



Budget 2025 und FAP 2025-2028

**Selbständige öffentlich-rechtliche
Anstalten**

Vorlage des Stadtrats vom 2. Oktober 2024

Herausgeberin

Stadt Zürich
Stadtrat
Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 01

stadt-zuerich.ch/budget

Oktober, 2024

Auflage

77 Nautilus Classic, Umschlag 250 g/m² und Inhalt 100 g/m²

Inhaltsverzeichnis

1 Anträge und Beschlüsse	3
1.1 Anträge des Stadtrats	5
2 Budget 2025 sowie Finanz- und Aufgabenplan 2025 – 2028	7
2.1 9501 Asyl-Organisation Zürich (AOZ)	8
2.2 9701 Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien	9
2.3 9702 Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich	41
2.4 9703 Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich	79
2.5 9704 Stiftung Einfach Wohnen	115

1 Anträge und Beschlüsse

1.1 Anträge des Stadtrats

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Unter Ausschluss des Referendums

1. Das Globalbudget der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) für das Jahr 2025 wird zur Kenntnis genommen und damit der Betriebsbeitrag 2025 der Stadt für den städtischen Leistungsbereich beschlossen.
2. Das Budget der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) für das Jahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.
3. Das Budget der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) für das Jahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.
4. Das Budget der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) für das Jahr 2025 wird genehmigt.
5. Das Budget der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) für das Jahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.

Zürich, 2. Oktober 2024

Im Namen des Stadtrats:

Die Stadtpräsidentin:

Corine Mauch

Der Stadtschreiber:

Thomas Bolleter

2 Budget 2025 sowie Finanz- und Aufgabenplan 2025 – 2028

Mit GR Nr. 2016/59 hat der Stadtrat den Gemeinderat darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Verwaltungsrat auch das Detailbudget im Bereich Drittaufträge zeitlich so verabschiedet, dass das Produktgruppen-Globalbudget der AOZ dem Gemeinderat jeweils mit dem Nachtrag zum städtischen Budget (Novemberbrief) zur Kenntnisnahme vorgelegt werden kann.

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Feldeggstrasse 60, 8008 Zürich

Budget 2025

Ablieferung an Stiftungsrat	28. Mai 2024
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	6. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

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

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
 Feldeggstrasse 60
 8008 Zürich

Präsidentin: Michèle Bättig

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

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Die Stiftung wurde mit Gemeindebeschluss vom 31. August 1924 mit einem Kapital von CHF 1'400'000.- gegründet. Sie bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von preisgünstigen Wohnungen und Einfamilienhäusern an kinderreiche Familien mit kleinem oder mittlerem Einkommen und Vermögen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2005 erfolgte eine Kapitalerhöhung um CHF 10 Mio.

a) Wirtschaftliche Lage der Stiftung und ihre mutmassliche Entwicklung

Die Stiftung steht auf einem soliden finanziellen Fundament. Das Eigenkapital per 31. Dezember 2023 beträgt CHF 89'454'624.67, welches sich aufteilt in zweckgebundenes Eigenkapital (Liegenschafts-/Erneuerungsfonds) von CHF 39'073'269.37 und zweckfreies Eigenkapital (Gründungs- und Zuwachskapital) von CHF 50'381'355.30.

Die Stiftung verfolgt eine Wachstumsstrategie. Es werden verschiedene Projekte verfolgt, um das Angebot an Wohnraum substanziell zu vergrössern. Im Budget 2025 stehen in der Investitionsrechnung geplanten Investitionen von CHF 19.5 Mio. Investitionsbeiträge von CHF 4.8 Mio. gegenüber. Somit resultiert eine Nettoinvestition von CHF 14.7 Mio.

Das Budget 2025 sieht einen Aufwandüberschuss von CHF 3'470'800 vor. Der budgetierte Selbstfinanzierungsgrad ist mit -23% gar negativ.

Auf der Ertragsseite steigen die Mietzinseinnahmen um CHF 548'000, dies aufgrund der im Kalenderjahr 2024 durchgeführten Mietzinsanpassungen und der per 1.10.2025 erfolgenden Erstvermietung der Wohnsiedlung Letzi. Trotzdem resultiert in der Erfolgsrechnung ein Aufwandüberschuss. Für die Neubauprojekte Hochhaus Brunnenhof, Felsenrain und Thurgauerstrasse sind nicht aktivierbare Projektkosten von rund CHF 2 Mio. budgetiert. Zudem belastet die Sanierung der Siedlung Friesenberg die Erfolgsrechnung mit CHF 5.6 Mio., wovon rund CHF 1.5 Mio. nicht durch den Erneuerungsfonds gedeckt sind.

b) Stand ihrer Aufgabenerfüllung

Seit der Überführung der Stiftung ins Beteiligungsmanagement 2022 haben sich Stitungsrat und Geschäftsstelle auf allen Ebenen bzw. in allen Bereichen weiter professionalisiert. Die Baukommission betreut die Themen rund um Neubauten (Letzi, Hofwiesenstrasse), Sanierungen (Friesenberg), Kooperationen (Felsenrain), Wettbewerbe (Thurgauerstrasse). Auf Ebene der Geschäftsstelle ist im Hinblick auf die umfangreichen Bauprojekte zur Entlastung von Sonja Anders die Einstellung einer Fachperson aus dem Baubereich erfolgt. Die Finanzkommission betreut die Themen Vermietungsreglement, Cockpit-Portfolio-Betrachtung, Jahresrechnung/Budget sowie Finanzierung der Bauprojekte.

c) Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Die grössten Abweichungen betreffen Konto 3131 00 000 Planungen und Dienstleistungen Dritter (Mehraufwand von CHF 1.9 Mio., aufgrund nicht aktivierbarer Leistungen für die Neubauprojekte), Konto 3144 00 000 Unterhalt Hochbauten (Mehraufwand von CHF 5.8 Mio., aufgrund Sanierung Friesenberg, davon 1.5 Mio. nicht durch Erneuerungsfonds gedeckt), und Konto 4470 00 000 Pacht und Mietzinse Liegenschaften VV (Mehrertrag von CHF 548'000, aufgrund Mietzinsanpassungen und Erstvermietung Letzi).

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

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat das Budget 2025 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am 6. Juni 2024 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	18'076'000.00
	Gesamtertrag	CHF	14'605'200.00
	Aufwandüberschuss	CHF	-3'470'800.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	19'553'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	4'825'800.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	14'727'200.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	-
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	-

Der Aufwandüberschuss geht zu Lasten des Eigenkapitals.

8008 Zürich, 6. Juni 2024

Präsidentin:

Michèle Bättig

Geschäftsführerin:

Sonja Anders

Budget

Finanzierung

Finanzierung		Gesamthaushalt Budget 2025	Allgemeiner Haushalt Budget 2025	Eigenwirtschafts- betriebe Budget 2025
+	Ertragsüberschuss			Stiftung hat
-	Aufwandüberschuss	-3'470'800.00	-3'470'800.00	keine Eigenwirt- schaftsbetriebe
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'659'000.00	1'659'000.00	
-	Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	2'699'000.00	2'699'000.00	
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-4'211'000.00	-4'211'000.00	
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	
		-3'323'800.00	-3'323'800.00	
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	14'727'200.00	14'727'200.00	
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-18'051'000.00	-18'051'000.00	
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	-23%	-23%	

Richtwerte:

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

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

Selbstfinanzierungsgrad: 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.

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
30	Personalaufwand	-1'487'100.00	-1'475'000.00	-1'152'068.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-11'282'900.00	-3'607'500.00	-4'708'168.82
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'659'000.00	-1'578'000.00	-1'580'784.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'699'000.00	-2'487'000.00	-2'497'833.00
36	Transferaufwand	-139'000.00	-139'000.00	-116'968.70
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>-17'267'000.00</i>	<i>-9'286'500.00</i>	<i>-10'055'822.52</i>
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	521'200.00	418'000.00	722'426.15
43	Übrige Erträge	500.00	500.00	0.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	4'211'000.00	100'000.00	277'607.20
46	Transferertrag	10'500.00	10'500.00	205'440.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>4'743'200.00</i>	<i>529'000.00</i>	<i>1'205'473.35</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-12'523'800.00	-8'757'500.00	-8'850'349.17
34	Finanzaufwand	-809'000.00	-520'000.00	-476'775.00
44	Finanzertrag	9'862'000.00	9'300'500.00	9'182'885.97
	Ergebnis aus Finanzierung	9'053'000.00	8'780'500.00	8'706'110.97
	Operatives Ergebnis	-3'470'800.00	23'000.00	-144'238.20
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-3'470'800.00	23'000.00	-144'238.20
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	-18'076'000.00	-9'806'500.00	-10'532'597.52
	Total Ertrag	14'605'200.00	9'829'500.00	10'388'359.32

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
50	Sachanlagen	-18'053'000.00	-9'167'000.00	-6'707'270.50
51	Investitionen 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	-1'500'000.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		-19'553'000.00	-9'167'000.00	-6'707'270.50
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	4'825'800.00	0.00	3'217'200.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		4'825'800.00	0.00	3'217'200.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		-19'553'000.00	-9'167'000.00	-6'707'270.50
Total Investitionseinnahmen		4'825'800.00	0.00	3'217'200.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-14'727'200.00	-9'167'000.00	-3'490'070.50
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Interne Zinsen

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

5

Soziale Sicherheit

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	
3101 00 000	7'000.00	80'000.00	73'000.00	Minderbedarf aufgrund Neuorganisation Betriebsunterhalt.
3130 00 000	456'000.00	260'000.00	-196'000.00	Mehrbedarf aufgrund Outsourcing Betriebsunterhalt an externe Provider.
3131 00 000	2'006'000.00	100'000.00	-1'906'000.00	Mehrbedarf nicht aktivierbarer Planungen und Projektierungen Dritter.
3132 00 000	41'000.00	100'000.00	59'000.00	Minderbedarf, die technischen Zustandsanalysen und Betriebsoptimierungen sind abgeschlossen.
3144 00 000	7'782'700.00	2'000'000.00	-5'782'700.00	Mehrbedarf, insbesondere aufgrund werterhaltender Anteil der Sanierung Friesenberg.
3161 00 000	22'000.00	12'000.00	-10'000.00	Mehrbedarf Miete Benützungskosten Mobilien infolge Wachstum.
3300 40 000	1'659'000.00	1'578'000.00	-81'000.00	Mehrbedarf Abschreibungen Hochbauten infolge Erstbezug Siedlung Letzi.
4260 00 000	518'200.00	415'000.00	-103'200.00	Mehrertrag aufgrund höherer Kostenbeteiligungen und Rückerstattungen.
4470 00 000	9'848'000.00	9'300'000.00	-548'000.00	Mehreinnahmen aufgrund Mitzinsanpassungen und Wachstum.
4479 00 000	11'000.00	0.00	-11'000.00	Mehreinnahmen aufgrund Wachstum.
3401 00 000	809'000.00	520'000.00	-289'000.00	Mehrbedarf aufgrund Anstieg Fremdvverschuldung und Anstieg Zinsniveau.

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	7'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	17'260'000.00	14'601'700.00	9'279'500.00	9'829'000.00	10'049'822.52	10'385'201.42
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	809'000.00	3'500.00	520'000.00	500.00	476'775.00	3'157.90
Total Aufwand / Ertrag		18'076'000.00	14'605'200.00	9'806'500.00	9'829'500.00	10'532'597.52	10'388'359.32
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss			3'470'800.00	23'000.00			144'238.20
Total		18'076'000.00	18'076'000.00	9'829'500.00	9'829'500.00	10'532'597.52	10'532'597.52

