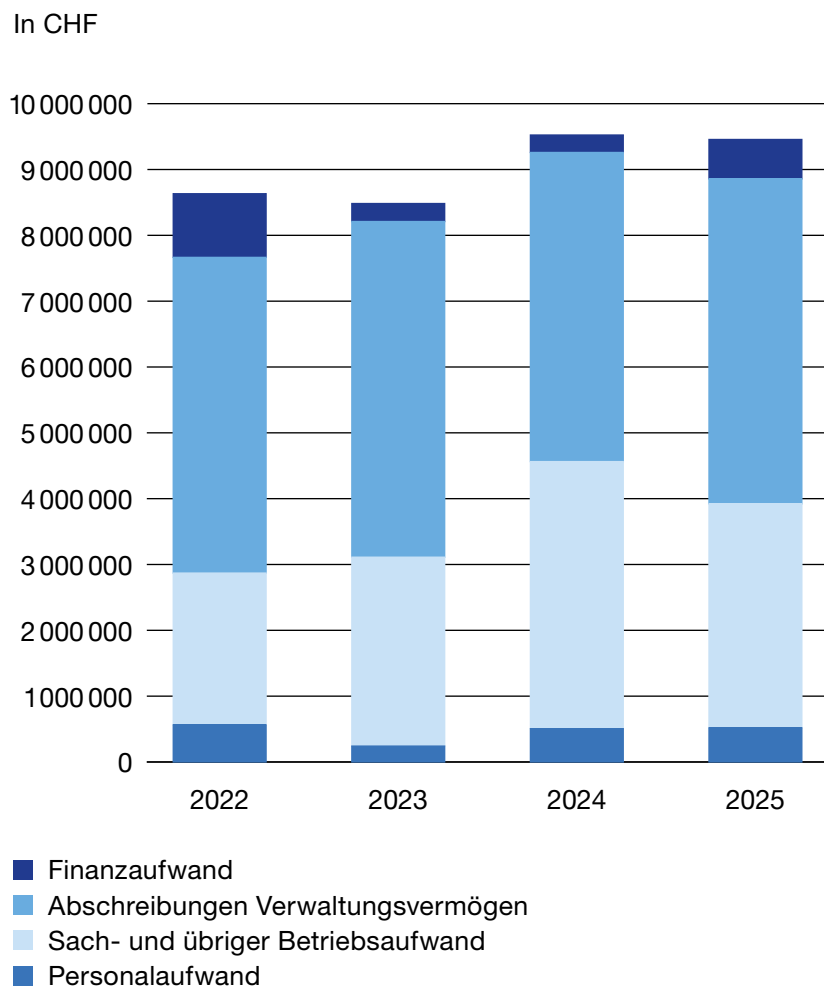


Abbildung 1
Aufwand 2022 bis 2025

2.4. Vermögensverwaltung

Nach einem erfreulichen Anlagejahr konnte die Kongresshaus-Stiftung Zürich Vermögenserträge im Umfang von CHF 1 754 424.92 verbuchen. Die Kongresshaus-Stiftung Zürich stellt für künftige Renovationen die benötigten Mittel zurück und legt sie im Rahmen von zwei Vermögensverwaltungsmandaten an. Damit wird sichergestellt, dass die Kongresshaus-Stiftung Zürich die künftig anstehenden Sanierungs- und Renovationen eigenständig finanzieren kann.

2.5. Mietverhältnisse

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen bei den Mietverhältnissen. Die im Jahr 2023 vorgenommene Mietzinsreduktion für die Kongresshaus Zürich AG wurde befristet bis 2028 vereinbart. Das extern angemietete Lager der Kongresshaus-Stiftung Zürich an der Thurgauerstrasse 40 in Zürich, konnte per Ende Dezember 2025 abgegeben werden. Die dort eingelagerten Güter konnten nun alle im Gebäude eingelagert werden. Somit fallen ab dem 1.1.2026 keine Aufwendungen für Mieten von fremden Räumlichkeiten mehr an.

Per Ende des Berichtsjahres präsentieren sich die Mietverhältnisse wie folgt:

Mietpartei	Mietobjekt	Mietdauer
Kongresshaus Zürich AG	Teile vom Kongresshaus/ Tonhalle im Gesamtausmass von rund 14 597 m ² * sowie Mitbenützungsrechte.	Befristeter Geschäftsmietvertrag für die Zeit vom 1.6.2021 bis 31.5.2028 mit einer echten Verlängerungsoption (Ausübungsfrist bis 31.5.2026) um fünf Jahre.
Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG	Teile vom Kongresshaus/ Tonhalle im Gesamtausmass von rund 7100 m ² * sowie Mitbenützungsrechte.	Der Mietbeginn war der 1.6.2021. Der Vertrag dauert so lange, wie der separat abgeschlossene Subventionsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der Mieterin gilt. Der Mietvertrag endet gleichzeitig wie der jeweilige Subventionsvertrag mit der Stadt Zürich.
Kongresshaus-Stiftung Zürich	Lager an Thurgauerstrasse 40, 8050 Zürich	Mietbeginn am 16.6.2017. Das Mietobjekt wurde per 31.12.2025 zurückgegeben.

* Die Kongresshaus Zürich AG und die Tonhalle-Gesellschaft Zürich haben zudem gemeinsam genutzte Flächen von insgesamt 723 m².

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich nutzt im Gebäude Büroflächen für das Gebäude-Facility Management sowie entsprechende Lagerflächen.

2.6. Abschreibungen

Im Jahr 2021 hat der Stiftungsrat beschlossen, dass die Abschreibungen gemäss dem erweiterten Standard des Handbuchs für das harmonisierte Rechnungslegungsmodell (HRM2) vorgenommen werden. Daraus resultierten für das Geschäftsjahr 2025 Abschreibungen von CHF 4.94 Millionen.

3.

Lagebericht

Der Lagebericht stellt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Stiftung am Ende des Geschäftsjahres unter Gesichtspunkten dar, die in der Jahresrechnung nicht zum Ausdruck kommen.

3.1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich beschäftigt per 31.12.2025 vier Personen mit 400 Stellenprozenten im Gebäude-Facility Management. Die Vergütungen erfolgen an die Mitarbeitenden des Gebäude-Facility Managements und an die Mitglieder des Stiftungsrates. Die Mitarbeitenden des Gebäude-Facility Managements sind nach dem Personalreglement der Stadt Zürich angestellt.

3.2. Risiken

Im Rahmen einer jährlichen Risikobeurteilung werden mögliche Risiken für die Kongresshaus-Stiftung Zürich eruiert und entsprechende Massnahmen festgelegt. Die letzte Risikobeurteilung wurde am 21.1.2026 vorgenommen, wobei die folgenden Top Risiken identifiziert worden sind:

- **Brandfall im Areal:** Zur Minimierung einer potenziellen Gefahr und zur weiteren Sensibilisierung wurden freiwillige Zusatzkontrollen im Bereich des Brandschutzes per 2026 eingeführt. Pro Quartal wird eine unabhängige Überprüfung durch eine externe Brandschutzfirma erfolgen. Im Rahmen dieser Überprüfung erfolgt auch eine Kontrolle der Arbeiten des Sicherheitsbeauftragten des Gebäudes. Ferner führt das Gebäude-Facility Management anhand von Checklisten laufend Kontrollen durch und dokumentiert diese.
- **Mietzinsausfallrisiko der Mieterschaft:** Die jeweilige Situation wird periodisch neu beurteilt. Im Falle einer potenziellen Insolvenz einer Mietpartei wird zeitnah das Gespräch gesucht, damit Lösungsvorschläge erarbeitet werden können. Der Mietvertrag mit der Kongresshaus Zürich AG beinhaltet eine Option zur Vertragsverlängerung, welche bis zum 31.5.2026 ausgeübt werden müsste. Derzeit ist noch offen, ob diese Option ausgeübt wird. Sollte die Option nicht ausgeübt werden, endet der Vertrag im Jahr 2028, woraufhin die Kongresshaus-Stiftung Zürich die Ausschreibung der Fläche vornehmen müsste. Die entsprechenden Gespräche hierzu laufen derzeit.
- **Schliessung des Gebäudes aufgrund von Massnahmen des Bundes:** Im Falle einer drohenden Pandemie werden zusammen mit den Mietparteien Schutzkonzepte erarbeitet und die Empfehlungen der Behörden umgesetzt.
- **Absturzhöhe der Geländer:** Das Baugesuch wurde bewilligt für den Kongresshaussaal. Allerdings ist die Einsprache des städtischen Heimatschutzes weiterhin hängig und verzögert die Umsetzung. Aus diesem Grund konnte das Risiko bis jetzt noch nicht minimiert werden. Die Planungen für die Geländeranpassungen in der Galerie laufen parallel dazu weiter.

Gegenüber dem Vorjahr konnten gewisse Risiken minimiert werden, weshalb diese nicht mehr als Top Risiko geführt werden. Darunter fällt beispielsweise die Kündigung von Know-How Trägern. Wie in Kapitel 7 erwähnt, wurde die Geschäftsführung neu ausgeschrieben. Ein neuer Vertrag sichert das Know-How für die nächsten 5 Jahre.

3.3. Internes Kontrollsystem (IKS)

Seit 2019 verfügt die Kongresshaus-Stiftung Zürich über ein IKS. Ziel des Konzeptes ist es, die potenziellen Risiken für die Kongresshaus-Stiftung Zürich zu erkennen und entsprechende Massnahmen für diese zu definieren. Die Überprüfung der Risiken sowie auch der definierten Massnahmen erfolgt mindestens einmal jährlich durch den Stiftungsrat. Die letzte Überprüfung hat im Januar 2026 stattgefunden.

3.4. Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Schadensfälle der Vorjahre haben die Kongresshaus-Stiftung Zürich auch noch im Geschäftsjahr 2025 beschäftigt. Die Schadensregulierung für die beiden Schadensfälle «Freeze» & «Freeze 2» ist weiterhin im Gange. Anderweitige nennenswerte aussergewöhnliche Ereignisse gab es nicht.

3.5. Ausblick – Investitionen

Für das Geschäftsjahr 2026 wurde wiederum mit einem Investitionsbetrag von CHF 1.5 Millionen budgetiert. Die Investitionen verteilen sich im Wesentlichsten auf die folgenden Projekte:

- Entflechtung EDV
- Kühlung EDV-Räume
- Belüftung Liftschächte
- Ersatz/Sanierung von Aussentüren
- Teilweiser Ersatz von Küchengeräten

Ferner werden für in den kommenden Jahren anfallende Sanierungen die ersten Konzepte für die Umsetzung erarbeitet. Dies sind:

- Planung Parkettersatz Foyer
- Konzept für die Sanierung der Balkone der Seezimmer
- Konzept für die Sanierung der Balkone des Verwaltungstrakts
- Ertüchtigung Saalbestuhlung

4. Jahresrechnung

4.1. Revisionsbericht



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER FINANZTECHNISCHEN PRÜFSTELLE

An den Stiftungsrat der Kongresshaus-Stiftung Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Kongresshaus-Stiftung Zürich (öffentlich-rechtliche Anstalt) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11).

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung* durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Kongresshaus-Stiftung Zürich unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Bericht und den Beschluss des Stiftungsrates (Anstaltsvorstand) sowie die Details zum Finanzbericht, aber nicht den Finanzbericht und unseren dazugehörigen Bericht.

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

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

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und für die internen Kontrollen, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und dem PH 60 durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und dem PH 60 üben wir, während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kongresshaus-Stiftung Zürich abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 9. März 2026

BDO AG

Claudia Lenggenhager

Zugelassene Revisionsexpertin

Susanne Scalia

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisorin

Beilage
Jahresrechnung - Finanzbericht

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

5. Organisation

5.1. Zweck der Stiftung

Die Kongresshaus-Stiftung ist eine Institution des öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Der Zweck der Stiftung lautet wie folgt: «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.»

5.2. Dotationskapital

Das Dotationskapital der Stiftung beträgt CHF 165 000 000. Per Ende des Berichtsjahres bestehen keine gegenseitigen Verbindlichkeiten zwischen dem Finanzdepartement der Stadt Zürich und der Kongresshaus-Stiftung Zürich.