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	7'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		7'000.00		7'000.00		6'000.00
01	Legislative und Exekutive	7'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		7'000.00		7'000.00		6'000.00
0110	Legislative	7'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		7'000.00		7'000.00		6'000.00
3132 00 000	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	7'000.00		7'000.00		6'000.00	
5	Soziale Sicherheit	17'260'000.00	14'601'700.00	9'279'500.00	9'829'000.00	10'049'822.52	10'385'201.42
	Nettoergebnis		2'658'300.00	549'500.00		335'378.90	
56	Sozialer Wohnungsbau	17'260'000.00	14'601'700.00	9'279'500.00	9'829'000.00	10'049'822.52	10'385'201.42
	Nettoergebnis		2'658'300.00	549'500.00		335'378.90	
5600	Sozialer Wohnungsbau	17'260'000.00	14'601'700.00	9'279'500.00	9'829'000.00	10'049'822.52	10'385'201.42
	Nettoergebnis		2'658'300.00	549'500.00		335'378.90	
3000 00 000	Entschädigungen, Tag-/Sitzungsgelder an Behörden/Kommissionen	70'000.00		70'000.00		42'469.85	
3010 00 000	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	1'140'000.00		1'143'000.00		893'956.55	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	0.00		-1'000.00		-1'654.85	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	13'200.00		12'000.00		10'389.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen	300.00		0.00		196.15	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	84'600.00		85'000.00		66'320.50	
3052 00 000	AG-Beiträge an Pensionskassen	149'000.00		133'000.00		116'865.15	
3053 00 000	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	4'900.00		4'000.00		3'874.25	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	6'300.00		6'000.00		4'908.40	
3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	11'400.00		12'000.00		8'927.10	
3091 00 000	Personalwerbung	2'300.00		1'000.00		1'820.20	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	5'100.00		10'000.00		3'995.70	
3100 00 000	Büromaterial	10'000.00		10'000.00		8'167.35	
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	7'000.00		80'000.00		43'286.05	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	10'000.00		5'000.00		17'123.35	
3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	3'000.00		3'000.00		1'932.45	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3110 00 000 Anschaffung Büromöbel und -geräte	2'000.00		2'000.00		3'443.40	
3111 00 000 Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	12'000.00		10'000.00		7'874.60	
3113 00 000 Anschaffung Hardware	5'000.00		0.00		1'674.90	
3118 00 000 Anschaffung immaterielle Anlagen	10'000.00		10'000.00		5'873.20	
3119 00 000 Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	5'000.00		5'000.00		0.00	
3120 00 000 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	522'000.00		600'000.00		488'705.72	
3130 00 000 Dienstleistungen Dritter	456'000.00		260'000.00		313'423.15	
3131 00 000 Planungen und Projektierungen Dritter	2'006'000.00		100'000.00		372'383.40	
3132 00 000 Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	41'000.00		100'000.00		206'453.40	
3133 00 000 Informatik-Nutzungsaufwand	7'000.00		3'000.00		6'822.80	
3134 00 000 Sachversicherungsprämien	121'000.00		115'000.00		105'410.55	
3137 00 000 Steuern und Abgaben	0.00		0.00		0.00	
3140 00 000 Unterhalt an Grundstücken	118'000.00		150'000.00		393'604.30	
3144 00 000 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	7'782'700.00		2'000'000.00		2'611'243.75	
3150 00 000 Unterhalt Büromöbel und -geräte	0.00		2'000.00		0.00	
3151 00 000 Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	11'000.00		20'000.00		12638.9	
3158 00 000 Unterhalt immaterielle Anlagen	15'000.00		10'000.00		9'690.15	
3160 00 000 Miete und Pacht Liegenschaften	56'200.00		53'500.00		51'031.80	
3161 00 000 Mieten, Benützungskosten Mobilien	22'000.00		12'000.00		18'899.30	
3169 00 000 Übrige Mieten und Benützungskosten	4'000.00				4'137.40	
3170 00 000 Reisekosten und Spesen	10'000.00		10'000.00		3'585.20	
3181 00 000 Tatsächliche Forderungsverluste	15'000.00		15'000.00		10'106.15	
3199 00 000 Übriger Betriebsaufwand	25'000.00		25'000.00		4'657.55	
3300 40 000 Planm. Abschreib. Hochbauten VV	1'659'000.00		1'578'000.00		1'580'784.00	
3511 00 000 Einlagen in Fonds des Eigenkapitals	2'699'000.00		2'487'000.00		2'497'833.00	
3612 00 000 Entschädigungen Gemeinden, Zweckverbände	9'000.00		9'000.00		7'413.00	
3636 00 000 Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck	10'000.00		10'000.00		1'500.00	
3637 00 000 Beiträge an private Haushalte	120'000.00		120'000.00		108'055.70	
4210 00 000 Gebühren für Amtshandlungen		3'000.00		3'000.00		2'940.50
4260 00 000 Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter		518'200.00		415'000.00		712'292.25
4290 00 000 Übrige Entgelte		0.00		0.00		7'193.40
4390 00 000 Übriger Ertrag		500.00		500.00		0.00
4470 00 000 Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		9'848'000.00		9'300'000.00		9'168'457.10
4472 00 000 Vergütung für Benützungen Liegenschaften VV		0.00		0.00		2'865.00
4479 00 000 Übrige Erträge Liegenschaften VV		11'000.00		0.00		8'405.97
4480 00 000 Mietzinse von gemieteten Liegenschaften		0.00		500.00		0.00
4511 00 000 Entnahmen aus Fonds des Eigenkapitals		4'211'000.00		100'000.00		277'607.20
4630 00 000 Beiträge vom Bund		0.00		0.00		79'440.00
4632 00 000 Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		10'000.00		10'000.00		126'000.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern	809'000.00	3'474'300.00	543'000.00	500.00	476'775.00	147'396.10
	Nettoergebnis	2'665'300.00			542'500.00		329'378.90
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	809'000.00	3'000.00	520'000.00	0.00	476'775.00	3'157.90
	Nettoergebnis		806'000.00		520'000.00		473'617.10
9610	Zinsen	809'000.00	3'000.00	520'000.00	0.00	476'775.00	3'157.90
	Nettoergebnis		806'000.00		520'000.00		473'617.10
3401 00 000	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	809'000.00		520'000.00		476'775.00	
4499 00 000	Übrige Finanzerträge		3'000.00		0.00		3'157.90
97	Rückverteilungen	0.00	500.00	0.00	500.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis	500.00		500.00		0.00	0.00
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	500.00	0.00	500.00	0.00	0.00
	Nettoergebnis	500.00		500.00		0.00	0.00
4699 10 000	Rückverteilung CO2-Abgabe		500.00		500.00		0.00
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	3'470'800.00	23'000.00	0.00	0.00	144'238.20
	Nettoergebnis	3'470'800.00			23'000.00	144'238.20	
9999	Abschluss	0.00	3'470'800.00	23'000.00	0.00	0.00	144'238.20
	Nettoergebnis	3'470'800.00			23'000.00	144'238.20	
9000 00 000	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung			23'000.00			
9001 00 000	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		3'470'800.00				144'238.20
		18'076'000.00	18'076'000.00	9'829'500.00	9'829'500.00	10'532'597.52	10'532'597.52

Investitionsrechnung

Erläuterungen zur Investitionsrechnung

5

Soziale Sicherheit

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	
5040 01 - 5055 01	19'553'000.00	9'167'000.00	-10'386'000.00	Fortschritt in diversen Projekten - Hauptsächlich Neubau Letzi.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	19'553'000.00	4'825'800.00	9'167'000.00	0.00	6'707'270.50	3'217'200.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand / Ertrag		19'553'000.00	4'825'800.00	9'167'000.00	0.00	6'707'270.50	3'217'200.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss			14'727'200.00		9'167'000.00		3'490'070.50
Total		19'553'000.00	19'553'000.00	9'167'000.00	9'167'000.00	6'707'270.50	6'707'270.50

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	Soziale Sicherheit	19'553'000.00	4'825'800.00	9'167'000.00	0.00	6'707'270.50	3'217'200.00
	Nettoergebnis		14'727'200.00		9'167'000.00		3'490'070.50
56	Sozialer Wohnungsbau	19'553'000.00	4'825'800.00	9'167'000.00	0.00	6'707'270.50	3'217'200.00
	Nettoergebnis		14'727'200.00		9'167'000.00		3'490'070.50
5600	Sozialer Wohnungsbau	19'553'000.00	4'825'800.00	9'167'000.00	0.00	6'707'270.50	3'217'200.00
	Nettoergebnis		14'727'200.00		9'167'000.00		3'490'070.50
5040.01	Felsenrain - Verdichtung (Korporation SAW)	0.00		125'000.00		0.00	
5040.40	IR BAV WS FR - Sanierung Friesenberg	5'614'000.00		467'000.00		0.00	
5040.50	IR BAV WS LB - Anschluss Fernwärme Leimbach	0.00		0.00		279'873.65	
5040.70	IR BAV WS BR - Neubau Hofwiesenstrasse 126	2'000'000.00		600'000.00		192'936.70	
5040.90	IR BAV WS Letzi - Neubau Letzi	10'439'000.00		7'975'000.00		6'234'460.15	
5550.01	Erwerb Anteilschein Kraftwerk - Wohnungen Koch-Areal	1'500'000.00		0.00		0.00	
6310.00	Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordaten		4'021'500.00		0.00		0.00
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden		804'300.00		0.00		3'217'200.00
9	Finanzen und Steuern	4'825'800.00	19'553'000.00	0.00	9'167'000.00	3'217'200.00	6'707'270.50
	Nettoergebnis	14'727'200.00		9'167'000.00		3'490'070.50	
99	Nicht aufgeteilte Posten	4'825'800.00	19'553'000.00	0.00	9'167'000.00	3'217'200.00	6'707'270.50
	Nettoergebnis	14'727'200.00		9'167'000.00		3'490'070.50	
9999	Abschluss	4'825'800.00	19'553'000.00	0.00	9'167'000.00	3'217'200.00	6'707'270.50
	Nettoergebnis	14'727'200.00		9'167'000.00		3'490'070.50	
5900.00	Passivierung Einnahmen	4'825'800.00		0.00		3'217'200.00	
6900 00	Aktivierung Ausgaben		19'553'000.00		9'167'000.00		6'707'270.50

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
5600	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	-1'659'000.00	-1'578'000.00	-1'580'784.00
	Wertberichtigungen Darlehen	364x	0.00	0.00	0.00
	Wertberichtigungen Beteiligungen	365x	0.00	0.00	0.00
	Abschreibungen Investitionsbeiträge	366x	0.00	0.00	0.00
Total			-1'659'000.00	-1'578'000.00	-1'580'784.00

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023	Richtwerte
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	-23%	44%	105%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	6%	5%	5%	0 - 4 % gut 4 - 9 % genügend > 9 % schlecht

**Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
8008 Zürich**

Finanz- und Aufgabenplan 2025

Ablieferung an Stiftungsrat	2. September 2024
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	19. September 2024

Inhaltsverzeichnis

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

Kontakt

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
 Feldeggstrasse 60
 8008 Zürich

Präsidentin: Michèle Bättig

Rechnungsführer: Thomas Brodmann

Telefon 044 412 32 87

E-Mail thomas.brodmann@zuerich.ch

Erläuterungen

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

Die Stiftung ist während ihres 100jährigen Bestehens organisch gewachsen und steht auf einem soliden finanziellen Fundament. Sie verfolgt eine Wachstumsstrategie. Derzeit sind verschiedene Investitionsvorhaben in Planung und Ausführung, um das Angebot an Wohnraum substanziell zu vergrössern. Parallel dazu werden die Grundlagen und Strukturen geschaffen, um das Wachstum organisatorisch und finanziell bewältigen zu können und die Steuerung des wachsenden Betriebes weiterhin sicherzustellen und zu verbessern.

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum für Familien mit bescheidenen Einkommensverhältnissen ist ungebrochen hoch. Im Nachgang zur Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte und dem Anstieg des Referenzzinssatzes wurde 2024 in allen Siedlungen eine moderate Mietzinsanpassung durchgeführt. Für unsere ohnehin finanzschwache Mieterschaft ist das eine Mehrbelastung. Andererseits ist der Mietertrag die grösste Einnahmequelle der Stiftung, welche es verantwortungsvoll zu optimieren gilt.

Die in den Planerfolgsrechnungen 2025/2026 ausgewiesenen Ergebnisse sind weitgehend negativ. Dies hat drei Ursachen. 1. Es können nicht alle Projektentwicklungskosten aktiviert werden, weil sonst die Vorgaben der Wohnbauförderung nicht eingehalten werden können. 2. Dasselbe gilt für die auflaufenden Kapitalkosten, bis die ersten Mietzinse fliessen. 3. Bei Instandsetzungsprojekten (hier Sanierung Friesenberg) kann der werterhaltende Anteil in der Regel nicht vollständig durch den Erneuerungsfonds gedeckt werden, was zu einer Belastung der Erfolgsrechnung führt.

Politische Themenkreise wie z.B. der Wohnraumfonds könnten die Bereiche Finanzaufwand, Abschreibungen, Fremdkapitalhöhe positiv beeinflussen.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Letzi – Der Bezug des Neubaus ist für Oktober 2025 vorgesehen. Die Auszahlung des Darlehens der kantonalen Wohnbauförderung wurde im Budget 2025 abgebildet. Allerdings wurden im Jahr 2024 bereits CHF 3'217'000.- und somit 80 % des Darlehens ausbezahlt.

Hofwiesenstrasse 126 (Erweiterung Brunnenhof) – Der Baustart ist im Mai 2026 vorgesehen, die Inbetriebnahme und der Bezug im Juni 2028. Die heute bekannten Kosten und Erträge wurden in Budget 2025 und im FAP abgebildet.

Kochareal - Die Erwerb der Anteilscheine Kraftwerk für 28 Wohnungen im Kochareal ist im Budget 2025 mit CHF 1.5 Mio. abgebildet.

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

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

Thurgauerstrasse – Das Projekt wird zusammen mit unseren Partnern weiterentwickelt. Der Architekturwettbewerb wird 2025 durchgeführt. Der Bezug ist frühestens 2031 vorgesehen.

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

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

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Das Verwaltungsvermögen steigt von CHF 137.6 Mio. auf CHF 168.4 Mio. Im Budget 2025 ist ein Bilanzfehlbetrag von CHF 3.5 Mio. ausgewiesen, im Planjahr 2026 ein Verlust von TCHF 982, in den Planjahren 2027 (Gewinn TCHF 148) und 2028 (Verlust TCHF 70) ein ausgeglichenes Ergebnis. Entscheidenden Einfluss haben die Aktivierbarkeit der Projekt- und Sanierungskosten, die Entwicklung der Fremdkapitalkosten, sowie die definitiven strategischen Entscheidungen bezüglich Mietzinsanpassungen. Das Fremdkapital wird sich von rund CHF 53 Mio. auf rund CHF 85 Mio. erhöhen - ohne Berücksichtigung von politischen Massnahmen mit möglichem positivem Einfluss.