5.3. Besitzverhältnis

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Zürich.

5.4. Kapital- veränderungen

Seit der Errichtung der Stiftung gab es keine Veränderung des Dotationskapitals.

6. Stiftungsrat

6.1. Mitglieder

- Serge Gaillard (seit 1.10.2021), Präsident des Stiftungsrates
Vertreter der Stadt Zürich
- Hans Syz (seit Gründung), Vizepräsident des Stiftungsrates
Vertreter der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG
- Martina Glaser (seit Gründung), Mitglied des Stiftungsrates
Co-Direktorin Projektstab Stadtrat und Vertreterin der Stadt
Zürich
- Ilona Schmiel (seit Gründung), Mitglied des Stiftungsrates
Vertreterin der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG
- Martin Luchsinger (seit 10.10.2018), Mitglied des Stiftungsrates
Departementssekretär im Finanzdepartement der Stadt Zürich
und Vertreter der Stadt Zürich

6.2. Ausschüsse

Der Anlageausschuss bereitet Entscheidungen des Stiftungsrates zur Anlagepolitik vor. Ferner führt er die Jahresgespräche mit den beiden Banken, an welche die Kongresshaus-Stiftung Zürich ein Vermögensverwaltungsmandat abgegeben hat. Unterjährig trifft sich der Anlageausschuss zur laufenden Überprüfung der Liquiditätsplanung.

6.3. Sitzungen

Der Stiftungsrat traf sich im Geschäftsjahr 2025 zu 5 Sitzungen. Mit Ausnahme von zwei Sitzungen, waren jeweils alle Mitglieder des Stiftungsrates anwesend. Die Abwesenheiten wurden jeweils frühzeitig angekündigt, so dass eine vorgängige Absprache zwischen dem Präsidenten des Stiftungsrates und dem abwesenden Mitglied möglich war.

6.4. Vergütungen

Den Mitgliedern des Stiftungsrates wurden im Berichtsjahr gesamthaft die nachfolgenden Entschädigungen für Ihre Tätigkeit im Stiftungsrat und Zusatzaufwendungen für den Aufbau der Stiftung und das Bauprojekt ausbezahlt:

- | | | |
|---|--------|--------|
| – Präsident des Stiftungsrates | CHF | 14 000 |
| – Mitglieder des Stiftungsrates | je CHF | 5 000 |
| – Mitglieder des Anlageausschusses | je CHF | 2 000 |
| – Zusatzaufwendungen des Stiftungsrates | CHF | 4 920 |

Die Entschädigung des Stiftungsrates ist im Organisations- und Geschäftsreglement vom 9.7.2018 geregelt.

6.5. Kompetenzen- Regelung

Der Stiftungsrat ist oberstes Aufsichts- und Gestaltungsorgan der Stiftung. Gemäss Organisations- und Geschäftsreglement hat der Stiftungsrat folgende unübertragbare Aufgaben und Kompetenzen:

- Dem Stiftungsrat kommen gemäss Artikel 10 Absatz 1 der Statuten folgende Aufgaben zu.
 - Er unterhält und betreibt das Gebäude der Stiftung, soweit er den Betrieb nicht ganz oder teilweise vertraglich auf Dritte überträgt.
 - Er beschliesst über Anträge und Statutenänderungen.
 - Er regelt die Vertretungs- und Unterschriftsberechtigung für die Stiftung.
 - Er beschliesst über Budget und Jahresrechnung und nimmt Kenntnis vom Revisionsbericht.
 - Er erstellt den Tätigkeitsbericht.
 - Er kann Reglemente erlassen, insbesondere über die Vermietung und Benützung der einzelnen Gebäudeteile und über Einzelheiten der Organisation.
- Im Übrigen kommen dem Stiftungsrat gemäss Artikel 10 Absatz 2 der Statuten alle Kompetenzen zu, die nicht einem anderen Organ übertragen worden sind.
- Zusätzlich zu den Aufgaben und Kompetenzen gemäss Artikel 10 der Statuten obliegt dem Stiftungsrat
 - die Festlegung der Anlagestrategie und die Vergabe von Vermögensverwaltungsmandaten.
 - die Genehmigung von Budgetveränderungen (Zusatzkredite, Krediterhöhungen)
 - die Genehmigung des Geschäftsführungs-Vertrags sowie von weiteren Verträgen von Bedeutung.
 - die Genehmigung von Mietverträgen für die Geschäftsräumlichkeiten der Stiftung.
 - die Bestimmung von Ausschüssen des Stiftungsrats sowie von deren Aufgaben, Kompetenzen und Entschädigungen.
 - die Kommunikationsmassnahmen
 - die Behandlung von Rekursen gegen Anordnungen, soweit diese nicht einem anderen Verfahrensweg unterstehen.

Der Stiftungsrat hat für die Regelung der Organisation- und Geschäftsführung am 2. Dezember 2016 ein Reglement erlassen, welches die Organisation und die Geschäftsführung im Detail regelt. Dieses Reglement ist nach wie vor in Kraft.

6.6. Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat besteht aus fünf Mitgliedern, die durch den Stadtrat abgeordnet werden. Der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG steht das Recht zu, zwei Mitglieder vorzuschlagen. Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrats beträgt vier Jahre. Eine wiederkehrende Abordnung ist möglich.

6.7. Weitere wesentliche Tätigkeiten und Interessenbindungen

Serge Gaillard:

- Spitalrat des Universitätsspital Zürich
- Dozent für schweizerische Wirtschafts- und Finanzpolitik an den Universitäten Bern und Lausanne (Titularprofessor)

Hans Syz:

- Präsident der Genossenschaft zum Baugarten vormals Sparkasse der Stadt Zürich
- Präsident des Stiftungsrates der Baugarten Stiftung
- Präsident des Stiftungsrates der Personalfürsorgestiftung für die Angestellten der Firma Maerki Baumann & Co AG Zürich
- Präsident des Verwaltungsrates der Maerki Baumann & Co. AG
- Präsident des Verwaltungsrates der Maerki, Baumann Vermögensverwaltungs AG
- Präsident des Verwaltungsrates der Zürcherische Privat-Reitanstalt zu St.Jakob AG
- Vizepräsident des Stiftungsrates der Wilhelm Schulthess-Stiftung
- Vizepräsident des Verwaltungsrates der Maerki Baumann Holding AG
- Vizepräsident des Verwaltungsrates und Quästor der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG
- Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Professor Dr. Max Cloëtta
- Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung zur Förderung des Pferdesportes
- Mitglied des Verwaltungsrates der Aquila & Co. AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der Arthouse Commercio Movie AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der CHSZ-Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der Friedrich Steinfels AG Zürich
- Inhaber der Condor Films AG

Martina Glaser:

- Co-Direktorin Projektstab Stadtrat der Stadt Zürich
- Präsidentin des Verwaltungsrates der Schiffbau Immobilien AG

Ilona Schmiel:

- Beirätin der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK)
- Hochschulratsmitglied der Universität Bonn
- Intendantin der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG
- Kuratoriumsmitglied der Deutschen Kammerphilharmonie Bremen
- Vorsitzende der Ernst von Siemens Musikstiftung, (München/Schweiz)
- Mitglied der Intendant*innen der Deutschen Konzerthauskonferenz (erw. um Zürich, Wien, Luxembourg, Amsterdam)
- Mitglied des Stiftungsrates der Zürcher Singakademie
- Mitglied des Stiftungsrates des Geza Anda Wettbewerbs
- Stiftungsrätin Bundesjugendorchester-Stiftung (Berlin)
- Vorstandsmitglied des collegium novum zürich (cnz)
- Member of the Council of Academics Antonín Dvořák Award (Prag)

Martin Luchsinger:

- Departementssekretär des Finanzdepartementes der Stadt Zürich

7.

Geschäftsführung

Die immoclass AG, mit Sitz in Zürich, ist mit der Geschäftsführung sowie der kaufmännischen Bewirtschaftung beauftragt. Die entsprechenden Gesamtaufwendungen (Dienstleistungen Dritter inkl. Drittkosten) beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 340'771.31 (Vorjahr CHF 401'225.55). Die Aufwendungen konnten damit bereits zum zweiten Mal in Folge weiter reduziert werden. Zu berücksichtigen ist, dass in diesen Mandatskosten auch die Zusatzaufwendungen im Zusammenhang mit den Schadenfällen enthalten sind. Ebenfalls darin enthalten ist die übergeordnete Personalführung der Mitarbeitenden des Gebäude-Facility Managements. Für das Rechnungswesen wurde eine Zusammenarbeit mit der OBT AG, mit Sitz in Zürich, abgeschlossen. Der Sitz der Kongresshaus-Stiftung Zürich befindet sich an der Oberdorfstrasse 2, 8001 Zürich.

Im Sommer 2025 wurde das Geschäftsführungsmandat öffentlich neu ausgeschrieben. Der Zuschlag erhielt die immoclass AG zusammen mit der OBT AG.

Der neue Vertrag beginnt am 1.4.2026 und wurde für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Darin enthalten ist zudem eine Option zur Verlängerung des Vertrages um weitere 3 Jahre. Durch die vorgenommene Ausschreibung konnte das Risiko des Abgangs eines Know-How Trägers weiter reduziert werden, da nun eine vertragliche Sicherheit für die nächsten 5 Jahre besteht.

8.

Nachhaltigkeit

Als Eigentümerin einer denkmalgeschützten Liegenschaft trägt die Kongresshaus-Stiftung Zürich eine besondere Verantwortung für einen ressourcenschonenden und langfristig ausgerichteten Betrieb. Entsprechend fliesst der Nachhaltigkeitsgedanke laufend in die Bewirtschaftung des Gebäudes sowie in betriebliche Entscheidungsprozesse ein.

Ein Schwerpunkt liegt auf der effizienten Nutzung von Energie. Die Betriebsparameter der haustechnischen Anlagen werden regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Optimierungen erfolgen in enger Zusammenarbeit mit spezialisierten Fachstellen und berücksichtigen die nutzungsabhängigen Schwankungen des Energiebedarfs, die sich aus dem Veranstaltungsbetrieb ergeben.

Die mit den Elektrizitätswerken der Stadt Zürich (ewz) abgeschlossene kantonale Zielvereinbarung bildet weiterhin den Rahmen für die systematische Reduktion des Energieverbrauchs. Die vereinbarten Zielwerte werden überwacht und der operative Betrieb gemeinsam mit dem ewz sowie den beiden Mietparteien kontinuierlich weiterentwickelt.

Die Stromversorgung des Gebäudes basiert unverändert auf Elektrizität aus 100 % erneuerbaren Quellen. Vertragsverlängerungen werden in Abstimmung mit den Mietparteien vorgenommen, welche den nachhaltigen Energiebezug ausdrücklich mittragen.

Für die Wärme- und Kälteversorgung wird nach wie vor die haus-eigene Seewasserzentrale genutzt. Das im Contracting mit dem ewz betriebene System ermöglicht eine energieeffiziente und weitgehend CO₂-arme Versorgung des Gebäudes.

Darüber hinaus berücksichtigt die Kongresshaus-Stiftung Zürich Nachhaltigkeitsaspekte auch in der Vermögensanlage. Die bestehenden Vermögensverwaltungsmandate orientieren sich an anerkannten ESG-Kriterien und stellen sicher, dass ökologische und gesellschaftliche Aspekte sowie Grundsätze guter Unternehmensführung in der Finanzstrategie angemessen berücksichtigt werden.

9. Drittmandate

9.1. Revisions- gesellschaft

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich (seit Gründung)
Die Summe des Revisionshonorars beträgt ca. CHF 20 000.
Zusätzliche Honorare wurden keine vergütet.

9.2. Versicherung

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich hat die folgenden Versicherungen abgeschlossen:

Versicherung	Unternehmung
UVG-Versicherung	Helsana
Kollektiv-Krankentaggeldversicherung	AXA
Betriebs-Haftpflichtversicherung	Helvetia
Gebäude-Haftpflichtversicherung	Helvetia
Sachversicherung kombiniert	Helvetia

Ferner besteht für die Mitarbeitenden des Gebäude-Facility Managements ein Anschlussvertrag bei der Pensionskasse der Stadt Zürich.