Grundlagen - Erfolgsrechnung

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025
30 Personalaufwand	1'152'068.00	1'475'000.00	1'487'100.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	4'708'168.82	3'607'500.00	11'282'900.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'580'784.00	1'578'000.00	1'659'000.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'497'833.00	2'487'000.00	2'699'000.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	116'968.70	139'000.00	139'000.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>10'055'822.52</i>	<i>9'286'500.00</i>	<i>17'267'000.00</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	722'426.15	418'000.00	521'200.00
43 Übrige Erträge	0.00	500.00	500.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	277'607.20	100'000.00	4'211'000.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	205'440.00	10'500.00	10'500.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>1'205'473.35</i>	<i>529'000.00</i>	<i>4'743'200.00</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-8'850'349.17	-8'757'500.00	-12'523'800.00
34 Finanzaufwand	476'775.00	520'000.00	809'000.00
44 Finanzertrag	9'182'885.97	9'300'500.00	9'862'000.00
Ergebnis aus Finanzierung	8'706'110.97	8'780'500.00	9'053'000.00
Operatives Ergebnis	-144'238.20	23'000.00	-3'470'800.00
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-144'238.20	23'000.00	-3'470'800.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-144'238.20	23'000.00	-3'470'800.00

Grundlagen - Investitionsrechnung

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025
5 Investitionsausgaben	6'707'270.50	9'167'000.00	19'553'000.00
6 Investitionseinnahmen	3'217'200.00	0.00	4'825'800.00
Nettoinvestitionen	3'490'070.50	9'167'000.00	14'727'200.00

Grundlagen - Bilanz

	31.12.2023
10 Finanzvermögen	7'703'965.28
14 Verwaltungsvermögen	116'987'417.24
Total Aktiven	124'691'382.52
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	9'602'957.85
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	25'633'800.00
29 Eigenkapital	89'454'624.67
Total Passiven	124'691'382.52

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

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

Aufwand	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	1'487'100.00	2.0%	1.8%	1.8%
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	11'282'900.00	1.2%	1.0%	1.0%
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'659'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'699'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	139'000.00	1.0%	1.0%	1.0%
34 Finanzaufwand	809'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag				
42 Entgelte	521'200.00	1.0%	1.0%	1.0%
43 Übrige Erträge	500.00	0.0%	0.0%	0.0%
44 Finanzertrag	9'862'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	10'500.00	1.0%	1.0%	1.0%

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

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

Aufwand	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	1'487'100.00	0.00	0.00	0.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	11'282'900.00	-1'722'000.00	-5'298'000.00	-299'000.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'659'000.00	231'000.00	135'000.00	165'000.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'699'000.00	205'000.00	169'000.00	165'000.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	139'000.00	0.00	0.00	0.00
34 Finanzaufwand	809'000.00	228'000.00	123'000.00	210'000.00
Ertrag				
42 Entgelte	521'200.00	0.00	0.00	0.00
43 Übrige Erträge	500.00	0.00	0.00	0.00
44 Finanzertrag	9'862'000.00	1'359'000.00	300'000.00	311'000.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	4'211'000.00	212'000.00	-3'973'000.00	-224'000.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	10'500.00	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs- dauer	Nutzungs- beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)					Total
				Anlagen im Bau bis 2026	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Folgejahre ab 2028	
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Letzi - Neubau	100	2025	31'094'000.00	1'180'000.00	726'000.00	0.00	0.00	33'000'000.00
2	Hofwiesenstr. 126 - Kauf/Neubau	100	2028	3'500'000.00	3'000'000.00	4'000'000.00	4'000'000.00	2'000'000.00	16'500'000.00
3	Friesenberg - Sanierung Ant. IR	50 %	2027	6'701'000.00	5'898'000.00	600'000.00	301'000.00	0.00	13'500'000.00
4	Felsenrain - Neubau	100	2031	2'700'000.00	2'000'000.00	2'000'000.00	3'000'000.00	25'000'000.00	34'700'000.00
5	Thurgauerstrasse - Neubau	100	2031	940'000.00	1'100'000.00	800'000.00	1'237'000.00	35'923'000.00	40'000'000.00
6	Au - Verdichtung / Erneuerung	100	2033	0.00	500'000.00	1'000'000.00	5'000'000.00	22'500'000.00	29'000'000.00
7	Leimbach Mitte	100	2033	400'000.00	500'000.00	0.00	0.00	10'200'000.00	11'100'000.00
8		100							0.00
Beteiligungen an privaten Unternehmungen (Sachgruppe IR 5550)									
9									0.00
10									0.00
11									0.00
12									0.00
Zwischentotal					14'178'000.00	9'126'000.00	13'538'000.00	95'623'000.00	
Entnahmen Fonds									
13	Friesenberg - Sanierung Ant. ER	50 %	2027	-5'026'000.00	-4'423'000.00	-450'000.00	-226'000.00	0.00	-10'125'000.00
14									0.00
15									0.00
16									0.00
...									0.00
Total				40'309'000.00	9'755'000.00	8'676'000.00	13'312'000.00	95'623'000.00	

Planerfolgsrechnung

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	1'152'068.00	1'475'000.00	1'487'100.00	1'517'000.00	1'544'000.00	1'572'000.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	4'708'168.82	3'607'500.00	11'282'900.00	9'676'000.00	4'422'000.00	4'164'000.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'580'784.00	1'578'000.00	1'659'000.00	1'890'000.00	2'025'000.00	2'190'000.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'497'833.00	2'487'000.00	2'699'000.00	2'904'000.00	3'073'000.00	3'238'000.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	116'968.70	139'000.00	139'000.00	140'000.00	141'000.00	142'000.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>10'055'822.52</i>	<i>9'286'500.00</i>	<i>17'267'000.00</i>	<i>16'127'000.00</i>	<i>11'205'000.00</i>	<i>11'306'000.00</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	722'426.15	418'000.00	521'200.00	526'000.00	531'000.00	536'000.00
43 Übrige Erträge	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	277'607.20	100'000.00	4'211'000.00	4'423'000.00	450'000.00	226'000.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	205'440.00	10'500.00	10'500.00	11'000.00	11'000.00	11'000.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>1'205'473.35</i>	<i>529'000.00</i>	<i>4'743'200.00</i>	<i>4'960'500.00</i>	<i>992'500.00</i>	<i>773'500.00</i>
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>-8'850'349.17</i>	<i>-8'757'500.00</i>	<i>-12'523'800.00</i>	<i>-11'166'500.00</i>	<i>-10'212'500.00</i>	<i>-10'532'500.00</i>
34 Finanzaufwand	476'775.00	520'000.00	809'000.00	1'037'000.00	1'160'000.00	1'370'000.00
44 Finanzertrag	9'182'885.97	9'300'500.00	9'862'000.00	11'221'000.00	11'521'000.00	11'832'000.00
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>8'706'110.97</i>	<i>8'780'500.00</i>	<i>9'053'000.00</i>	<i>10'184'000.00</i>	<i>10'361'000.00</i>	<i>10'462'000.00</i>
Operatives Ergebnis	-144'238.20	23'000.00	-3'470'800.00	-982'500.00	148'500.00	-70'500.00
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	-144'238.20	23'000.00	-3'470'800.00	-982'500.00	148'500.00	-70'500.00
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	-144'238.20	23'000.00	-3'470'800.00	-982'500.00	148'500.00	-70'500.00

Planbilanz

	Bilanz 2023	Planbilanz 2024	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028
10 Finanzvermögen	7'703'965.28	2'137'965.28	1'598'965.28	1'328'465.28	1'375'965.28	1'957'465.28
14 Verwaltungsvermögen	116'987'417.24	124'576'417.24	137'644'617.24	149'932'617.24	157'033'617.24	168'381'617.24
Aktiven	124'691'382.52	126'714'382.52	139'243'582.52	151'261'082.52	158'409'582.52	170'339'082.52
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	9'602'957.85	11'602'957.85	32'981'957.85	46'360'957.85	53'739'957.85	54'118'957.85
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	25'633'800.00	25'633'800.00	20'254'800.00	19'875'800.00	19'496'800.00	31'117'800.00
29 Eigenkapital	89'454'624.67	89'477'624.67	86'006'824.67	85'024'324.67	85'172'824.67	85'102'324.67
Passiven	124'691'382.52	126'714'382.52	139'243'582.52	151'261'082.52	158'409'582.52	170'339'082.52

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2024	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	23'000.00	-3'470'800.00	-982'500.00	148'500.00	-70'500.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'578'000.00	1'659'000.00	1'890'000.00	2'025'000.00	2'190'000.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	1'601'000.00	-1'811'800.00	907'500.00	2'173'500.00	2'119'500.00
Investitionsausgaben	-9'167'000.00	-14'727'200.00	-14'178'000.00	-9'126'000.00	-13'538'000.00
Investitionseinnahmen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-9'167'000.00	-14'727'200.00	-14'178'000.00	-9'126'000.00	-13'538'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-7'566'000.00	-16'539'000.00	-13'270'500.00	-6'952'500.00	-11'418'500.00
Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2'000'000.00	16'000'000.00	13'000'000.00	7'000'000.00	12'000'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2'000'000.00	16'000'000.00	13'000'000.00	7'000'000.00	12'000'000.00
10 Veränderung Finanzvermögen	-5'566'000.00	-539'000.00	-270'500.00	47'500.00	581'500.00

Zusammenfassung

Name Zweckverband:	Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Erstelldatum:	26.08.2024
1. Planjahr = Budgetjahr:	2025

Investitionsplanung

	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
Nettoinvestitionen	-14'727'200.00	-14'178'000.00	-9'126'000.00	-13'538'000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	-3'470'800.00	-982'500.00	148'500.00	-70'500.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	-3'470'800.00	-982'500.00	148'500.00	-70'500.00

Planbilanz

	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028
10 Finanzvermögen	1'598'965.28	1'328'465.28	1'375'965.28	1'957'465.28
14 Verwaltungsvermögen	137'644'617.24	149'932'617.24	157'033'617.24	168'381'617.24
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	32'981'957.85	46'360'957.85	53'739'957.85	54'118'957.85
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20'254'800.00	19'875'800.00	19'496'800.00	31'117'800.00
29 Eigenkapital	86'006'824.67	85'024'324.67	85'172'824.67	85'102'324.67

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	-1'811'800.00	907'500.00	2'173'500.00	2'119'500.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-14'727'200.00	-14'178'000.00	-9'126'000.00	-13'538'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	16'000'000.00	13'000'000.00	7'000'000.00	12'000'000.00

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
8004 Zürich

Budget 2025

Ablieferung an Finanzausschuss (Stiftungsrat)	09. August 2024
Ablieferung an Stiftungsrat	23. August 2024
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	27. August 2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1 Bericht der Stiftung Alterswohnungen	4-5
2 Beschluss des Stiftungsrates	6
Budget	
3 Finanzierung	8
4 Erfolgsrechnung	9
5 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	10
Budget - Details	
6 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	12-14
7 Erfolgsrechnung	15-21
8 Erläuterungen zur Investitionsrechnung	22
9 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	23-24
Anhang zum Budget	
10 Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	26

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Anstaltsvorstands

Der Bericht des Anstaltsvorstands zum Budget soll folgende Schwerpunkte umfassen:

a. *die wirtschaftliche Lage der Stiftung und die Erwartungen für das Geschäftsjahr 2025*

Die SAW bietet kostengünstiges Wohnen für ältere Menschen mit niederschweligen, sozialraum- und alltagsnahen Dienstleistungen in den Bereichen soziale Integration, soziokulturelle Angebote, Beratung, Alltagsunterstützung, Haushalt, Betreuung bis hin zur Pflege. Ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Wohnung wird ermöglicht, in vielen Fällen bis ans Lebensende. Ein langjähriges Modell, das gesellschaftlich und politisch breit getragen und nach wie vor aktuell und gefragt ist. Das bestätigen auch die Ergebnisse der Diskussionen und Partizipationsverfahren der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich sowie die Forderungen nach mehr Alterswohnungen. Aktuell werden im Rahmen von zwei Volksinitiativen mehr Alterswohnungen gefordert: "Plus 2000 Alterswohnungen" und "Bezahlbare Wohnungen für Zürich".

Die SAW besitzt einen stabilen Kundenstamm und die hohe Nachfrage sichern auch in Zukunft einen stabilen Ertrag. Es ist der SAW bei Weitem nicht möglich, den hohen Bedarf an kostengünstigen Alterswohnungen zu decken. Um mit den wachsenden Anforderungen der sich wandelnden Gesellschaft Schritt zu halten, engagiert sich die SAW finanziell und personell in verschiedenen Projekten, beispielsweise in den Bereichen neue Wohnformen, generationenverbindendes Zusammenleben oder Digitalisierung im Alter. 2024 stellt die SAW ihren Wohnungsvergabeprozess um. Die Wohnungen werden neu ausgeschrieben, die Wartelisten existieren nicht mehr.

Um der aktuellen sowie der aufgrund demografischer Prognosen erwarteten Nachfrage nach preiswerten Alterswohnungen nachzukommen, wurde im 2019 das Liegenschaften Portfolio strategisch neu beurteilt und die Liegenschaften Strategie 2030 verabschiedet. Bis 2035 sind 1000 zusätzliche SAW-Alterswohnungen in Planung. Der zusätzliche Ressourcenbedarf sowie der Ertragsausfall während den Bauphasen und die forcierten Anstrengungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum belasten das aktuelle Ergebnis der SAW. Die SAW erbringt im Rahmen des politisch geforderten hohen Wachstums, aktuell und in den kommenden Jahren, kostenintensive Vorleistungen. Die entsprechenden Mietmehrerträge entlasten die Erfolgsrechnung mit mehrjähriger Verzögerung.