9.3. Facility Management

Das Gebäude-Facility Management wird seit dem 1. Juli 2023 durch die Kongresshaus-Stiftung Zürich vorgenommen. Für die Reinigung bestehen seitens der beiden Mietparteien und der Kongresshaus-Stiftung Zürich Verträge mit der ISS Facility Services AG (früher gammaRenax AG). Für das eventbezogene Facility Management ist jede Mietpartei eigenständig verantwortlich.

9.4. Bauherren- beratung- und Planerleistungen

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Jahr 2020 wurde die arc Consulting und Architektur AG als Partner für den baulichen Unterhalt, die Erneuerung und die Weiterentwicklung der Liegenschaft hinzugezogen. Dies ermöglicht der Kongresshaus-Stiftung Zürich, auf erforderliche Bauherrenberatungs- und Planerleistungen zurückzugreifen. Im Rahmen der damaligen Ausschreibung wurde eine Verlängerungsoption vereinbart, welche im Jahr 2023 ausgeübt wurde. Damit ist die Unterstützung durch die arc Consulting und Architektur AG bis zum 30.6.2028 garantiert.

9.5. Weitere Verträge

Nebst den bereits genannten Verträgen und Mandaten bestehen diverse weitere Service- und Wartungsverträge.

Zürich, 13. April 2026

Kongresshaus-Stiftung Zürich

Präsident des Stiftungsrates

Vizepräsident des Stiftungsrates



Serge Gaillard



Hans Syz

Beilagen

- Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2025, BDO AG, dat. 9.3.2026, beinhaltend:
 - Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung
 - Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften
- Formularsatz zur Jahresrechnung der Kongresshaus-Stiftung Zürich, dat. 21.1.2026

Anhang 1



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

An den Stiftungsrat der

Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung 2025

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2025)

9. März 2026
2112 1261/pdf/LEC/SUC

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER FINANZTECHNISCHEN PRÜFSTELLE

An den Stiftungsrat der Kongresshaus-Stiftung Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Kongresshaus-Stiftung Zürich (öffentlich-rechtliche Anstalt) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11).

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung* durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstellle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Kongresshaus-Stiftung Zürich unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Bericht und den Beschluss des Stiftungsrates (Anstaltsvorstand) sowie die Details zum Finanzbericht, aber nicht den Finanzbericht und unseren dazugehörigen Bericht.

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

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

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und für die internen Kontrollen, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und dem PH 60 durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und dem PH 60 üben wir, während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kongresshaus-Stiftung Zürich abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 9. März 2026

BDO AG

Claudia Lenggenhager

Zugelassene Revisionsexpertin

Susanne Scalia

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisorin

Beilage
Jahresrechnung - Finanzbericht

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

	Gesamthaushalt		Allgemeiner Haushalt		Eigenwirtschaftsbetriebe	
	Rechnung	Budget	Rechnung	Budget	Rechnung	Budget
+ Ertragsüberschuss	2'805'587.39	399'194.00	2'805'587.39	399'194.00	-	-
+ Aufwandsüberschuss	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	-	-	0.00	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	-	-	0.00	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	4'937'208.90	5'146'600.00	4'937'208.90	5'146'600.00	0.00	0.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	7'742'796.29	5'545'794.00	7'742'796.29	5'545'794.00	0.00	0.00
<i>J.</i> Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	877'741.00	1'500'000.00	877'741.00	1'500'000.00	0.00	0.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsteilbetrag (-)	6'865'055.29	4'045'794.00	6'865'055.29	4'045'794.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	882%	370%	882%	370%	#DIV/0!	#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

0 - 50 % ungenügend

Erfolgsrechnung

	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Gestuffer Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	517'364.00	572'800.00	505'028.55
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'403'419.53	3'583'080.00	4'058'930.81
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'937'208.90	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>	8'857'992.43	9'302'460.00	9'258'858.16
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Erträge	1'800'076.35	2'046'000.00	1'738'496.40
43 Übrige Erträge	32'589.00	0.00	0.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag	4'041'001.00	3'998'000.00	3'998'561.55
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	5'873'646.35	6'044'000.00	5'737'057.95
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-2'984'346.08	-3'258'460.00	-3'521'800.21
34 Finanzaufwand	598'160.70	0.00	264'367.97
44 Finanzertrag	6'388'094.17	3'657'654.00	4'771'153.08
Ergebnis aus Finanzierung	5'789'933.47	3'657'654.00	4'506'195.11
Operatives Ergebnis	2'805'587.39	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	2'805'587.39	399'194.00	984'394.90
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandsüberschuss (-)			
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	9'456'153.13	9'302'460.00	9'523'816.13
Total Ertrag	12'261'740.52	9'701'654.00	10'508'211.03

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Investitionsrechnung VV, Sachgruppen			
50 Sachanlagen	987'104.15	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	987'104.15	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	3'402'064.00
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	109'363.15	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	109'363.15	0.00	5'330'262.80
Investitionen Verwaltungsvermögen			
Total Investitionsausgaben	987'104.15	1'500'000.00	2'664'992.97
Total Investitionseinnahmen	109'363.15	0.00	5'330'262.80
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-877'741.00	-1'500'000.00	2'665'269.83
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Rechnung 2025	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 Finanzvermögen				
Total Ausgaben		0.00	0.00	146'816.00
Total Einnahmen		0.00	0.00	146'816.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen		0.00	0.00	0.00
		Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Bilanz

	01.01.2025	31.12.2025
Aktiven		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		10'711'707.88
101 Forderungen	9'022'775.29	899'095.06
102 Kurzfristige Finanzanlagen	917'684.68	0.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	41'615.00
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	3'441'949.90	0.00
Umlaufvermögen	13'382'409.87	11'652'417.94
107 Langfristige Finanzanlagen	16'939'873.39	25'553'740.50
108 Sach- und immaterielle Anlagen FV	0.00	0.00
Anlagevermögen Finanzvermögen*	16'939'873.39	25'553'740.50
Total Finanzvermögen	30'322'283.26	37'206'158.44
140 Sachanlagen VV	186'323'309.78	182'263'841.88
142 Immaterielle Anlagen	0.00	0.00
144 Darlehen	0.00	0.00
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	0.00	0.00
146 Investitionsbeiträge	0.00	0.00
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	186'323'309.78	182'263'841.88
Total Verwaltungsvermögen	186'323'309.78	182'263'841.88
Total Aktiven	216'645'593.04	219'470'000.32
* Total Anlagevermögen	203'263'183.17	207'817'582.38

Bilanz

	01.01.2025	31.12.2025
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten	570'251.40	570'251.40
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	143'686.10	143'686.10
205 Kurzfristige Rückstellungen	0.00	0.00
Kurzfristiges Fremdkapital	695'117.61	713'937.50
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
208 Langfristige Rückstellungen	0.00	0.00
209 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital	0.00	0.00
Total Fremdkapital	695'117.61	713'937.50
290 Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	0.00	0.00
291 Fonds im Eigenkapital	0.00	0.00
292 Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293 Vorfinanzierungen	0.00	0.00
Zweckgebundenes Eigenkapital	0.00	0.00
294 Finanzpolitische Reserve	0.00	0.00
296 Marktwertreserve auf Finanzinstrumenten	0.00	0.00
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	218'756'062.82	218'756'062.82
Zweckfreies Eigenkapital	218'756'062.82	218'756'062.82
Total Eigenkapital	218'756'062.82	218'756'062.82
Total Passiven	216'645'593.04	219'470'000.32

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode		Rechnung 2025	Rechnung 2024
+	Jahresergebnis Erfolgsrechnung; Ertragsüberschuss (+), Aufwandsüberschuss (-)	2'805'587.39	884'394.90
+/-	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'937'208.90	4'695'898.80
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	18'589.62	-587'182.02
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-1'719.10	60'179.60
+/-	Abnahme / Zunahme Vorräte und angeliefene Arbeiten	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	-1'138'118.68	-745'264.16
+/-	Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	-157'986.27	790.68
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Sach- und immaterielle Anlagen FV (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Verluste / Gewinne auf Sach- und immaterielle Anlagen FV (realisiert)	0.00	0.00
-	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufskosten FV	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	9'068.69	196'612.41
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	9'751.20	40'589.00
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	0.00	0.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	0.00	0.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	0.00	0.00
-	Übertragungen in die Investitionsrechnung (Aktivierte Eigenleistungen)	0.00	0.00
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	6'482'381.75	4'646'019.21
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen		
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	-887'104.15	-2'664'992.97
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	109'363.15	5'330'262.80
-	Übertragungen Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen	-877'741.00	2'665'269.83
+	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	-146'816.00
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR	3'402'054.00	-3'402'054.00
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung	0.00	0.00
-	Entnahmen aus Fonds	0.00	0.00
+	Übertragungen in die Investitionsrechnung (Aktivierte Eigenleistungen)	0.00	0.00
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	2'524'313.00	-883'600.17

+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	-8'613'867.11	-5'899'692.85
+/-	Wertaufholungen / Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	1'138'118.68	745'264.16
+/-	Gewinne / Verluste auf Finanzanlagen (realisiert)	157'986.27	-790.68
+/-	Abnahme / Zunahme Sach- und immaterielle Anlagen FV	0.00	0.00
+/-	Wertaufholungen / Wertberichtigungen Sach- und immaterielle Anlagen FV (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Gewinne / Verluste auf Sach- und immaterielle Anlagen FV (realisiert)	0.00	0.00
+	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV	0.00	0.00
+	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	0.00	146'816.00
-	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-7'317'762.16	-5'008'403.37
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-4'793'449.16	-5'892'003.54
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	0.00	-49'701.45
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0.00	-49'701.45
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'688'932.59	-1'295'685.78
	Stand Flüssige Mittel per 1. 1.	9'022'775.29	10'318'461.07
	Stand Flüssige Mittel per 31.12.	10'711'707.88	9'022'775.29
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'688'932.59	-1'295'685.78

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf dem Gemeindegesez vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG; LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen („True and Fair View“-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandsminderungsbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

Die Buchführung richtet sich nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Richtigkeit, der Rechtzeitigkeit und der Nachprüfbarkeit.

Bilanzierungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Verpflichtungen werden bilanziert, wenn deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt, ihre Erfüllung sicher oder wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veraussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verpflichtungen gegenüber Sonderrechnungen werden dem Fremdkapital zugerechnet.

Anhang

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000.00** liegt (Beschluss des Anstaltsvorstands Nr. 16 vom 15.05.2019). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Bei den Verpflichtungen kommt die **Wesentlichkeitsgrenze von Fr. 50'000.00** nur bei den Rückstellungen zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Beim Übergang zum HRM2 wurde eine **Neubewertung des Verwaltungsvermögens** gemäss § 179 Abs. 1 lit. c. GG vorgenommen.

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert. Das Grundeigentum im Finanzvermögen wird in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet.

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Die Positionen des VV, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen wird jährlich auf dauernde Wertminderungen geprüft. Ist eine dauernde Wertminderung absehbar, wird der bilanzierte Wert berichtigt.

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich wendet gemäss Beschluss des Stiftungsrats Nr. 30 vom 16.12.2021 den erweiterten Standard der Abschreibungen an.

Positionen des Fremdkapitals und des Eigenkapitals werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert.

Interne Zinsen

Der Zinssatz für die internen Verzinsungen gemäss § 38 VGG beträgt: gemäss Beschluss des Anstaltsvorstands vom 06.11.2019 1.0 %. Verzinst wird der Wert Anfang Jahr.

Verzinst werden

- die Verpflichtungen der Kongresshaus-Stiftung Zürich gegenüber Sonderrechnungen,
- die Guthaben und Verpflichtungen der Anstalt gegenüber Spezial- und Vorforderungen der Eigenwirtschaftsbetriebe,
- die Liegenschaften des Finanzvermögens,
- das Verwaltungsvermögen der Eigenwirtschaftsbetriebe.