In den kommenden fünf Jahren wird der Fokus nebst neuen Bauvorhaben auch gezielt auf den Unterhalt der eher älteren Liegenschaften gelegt. Das umfasst sowohl die wiederkehrenden Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten als auch bauliche Massnahmen zur Erhaltung von Qualität und Sicherheit.

Aufgrund der Beschränkung ihrer Leistungserbringung auf die Siedlungen der Stiftung ist der Umsatz der Spitex SAW an den Geschäftsgang der SAW gekoppelt. Nebst den KVG-pflichtigen und nicht-KVG-pflichtigen Leistungen bietet die Spitex SAW den Kunden im Rahmen des Dienstleistungspakets mit Siedlungssprechstunden und Notfalldienst zusätzliche Sicherheit für die Mieter der Stiftung.

b. *Stand ihrer Aufgabenerfüllung*

Die SAW hat ihre Organisationsstruktur in den letzten Jahren den aktuellen Gegebenheiten angepasst und in Infrastruktur und Personal investiert. Die Umsetzung der Liegenschaften Strategie führt zum Ausbau der personellen Ressourcen, ebenso führen Teuerungsausgleich sowie Kompetenzsteigerungen zu erhöhtem Personalaufwand. Ebenso zeigen sich im Budget 2025 Investitionen hinsichtlich Digitalisierung.

Die Planung und Realisierung von Sanierungs-, Neu- oder Ersatzbauprojekten bedarf einer mehrjährigen Vorlaufzeit und bindet sowohl finanzielle wie auch personelle Ressourcen. Im Budgetjahr 2025 sind die Siedlungen Letzi, Espenhof Nord und West, Werdhölzli, Hardau sowie Irchel für die Bauausführung geplant. Weiter werden verschiedene neue Bauprojekte abgeklärt und weiterverfolgt.

Die Spitex hat in den letzten Jahren ihre Strukturen den verschärften Marktbedingungen im ambulanten Pflegebereich angepasst und ist mit einer mobil digital arbeitenden Organisation überaus flexibel und kundennah. Trotz leichtem Leistungszuwachs sowohl im KLV- als auch im NKLV-Bereich erwartet die Spitex SAW im Jahr 2025 aufgrund der erhöhten Personalaufwendungen ein leichtes Defizit.

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

Für das Budget 2025 wird ein Verlust von 1'544'318 CHF erwartet, CHF 547'203 höher als im Budget 2024 (Verlust CHF 997'115). Die um CHF 1'759'461 höheren Personalkosten gegenüber Budget 2024 resultieren aus dem Ressourcenaufbau für die geplanten Erweiterungs- und Strategieprojekte, dem Teuerungsausgleich sowie höheren Lohnkosten im Bereich Spitex. Der Sach- und übrige Betriebsaufwand wird um CHF 89'913 höher budgetiert: hauptsächlich aufgrund von Auslagen für die Umsetzung von strategischen Projekten. Darin enthalten sind CHF 685'000 werterhaltende Auslagen als Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds. Aufgrund den Sanierungen Irchel und Hardau sowie den Ersatzneubauten Espenhof Nord und West und Werdhölzli reduzieren sich die Abschreibungen, Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie Entgelte. Der Ertrag aus Vermietung Liegenschaften (Finanzertrag) erhöht sich trotz weniger Siedlungen um CHF 1'471'575 gegenüber Budget 2024 aufgrund Mietzinserhöhungen. Trotz den Herausforderungen aufgrund der umsiedlungsbedingten Leistungsschwankungen liegen der Transferertrag aus Rückerstattungen und Kostenbeteiligung Dritter und die Beiträge Gemeinden und Zweckverbände CHF 817'308 über dem Vorjahr. Die Spitex SAW budgetiert für das Jahr 2025 einen Verlust von CHF 131'876 gegenüber dem budgetierten Verlust von CHF 6'225 im Budget 2024. Der Finanzaufwand wird unter Berücksichtigung des Finanzbedarfes für neue Bauvorhaben, den steigende Finanzierungskosten sowie den erwarteten Beiträgen der Wohnbauförderung um CHF 167'000 höher als für Budget 2024 erwartet.

Beschluss des Anstaltsvorstands

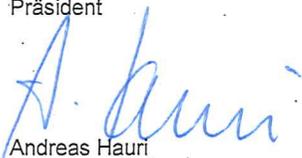
Der Anstaltsvorstand hat das Budget 2025 der Anstalt Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 27. August 2024 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	40'285'586.94
	Gesamtertrag	Fr.	38'741'268.62
	Aufwandüberschuss	Fr.	1'544'318.32
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	56'300'000.00
	Aktivierung Verwaltungsvermögen	Fr.	56'300'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-

Der Aufwandüberschuss geht zu Lasten des Eigenkapitals.

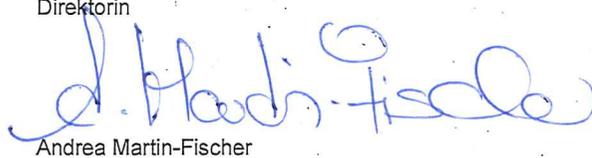
8004 Zürich, 27. August 2024

Präsident



Andreas Hauri

Direktorin



Andrea Martin-Fischer

Budget

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2025	Allgemeiner Haushalt Budget 2025
+ Ertragsüberschuss		
- Aufwandüberschuss	-1'544'318.32	-1'544'318.32
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)		
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)		
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	3'379'249.00	3'379'249.00
- Ertrag aus Aufwertungen		
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'280'240.00	5'280'240.00
- Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-685'000.00	-685'000.00
+ Einlagen in das Eigenkapital		
- Entnahmen aus dem Eigenkapital		
Selbstfinanzierung	6'430'170.68	6'430'170.68
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	56'300'000.00	56'300'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-49'869'829.32	-49'869'829.32

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

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Veränderung BU25 - BU24	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
30	Personalaufwand	-1'759'461	-15'764'712	-14'005'251	-13'726'256
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-89'913	-12'146'720	-12'056'807	-11'865'425
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	451'320	-3'379'249	-3'830'569	-3'839'929
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	281'031	-5'280'240	-5'561'271	-5'744'307
36	Transferaufwand	0	0	0	-277'052
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>-1'117'023</i>	<i>-36'570'921</i>	<i>-35'453'898</i>	<i>-35'452'969</i>
42	Entgelte	-170'209	8'772'877	8'943'087	9'901'084
43	Verschiedene Erträge	-1'251'854	12'600	1'264'454	264'763
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-130'000	685'000	815'000	3'821
46	Transferertrag	817'308	4'952'112	4'134'804	4'380'491
47	Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>-734'756</i>	<i>14'422'589</i>	<i>15'157'345</i>	<i>14'550'159</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'851'778	-22'148'332	-20'296'554	-20'902'810
34	Finanzaufwand	-167'000	-2'467'000	-2'300'000	-2'198'212
44	Finanzertrag	1'471'575	23'071'014	21'599'439	22'478'915
	Ergebnis aus Finanzierung	1'304'575	20'604'014	19'299'439	20'280'703
	Operatives Ergebnis		-1'544'318	-997'115	-622'107
38	Ausserordentlicher Aufwand		0	0	0
48	Ausserordentlicher Ertrag		0	0	0
	Ausserordentliches Ergebnis		0	0	0
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-1'544'318	-997'115	-622'107
93	Interne Verrechnungen: Aufwand	71'539	-1'247'666	-1'319'205	-1'102'707
94	Interne Verrechnungen: Ertrag	-71'539	1'247'666	1'319'205	1'102'707
	Total Aufwand	-1'212'483	-40'285'587	-39'073'103	-38'753'888
	Total Ertrag	665'280	38'741'269	38'075'988	38'131'781

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
50	Sachanlagen	56'300'000.00	37'400'000.00	16'504'985.90
51	Investitionen auf Rechnung Dritter			
52	Immaterielle Anlagen			
54	Darlehen			
55	Beteiligungen und Grundkapitalien			
56	Eigene Investitionsbeiträge			
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge			
Total Investitionsausgaben		56'300'000.00	37'400'000.00	16'504'985.90
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen			
61	Rückerstattungen			
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen			
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung			-337'681.25
64	Rückzahlung von Darlehen			
65	Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen			
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge			
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge			
69	Übertrag an Bilanz	56'300'000.00	37'400'000.00	
Total Investitionseinnahmen		56'300'000.00	37'400'000.00	337'681.25
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		56'300'000.00	37'400'000.00	16'504'985.90
Total Investitionseinnahmen		56'300'000.00	37'400'000.00	337'681.25
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	0.00	0.00	16'167'304.65

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

4

Gesundheit

Kurz und bündig

Die Spitex SAW ist Teil der Spitex Zürich und betreut mit ihren rund 80 Mitarbeitenden die Kundinnen und Kunden der Stiftung Alterswohnungen im Alltag mit hauswirtschaftlichen und pflegerischen Leistungen. Die erwartete leichte Leistungssteigerung aufgrund mehr verrechenbaren Stunden sowie Tarife 2025 können die Mehrausgaben im Personal nicht auffangen..

	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	
4210.301000000	-5'864'162	-5'171'591	-692'571	Zusätzlicher Ausbau Siedlungspräsenz
4210.304900000	-48'661	-4'000	-44'661	übrige Zulagen und im Budget 2025 inkl. Auszahlung Ferien- & Überstundenguthaben
4210.309100000	-50'000	-10'000	-40'000	Mehrauslagen aufgrund Personalrecruiting-Kampagnen
4210.309900000	-32'301	-10'000	-22'301	Geschenke, Anlässe, Pensionierungen und Mobilitätsbeitrag
4210.311000000	-9'000	0	-9'000	Anschaffung Massagesessel
4210.311100001	-22'000	0	-22'000	Ersatzbeschaffung 2 Fahrzeuge für Spitex
4210.313000000	-373'500	-282'500	-91'000	Mehr bezüge von externen Dienstleistungen
4210.314400000	-15'000	-1'000	-14'000	Reinigung Spitex-Räume, bis anhin über übriger Aufwand gebucht
4210.317000000	-132'500	-70'000	-62'500	Höhere Reisekosten/Spesen gemäss HR
4210.319900000	-9'000	-21'588	12'588	Weniger Aufwendungen, da Reinigung separat budgetiert
4210.939100000	-710'540	-737'205	26'665	Gemeinsame Nutzung von Standorten mit der Hauswartung sowie Abschluss IT-Projekt Spitex
4210.424000000	3'307'069	2'949'146	357'923	Ausbau Siedlungspräsenz
4210.439000000	10'000	0	10'000	Erwartete übrige Erträge aufgrund IST-Einnahmen 2023
4210.463200000	4'952'112	4'089'474	862'638	Höhere Tarife im Budgetjahr

5

Soziale Sicherheit**Kurz und bündig**

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

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	
5340.301000000	-6'438'612	-5'870'880	-567'732	Ausbau Stellenetat aufgrund Wachstumsstrategie
5340.301009000	0	60'000	-60'000	Im Lohnaufwand budgetiert
5340.304900000	-56'535	0	-56'535	Im Vorjahr im Lohnaufwand budgetiert
5340.309000000	-55'349	-68'000	12'651	Mehr Weiterbildungsmaßnahmen für Stärkung Siedlungsleben, jedoch Kürzung individuelle WB's
5340.309900000	-60'327	-50'000	-10'327	Mehr Ausgaben für Übriges
5340.310000000	-21'000	-15'000	-6'000	Mehr Büromaterialaufwand budgetiert
5340.310100000	-103'600	-98'000	-5'600	Im Budgetjahr ist mit mehr Betriebs-und Verbrauchsmaterial geplant
5340.310200000	-113'000	-101'000	-12'000	Erhöhte Druckkosten
5340.311000000	-38'500	-30'000	-8'500	Höhere Anschaffungen von Büromöbeln und -geräten
5340.311100000	-16'000	0	-16'000	Neuanschaffungen Geräte für Siedlungen geplant
5340.311100001	0	-15'767	15'767	Keine Neuanschaffungen geplant
5340.311200000	-13'500	-2'500	-11'000	Anschaffung Berufswäsche
5340.311300000	-6'500	-15'000	8'500	Ersatzanschaffungen Mobilgeräte für Hauswartungen wurden im 2024 getätigt
5340.311800000	-50'000	-115'000	65'000	Neue Vermietungssoftware, Initialkosten im 2024
5340.313000000	-1'419'350	-2'182'939	763'589	Mehr Beratungsleistungen für Projekte Neuer Zugang Alterswohnungen, Kommunikation, Projekte I&U
5340.313200000	-211'000	-55'000	-156'000	75-jähriges Jubiläum
5340.314400000	-4'482'700	-3'721'057	-761'643	Mehr Unterhalt Siedlungen budgetiert
5340.315100000	-44'750	-39'508	-5'242	Der Unterhalt an Maschinen, Geräten und Fahrzeugen steigt leicht
5340.316000000	-267'790	-377'981	110'191	Tiefere Baurechtszinsen aufgrund Wegfall Siedlung
5340.317000000	-89'200	-45'158	-44'042	Höhere Reisekosten/Spesen gemäss HR
5340.319900000	-176'250	-157'649	-18'601	Keine erforderliche Differenzbegründung
5340.330040000	-3'319'249	-3'566'209	246'960	Abschreibungen Hochbauten
5340.332000000	-60'000	-30'480	-29'520	Abschreibungen Software: Online-Portal NZA
5340.939100000	-537'126	-582'000	44'874	Weniger Bezug von Dienstleistungen Spitex
5340.424000000	223'000	3'077'367	-2'854'367	Nebenkosten Mietende werden separat als Budgetposition geführt
5340.426000000	2'444'072	2'916'573	-472'501	Weniger Rückerstattungen budgetiert
5340.431200000	0	1'261'327	-1'261'327	Aktivierbare Eigenleistungen für Bauprojekte / Bauherrenleistungen
5340.447900000	2'798'736	0	2'798'736	Nebenkosten Mietende, wurden im Jahr 2024 nicht separat ausgewiesen