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 17.11.2025 verfügt die Kongresshaus-Stiftung Zürich derzeit über keine solchen Geschäftsfälle.

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

Die Rechnung wird über den gesamten Haushalt der Anstalt grundsätzlich als Einheit geführt.

Nicht in der Rechnung konsolidiert

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich hält keine Beteiligungen im Verwaltungsvermögen, welche öffentliche Aufgaben erfüllen.

Anhang**Finanzinformationen****Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens**

Konto	Bezeichnung	Stückzahl 01.01.2025	Stückzahl 31.12.2025	Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
1070	Aktien und Anteilscheine			16'939'873.39	8'613'857.11	25'553'740.50
1070.00	Aktien					4'721'956.50
	ABB AG	2'494	4'647	122'380.58	152'814.76	275'195.34
	Alcon AG	1'076	2'153	82'744.40	53'497.44	136'241.84
	Baloise Holding AG	58	-	9'517.80	-9'517.80	0.00
	Centra Money Bank AG	498	744	40'836.00	33'080.40	73'916.40
	COMPAGNIE FINANCIERE RICHEMONT SA	-	1'475	0.00	253'773.75	253'773.75
	Galderma Group AG	-	338	0.00	54'465.60	54'465.60
	Geberit AG	46	88	23'671.60	30'853.20	54'524.80
	Georg Fischer AG	802	1'378	55'057.30	18'803.50	73'860.80
	Givaudan AG	20	44	79'320.00	59'104.00	138'424.00
	Holdim AG	526	1'352	80'865.36	24'236.15	105'101.52
	Kühne + Nagel International AG	260	439	54'028.00	21'150.75	75'178.75
	Lonza Group AG	147	299	78'762.60	82'039.60	160'802.20
	Nestle AG	5'154	8'243	385'931.52	263'516.00	649'447.52
	Novartis AG	3'932	5'498	348'765.40	233'812.40	602'580.80
	Partners Group Holding AG	79	135	97'170.00	33'464.00	132'624.00
	Roche Holding AG	1'164	1'708	297'402.00	263'163.60	560'565.60
	Sandoz Group AG	1'340	1'778	49'807.80	53'031.72	102'839.52
	Schindler Holding AG	-	270	0.00	60'784.00	60'784.00
	Sika AG	392	866	84'953.60	56'218.00	140'511.60
	Sonova Holding	-	267	0.00	55'295.70	55'295.70
	Straumann Holding AG	484	947	55'297.00	33'209.62	88'506.62
	Swiss Life Holding AG	66	108	46'173.60	52'840.80	99'014.40
	Swiss Re AG	436	968	57'203.20	71'395.60	128'598.80
	Swisscom AG	106	174	53'477.00	46'660.00	100'137.00
	VAT Group AG	189	285	64'789.20	45'192.30	109'981.50
	Zürich Insurance Group AG	260	481	140'085.00	149'377.80	289'465.80
	UBS Group AG	-	4'859	0.00	179'588.64	179'588.64
	Namensaktien Kongresshaus Zürich AG (Valor 151450)	5	5	288.00	-88.00	200.00

	Anteile 01.01.2025	Anteile 31.12.2025			
1070.10 Anlagelands-Anteile					20'831'784.00
Credit Suisse Index Fund (CH) Umbrella - Bond Switzerland AAA-BBB 1-5 ESZ Blue	141.100	-	148'674.65	-148'674.65	
Siz AM (CH) Liquidity Mgmt. - CHF - B -	120.400	-	105'964.04	-105'964.04	
Credit Suisse Index Fund (CH) Umbrella - CSIF (CH) Real Estate Switzerland Blue	229.100	311.70	398'018.89	-75'286.72	323'732.17
Isiarea SSI ESG AAA-BB(R) Bond Index Fund (CH)	327.300	323.70	321'807.91	-5'264.92	316'542.99
Swisscanto (CH) Investment Fund I - Bond Fund Sustainable CHF	6'093.600	-	613'656.12	-613'656.12	
ISHARES III PLC - iShares Global Aggregate Bond ESG UCITS ETF	113'672.000	131'513.000	488'975.96	77'855.27	566'831.25
PIMCO Funds: Global Investors Series PLC - Global Bond ESG Fund	51'106.100	57'448.30	478'868.28	71'042.92	550'929.20
JPMorgan Funds SICAV - Aggregate Bond Fund Capitalisation	3'916.100	4'893.70	401'752.70	104'548.50	506'302.20
UBS ETF (CH) - SPI (R) ESG	22'380.000	9'255.00	342'906.36	-177'963.75	164'942.61
Ralfissen ETF - Solid Gold Responsibility Sourced & Traceable	565.000	611.00	379'284.50	272'903.01	652'187.51
Pic(CH)-CHF Sus -SJ	-	1'987.40	0.00	196'335.25	196'335.25
BdFdsCHF-5T CHF	-	7'566.10	0.00	756'889.95	756'889.95
Vontobel Fund (CH) - Sustainable Bond	-	777.70	0.00	76'867.87	76'867.87
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	5'759.655	8'667.78	544'359.00	261'737.00	806'096.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index Bond	20'147.233	29'281.24	2'000'366.00	896'793.00	2'897'159.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	9'024.741	13'272.61	760'633.00	369'421.00	1'130'054.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	3'936.000	5'529.47	325'696.00	163'141.00	488'837.00
Swisscanto(CH) Index Fund V-SWC(CH) Index Real	7'181.890	9'484.38	1'379'770.00	628'706.00	2'008'476.00
Swisscanto(CH) Index Fund II - SWC (CH) Index Equity Fund Small Cap World ex CH	1'327.136	1'866.54	226'366.00	104'833.00	331'199.00
Swisscanto(CH) Index Fund V-SWC(CH) Index Equity Fund World (ex CH) Responsible	7'847.214	10'755.14	1'465'864.00	625'595.00	2'111'559.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index Equity Fund Emerging Markets Responsible	2'215.317	2'890.48	217'628.00	109'982.00	327'610.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index Equity Fund Switzerland Total Responsible	27'472.197	38'972.44	4'008'861.00	2'810'972.00	6'819'833.00

Anhang

Eventualforderungen

Schuldner	Art der Forderung	Datum	Verfallzeit	Forderung Zinssatz und Betrag Zinstermin	Sicherheiten	Hinweise auf verdeckte Risiken
Mehrere Parteien (Schadenfall Freeze)	Schadenfall aus einem Baumangel aus dem Bauprojekt, welches 2021 abgeschlossen wurde.	07.02.2024	Keine	649'903.14	0 Gewährleistungsgarantie	Prozessrisiken
Mehrere Parteien (Schadenfall Freeze 2)	Fortsetzung des obigen Falls in Bezug auf weitere Bereiche		Keine	28'636.97	0 Gewährleistungsgarantie	Prozessrisiken

Anhang**Anlagenpiegel - Finanzvermögen**

Sach- und immaterielle Anlagen FV	Buchwert 01.01.2025	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Verkehrswert- anpassung (+/-)	Umgliederungen (+/-)	Buchwert 31.12.2025
1080.0 Grundstücke	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1080.1 Grundstücke mit Baurechten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1084.0 Gebäude	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1084.1 Grundeigentumsanteile	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1086.0 Mobilien	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1087.0 Anlagen im Bau	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1089.0 Übrige Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Anhang**Anlagenpiegel - Verwaltungsvermögen**

Gesamthaushalt	Stand 01.01.2025		Anschaffungswerte		Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Kumulierte Abschreibungen		Stand 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025
	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umgliederungen (+/-)	Planm. Abschreib. Abschr. / WB	Ausserplanm. Abgänge (+) Umgliederungen (+/-)						
Sachanlagen VV										
1404 Hochbauten	203'197'746.05	680'238.35	106'598.45	203'984'582.85	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'361.64	181'852'221.21
1407 Anlagen im Bau VV	320'716.47	197'502.65	-106'598.45	411'620.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	411'620.67
Total Sachanlagen	203'518'462.52	877'741.00	0.00	204'396'203.52	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'361.64	182'263'841.88
Immaterielle Anlagen										
1421 Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00
Total Immaterielle Anlagen	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00
Darlehen										
Total Darlehen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Beteiligungen, Grundkapitalien										
Total Beteiligungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Investitionsbeiträge										
Total Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	203'518'464.52	877'741.00	0.00	204'396'205.52	-17'195'154.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'363.64	182'263'841.88

Anhang**Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen**

Allgemeiner Haushalt	Stand 01.01.2025		Anschaffungswerte		Stand 31.12.2025		Stand 01.01.2025		Kumulierte Abschreibungen		Stand 31.12.2025		Buchwert 31.12.2025
	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Ungliederungen (+/-)	Ungliederungen (+/-)	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abgänge (+)	Ungliederungen (+/-)	Ungliederungen (+/-)					
Sachanlagen VW													
1404 0 Hochbauten	203'197'746.05	680'238.35	106'588.45	203'984'582.85	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	0.00	0.00	-22'132'361.64	181'852'221.21	
1407 0 Anlagen im Bau VW	320'716.47	197'502.65	-106'588.45	411'620.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	411'620.67	
Total Sachanlagen	203'518'462.52	877'741.00	0.00	204'396'203.52	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	0.00	0.00	-22'132'361.64	182'263'841.88	
Immaterielle Anlagen													
1421 0 Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00	
Total Immaterielle Anlagen	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00	
Darlehen													
Total Darlehen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Beteiligungen, Grundkapitalien													
Total Beteiligungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Investitionsbeiträge													
Total Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Total Verwaltungsvermögen	203'518'464.52	877'741.00	0.00	204'396'205.52	-17'195'154.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	0.00	0.00	-22'132'363.64	182'263'841.88	

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2025		Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Rücklagen		Vorfinanzierungen		Finanzpolitische Reserve		Marktwertreserve		Jahresergebnis		Stand 31.12.2025
	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertragssü.	Aufwandü.	
2800 Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		0.00															0.00
2910 Fonds im Eigenkapital		0.00															0.00
2920 Rücklagen der Globalbudgetbereiche		0.00															0.00
2930 Vorfinanzierungen		0.00															0.00
2940 Finanzpolitische Reserve		0.00								0.00	0.00						0.00
2861 Marktwertreserve auf Finanzinstrumenten		0.00											0.00				0.00
2890 Jahresergebnis														2'805'587.39	0.00		2'805'587.39
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre		215'950'475.43															215'950'475.43
Total		215'950'475.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'805'587.39	0.00	218'756'062.82

Anhang

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

	Beteiligungsverhältnisse			Verschuldungssituation		
	Eigenkapital per 01.01.2025	Eigenkapital per 31.12.2025	Beteiligungsquote	Nettoschuld I per 31.12.2025	Einwohner per 31.12.2025	Nettoschuld I pro Einwohner
Stadt Zürich	215'950'475.43	218'756'062.82	100.0%	-36'492'220.94	0	#DIV/0!
Total	215'950'475.43	218'756'062.82	100.0%	-36'492'220.94	0	#DIV/0!

Bemerkungen:

Beteiligungsquote: Prozentualer Anteil der Trägergemeinden am gesamten Eigenkapital der Anstalt
 Nettoschuld I: Anteil an der Nettoverschuldung der Trägergemeinden gemäss Beteiligungsquote (Nettoschuld I = Fremdkapital / Finanzvermögen)

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2025	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	882%	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**

Jahresrechnung 2025

Ablieferung an Anstaltsvorstand (Verwaltungsrat)	19.01.2026
Abnahmeabschluss Anstaltsvorstand (Verwaltungsrat)	21.01.2026
Ablieferung an Revisionsstelle	27.01.2026
Abnahmeabschluss Revisionsstelle	19.02.2026
Veröffentlichung	19.02.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1 Bericht des Anstaltvorstands	5
2 Beschluss des Anstaltvorstands	6
3 Kurzbericht der Revisionsstelle	7
4 Vollständigkeitserklärung	8
Jahresrechnung - Finanzbericht	
5 Finanzierung	10
6 Erfolgsrechnung	11
8 Investitionsrechnungen	12
9 Bilanz	14
10 Geldflussrechnung	16
11 Anhang	18
Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung	
Angewandtes Regelwerk	18
Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	18
Organisationseinheiten	19
Finanzinformationen	
Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens	20
Eventualforderungen	22
Anlagenpiegel Finanzvermögen	23
Anlagenpiegel Verwaltungsvermögen	24
Beteiligungspiegel	-

	Seite
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	-
Gewährleistungsspiegel / Eventualverpflichtungen	-
Leasingverträge	-
Rückstellungsspiegel	-
Eigenkapitalnachweis	26
Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation	27
Sonderrechnungen	-
Finanzkennzahlen	28
Weitere Offenlegungen	
Pflegeheim - Kostendeckungsprinzip	-
Spitex - Verrechnung nichtpflegerische Spitex-Leistungen	-
Elektrizitätswerk - Deckungsdifferenzenspiegel	-
Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht	
11 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	30
12 Erfolgsrechnung	33
13 Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	38
14 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	39
15 Investitionsrechnung Finanzvermögen	41
16 Bilanz	43

Kontakt

Kongresshaus-Stiftung Zürich
 Oberdorfstrasse 2
 8001 Zürich

Präsident:

Serge Gaillard

Rechnungsführer:

Thomas Stocker
 +41 44 307 79 07

E-Mail

thomas.stocker@immoclass.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Anstaltvorstands

Der Bericht des Anstaltvorstands zur Jahresrechnung soll folgende Schwerpunkte umfassen:

- a. **Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung**
Die Kongresshaus-Stiftung Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2 805'587.39. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von rund CHF 399'194. Die Abweichung ist fast ausschliesslich auf die Finanzerträge zurückzuführen. Dank der guten Marktentwicklung betrugen die Vermögenserträge im letzten Jahr CHF 1 754'424.92. Ferner erhielt die Kongresshaus-Stiftung Zürich eine Gutschrift an Verzugszinsen von der Eidg. Steuerverwaltung. Bereinigt um diese beiden Faktoren resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 497'363.77. Abgesehen von den Finanzerträgen sind die Abweichungen vom Budget gering. Bei den Investitionen ergaben sich erneut Minderausgaben infolge Projektverzögerungen. Insbesondere ist die Eröffnung der Brüstungsgeländer im Kongresshaussaal infolge einer Einsprache blockiert.
- b. **Erörterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr**
Die Hauptaufgabe der Kongresshaus-Stiftung Zürich liegt in der langfristigen und nachhaltigen Gebäudeerhaltung und gemäss ihrem Zweck, den Betrieb eines Kongress- und Konzertgebäudes zu gewährleisten. Analog der Vorjahre wurden die normalen Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Zudem wurden weitere Optimierungen am Gebäude vorgenommen (AV-Netzwerk, Nachabschluss Aussenterasse, Belüftung der Liftschächte, Türersatz, Planung Brüstungsgeländer Foyer sowie Eröffnung Saalbestuhlung). Der Rekurs gegen die Eröffnung der Brüstungsgeländer im Kongresshaussaal ist weiterhin hängig. Die Umsetzung verzögert sich aus diesem Grund noch weiter. Die Kongresshaus-Stiftung Zürich setzt aber weiterhin alles daran, diese Geländeeranpassung rasch vornehmen zu lassen.
- c. **Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget**
Mehrere Abweichungen resultieren aus der Berücksichtigung des neuen Leifadens des Gemeindefamias zu den ICT-Kosten. Ferner stammen die grössten Abweichungen aus der Vermögensverteilung (realisierte Kursgewinnverluste & Wertberichtigungen), welche zurückhaltend budgetiert werden. Die Unterhaltsarbeiten im Sommer 2025 waren umfangreicher als geplant, weshalb die Planungs- und Projektkosten leicht höher ausgefallen sind. Demgegenüber konnte der Aufwand für externe Berater reduziert werden.

Beschluss des Anstaltsvorstands

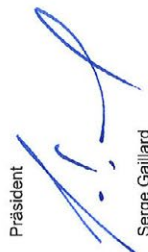
Der Anstaltsvorstand hat die Jahresrechnung 2025 der Kongresshaus-Stiftung Zürich am 21.01.2026 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	9'456'153.13
	Gesamtertrag	Fr.	12'261'740.52
	Ertragsüberschuss / Aufwandsüberschuss	Fr.	2'805'587.39
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	987'104.15
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	109'363.15
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-877'741.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-
Bilanz	Bilanzsumme	Fr.	219'470'000.32

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
Dadurch erhöht sich der **Bilanzüberschuss auf Fr. 218'756'062.82**

8001 Zürich, 21. Januar 2026
Kongresshaus-Stiftung Zürich

Präsident



Serge Gaillard

Protokollführer



Thomas Stocker

Kurzbericht der Revisionsstelle

Kurzbericht der Revisionsstelle wird in einem separaten Bericht erfasst.

8031 Zürich,
BDO AG

Prüfungsleitung

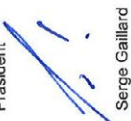
Prüfende/r

Vollständigkeitserklärung

Der/Die Geschäftsleiter/in und der/die Leiter/in Finanzen bestätigen, dass

- die Jahresrechnung den geltenden gesetzlichen Vorschriften entspricht und frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist;
- alle Geschäftsvorfälle in der vorliegenden Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnungen, Geldflussrechnung und Anhang) erfasst sind;
- alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte und Verpflichtungen in der Jahresrechnung berücksichtigt sind;
- allen bilanzierungspflichtigen Risiken und Wertebussen bei der Bewertung und Festsetzung der Wertberichtigungen und Rückstellungen genügend Rechnung getragen worden sind;
- alle Eventualverpflichtungen, Bürgschaften, Beteiligungsverhältnisse und weiteren wesentlichen Angaben im Anhang zur Jahresrechnung vollständig und richtig aufgeführt sind;
- alle zum Verständnis des Jahresergebnisses nötigen Informationen in den Kommentaren zur Jahresrechnung enthalten sind.

8001 Zürich, 21. Januar 2026
Kongresshaus-Stiftung Zürich

Präsident

Serge Gaillard

Rechnungsführer

Thomas Stocker

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

	Gesamthaushalt		Allgemeiner Haushalt		Eigenwirtschaftsbetriebe	
	Rechnung	Budget	Rechnung	Budget	Rechnung	Budget
+ Ertragsüberschuss	2'805'587.39	399'194.00	2'805'587.39	399'194.00	-	-
+ Aufwandsüberschuss	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	-	-	0.00	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	-	-	0.00	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	4'937'208.90	5'146'600.00	4'937'208.90	5'146'600.00	0.00	0.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	7'742'796.29	5'545'794.00	7'742'796.29	5'545'794.00	0.00	0.00
<i>J.</i> Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	877'741.00	1'500'000.00	877'741.00	1'500'000.00	0.00	0.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsteilbetrag (-)	6'865'055.29	4'045'794.00	6'865'055.29	4'045'794.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	882%	370%	882%	370%	#DIV/0!	#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

0 - 50 % ungenügend

Erfolgsrechnung

	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Gestufteter Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	517'364.00	572'800.00	506'028.55
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'403'419.53	3'583'060.00	4'056'930.81
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'937'208.90	5'146'600.00	4'695'998.80
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
Total betrieblicher Aufwand	8'857'992.43	9'302'460.00	9'258'858.16
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	1'800'076.35	2'046'000.00	1'738'496.40
43 Übrige Erträge	32'569.00	0.00	0.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag	4'041'001.00	3'998'000.00	3'998'561.55
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
Total betrieblicher Ertrag	5'873'646.35	6'044'000.00	5'737'057.95
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-2'984'346.08	-3'258'460.00	-3'521'800.21
34 Finanzaufwand	598'160.70	0.00	264'357.97
44 Finanzertrag	6'388'094.17	3'657'654.00	4'771'153.08
Ergebnis aus Finanzierung	5'789'933.47	3'657'654.00	4'506'795.11
Operatives Ergebnis	2'805'587.39	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	2'805'587.39	399'194.00	984'394.90
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	9'456'153.13	9'302'460.00	9'523'816.13
Total Ertrag	12'261'740.52	9'701'654.00	10'508'211.03

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	987'104.15	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		987'104.15	1'500'000.00	2'664'992.97
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	146'816.00
61	Rückstellungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	3'402'064.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	109'363.15	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		109'363.15	0.00	5'330'262.80
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		987'104.15	1'500'000.00	2'664'992.97
Total Investitionseinnahmen		109'363.15	0.00	5'330'262.80
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-877'741.00	-1'500'000.00	2'665'269.83
		Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Rechnung 2025	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 Finanzvermögen				
Total Ausgaben		0.00	0.00	146'816.00
Total Einnahmen		0.00	0.00	146'816.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen		0.00	0.00	0.00
		Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Bilanz

	01.01.2025	31.12.2025
Aktiven		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		10'711'707.88
101 Forderungen	9'022'775.29	899'095.06
102 Kurzfristige Finanzanlagen	917'684.68	0.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	41'615.00
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	3'441'949.90	0.00
Umlaufvermögen	13'382'409.87	11'652'417.94
107 Langfristige Finanzanlagen	16'939'873.39	25'553'740.50
108 Sach- und immaterielle Anlagen FV	0.00	0.00
Anlagevermögen Finanzvermögen*	16'939'873.39	25'553'740.50
Total Finanzvermögen	30'322'283.26	37'206'158.44
140 Sachanlagen VV	186'323'309.78	182'263'841.88
142 Immaterielle Anlagen	0.00	0.00
144 Darlehen	0.00	0.00
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	0.00	0.00
146 Investitionsbeiträge	0.00	0.00
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	186'323'309.78	182'263'841.88
Total Verwaltungsvermögen	186'323'309.78	182'263'841.88
Total Aktiven	216'645'593.04	219'470'000.32
* Total Anlagevermögen	203'263'183.17	207'817'582.38

Bilanz

	01.01.2025	31.12.2025
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten	561'182.71	570'251.40
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	133'934.90	143'686.10
205 Kurzfristige Rückstellungen	0.00	0.00
Kurzfristiges Fremdkapital	695'117.61	713'937.50
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
208 Langfristige Rückstellungen	0.00	0.00
209 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital	0.00	0.00
Total Fremdkapital	695'117.61	713'937.50
290 Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	0.00	0.00
291 Fonds im Eigenkapital	0.00	0.00
292 Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293 Vorfinanzierungen	0.00	0.00
Zweckgebundenes Eigenkapital	0.00	0.00
294 Finanzpolitische Reserve	0.00	0.00
296 Marktwertreserve auf Finanzinstrumenten	0.00	0.00
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	215'950'475.43	218'756'062.82
Zweckfreies Eigenkapital	215'950'475.43	218'756'062.82
Total Eigenkapital	215'950'475.43	218'756'062.82
Total Passiven	216'645'593.04	219'470'000.32

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode		Rechnung 2025	Rechnung 2024
+	Jahresergebnis Erfolgsrechnung; Ertragsüberschuss (+), Aufwandsüberschuss (-)	2 805'587.39	884'394.90
+/-	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'937'208.90	4'695'898.80
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	18'589.62	-587'182.02
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-1'719.10	60'179.60
+/-	Abnahme / Zunahme Vorräte und angeliefene Arbeiten	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	-1'138'118.68	-745'264.16
+/-	Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	-157'986.27	790.68
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Sach- und immaterielle Anlagen FV (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Verluste / Gewinne auf Sach- und immaterielle Anlagen FV (realisiert)	0.00	0.00
-	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufskosten FV	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	9'068.69	196'612.41
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	9'751.20	40'589.00
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	0.00	0.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	0.00	0.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	0.00	0.00
-	Übertragungen in die Investitionsrechnung (Aktivierte Eigenleistungen)	0.00	0.00
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	6'482'381.75	4'646'019.21
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen		-2'664'992.97
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	-887'104.15	5'330'262.80
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	109'363.15	
-	Übertragungen Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen	-877'741.00	2'665'269.83
+	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	-146'816.00
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR	3'402'054.00	-3'402'054.00
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung	0.00	0.00
-	Entnahmen aus Fonds	0.00	0.00
+	Übertragungen in die Investitionsrechnung (Aktivierte Eigenleistungen)	0.00	0.00
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	2'524'313.00	-883'600.17

+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	-8'613'867.11	-5'899'692.85
+/-	Wertaufholungen / Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	1'138'118.68	745'264.16
+/-	Gewinne / Verluste auf Finanzanlagen (realisiert)	157'986.27	-790.68
+/-	Abnahme / Zunahme Sach- und immaterielle Anlagen FV	0.00	0.00
+/-	Wertaufholungen / Wertberichtigungen Sach- und immaterielle Anlagen FV (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Gewinne / Verluste auf Sach- und immaterielle Anlagen FV (realisiert)	0.00	0.00
+	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV	0.00	0.00
+	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	0.00	146'816.00
-	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-7'317'762.16	-5'008'403.37
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-4'793'449.16	-5'892'003.54
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	0.00	-49'701.45
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0.00	-49'701.45
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'688'932.59	-1'295'685.78
	Stand Flüssige Mittel per 1.1.	9'022'775.29	10'318'461.07
	Stand Flüssige Mittel per 31.12.	10'711'707.88	9'022'775.29
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'688'932.59	-1'295'685.78

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG; LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen („True and Fair View“-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandsminderungsbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

Die Buchführung richtet sich nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Richtigkeit, der Rechtzeitigkeit und der Nachprüfbarkeit.

Bilanzierungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Verpflichtungen werden bilanziert, wenn deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt, ihre Erfüllung sicher oder wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veraussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verpflichtungen gegenüber Sonderrechnungen werden dem Fremdkapital zugerechnet.

Anhang

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000.00** liegt (Beschluss des Anstaltsvorstands Nr. 16 vom 15.05.2019). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Bei den Verpflichtungen kommt die **Wesentlichkeitsgrenze von Fr. 50'000.00** nur bei den Rückstellungen zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Beim Übergang zum HRM2 wurde eine **Neubewertung des Verwaltungsvermögens** gemäss § 179 Abs. 1 lit. c. GG vorgenommen.

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert. Das Grundeigentum im Finanzvermögen wird in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet.

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Die Positionen des VV, die durch Nutzung einem Wertverzehrer unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen wird jährlich auf dauernde Wertminderungen geprüft. Ist eine dauernde Wertminderung absehbar, wird der bilanzierte Wert berichtigt.

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich wendet gemäss Beschluss des Stiftungsrats Nr. 30 vom 16.12.2021 den erweiterten Standard der Abschreibungen an.

Positionen des Fremdkapitals und des Eigenkapitals werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert.

Interne Zinsen

Der Zinssatz für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt: gemäss Beschluss des Anstaltsvorstands vom 06.11.2019 1.0 %. Verzinnt wird der Wert Anfang Jahr.

Verzinst werden

- a) die Verpflichtungen der Kongresshaus-Stiftung Zürich gegenüber Sonderrrechnungen,
- b) die Guthaben und Verpflichtungen der Anstalt gegenüber Spezial- und Vorforderungen der Eigenwirtschaftsbetriebe,
- c) die Liegenschaften des Finanzvermögens,
- d) das Verwaltungsvermögen der Eigenwirtschaftsbetriebe.

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 17.11.2025 verfügt die Kongresshaus-Stiftung Zürich derzeit über keine solchen Geschäftsfälle.

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

Die Rechnung wird über den gesamten Haushalt der Anstalt grundsätzlich als Einheit geführt.

Nicht in der Rechnung konsolidiert

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich hält keine Beteiligungen im Verwaltungsvermögen, welche öffentliche Aufgaben erfüllen.

Anhang**Finanzinformationen****Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens**

Konto	Bezeichnung	Stückzahl 01.01.2025	Stückzahl 31.12.2025	Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
1070	Aktien und Anteilscheine			16'939'873.39	8'613'857.11	25'553'740.50
1070.00	Aktien					4'721'956.50
	ABB AG	2'494	4'647	122'380.58	152'814.76	275'195.34
	Alcon AG	1'076	2'153	82'744.40	53'497.44	136'241.84
	Baloise Holding AG	58	-	9'517.80	-9'517.80	0.00
	Centra Money Bank AG	498	744	40'836.00	33'080.40	73'916.40
	COMPAGNIE FINANCIERE RICHEMONT SA	-	1'475	0.00	253'773.75	253'773.75
	Galderma Group AG	-	338	0.00	54'465.60	54'465.60
	Geberit AG	46	88	23'671.60	30'853.20	54'524.80
	Georg Fischer AG	802	1'378	55'057.30	18'803.50	73'860.80
	Givaudan AG	20	44	79'320.00	59'104.00	138'424.00
	Holdim AG	526	1'352	80'865.36	24'236.15	105'101.52
	Kühne + Nagel International AG	260	439	54'028.00	21'150.75	75'178.75
	Lonza Group AG	147	299	78'762.60	82'039.60	160'802.20
	Nestle AG	5'154	8'243	385'931.52	263'516.00	649'447.52
	Novartis AG	3'932	5'498	348'765.40	233'812.40	602'580.80
	Partners Group Holding AG	79	135	97'170.00	33'464.00	132'624.00
	Roche Holding AG	1'164	1'708	297'402.00	263'163.60	560'565.60
	Sandoz Group AG	1'340	1'778	49'807.80	53'031.72	102'839.52
	Schindler Holding AG	-	270	0.00	60'784.00	60'784.00
	Sika AG	392	866	84'953.60	56'218.00	140'511.60
	Sonova Holding	-	267	0.00	55'295.70	55'295.70
	Straumann Holding AG	484	947	55'297.00	33'209.62	88'506.62
	Swiss Life Holding AG	66	108	46'173.60	52'840.80	99'014.40
	Swiss Re AG	436	968	57'203.20	71'395.60	128'598.80
	Swisscom AG	106	174	53'477.00	46'660.00	100'137.00
	VAT Group AG	189	285	64'789.20	45'192.30	109'981.50
	Zürich Insurance Group AG	280	481	140'085.00	149'377.80	289'465.80
	UBS Group AG	-	4'859	0.00	179'588.64	179'588.64
	Namensaktien Kongresshaus Zürich AG (Valor 151450)	5	5	288.00	-88.00	200.00

	Anteile 01.01.2025	Anteile 31.12.2025			
1070.10 Anlagelands-Anteile					20'831'784.00
Credit Suisse Index Fund (CH) Umbrella - Bond Switzerland AAA-BBB 1-5 ESZ Blue	141.100	-	148'674.65	-148'674.65	
Siz AM (CH) Liquidity Mgmt. - CHF - B -	120.400	-	105'964.04	-105'964.04	
Credit Suisse Index Fund (CH) Umbrella - CSIF (CH) Real Estate Switzerland Blue	229.100	311.70	398'018.88	75'286.72	323'732.17
iShares S&P500 ESG USA (R) Bond Index Fund (CH)	327.300	323.70	327'807.91	-5'264.92	316'542.99
Swisscanto (CH) Investment Fund I - Bond Fund Sustainable CHF	6'093.600	-	6'134'656.12	-41'063.52	
ISHARES III PLC - iShares Global Aggregate Bond ESG UCITS ETF	113'672.000	131'513.000	488'975.96	77'855.27	566'831.25
PIMCO Funds - Global Investors Series PLC - Global Bond ESG Fund	51'106.100	57'448.30	478'868.28	71'042.92	550'929.20
JPMorgan Funds SICAV - Aggregate Bond Fund Capitalisation	3'916.100	4'893.70	401'752.70	104'548.50	506'302.20
UBS ETF (CH) - SPT (R) ESG	22'380.000	9'255.00	342'908.36	-177'963.75	164'942.61
Ralfissen ETF - Solid Gold Responsibility Sourced & Traceable	565.000	611.00	379'284.50	272'903.01	652'187.51
PictCH-CHF Sus -SJ	-	1'987.40	0.00	196'335.25	196'335.25
BdfdsCHF-IST CHF	-	7'566.10	0.00	756'889.95	756'889.95
Vontobel Fund (CH) - Sustainable Bond	-	777.70	0.00	76'867.87	76'867.87
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	5'759.655	8'667.78	544'359.00	261'737.00	806'096.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index Bond	20'147.233	29'281.24	2'000'366.00	896'793.00	2'897'159.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	9'024.741	13'272.61	760'633.00	369'421.00	1'130'054.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	3'936.000	5'529.47	325'496.00	163'141.00	488'637.00
Swisscanto (CH) Index Fund V-SWC(CH) Index Real	7'181.890	9'484.38	1'379'770.00	628'706.00	2'008'476.00
Swisscanto (CH) Index Fund II - SWC (CH) Index Equity Fund Small Cap World ex CH	1'327.136	1'866.54	226'366.00	104'833.00	331'199.00
Swisscanto (CH) Index Fund V-SWC(CH) Index Equity Fund World (ex CH) Responsible	7'847.214	10'755.14	1'465'864.00	625'695.00	2'111'559.00
Swisscanto (CH) Index Equity Fund Emerging Markets Responsible	2'215.317	2'890.48	217'628.00	109'982.00	327'410.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index Equity Fund Switzerland Total Responsible	27'472.197	38'972.44	4'008'861.00	2'610'972.00	6'619'833.00

Anhang

Eventualforderungen

Schuldner	Art der Forderung	Datum	Verfallzeit	Forderung Zinssatz und Betrag Zinstermin	Sicherheiten	Hinweise auf verdeckte Risiken
Mehrere Parteien (Schadenfall Freeze)	Schadenfall aus einem Baumangel aus dem Bauprojekt, welches 2021 abgeschlossen wurde.	07.02.2024	Keine	649'903.14	0 Gewährleistungsgarantie	Prozessrisiken
Mehrere Parteien (Schadenfall Freeze 2)	Fortsetzung des obigen Falls in Bezug auf weitere Bereiche		Keine	28'636.97	0 Gewährleistungsgarantie	Prozessrisiken

Anhang**Anlagenpiegel - Finanzvermögen**

Sach- und immaterielle Anlagen FV	Buchwert 01.01.2025	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Verkehrswert- anpassung (+/-)	Umgliederungen (+/-)	Buchwert 31.12.2025
1080.0 Grundstücke	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1080.1 Grundstücke mit Baurechten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1084.0 Gebäude	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1084.1 Grundeigentumsanteile	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1086.0 Mobilien	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1087.0 Anlagen im Bau	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1089.0 Übrige Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Anhang**Anlagenpiegel - Verwaltungsvermögen**

Gesamthaushalt	Stand 01.01.2025		Anschaffungswerte		Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Kumulierte Abschreibungen		Stand 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025
	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umgliederungen (+/-)	Planm. Abschreib. Abschr. / WB	Ausserplanm. Abgänge (+) Umgliederungen (+/-)						
Sachanlagen VV										
1404 Hochbauten	203'197'746.05	680'238.35	106'598.45	203'984'582.85	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'361.64	181'852'221.21
1407 Anlagen im Bau VV	320'716.47	197'502.65	-106'598.45	411'620.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	411'620.67
Total Sachanlagen	203'518'462.52	877'741.00	0.00	204'396'203.52	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'361.64	182'263'841.88
Immaterielle Anlagen										
1421 Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00
Total Immaterielle Anlagen	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00
Darlehen										
Total Darlehen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Beteiligungen, Grundkapitalien										
Total Beteiligungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Investitionsbeiträge										
Total Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	203'518'464.52	877'741.00	0.00	204'396'205.52	-17'195'154.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'363.64	182'263'841.88

Anhang**Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen**

Allgemeiner Haushalt	Stand 01.01.2025		Anschaffungswerte		Stand 31.12.2025		Kumulierte Abschreibungen		Stand 31.12.2025		Buchwert 31.12.2025
	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Ungliederungen (+/-)	Ungliederungen (+/-)	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abgänge (+)	Ungliederungen (+/-)	Ungliederungen (+/-)			
Sachanlagen VW											
1404 0 Hochbauten	203'197'746.05	680'238.35	106'588.45	203'984'582.85	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'361.64	181'852'221.21	
1407 0 Anlagen im Bau VW	320'716.47	197'502.65	-106'588.45	411'620.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	411'620.67	
Total Sachanlagen	203'518'462.52	877'741.00	0.00	204'396'203.52	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'361.64	182'263'841.88	
Immaterielle Anlagen											
1421 0 Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00	
Total Immaterielle Anlagen	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00	
Darlehen											
Total Darlehen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Beteiligungen, Grundkapitalien											
Total Beteiligungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Investitionsbeiträge											
Total Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Total Verwaltungsvermögen	203'518'464.52	877'741.00	0.00	204'396'205.52	-17'195'154.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	-22'132'363.64	182'263'841.88	