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	
5340.447000000	23'071'014	21'599'439	1'471'575	<i>Höhere Mietzinseinnahmen durch Mietzinserhöhung</i>
5340.463000000	0	35'330	-35'330	<i>Bundessubventionen: nächster Wegfall im Jahr 2026</i>

9

Finanzen und Steuern Kurz und bündig

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	
9610.340100000	-2'467'000	-2'300'000	-167'000	<i>Höhere Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten</i>

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	70'000.00	0.00	65'000.00	0.00	35'995.50	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	8'720'736.00	8'806'306.65	7'591'845.55	7'620'620.00	7'889'133.95	8'022'310.77
5	Soziale Sicherheit	29'027'850.94	29'934'961.97	29'116'257.94	30'445'368.49	28'621'285.15	30'084'947.96
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	2'467'000.00	0.00	2'300'000.00	10'000.00	2'207'473.49	24'522.05
Total Aufwand / Ertrag		40'285'586.94	38'741'268.62	39'073'103.49	38'075'988.49	38'753'888.09	38'131'780.78
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss			1'544'318.32		997'115.00		622'107.31
Total		40'285'586.94	40'285'586.94	39'073'103.49	39'073'103.49	38'753'888.09	38'753'888.09

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	70'000.00	0.00	65'000.00	0.00	67'415.50	0.00
	Nettoergebnis		70'000.00		65'000.00		67'415.50
01	Legislative und Exekutive	70'000.00	0.00	65'000.00	0.00	67'415.50	0.00
	Nettoergebnis		70'000.00		65'000.00		67'415.50
0110	Legislative	70'000.00	0.00	65'000.00	0.00	67'415.50	0.00
	Nettoergebnis		70'000.00		65'000.00		67'415.50
3000 00 000	Entschädigungen, Tagungs- und Sitzungsgelder	40'000.00		40'000.00		31'420.00	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter					11'157.70	
3132 00 000	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	30'000.00		25'000.00		24'837.80	
4	GESUNDHEIT	8'720'736.00	8'806'306.65	7'626'845.55	7'620'620.00	7'889'133.95	8'022'310.77
	Nettoergebnis		-85'570.65		6'225.55		-133'176.82
42	Ambulante Krankenpflege	8'720'736.00	8'806'306.65	7'626'845.55	7'620'620.00	7'889'133.95	8'022'310.77
	Nettoergebnis		-85'570.65		6'225.55		-133'176.82
4210	Ambulante Krankenpflege	8'720'736.00	8'806'306.65	7'626'845.55	7'620'620.00	7'889'133.95	8'022'310.77
	Nettoergebnis		-85'570.65		6'225.55		-133'176.82
3010 00 000	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	5'864'162.00		5'171'591.00		5'376'532.55	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonal	-160'000.00		-150'000.00		-157'057.45	
3030 00 000	Entschädigung temporäre Arbeitskräfte	20'000.00		20'000.00		10'160.25	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	77'400.00		77'400.00		53'107.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen	48'661.00		4'000.00		13'351.00	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV; IV; EO; ALV; Verwaltungskosten	347'049.00		331'963.00		328'836.10	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	758'839.00		636'225.00		627'754.60	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	23'214.00		22'921.00		23'370.10	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	55'419.00		55'853.00		55'871.60	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	150'000.00		140'000.00		138'576.50	
3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des Personals	42'651.00		38'000.00		28'101.90	
3091 00 000	Personalwerbung	50'000.00		10'000.00		12'588.60	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	32'301.00		10'000.00		6'897.30	
3100 00 000	Büromaterial			1'000.00			
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	1'000.00		5'000.00		713.30	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	7'000.00		5'000.00		9'020.55	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3103 00 000 Fachliteratur, Zeitschriften	1'000.00		1'000.00		410.00	
3106 00 000 Medizinisches Material	30'000.00		30'000.00		27'451.40	
3110 00 000 Anschaffung Büromöbel und -geräte	9'000.00				3'108.65	
3111 00 001 Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (ohne Unterhalt)	22'000.00					
3112 00 000 Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	2'000.00		1'000.00		611.75	
3113 00 000 Anschaffung Hardware						
3118 00 000 Anschaffung immaterielle Anlagen	5'000.00		5'000.00		3'683.35	
3120 00 000 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV						
3130 00 000 Dienstleistungen Dritter	373'500.00		282'500.00		358'500.04	
3132 00 000 Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	5'000.00		15'000.00		-1'569.00	
3133 00 000 Informatik-Nutzungsaufwand	5'000.00		10'000.00		2'516.06	
3134 00 000 Sachversicherungsprämien	6'000.00		4'000.00		2'253.00	
3144 00 000 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	15'000.00		1'000.00		716.40	
3150 00 000 Unterhalt Büromöbel und -geräte					47.90	
3151 00 000 Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	10'000.00		10'000.00		14'778.95	
3153 00 000 Informatik-Unterhalt (Hardware)	5'000.00		5'000.00		1'890.50	
3158 00 000 Unterhalt immaterielle Anlagen	25'000.00		20'000.00		22'239.30	
3160 00 000 Miete und Pacht Liegenschaften	5'500.00		2'600.00		960.00	
3162 00 000 Raten für operatives Leasing	7'000.00		7'000.00		6'787.80	
3170 00 000 Reisekosten und Spesen	132'500.00		70'000.00		68'288.25	
3180 00 000 Wertberichtigung auf Forderungen					-20'100.00	
3181 00 000 Tatsächliche Forderungsverluste	25'000.00		25'000.00		6'811.45	
3199 00 000 Übriger Betriebsaufwand	9'000.00		21'587.55		35'553.40	
3602 00 000 Ertragsanteile an Gemeinden und Zweckverbände					273'230.85	
3910 00 000 Int. Verrechnung Dienstleistungen	710'540.00		737'205.00		553'140.00	
4240 00 000 Benützungsgebühren und Dienstleistungen		3'307'068.91		2'949'146.00		3'161'333.02
4309 00 000 Übriger betrieblicher Ertrag						
4390 00 000 Übriger Ertrag		10'000.00				8'946.66
4632 00 000 Beiträge Gemeinden und Zweckverbände		4'952'111.80		4'089'474.00		4'302'463.94
4910 00 000 Int. Verrechnung Dienstleistungen		537'125.94		582'000.00		549'567.15

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	Soziale Sicherheit	29'027'850.94	29'934'961.97	29'081'257.94	30'445'368.49	28'626'164.55	30'129'582.96
	Nettoergebnis	907'111.03		1'364'110.55		1'503'418.41	
53	Alter und Hinterlassene	28'810'403.94	29'934'961.97	28'871'846.94	30'445'368.49	28'411'881.40	30'129'582.96
	Nettoergebnis	1'124'558.03		1'573'521.55		1'717'701.56	
5340	Wohnen im Alter (ohne Pflege)	28'810'403.94	29'934'961.97	28'871'846.94	30'445'368.49	28'411'881.40	30'129'582.96
	Nettoergebnis	1'124'558.03		2'222'128.86		1'717'701.56	
3010 00 000	Löhne Verwaltungs-und Betriebspersonal	6'438'612.00		5'870'880.00		5'667'435.65	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs-und Betriebspersonal			-60'000.00		-59'344.00	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	68'068.00		73'740.00		58'029.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen	56'535.00				12'734.00	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	402'269.00		375'797.00		246'796.36	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	858'356.00		775'872.00		728'507.00	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	25'417.00		25'593.00		18'770.70	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	64'386.00		63'405.00		58'667.52	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	160'000.00		140'000.00		146'512.75	
3090 00 000	Aus-und Weiterbildung des Personals	55'349.00		68'000.00		39'651.20	
3091 00 000	Personalwerbung	13'000.00		8'000.00		12'427.75	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	60'327.00		50'000.00		35'593.20	
3100 00 000	Büromaterial	21'000.00		15'000.00		12'045.90	
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	103'600.00		98'000.00		62'838.75	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	113'000.00		101'000.00		132'701.60	
3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	3'000.00		4'000.00		2'233.85	
3110 00 000	Anschaffung Büromöbel und -geräte	38'500.00		30'000.00		69'036.75	
3111 00 000	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (Objekt)	16'000.00				22'935.75	
3111 00 001	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (ohne Unterhalt)			15'767.10		66'740.20	
3112 00 000	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	13'500.00		2'500.00		16'220.70	
3113 00 000	Anschaffung Hardware	6'500.00		15'000.00			
3118 00 000	Anschaffung immaterielle Anlagen	50'000.00		115'000.00		843.30	
3120 00 000	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	3'700'280.00		3'752'869.55		3'990'730.35	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	1'419'350.00		2'182'939.30		1'238'742.35	
3132 00 000	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	211'000.00		55'000.00		7'559.00	
3133 00 000	Informatik-Nutzungsaufwand	401'500.00		426'000.00		366'517.40	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien	246'900.00		244'236.00		262'461.04	
3137 00 000	Steuern und Abgaben	550.00		1'055.00		470.40	
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	4'482'700.00		3'721'057.45		4'588'618.05	
3150 00 000	Unterhalt Büromöbel und -geräte	1'000.00		3'000.00		1'202.10	
3151 00 000	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	44'750.00		39'508.15		34'387.60	
3153 00 000	Informatik-Unterhalt (Hardware)	5'100.00		4'000.00		4'229.80	
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften	267'790.00		377'980.95		2'450.91	
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	89'200.00		45'157.60		43'263.70	
3180 00 000	Wertberichtigung auf Forderungen						44'700.00
3181 00 000	Tatsächliche Forderungsverluste			100'000.00		223'330.55	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3199 00 000 Übriger Betriebsaufwand	176'250.00		157'648.84		176'578.11	
3300 40 000 Planm. Abschreib. Hochbauten VV	3'319'249.00		3'800'089.00		3'809'448.96	
3320 00 000 Planm. Abschreib. Software	60'000.00		30'480.00		30'480.00	
3511 00 000 Einlagen in Fonds des EK	5'280'240.00		5'561'271.00		5'730'466.00	
3630 00 000 Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte						
3910 00 000 Int. Verrechnung Dienstleistungen	537'125.94		582'000.00		549'567.15	
4240 00 000 Benützungsgebühren und Dienstleistungen		223'000.00		232'226.58		203'822.25
4260 00 000 Rückerstattungen, Kostenbeteiligung Dritter		2'444'072.20		5'761'713.93		2'955'778.73
4309 00 000 Übriger betrieblicher Ertrag						
4312 00 000 Aktivierbare Projektierungskosten				1'261'327.00		234'677.00
4390 00 000 Übriger Ertrag		2'600.00		3'127.30		7'297.79
4470 00 000 Pacht-und Mietzinse Liegenschaften VV		23'071'013.77		21'599'438.68		22'478'849.70
4479 00 000 Übrige Erträge Liegenschaften VV		2'798'736.00				3'580'150.29
4502 00 000 Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK						
4511 00 000 Entnahmen aus Fonds EK		685'000.00		815'000.00		
4630 00 000 Beiträge Bund				35'330.00		71'167.20
4910 00 000 Int. Verrechnung Dienstleistungen		710'540.00		737'205.00		553'140.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	Soziale Sicherheit	217'447.00	0.00	209'411.00	0.00	214'283.15	0.00
	Nettoergebnis		217'447.00		209'411.00		214'283.15
57	Sozialhilfe und Asylwesen	217'447.00	0.00	209'411.00	0.00	214'283.15	0.00
	Nettoergebnis		217'447.00		209'411.00		214'283.15
5790	Fürsorge, Übriges	217'447.00	0.00	209'411.00	0.00	214'283.15	0.00
	Nettoergebnis		217'447.00		209'411.00		214'283.15
3010 00 000	Löhne Verwaltungs-und Betriebspersonal	170'937.00		165'722.00		163'759.55	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	1'800.00		1'800.00		1'777.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen	1'516.00					
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	10'819.00		10'641.00		10'409.30	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	23'205.00		23'322.00		22'609.90	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall-Personal-Haftpflicht	693.00		736.00		719.85	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	1'727.00		1'790.00		1'750.70	
3090 00 000	Aus-und Weiterbildung des Personals	2'000.00		2'000.00		8'955.10	
3091 00 000	Personalwerbung					983.30	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand						
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	150.00				122.55	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	2'300.00		2'900.00		2'254.35	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien						
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften						
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	2'300.00		500.00		941.55	
3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand						
3630 00 000	Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte						

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern	2'467'000.00	1'544'318.32	2'300'000.00	1'007'115.00	2'215'874.09	646'694.36
	Nettoergebnis		922'681.68		1'292'885.00		1'569'179.73
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	2'467'000.00	0.00	2'300'000.00	0.00	2'198'211.84	65.00
	Nettoergebnis		2'467'000.00		2'300'000.00		2'198'146.84
9610	Zinsen	2'467'000.00	0.00	2'300'000.00	0.00	2'198'211.84	65.00
	Nettoergebnis		2'467'000.00		2'300'000.00		2'198'146.84
3401 00 000	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	2'467'000.00		2'300'000.00		2'189'811.24	
3499 00 000	Übriger Finanzaufwand					8'400.60	
4400 00 000	Zinsen flüssige Mittel						65.00
97	Rückverteilungen	0.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00	6'859.80
	Nettoergebnis	0.00		10'000.00		6'859.80	
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00	6'859.80
	Nettoergebnis	0.00		10'000.00		6'859.80	
4699 10 000	Rückverteilung CO2-Abgabe				10'000.00		6'859.80
99	Abschluss	0.00	1'544'318.32	0.00	997'115.00	17'662.25	639'769.56
	Nettoergebnis	1'544'318.32		997'115.00			-622'107.31
9951	Zweckgebundene Zuwendungen	0.00	0.00	0.00	0.00	17'662.25	17'662.25
	Nettoergebnis		0.00		0.00		0.00
350200000	Einlagen in Legate und Stiftungen des FK					13'841.10	
363000000	Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte					3'821.15	
430900000	Übriger betrieblicher Ertrag						13'841.10
450200000	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK						3'821.15
9999	Abschlussbuchungen	0.00	1'544'318.32	0.00	997'115.00	0.00	622'107.31
	Nettoergebnis	1'544'318.32		997'115.00		622'107.31	
9000 00 000	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung						
9001 00 000	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		1'544'318.32		997'115.00		622'107.31
		40'285'586.94	40'285'586.94	39'073'103.49	39'073'103.49	38'798'588.09	38'798'588.09

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Gesundheit
Kurz und bündig

Selbständiges Wohnen im Alter: Wir vermieten Wohnungen im altersgerechten Ausbaustandard. Günstige und stabile Mietzinse, soziale, alltagsnahe Dienstleistungen und vieles mehr, runden unser Angebot für sicheres, selbständiges Wohnen im Alter ab.

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023	
504000			2'138.90	01_ESB_Espenhof Süd
504000.01	13'500'000.00	10'000'000.00	3'732'869.35	01_ESA_Espenhof Nord
504000.01	5'000'000.00	4'500'000.00	788'901.15	01_ESC_Espenhof West
504000.01	1'900'000.00	500'000.00		03_FE_Felsenrain
504000.01				06_FT_Frankental
504000.01	500'000.00	500'000.00		08_NB_Neubühl
504000.01		500'000.00	753'392.00	14_IR_Irchel
504000.01			-184'406.00	15_HK_Helen-Keller
504000.01	9'700'000.00	3'500'000.00	845'270.90	17_HA_Hardau
504000.01		500'000.00		19_ML_Mittelleimbach
504000.01		400'000.00		20_SH_Schaffhauserplatz
504000.01	14'000'000.00	5'000'000.00	1'168'973.60	30_WE_Werdhölzli
504000.01			522'588.00	34_FD_Frieden
504000.01	200'000.00			39_EK_Erikastrasse
504000.01	10'000'000.00	10'000'000.00	8'107'643.70	40_Letzi
504000.01	1'500'000.00	1'000'000.00	495'559.90	44_Heidi Abel (Leutschenbach)
504000.01		400'000.00		Thurgauerstrasse
504000.01		400'000.00		Josefareal
504000.01			9'499.05	Grünwald
504000.01				Irchelpark
504000.01		200'000.00	-109'026.25	Neue Standorte / Machbarkeit PF
504000.01			33'900.35	Diverses/nicht aktivierte Invest.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 Allgemeine Verwaltung						
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit						
2 Bildung						
3 Kultur, Sport und Freizeit						
4 Gesundheit						
5 Soziale Sicherheit	56'300'000.00	56'300'000.00	37'400'000.00	37'400'000.00	16'504'985.90	337'681.25
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung						
7 Umweltschutz und Raumordnung						
8 Volkswirtschaft						
9 Finanzen und Steuern						
Total Aufwand / Ertrag	56'300'000.00	56'300'000.00	37'400'000.00	37'400'000.00	16'504'985.90	337'681.25
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss	0.00	0.00	0.00	0.00		16'167'304.65
Total	56'300'000.00	56'300'000.00	37'400'000.00	37'400'000.00	16'504'985.90	16'504'985.90

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	SOZIALE SICHERHEIT	56'300'000.00	0.00	37'400'000.00	0.00	16'504'985.90	337'681.25
	Nettoergebnis		56'300'000.00		37'400'000.00		16'167'304.65
53	Alter und Hinterlassene	56'300'000.00	0.00	37'400'000.00	0.00	16'504'985.90	337'681.25
	Nettoergebnis		56'300'000.00		37'400'000.00		16'167'304.65
5340	Wohnen im Alter (ohne Pflege)	56'300'000.00	0.00	37'400'000.00	0.00	16'504'985.90	337'681.25
	Nettoergebnis		56'300'000.00		37'400'000.00		16'167'304.65
	504'000 01_ESB_Espenhof Süd					2'138.90	
	504'000 01_ESA_Espenhof Nord	13'500'000.00		10'000'000.00		3'777'118.35	44'249.00
	504'000 01_ESC_Espenhof West	5'000'000.00		4'500'000.00		788'901.15	
	504'000 03_FE_Felsenrain	1'900'000.00		500'000.00			
	504'000 06_FT_Frankental						
	504'000 08_NB_Neubühl	500'000.00		500'000.00			
	504'000 14_IR_Irchel			500'000.00		753'392.00	
	504'000 15_HK_Helen-Keller						184'406.00
	504'000 17_HA_Hardau	9'700'000.00		3'500'000.00		845'270.90	
	504'000 19_ML_Mittelleimbach			500'000.00			
	504'000 20_SH_Schaffhauserplatz			400'000.00			
	504'000 30_WE_Werdhölzli	14'000'000.00		5'000'000.00		1'168'973.60	
	504'000 34_FD_Frieden					522'588.00	
	504'000 39_EK_Erikastrasse	200'000.00					
	504'000 40_Letzi	10'000'000.00		10'000'000.00		8'107'643.70	
	504'000 44_Heidi Abel (Leutschenbach)	1'500'000.00		1'000'000.00		495'559.90	
	504'000 Thurgauerstrasse			400'000.00			
	504'000 Josefareal			400'000.00			
	504'000 Grünwald					9'499.05	
	504'000 Irchelpark						
	504'000 Neue Standorte / Machbarkeit PF			200'000.00			109'026.25
	504'000 Diverses/nicht aktivierte Invest.					33'900.35	
	9999 Abschluss		56'300'000.00		37'400'000.00		
	Nettoergebnis		-56'300'000.00		-37'400'000.00		
	5900 Passivierung Einnahmen						
	6900 Aktivierung Ausgaben		56'300'000.00		37'400'000.00		16'276'331

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
5600	Sozialer Wohnungsbau		3'379'249.00	3'830'569.00	3'839'928.96
Total			3'379'249.00	3'830'569.00	3'839'928.96
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3300 40 000	3'319'249.00	3'800'089.00	3'809'448.96
	Planmässige Abschreibungen Software	3320 00 000	60'000.00	30'480.00	30'480.00
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen			3'379'249.00	3'830'569.00	3'839'928.96

**Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
8004 Zürich**

Finanz- und Aufgabenplan 2025

Ablieferung an Stiftungsrat	22. August 2024
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	27. August 2024

Inhaltsverzeichnis

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

Kontakt

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
 Feldstrasse 110
 8004 Zürich

Finanzleiterin: Prisca Löbb
 Telefon 044 415 73 33

Erläuterungen

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

Die Prognosen für die Planjahre 2025-2028 basieren auf dem Planungs- und Informationsstand per August 2024 und berücksichtigen die aktuell geplanten Bauvorhaben. Mehreinnahmen (44 Finanzertrag) resultieren aus Mietzinserhöhungen ab Dezember 2024, welche ab Budget 2025 berücksichtigt sind. Belastend wirken sich hingegen auf derselben Position Ertragsausfälle aufgrund von Umsiedlungen aus. Für die Spitex-Erträge (42 Entgelte) wird von einer gleichbleibenden Entwicklung ausgegangen.

Für den Personalaufwand prognostizieren wir aufgrund der Teuerung, der städtischen Lohnmassnahmen sowie durch das grosse Wachstum bedingt steigenden Mehraufwand, eine jährliche Zunahme von 2%. Für Sach- und Betriebsaufwand rechnen wir mit einer jährlichen Zunahme von 0.5%, welche ebenfalls durch Erneuerungen und Wachstum bedingt sind. Beim Finanzaufwand wird aufgrund des erhöhten Kapitalbedarfs und steigenden Zinsen mit Mehrkosten von jährlich 2% gerechnet.

Die Volksinitiative 'Bezahlbare Wohnungen für Zürich' kommt im November 2024 zur Abstimmung und wird mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen. Für die SAW ist eine Eigenkapital-Erhöhung von CHF 100 Mio. vorgesehen. Diese Kapitalerhöhung ist in der Planbilanz 2025 berücksichtigt.

Die Wachstumsstrategie der SAW bedingt einen höheren Personalaufwand, einen höheren Fremdkapitalbedarf sowie Vorhalteleistungen für Bauprojekte. Weiter resultieren Mietzinsausfälle bei Umsiedlungen. Die Dauer von Erneuerungs- und Neubauprojekten erstreckt sich über mehrere Jahre. Die erforderlichen Investitionen und Vorleistungen werden erst verzögert durch Mietzinsmehreinnahmen kompensiert. 2026 erfolgt ein erster positiver Effekt aufgrund des Neubezugs einer Siedlung sowie den erneuten Mietzinsanpassungen aufgrund nicht kostendeckender Kostenmiete. Für das Jahr 2025 wird ein Defizit von CHF -1.5 Mio. erwartet, in den Jahren 2026 und 2027 ein leichter Ertragsüberschuss von rund CHF 0.2 Mio. und im Jahr 2028 wiederum ein Verlust von CHF 0.2 Mio., aufgrund weiterer Erneuerungen gemäss Umsetzungsplanung der Liegenschaftenstrategie.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

Die Details zur Investitionsplanung wurden im Rahmen des Budget-Prozesses 2025 aufbereitet. Dies sind für die kommenden 3 Jahre mehrere Bauprojekte mit einem erwarteten Investitionsvolumen von CHF 16.7 Mio.

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

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

Grundlagen

Name Zweckverband:

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich

Erstellungsdatum:

24.09.2024

1. Planjahr = Budgetjahr:

2025

Grundlagen - Erfolgsrechnung

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025
30 Personalaufwand	13'726'255.88	14'005'251.00	15'764'712.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	11'865'425.16	12'056'807.49	12'146'720.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'839'928.96	3'830'569.00	3'379'249.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	5'744'307.10	5'561'271.00	5'280'240.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	277'052.00	0.00	0.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>35'452'969.10</i>	<i>35'453'898.49</i>	<i>36'570'921.00</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	9'901'084.29	8'943'086.51	5'974'141.11
43 Übrige Erträge	264'762.55	1'264'454.30	12'600.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	3'821.15	815'000.00	685'000.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	4'380'490.94	4'134'804.00	4'952'111.80
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>14'550'158.93</i>	<i>15'157'344.81</i>	<i>11'623'852.91</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-20'902'810.17	-20'296'553.68	-24'947'068.09
34 Finanzaufwand	2'198'211.84	2'300'000.00	2'467'000.00
44 Finanzertrag	22'478'914.70	21'599'438.68	25'869'749.77
Ergebnis aus Finanzierung	20'280'702.86	19'299'438.68	23'402'749.77
Operatives Ergebnis	-622'107.31	-997'115.00	-1'544'318.32
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	-622'107.31	-997'115.00	-1'544'318.32
93 Interne Verrechnungen: Aufwand	1'102'707.15	1'319'205.00	1'247'665.94
94 Interne Verrechnungen: Ertrag	1'102'707.15	1'319'205.00	1'247'665.94
Total Aufwand	38'753'888.09	39'073'103.49	40'285'586.94
Total Ertrag	38'131'780.78	38'075'988.49	38'741'268.62

Grundlagen - Investitionsrechnung

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025
5 Investitionsausgaben	16'504'985.90	37'400'000.00	56'300'000.00
6 Investitionseinnahmen	337'681.25	0.00	0.00
Nettoinvestitionen	16'167'304.65	37'400'000.00	56'300'000.00

Grundlagen - Bilanz

	31.12.2023
10 Finanzvermögen	4'917'159.18
14 Verwaltungsvermögen	455'827'023.36
Total Aktiven	460'744'182.54
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	14'565'439.95
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	272'497'710.31
291 Zweckgebundenes Eigenkapital (Fonds)	102'006'412.13
29 Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	71'674'620.15
Total Passiven	460'744'182.54

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

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

Aufwand	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	15'764'712.00	2.0%	2.0%	2.0%
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	12'146'720.00	0.5%	0.5%	0.5%
34 Finanzaufwand	2'467'000.00	2.0%	2.0%	2.0%
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag				
42 Entgelte	5'974'141.11	0.0%	0.0%	0.0%
44 Finanzertrag	25'869'749.77	8.3%	1.8%	0.0%
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	4'952'111.80	0.0%	0.0%	0.0%