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2025		Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Rücklagen		Vorfinanzierungen		Finanzpolitische Reserve		Marktwertreserve		Jahresergebnis		Stand
	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertragssü.	Aufwandü.	31.12.2025
2800 Spezialfinanzierungen im Eigenkapital																	0.00
2910 Fonds im Eigenkapital																	0.00
2920 Rücklagen der Globalbudgetbereiche																	0.00
2930 Vorfinanzierungen																	0.00
2940 Finanzpolitische Reserve										0.00							0.00
2861 Marktwertreserve auf Finanzinstrumenten													0.00				0.00
2890 Jahresergebnis														2'805'587.39	0.00		2'805'587.39
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre			215'950'475.43														215'950'475.43
Total			215'950'475.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'805'587.39	0.00	218'756'062.82

Anhang

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

	Beteiligungsverhältnisse			Verschuldungssituation		
	Eigenkapital per 01.01.2025	Eigenkapital per 31.12.2025	Beteiligungsquote	Nettoschuld I per 31.12.2025	Einwohner per 31.12.2025	Nettoschuld I pro Einwohner
Stadt Zürich	215'960'475.43	218'756'062.82	100.0%	-36'492'220.94	0	#DIV/0!
Total	215'960'475.43	218'756'062.82	100.0%	-36'492'220.94	0	#DIV/0!

Bemerkungen:

Beteiligungsquote: Prozentualer Anteil der Trägergemeinden am gesamten Eigenkapital der Anstalt
 Nettoschuld I: Anteil an der Nettoverschuldung der Trägergemeinden gemäss Beteiligungsquote (Nettoschuld I = Fremdkapital / .J. Finanzvermögen)

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2025	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	882%	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.				

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0

Allgemeine Verwaltung
Kurz und bündig

Textliche Erläuterung zum Aufgabenbereich

Konto	Rechnung 2025	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	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
3290.3010.09	-6'820.00	0.00	6'820.00
			In Budgeterstellung nicht berücksichtigt
3290.3052.00	41'489.85	55'000.00	13'510.15
			Zu hoch budgetiert
3290.3111.00	4'890.55	20'000.00	15'109.45
			Zu hoch budgetiert; Ersatzanschaffungen noch nicht angefallen
3290.3113.00	25'049.05	4'000.00	-22'049.05
			Teilweise Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindefonds zu ICT Kosten, Neuanschaffung von nicht budgetierter Hardware
3290.3118.00	20'033.20	0.00	-20'033.20
			Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindefonds zu ICT Kosten
3290.3118.01	42'347.55	0.00	-42'347.55
			Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindefonds zu ICT Kosten
3290.3120.01	192'447.09	357'600.00	165'152.91
			Zu hoch budgetiert

9

Finanzen und Steuern Kurz und bündig

Dieser Bereich umfasst die Zinsen auf flüssigen Mitteln und Finanzanlagen, sowie die Dividenden.

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
9610.4401.00	553'798.70	0.00	553'798.70	Rückerstattung ESTV Verzugszinsen
9610.4402.00	11'148.70	1'000.00	10'148.70	Zu tief budgetiert
9610.4420.00	447'170.27	180'000.00	267'170.27	Zu tief budgetiert
9690.3410.00	48'043.60	0.00	48'043.60	Nicht budgetierbar
9690.3440.00	550'117.10	0.00	550'117.10	Nicht budgetierbar
9690.4410.00	206'029.87	0.00	206'029.87	Nicht budgetierbar
9690.4440.00	1'688'235.78	0.00	1'688'235.78	Nicht budgetierbar

Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)							
0	Allgemeine Verwaltung	21'287.50	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	8'636'704.93	9'355'338.90	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	598'160.70	2'906'401.62	399'194.00	181'100.00	264'957.97	1'324'948.03
Total Aufwand / Ertrag		9'456'153.13	12'261'740.52	9'701'654.00	9'701'654.00	9'523'816.13	10'508'211.03
Ertragüberschuss / Aufwandüberschuss		2'805'587.39	0.00	399'194.00	0.00	984'394.90	0.00
Total		12'261'740.52	12'261'740.52	10'100'848.00	9'701'654.00	10'508'211.03	10'508'211.03

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
01 Legislative und Exekutive Nettoergebnis	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
011 Legislative Nettoergebnis	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
0110 Legislative Nettoergebnis	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
3130.01 Dienstleistungen Dritter (Bezirksrat)	1'300.00		600.00		300.00	
3132.01 Buchprüfungsstellen der Präfektur	19'987.50		20'000.00		19'500.00	
3 Kultur, Sport und Freizeit Nettoergebnis	8'836'704.93	9'355'338.90	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
32 Kultur, übrige Nettoergebnis	518'633.97	9'355'338.90	238'694.00	9'520'554.00	0.00	55'795.16
329 Kultur, übriges Nettoergebnis	8'836'704.93	9'355'338.90	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
3290 Kultur, übriges Nettoergebnis	518'633.97	9'355'338.90	238'694.00	9'520'554.00	0.00	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	381'062.25		422'000.00		376'701.95	
3010.09 Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-6'820.00		0.00		-2'860.00	
3042.00 Verpflegungszulagen	7'200.00		6'000.00		5'040.00	
3049.00 Übrige Zulagen	2'594.25		5'000.00		2'242.90	
3050.00 AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	26'630.65		30'000.00		25'592.70	
3050.09 Erstattung von AG-Beiträgen AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-436.40		-1'000.00		-183.10	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3052.00 AG-Beträge an Pensionskassen	41'489.85		55'000.00		42'396.15	
3053.00 AG-Beträge an Unfall- und Personal-Hilfspflichtvers.	3'314.00		4'000.00		2'271.90	
3054.00 AG-Beträge an Familienausgleichskasse	3'975.45		0.00		3'864.00	
3054.09 Erlöstung von AG-Beträgen an Familienausgleichskasse	-89.90		-500.00		-29.25	
3055.00 AG-Beträge an Krankentaggelversicherungen	2'438.85		2'300.00		2'383.70	
3090.00 Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	4'919.00		8'000.00		7'303.25	
3091.00 Personalwerbung	0.00		1'000.00		0.00	
3099.00 Übriger Personalaufwand	866.00		1'000.00		854.35	
3100.00 Büromaterial	1'122.05		3'500.00		2'390.64	
3101.00 Betriebs-, Verbrauchsmaterial	10'199.23		15'000.00		16'552.54	
3102.00 Drucksachen, Publikationen	2'814.45		3'500.00		2'922.50	
3110.00 Anschaffung Büromöbel und -geräte	3'105.15		10'000.00		27'650.65	
3111.00 Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	4'890.55		20'000.00		34'085.20	
3112.00 Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	981.80		5'000.00		2'578.50	
3113.00 Anschaffung Hardware	26'949.05		4'000.00		987.90	
3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen	20'033.20		0.00		0.00	
3118.01 Anschaffung immaterielle Anlagen 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	42'247.55		0.00		0.00	
3118.02 Anschaffung immaterielle Anlagen 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	1'420.80		0.00		0.00	
3118.03 Anschaffung immaterielle Anlagen 100% KHZ	345.40		0.00		0.00	
3120.00 Anschaffung immaterielle Anlagen 100% TGZ	38.40		0.00		0.00	
3120.01 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	136'583.45		155'000.00		140'618.55	
3120.02 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 100% KHZ	192'447.09		357'600.00		114'343.60	
3120.03 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 50% KHZ 50% TGZ	55'741.49		45'000.00		45'180.24	
3120.08 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	635'384.60		670'800.00		773'643.70	
3120.09 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	42'383.60		45'000.00		44'837.50	
3120.10 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 100% TGZ	65'010.15		115'600.00		34'678.05	
3130.00 Dienstleistungen Dritter	268'753.66		150'000.00		190'068.49	
3130.04 Dienstleistungen Dritter 100% TGZ	167.50		1'000.00		1'066.75	
3130.05 Dienstleistungen Dritter 50% KHZ / 50% TGZ	25'957.25		25'000.00		26'483.45	
3130.10 Dienstleistungen Dritter 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	33'323.70		18'000.00		22'880.70	
3130.11 Dienstleistungen Dritter 100% KHZ	3'385.00		1'000.00		358.25	
3130.12 Dienstleistungen Dritter 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	73'504.60		46'000.00		38'974.50	
3131.00 Planungen und Projektierungen Dritter	108'735.25		80'000.00		60'382.98	
3132.00 Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten	439'432.58		550'000.00		454'015.44	
3133.00 Informatik-Nutzungsaufwand	477.80		14'000.00		15'743.65	
3133.01 Informatik-Nutzungsaufwand 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	0.00		0.00		0.00	
3133.02 Informatik-Nutzungsaufwand 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	720.00		0.00		0.00	
3133.03 Informatik-Nutzungsaufwand 100% KHZ	2'848.80		0.00		0.00	
3133.04 Informatik-Nutzungsaufwand 100% TGZ	140'750.65		140'000.00		136'193.65	
3134.00 Sachversicherungsprämien	434'699.13		400'000.00		461'740.29	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen

	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3144.01	74'345.68		70'000.00		82'020.75	
Unterricht Hochbauten, Gebäude 100% KHZ						
3144.02	23'301.20		17'000.00		16'636.57	
Unterricht Hochbauten, Gebäude 100% TGZ						
3144.03	31'119.58		31'200.00		28'666.15	
Unterricht Hochbauten, Gebäude 50% KHZ/ 50% TGZ						
3144.04	27'233.00		20'000.00		14'824.30	
Unterricht Hochbauten, Gebäude 62.83% KHZ / 37.16% TGZ						
3144.05	15'614.65		26'000.00		27'726.45	
Unterricht Hochbauten, Gebäude (Freize)						
3144.10	38'324.24		0.00		6'111'689.90	
Unterricht Hochbauten, Gebäude (Orgel)						
3144.11	38'324.24		0.00		88'654.40	
Unterricht Hochbauten, Gebäude (Schule 2)						
3144.12	20'055.72		9'000.00		8'881.26	
Unterricht Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge						
3151.01	16'324.10		9'000.00		12'369.65	
Unterricht Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 100% KHZ						
3151.02	78'132.55		95'000.00		85'600.80	
Unterricht Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 100% TGZ						
3151.03	14'968.00		7'000.00		9'118.00	
Unterricht Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 50% KHZ/ 50% TGZ						
3151.06	1'846.80		2'000.00		1'600.00	
Unterricht Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 62.83% KHZ / 37.16% TGZ / 0.02% KHS						
3153.00	79'131.05		95'000.00		73'615.45	
Informatik-Unterhalt (Hardware)						
3153.02	36'857.00		20'000.00		2'151.49	
Informatik-Unterhalt (Hardware) 100% TGZ						
3153.03	0.00		10'000.00		0.00	
Informatik-Unterhalt (Hardware) 50% KHZ/ 50% TGZ						
3153.06	36'475.25		10'000.00		76'108.15	
Informatik-Unterhalt (Hardware) 62.83% KHZ / 37.16% TGZ / 0.02% KHS						
3153.09	5'632.88		35'000.00		33'695.50	
Informatik-Unterhalt (Hardware) 62.83% KHZ / 37.16% TGZ						
3156.01	0.00		9'000.00		2'849.60	
Unterricht immaterielle Anlagen 100% KHZ						
3156.02	0.00		4'000.00		2'165.20	
Unterricht immaterielle Anlagen 100% TGZ						
3156.03	3'363.85		11'000.00		10'336.00	
Unterricht immaterielle Anlagen 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS						
3160.00	10'536.00		1'000.00		1'303.35	
Miete und Pacht, Liegenschaften						
3161.00	97.80		7'760.00		5'932.00	
Mieten, Benützungskosten Möblien						
3162.00	464.05		500.00		464.05	
Abgeltung von Rechten						
3192.01	66'265.00		150'000.00		188'354.08	
Abgeltung von Rechten 50% KHZ / 50% TGZ						
3195.00	4'937'206.90		5'146'600.00		4'685'996.80	
Umfang Betriebsaufwand						
3300.40		136'134.45		160'000.00		113'742.75
Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV						
4240.00		1045'496.40		1'278'000.00		1'076'394.20
Benützunggebühren und Dienstleistungen						
4260.03		534'763.00		608'000.00		545'359.45
Rückstellungen und Kostenbeteiligungen Dritter KHZ						
4260.04		83'682.50		0.00		0.00
Rückstellungen und Kostenbeteiligungen Dritter TGZ						
4260.05		32'569.00		0.00		0.00
Rückstellungen und Kostenbeteiligungen Dritter Schadenfall Orgel						
4309.00		3'342'385.75		3'337'564.00		3'306'913.80
Umfang betrieblicher Ertrag						
4470.00		139'306.60		139'000.00		139'306.60
Pacht- und Mietzins Liegenschaften VV						
4479.00		139'306.60		139'000.00		139'306.60
Umfang Erträge Liegenschaften VV						
4632.00		4'041'001.00		3'958'000.00		3'998'546.00
Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden						