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

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

Aufwand	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	15'764'712.00	0.00	0.00	0.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	12'146'720.00	0.00	0.00	0.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'379'249.00	0.00	0.00	0.00
34 Finanzaufwand	2'467'000.00	0.00	0.00	0.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ertrag				
42 Entgelte	5'974'141.11	0.00	0.00	0.00
43 Übrige Erträge	0.00	0.00	0.00	0.00
44 Finanzertrag	25'869'749.77	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	4'952'111.80	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs- dauer	Nutzungs- beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)					Total
				Anlagen im Bau bis 2026	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Folgejahre ab 2028	
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Bauprojekte			61'700'000.00	65'800'000.00	39'900'000.00		167'400'000.00	
2								0.00	
3								0.00	
4								0.00	
5								0.00	
...								0.00	
Tiefbauten (Sachgruppe IR 5030)									
6								0.00	
7								0.00	
8								0.00	
9								0.00	
10								0.00	
...								0.00	
Mobilien (Sachgruppe IR 5060)									
11								0.00	
12								0.00	
13								0.00	
14								0.00	
15								0.00	
...								0.00	
Total				0.00	61'700'000.00	65'800'000.00	39'900'000.00	0.00	167'400'000.00

Planerfolgsrechnung

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	13'726'255.88	14'005'251.00	15'764'712.00	16'080'010.00	16'401'610.00	16'729'640.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	11'865'425.16	12'056'807.49	12'146'720.00	12'207'450.00	12'268'490.00	12'329'830.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'839'928.96	3'830'569.00	3'379'249.00	3'379'249.00	3'379'249.00	3'379'249.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	5'744'307.10	5'561'271.00	5'280'240.00	5'280'240.00	5'280'240.00	5'280'240.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	277'052.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>35'452'969.10</i>	<i>35'453'898.49</i>	<i>36'570'921.00</i>	<i>36'946'949.00</i>	<i>37'329'589.00</i>	<i>37'718'959.00</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	9'901'084.29	8'943'086.51	5'974'141.11	5'974'140.00	5'974'140.00	5'974'140.00
43 Übrige Erträge	264'762.55	1'264'454.30	12'600.00	12'600.00	12'600.00	12'600.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	3'821.15	815'000.00	685'000.00	685'000.00	685'000.00	685'000.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	4'380'490.94	4'134'804.00	4'952'111.80	4'952'110.00	4'952'110.00	4'952'110.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>14'550'158.93</i>	<i>15'157'344.81</i>	<i>11'623'852.91</i>	<i>11'623'850.00</i>	<i>11'623'850.00</i>	<i>11'623'850.00</i>
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>-20'902'810.17</i>	<i>-20'296'553.68</i>	<i>-24'947'068.09</i>	<i>-25'323'099.00</i>	<i>-25'705'739.00</i>	<i>-26'095'109.00</i>
34 Finanzaufwand	2'198'211.84	2'300'000.00	2'467'000.00	2'516'340.00	2'566'670.00	2'618'000.00
44 Finanzertrag	22'478'914.70	21'599'438.68	25'869'749.77	28'016'940.00	28'521'240.00	28'521'240.00
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>20'280'702.86</i>	<i>19'299'438.68</i>	<i>23'402'749.77</i>	<i>25'500'600.00</i>	<i>25'954'570.00</i>	<i>25'903'240.00</i>
Operatives Ergebnis	-622'107.31	-997'115.00	-1'544'318.32	177'501.00	248'831.00	-191'869.00
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-622'107.31	-997'115.00	-1'544'318.32	177'501.00	248'831.00	-191'869.00

Planbilanz

	Bilanz 2023	Planbilanz 2024	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028
10 Finanzvermögen	4'917'159.18	21'350'613.18	21'885'543.85	9'742'293.85	0.00	6'857'753.85
14 Verwaltungsvermögen	455'827'023.36	489'396'454.36	542'317'205.36	600'637'956.36	663'058'707.36	699'579'458.36
Aktiven	460'744'182.54	510'747'067.54	564'202'749.21	610'380'250.21	663'058'707.36	706'437'212.21
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	14'565'439.95	14'565'439.95	14'565'439.95	14'565'439.95	20'995'066.10	14'565'439.95
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	272'497'710.31	323'497'710.31	378'497'710.31	424'497'710.31	470'497'710.31	520'497'710.31
291 Zweckgebundenes Eigenkapital (Fonds)	102'006'412.13	102'006'412.13	102'006'412.13	102'006'412.13	102'006'412.13	102'006'412.13
299 Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	102'006'412.13	70'677'505.15	169'133'186.82	169'310'687.82	169'559'518.82	169'367'649.82
Passiven	491'075'974.52	510'747'067.54	664'202'749.21	710'380'250.21	763'058'707.36	806'437'212.21

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2024	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-997'115.00	-1'544'318.32	177'501.00	248'831.00	-191'869.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'830'569.00	3'379'249.00	3'379'249.00	3'379'249.00	3'379'249.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	2'833'454.00	1'834'930.68	3'556'750.00	3'628'080.00	3'187'380.00
Nettoinvestitionen	-37'400'000.00	-56'300'000.00	-61'700'000.00	-65'800'000.00	-39'900'000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-37'400'000.00	-56'300'000.00	-61'700'000.00	-65'800'000.00	-39'900'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-34'566'546.01	-54'465'069.32	-58'143'250.00	-62'171'920.00	-36'712'620.00
Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51'000'000.00	55'000'000.00	46'000'000.00	46'000'000.00	50'000'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	51'000'000.00	55'000'000.00	46'000'000.00	46'000'000.00	50'000'000.00
10 Veränderung Finanzvermögen	16'433'454.00	534'930.68	-12'143'250.00	-16'171'920.00	13'287'380.00

Zusammenfassung

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

Erstelldatum: 24.09.2024

1. Planjahr = Budgetjahr: **2025**

Investitionsplanung

	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
Nettoinvestitionen	-56'300'000.00	-61'700'000.00	-65'800'000.00	-39'900'000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	-1'544'318.32	177'501.00	248'831.00	-191'869.00

Planbilanz

	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028
10 Finanzvermögen	21'885'543.85	9'742'293.85	0.00	6'857'753.85
14 Verwaltungsvermögen	542'317'205.36	600'637'956.36	663'058'707.36	699'579'458.36
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	14'565'439.95	14'565'439.95	20'995'066.10	14'565'439.95
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	378'497'710.31	424'497'710.31	470'497'710.31	520'497'710.31
299 Zweckfreies Eigenkapital (Bilanzüberschuss/-fehlbetrag)	169'133'186.82	169'310'687.82	169'559'518.82	169'367'649.82

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	1'834'930.68	3'556'750.00	3'628'080.00	3'187'380.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-56'300'000.00	-61'700'000.00	-65'800'000.00	-39'900'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	55'000'000.00	46'000'000.00	46'000'000.00	50'000'000.00

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

8004 Zürich

Budget 2025

Ablieferung an Stiftungsrat	27. Juni 2024
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	27. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

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

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

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrates

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

Das Budget basiert auf einem soliden Eigenfinanzierungsanteil, weiterem Wachstum durch Erwerb und Bautätigkeit sowie planmässigen Unterhalts- und Erneuerungsvorhaben. Jede Investition in Erwerb und Erneuerung wird einer Wirtschaftlichkeitsanalyse unterzogen. Inwieweit die Wachstumsziele im Erwerb erreicht oder übertroffen werden, bestimmt weitgehend der Markt.

Der stete Wachstumskurs findet seinen Niederschlag unter anderem in den steigenden Kosten für Unterhalt, Abschreibungen und Erneuerungen sowie Personal. Demgegenüber kann mit höheren Mieteinnahmen gerechnet werden.

b. *Stand ihrer Aufgabenerfüllung*

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

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

ERFOLGSRECHNUNG

Die projektbezogenen baulichen und betrieblichen Unterhaltsarbeiten [314] bleiben mit rund 5,7 Mio. Fr. auf Vorjahresebene (Vorjahresbudget: 7,2 Mio. Fr.).

Der auf Ende 2024 geplante Umzug in die neue Geschäftsstelle an der Flüelastrasse 16 wurde auf Februar 2025 verschoben.

INVESTITIONSRECHNUNG

Für das neue Budgetjahr stehen im Vergleich zu den Vorjahren weniger Sanierungen an. Die daraus resultierenden geplanten Aktivierung der Investitionsausgaben werden mit rund 6,9 Mio. Fr. zu Buche schlagen (Vorjahresbudget: 22,0 Mio. Fr.).

d. *Konkrete Annahmen*

-Wachstum aus Erwerb: 80,8 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 101,0 Mio.)

-Wachstum durch Bauprojekte: 6,9 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 20,0 Mio.)

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

-Personalaufwand Verwaltung [301]: Stand März 2024 = 28,7 VZS, Plan Ende 2024 = 31,1 VZS, Plan Ende 2025 = 32,4 VZS (Vollzeitstellen)

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

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

-Leerstände [447] Total 0,8 Mio. Fr. (Vorjahresbudget: 1,0 Mio. Fr.)

-Betriebsprojekte und/oder Verwaltungskosten: 414'000 Fr.; Detail siehe Seite 9 Erläuterungen zu [311 + 313]

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat das Budget 2025 am 27. Juni 2024 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	-43'783'000
	Gesamtertrag	Fr.	54'331'000
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	10'548'000
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Nettoausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	88'158'000
	Aktivierung Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	88'158'000

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

8004 Zürich, 27. Juni 2024

Ueli Keller

Andreas Gysi




Präsident des Stiftungsrates

Geschäftsführer

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2025	Gesamthaushalt Budget 2024	Gesamthaushalt Rechnung 2023
Ertragsüberschuss	10'548'000	10'036'000	9'238'278
Aufwandüberschuss	-	-	-
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	5'701'000	5'145'000	4'893'319
Ertrag aus Aufwertungen	-	-	-
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	11'148'000	9'954'000	9'447'868
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-1'580'000	-1'590'000	-1'490'419
Einlagen in das Eigenkapital	-	-	-
Entnahmen aus dem Eigenkapital	-	-	-
Selbstfinanzierung	25'817'000	23'545'000	22'089'046
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-88'158'000	-123'941'000	-113'573'104
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-62'341'000	-100'396'000	-91'484'058
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	29%	19%	19%

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

Selbstfinanzierungsgrad¹: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

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

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
30	Personalaufwand	-5'127'000	-4'787'000	-4'294'590
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-8'851'000	-10'363'000	-9'942'605
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-5'701'000	-5'145'000	-4'893'319
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-11'148'000	-9'954'000	-9'447'868
36	Transferaufwand	-	-	-
37	Durchlaufende Beiträge	-	-	-
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	-30'827'000	-30'249'000	-28'578'382
40	Fiskalertrag	-	-	-
41	Regalien und Konzessionen	-	-	-
42	Entgelte	308'000	266'000	281'174
43	Verschiedene Erträge (Inkl. Eigenleistungen)	1'069'000	1'969'000	2'593'774
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	1'580'000	1'590'000	1'490'419
46	Transferertrag	3'000	3'000	1'876
47	Durchlaufende Beiträge	-	-	-
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	2'960'000	3'828'000	4'367'243
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-27'867'000	-26'421'000	-24'211'139
34	Finanzaufwand	-12'956'000	-9'587'000	-10'187'705
44	Finanzertrag	51'371'000	46'044'000	43'637'122
	Ergebnis aus Finanzierung	38'415'000	36'457'000	33'449'417
	Operatives Ergebnis	10'548'000	10'036'000	9'238'278
38	Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-
48	Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
	Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-
	Total Aufwand	-43'783'000	-39'836'000	-38'766'087
	Total Ertrag	54'331'000	49'872'000	48'004'365
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	10'548'000	10'036'000
			10'036'000	9'238'278

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

Gestufferter Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2025	Budget 31.12.2024	Rechnung 31.12.2023
Behörden und Kommissionen [300]		-250'000	-250'000	-228'772
Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals [301]		-3'863'000	-3'652'000	-3'215'952
Temporäre Arbeitskräfte [303]		-20'000	-20'000	-359
AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, PK ZH [305]		-920'000	-801'000	-769'887
Übriger Personalaufwand (Aus-/Weiterbildung, Übriges) [309]		-74'000	-64'000	-79'620
30 Personalaufwand		-5'127'000	-4'787'000	-4'294'590

Erläuterungen

Nebst der nachfolgend dargestellten Personalentwicklung, welche aufgrund des Wachstums und des anhaltenden Unterhaltsbedarfes absehbar ist, sind folgende Faktoren budgetiert:
 -Personalaufwand [301]: Lohnanpassungen 150'000.00 Fr. (Vorjahr 140'000.00 Fr.). Darin enthalten sind generelle und individuelle Lohnanpassungen sowie Einmalprämien.