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9 Finanzen und Steuern Nettoergebnis	3'403'746.09	2'006'401.62 497'346.47	399'194.00	181'100.00 2'18'094.00	1'249'952.87 75'996.16	1'324'948.03
96 Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	588'160.70 2'308'240.92	2'906'401.62	0.00 181'100.00	181'100.00	264'957.97 1'039'974.51	1'324'932.48
961 Zinsen Nettoergebnis	0.00 1'012'135.97	1'012'135.97	0.00 181'100.00	181'100.00	123.50 315'501.03	315'624.53
9610 Zinsen Nettoergebnis	0.00 1'012'135.97	1'012'135.97	0.00 181'100.00	181'100.00	123.50 315'501.03	315'624.53
3400.00 Verzinsung laufende Verbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00	100.00	123.50	194.75
4400.00 Zinsen flüssige Mittel	553'798.70	17.30	0.00	0.00	0.00	0.00
4401.00 Zinsen und Forderungen Kontokorrente	11'149.70	1'000.00	0.00	1'000.00	28'337.88	28'337.88
4402.00 Zinsen Finanzanlagen	447'170.27	447'170.27	0.00	180'000.00	286'091.90	286'091.90
4420.00 Dividenden FV						
969 Finanzvermögen übriges Nettoergebnis	588'160.70 1'296'104.35	1'894'265.65	0.00	0.00	264'634.47 744'473.48	1'009'307.95
9690 Finanzvermögen übriges Nettoergebnis	588'160.70 1'296'104.35	1'894'265.65	0.00	0.00	264'634.47 744'473.48	1'009'307.95
3410.00 Realisierte Verluste auf Aktien und Anteilscheinen FV	48'043.60		0.00		36'222.36	
3440.00 Wertberichtigung übrige Finanzanlagen FV	5'501'17.10		0.00		228'612.11	
4410.00 Gewinne aus Verkäufen von Aktien und Anteilscheinen FV		206'028.97		0.00		35'431.68
4440.00 Wertberichtigung übrige Finanzanlagen FV		1'698'235.78		0.00		973'876.27
97 Rückverteilungen Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.55
971 Rückverteilungen aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.55
9710 Rückverteilung aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.55
4699.10 Rückverteilung CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.55
98 Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	2'605'587.39	2'605'587.39	399'194.00	399'194.00	984'394.90	0.00
999 Abschluss Nettoergebnis	2'605'587.39	0.00	399'194.00	399'194.00	984'394.90	0.00
9999 Abschluss Nettoergebnis	2'605'587.39	0.00	399'194.00	399'194.00	984'394.90	0.00
9000.00 Ertragsüberschuss		2'605'587.39		399'194.00		984'394.90
9001.00 Aufwandüberschuss						
		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 Konzernebaudes 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	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
3290.5040.06	8'585.00	1'500'000.00	1'491'435.00	Im Rahmen des Jahresabschlusses 2024 wurden wir angewiesen, die Investitionsprojekte separat auszuweisen. Für das Budget 2025 konnte dies nicht mehr umgesetzt werden. Für den Jahresabschluss 2025 wurden die Projekte nun separat ausgewiesen.
3290.5040.09	36'998.00	0.00	-36'998.00	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.10	257'504.40	0.00	-257'504.40	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.14	144'184.45	0.00	-144'184.45	Nicht budgetierte Investition. Im Rahmen eines Nachtrages zum Mietvertrag wurde die Investition unter Anpassung des Mietzinses vorgenommen.
3290.5040.17	341'698.90	0.00	-341'698.90	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.18	16'303.00	0.00	-16'303.00	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.21	89'646.05	0.00	-89'646.05	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.25	11'903.25	0.00	-11'903.25	Vorgezogene Planungsarbeiten für spätere budgetierte Projekte
3290.5040.28	74'442.35	0.00	-74'442.35	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.32	25'036.75	0.00	-25'036.75	Vorgezogene Planungsarbeiten für spätere budgetierte Projekte
3290.6320.00	109'363.15	0.00	109'363.15	MWST Korrektur des Investitionsbeitrages von 2024

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		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	987'104.15	109'363.15	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		987'104.15	109'363.15	1'500'000.00	0.00	2'664'992.97	5'330'262.80
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		109'363.15	987'104.15	0.00	1'500'000.00	5'330'262.80	2'664'992.97
Total		1'096'467.30	1'096'467.30	1'500'000.00	1'500'000.00	7'995'255.77	7'995'255.77

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
3 Kultur, Sport und Freizeit Nettoergebnis	987'104.15	109'363.15 877'741.00	1'500'000.00	0.00 1'500'000.00	2'664'992.97 2'665'269.83	5'330'262.80
32 Kultur, übrige Nettoergebnis	987'104.15	109'363.15 877'741.00	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	2'664'992.97 2'665'269.83	5'330'262.80
329 Kultur, übriges Nettoergebnis	987'104.15	109'363.15 877'741.00	1'500'000.00	0.00 1'500'000.00	2'664'992.97 2'665'269.83	5'330'262.80
3290 Kultur, übriges Nettoergebnis	987'104.15	109'363.15 877'741.00	1'500'000.00	0.00 1'500'000.00	2'664'992.97 2'665'269.83	5'330'262.80
5040.00 Sanierung / Umbau Kongresshaus	0.00		0.00		1'975'575.25	
5040.06 Investitionen Gebäude	8'565.00		1'500'000.00		0.00	
5040.07 Investitionen Gebäude Zählermehrfachung	0.00		0.00		5'735.71	
5040.08 Investitionen Gebäude 887.03; Treppentrapplatten und Halterung	0.00		0.00		5'103.26	
5040.09 Investitionen Gebäude 887.14; Optimierung Rinnenabnehmerbereich	36'996.40		0.00		236.26	
5040.10 Investitionen Gebäude 887.15; Rückabschluss Treppe	257'850.40		0.00		13'041.05	
5040.11 Investitionen Gebäude 887.16; Türöffnungsplanung	1'441'840.45		0.00		108'844.34	
5040.12 Investitionen Gebäude 887.20; Optimierung der Treppentritte	0.00		0.00		3'040.75	
5040.13 Investitionen Gebäude 887.20; Optimierung der Treppentritte	0.00		0.00		324'865.95	
5040.14 Investitionen Gebäude 887.30; AV-Netzwerk Konzept	0.00		0.00		11'750.00	
5040.17 Investitionen Gebäude 887.32; AV-Netzwerk Umsetzung Anpassungen	341'698.90		0.00		5'268.15	
5040.18 Investitionen Gebäude 887.33; Ergänzung Brüstungsabläufer	16'303.00		0.00		150'798.91	
5040.20 Investitionen Gebäude 887.45; Mängel-Lichtsteuerung	171.25		0.00		4'199.51	
5040.21 Investitionen Gebäude 887.55; Lüftschächelreinigung	69'646.05		0.00		6'16.50	
5040.25 Investitionen Gebäude 887.55; Sanierung historische Holztüren TH	11'903.25		0.00		0.00	
5040.28 Investitionen Gebäude 887.54; Ergänzung Brüstungsabläufer Galerie	74'442.35		0.00		0.00	
5040.32 Investitionen Gebäude 887.50; Ertüchtigung Saalbestuhlung	25'036.75		0.00		0.00	
6090.00 Übertragung von übrigen Sachanlagen ins FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'468'16.00
6140.00 Rückstellungen Dritter für Investitionen in Hochbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3'402'054.00
6310.00 Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	381'529.00
6320.00 Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	109'363.15	0.00	0.00	0.00	1'399'863.80
9 Finanzen und Steuern Nettoergebnis	109'363.15 877'741.00	987'104.15	0.00 1'500'000.00	1'500'000.00	5'330'262.80 2'665'269.83	2'664'992.97
99 Nicht aufgestellte Posten Nettoergebnis	109'363.15	987'104.15 877'741.00	0.00	1'500'000.00	5'330'262.80	2'664'992.97
999 Abschluss Nettoergebnis	109'363.15	987'104.15 877'741.00	0.00	1'500'000.00	5'330'262.80	2'664'992.97
9999 Abschluss Nettoergebnis	109'363.15	987'104.15 877'741.00	0.00	1'500'000.00	5'330'262.80	2'664'992.97
5900.00 Passivierung Einnahmen			0.00	1'500'000.00	5'330'262.80	2'664'992.97
6900.00 Aktivierung Ausgaben	109'363.15	987'104.15	0.00	1'500'000.00	5'330'262.80	2'664'992.97

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2025		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
9680 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	146'816.00	146'816.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9 Finanzen und Steuern Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
96 Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
969 Finanzvermögen, Übriges Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
9690 Mobilien und übrige Sach- und immaterielle Anlagen des FV Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
7590.00 Übertragung von ü. Sachanlagen aus dem VV 8090.00 Verkauf von übrigen Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
99 Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
999 Abschluss Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
9999 Abschluss Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
7990.00 Abgang Sach- und immaterielle Anlagen FV 8990.00 Zugang Sach- und immaterielle Anlagen FV	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00

Bilanz

Passivseite	31.12.2025	31.12.2025
2 Passiven	216'644'958.04	219'470'008.32
20 Fremdkapital	898'111.61	713'227.50
200 Laufende Verbindlichkeiten	581'182.71	573'251.40
2000 Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	453'933.86	483'380.15
2000.00 Kreditoren Einzahlkonto	453'933.86	483'380.15
201 Kontokorrente mit Dritten	0.00	0.00
201.01 Kontokorrente mit AMB Stadt ZH	0.00	0.00
202 Steuern	107'347.86	88'271.25
202.20 Steuern und MWST	107'347.86	88'271.25
204 Passive Rechnungsabgrenzung (RA)	133'633.90	143'868.10
2040 Passive RA Personalaufwand	34'122.75	46'532.85
2040.00 Passive RA Personalaufwand	34'122.75	46'532.85
2041 Passive RA Sach- und Urtiger Betriebsaufwand	98'512.15	97'153.25
2041.00 Passive RA Sach- und Urtiger Betriebsaufwand	98'512.15	97'153.25
2044 Passive RA Finanzaufwand / Finanzierung	0.00	0.00
2044.00 Passive RA Finanzaufwand / Finanzierung	0.00	0.00
28 Eigenkapital	215'746'846.43	218'756'780.82
289 Bilanzüberschuss/ Einbehalt	215'950'715.43	218'756'062.82
2890 Jahresergebnis	894'394.50	2'805'587.39
2890.00 Jahresergebnis	894'394.50	2'805'587.39
2899 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	214'986'080.53	215'950'475.43
2899.01 Doppelposten	165'000'000.00	165'000'000.00
2899.02 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	49'986'080.53	50'950'475.43

Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich
Tel. +41 44 307 79 00