Pensenstand am 31. März 2024:	Ø VZS	28,7	Ende Vorjahr: Ø VZS 27,2
	Anzahl	35	Anzahl: 36
Geplante Veränderungen		Pensum %	Ab Begründung
Sachbearbeitung Bewirtschaftung		100%	01.08.2024 Aufstockung
Personalassistentz und Büroorganisation		60%	01.07.2024 Aufstockung
Sachbearbeitung Portfoliomangement		60 - 80 %	01.07.2024 Aufstockung
Veränderung bis Ende 2024		240%	
Pensenbestand Ende 2024: Ø VZS		31,1	
Pensenbestand Ende 2024: Anzahl		38	
Fachstelle «Recht + Organisation»		50%	01.01.2025 Teil-Aufstockung
Abacus-Fachperson		60 - 80 %	01.07.2025 Neue Funktion IKT
Veränderung bis Ende 2025		130%	
Geplanter Pensenbestand Ende 2025: Ø VZS		32,4	

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

Gestuffer Erfolgsausweis	Budget		Budget	Rechnung
	01.01. bis	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Material- und Warenaufwand [310]		-43'000	-43'000	-28'077
Nicht aktivierbare Anlagen [311]		-242'000	-86'000	-87'041
Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]		-748'000	-610'700	-571'376
Dienstleistungen und Honorare [313]		-1'630'000	-1'815'000	-1'776'356
Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]		-5'655'000	-7'171'300	-6'858'291
Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]		-7'000	-17'000	-15'994
Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]		-404'000	-508'000	-521'795
Spesenentschädigungen [317]		-34'000	-31'000	-25'847
Wertberichtigungen auf Forderungen [318]		-72'000	-72'000	-34'987
Verschiedener Betriebsaufwand [319]		-16'000	-9'000	-22'841
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand		-8'851'000	-10'363'000	-9'942'605

Erläuterungen

In den «Nicht aktivierbare Anlagen» [311] sind insbesondere enthalten:
 -Neuer Geschäftssitz Flüelastrasse 16; Zwei E-Auto's: 80'000.00 Fr.
 -Neuer Geschäftssitz Flüelastrasse 16; Erweiterungen und/oder Anpassungen Mobiliar und IKT: 100'000.00 Fr.

In den «Dienstleistungen und Honorare» [313] sind nebst der Fortschreibung folgende Budgetposten enthalten:
 -Neuer Geschäftssitz Flüelastrasse 16; Umzug (Planung/Umsetzung: 60'000.00 Fr.)
 -Neuer Geschäftssitz Flüelastrasse 16; Eröffnungsfest neuer Geschäftssitz: 50'000.00 Fr.
 -Digitalisierung (Bewirtschaftung und/oder Bau-/Portfoliomanagement); 60'000.00 Fr
 -Portfoliobewertung aufgrund der Anleihe; 64'000.00 Fr.

Ebenfalls in der Kontengruppe [313] sind Akquisitions- und Werbeaufwand, Kommunikationsaufwand, Mitgliederbeiträge, Versandkosten, Übriger Verwaltungsaufwand und Eigentümerkosten für Vermietung und Marketing sowie Gebäude- und Sachversicherungen enthalten.

In der Ziffer [314] sind der Unterhalt aus Bauprojekten mit 0,4 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 1,5 Mio. Fr.) und der laufender Unterhalt sowie Kleinprojekte mit 5,3 Mio. Fr. (Vorjahresbudget 5,7 Mio. Fr.) enthalten.
 Die grössten Bauprojekte in Ausführung im Budgetjahr:
 Albisstrasse 116 (Gesamterneuerung); KV 3,8 Mio, Start 01.02.2025 > 10 Mt. - Flüelastrasse 16 (Ersatzneubau); KV 18,1 Mio., Start 01.02.23 > 22 Mt. - Flurstrasse 115 (Neubau); KV 12,2 Mio., Start 03.04.23 > 25 Mt. - Hallwylstrasse 29 (Erneuerung Wohnungen); KV 3,3 Mio.; Start 01.05.24 > 9 Mt. - Wehntalerstrasse 98, 100 (Erneu.Sanitärleitungen & Küchen und Bäder); KV 3,0 Mio.; Start 03.04.24 > 10 Mt.

In der Ziffer [316] sind hauptsächlich die Mieten von Fremdobjekte (Parkplätze) sowie die Baurechtzinsen enthalten.

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

Gestufte Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget 31.12.2025	Budget 31.12.2024	Rechnung 31.12.2023
Verschiedene betriebliche Erträge [430]		-	-	-
Bauzeitkosten [431]		164'600	646'000	603'571
Bauherrenleistungen od. -Kommission [431]		104'400	323'000	981'703
Aktivierung Akquisitionsaufwand (1 %) [431]		800'000	1'000'000	1'008'500
43 Verschiedene Erträge (Inkl. Eigenleistungen)		1'069'000	1'969'000	2'593'774

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

Gestuffer Erfolgsausweis	01.01. bis	Budget	Budget	Rechnung
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Mieterträge Netto Wohnen [447]		39'159'000	34'968'300	31'972'009
Mieterträge Netto Gewerbe [447]		10'490'000	9'418'900	9'967'695
Mieterträge Netto Parking [447]		1'186'000	1'068'800	1'140'178
Mieterträge Netto Übrige [447]		480'000	426'000	413'690
LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [447]		56'000	162'000	143'100
Zinsen Zinsen flüssige Mittel [440]		-	-	229
Zinsen Finanzanlagen [440]		-	-	22
Erträge aus Darlehen VV [445]		-	-	200
44 Finanzertrag		51'371'000	46'044'000	43'637'123

Erläuterungen

Bei der Budgetierung der Mieterträge [44] wird von folgendem ausgegangen:
 -Fortschreibung der Mietzinserträge aus Bestand (Stichtag 31.03.2024)
 -Zusätzlich Mietzinserträge infolge Wachstum aus der in der Vorperiode und/oder laufende Periode fertiggestellten Bauvorhaben
 -Zusätzlich Mietzinserträge infolge Wachstum aus Erwerb (80 Mio. Fr. zu 3,0 % Bruttorendite)
 -Referenzzinssatz bei 1,75 % (Vorjahr 1,75 %)

	Budget	Budget	Rechnung
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
-Leerstands- und Bauzeitkosten:			
Leerstände Wohnen	-615'000	-670'100	-630'006
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Wohnen	46'900	105'500	231'130
Netto-Leerstände Wohnen	-568'100	-564'600	-398'876
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto	1.4%	1.6%	1.2%
Leerstände Gewerbe	-113'900	-460'300	-136'571
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Gewerbe	7'000	101'900	85'020
Netto-Leerstände Gewerbe	-106'900	-358'400	-51'551
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto	1.0%	3.5%	0.5%
Leerstände Parking & Übrige	-102'300	-120'500	-105'743
Entlastung Bauzeitkosten z.L. Bauprojekte Parking & Übrige	1'200	12'600	9'530
Netto-Leerstände Parking & Übrige	-101'100	-107'900	-96'213
... in % von Mietzinseinnahmen Brutto	5.7%	6.6%	5.8%
Summe Leerstände	-831'200	-1'250'900	-872'320
Summe Leerstandskosten z.L. Bauprojekte	55'100	220'000	325'680
Summe Netto-Leerstände	-776'100	-1'030'900	-546'640

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	Begründung	
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	-250'000	-250'000	-	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-3'863'000	-3'652'000	211'000	Zusätzliche Stellen und Lohnanpassungen.
3030.00	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	-20'000	-20'000	-	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-288'000	-250'300	37'700	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-575'000	-500'000	75'000	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-37'000	-32'000	5'000	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-20'000	-18'100	1'900	
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-600	-600	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-30'000	-27'000	3'000	
3099.00	Übriger Personalaufwand	-44'000	-37'000	7'000	Zusätzliche Rekrutierungskosten.
3100.00	Büromaterial	-21'000	-21'600	-600	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-17'000	-17'000	-	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-5'000	-4'400	600	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-70'000	-	70'000	Anschaffung im Zusammenhang mit Umzug in die neue Geschäftsstelle.
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-86'000	-34'200	51'800	Anschaffung im Zusammenhang mit Umzug in die neue Geschäftsstelle.
3113.00	Anschaffung Hardware	-50'000	-32'000	18'000	Periodische Anschaffungen.
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-36'000	-19'800	16'200	Periodische Anschaffungen.
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-748'000	-610'700	137'300	Teilweise Auslagerung der Eigentümerkosten.
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-771'000	-808'300	-37'300	
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Prüfstelle, Fachexperten usw.	-204'000	-406'000	-202'000	Geringerer Bedarf an Fach- und Rechtsgutachten sowie Portfoliobewertung.
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-157'000	-157'200	-200	
3134.00	Sachversicherungsprämien	-485'000	-430'500	54'500	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
3137.00	Steuern und Abgaben	-13'000	-13'000	-	
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-314'000	-218'200	95'800	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-5'341'000	-6'953'100	-1'612'100	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Ausgaben.
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-7'000	-17'000	-10'000	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-404'000	-508'000	-104'000	Wegfall der Mietkosten infolge Umzug in eigene Liegenschaft.
3170.00	Reisekosten und Spesen	-34'000	-31'000	3'000	
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-40'000	-40'000	-	
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-32'000	-32'000	-	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-16'000	-9'000	7'000	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-5'694'800	-5'134'500	560'300	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-6'200	-10'500	-4'300	
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	
3320.00	Planmässige Abschreibungen Software	-	-	-	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-12'856'000	-9'449'000	3'407'000	Steigende Finanzierungszinsen.
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-82'000	-120'000	-38'000	

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	Begründung
3499.00 Übriger Finanzaufwand	-18'000	-18'000	-	
3511.00 Einlagen in Fonds des EK	-11'148'000	-9'954'000	1'194'000	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
4240.00 Benützungsgebühren und Dienstleistungen	221'000	191'000	-30'000	
4250.00 Verkäufe	-	-	-	
4260.00 Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	87'000	75'000	-12'000	Im Rahmen der pauschalen Budgetierung.
4309.00 Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	
4310.00 Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	1'069'000	1'969'000	900'000	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Eigenleistungen.
4391.00 Aufwertung VV	-	-	-	
4400.00 Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	
4402.00 Zinsen Finanzanlagen	-	-	-	
4450.00 Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	
4470.00 Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	51'315'000	45'882'000	-5'433'000	Infolge Wachstum aus Erwerb und Fertigstellung von Liegenschaften.
4479.00 Übrige Erträge Liegenschaften VV	56'000	162'000	106'000	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Eigenleistungen.
4511.00 Entnahmen aus Fonds EK	1'580'000	1'590'000	10'000	
4699.10 Rückverteilung CO2-Abgabe	3'000	3'000	-	

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	-48'000	-	-48'000	-	-48'021	-
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-	-	-	-	-	-
2	Bildung	-	-	-	-	-	-
3	Kultur, Sport und Freizeit	-	-	-	-	-	-
4	Gesundheit	-	-	-	-	-	-
5	Soziale Sicherheit (Gemeinnütziger Wohnbau)	-7'079'170	12'832'280	-7'248'240	12'496'419	-6'847'286	11'632'795
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-
7	Umweltschutz und Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	-15'697'290	28'556'340	-14'496'480	25'342'521	-13'694'573	23'585'310
8	Volkswirtschaft (Gemeinnütziger Gewerbebau)	-8'002'540	12'939'380	-8'456'280	12'030'060	-7'988'501	12'783'933
9	Finanzen und Steuern	-12'956'000	3'000	-9'587'000	3'000	-10'187'705	2'326
Total Aufwand / Ertrag		-43'783'000	54'331'000	-39'836'000	49'872'000	-38'766'087	48'004'365
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss (-)		10'548'000		10'036'000		9'238'278	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	-48'000	-	-48'000	-	-48'021	-
0110	Legislative	-48'000	-	-48'000	-	-48'021	-
3132.00	Honorare externe Berater, Fachexperten: Rechnungsprüfung (Rev)	-48'000	-	-48'000	-	-48'021	-
5	SOZIALE SICHERHEIT	-7'079'170	12'832'280	-7'248'240	12'496'419	-6'847'286	11'632'795
5600	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	-7'079'170	12'832'280	-7'248'240	12'496'419	-6'847'286	11'632'795
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-57'500	-	-60'000	-	-54'905	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-888'490	-	-876'480	-	-771'828	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-4'600	-	-4'800	-	-86	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-66'240	-	-60'072	-	-56'996	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-132'250	-	-120'000	-	-110'395	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-8'510	-	-7'680	-	-11'103	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-4'600	-	-4'344	-	-6'278	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-144	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-6'900	-	-6'480	-	-8'611	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-10'120	-	-8'880	-	-10'498	-
3100.00	Büromaterial	-4'830	-	-5'184	-	-4'176	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-3'910	-	-4'080	-	-1'376	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-1'150	-	-1'056	-	-1'187	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-16'100	-	-	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeug	-19'780	-	-8'208	-	-6'738	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-11'500	-	-7'680	-	-5'069	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-8'280	-	-4'752	-	-9'084	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-172'040	-	-146'568	-	-137'130	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-177'330	-	-193'992	-	-216'964	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-35'880	-	-85'920	-	-60'166	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-36'110	-	-37'728	-	-36'619	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-111'550	-	-103'320	-	-98'712	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-2'990	-	-3'120	-	-2'339	-
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-72'220	-	-52'368	-	-89'325	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-1'228'430	-	-1'668'744	-	-1'556'665	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-1'610	-	-4'080	-	-3'839	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-92'920	-	-121'920	-	-125'231	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3170.00	Reisekosten und Spesen	-7'820	-	-7'440	-	-6'203	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-9'200	-	-9'600	-	-1'200	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-7'360	-	-7'680	-	-7'197	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-3'680	-	-2'160	-	-5'482	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-1'309'804	-	-1'232'280	-	-1'171'356	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-1'426	-	-2'520	-	-3'035	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-6	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-2'564'040	-	-2'388'960	-	-2'267'488	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	50'830	-	45'840	-	39'868
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	20'010	-	18'000	-	27'613
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	245'870	-	472'560	-	622'506
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Wohnen	-	12'139'290	-	11'539'539	-	10'550'763
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	12'880	-	38'880	-	34'344
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	363'400	-	381'600	-	357'701
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	-15'697'290	28'556'340	-14'496'480	25'342'521	-13'694'573	23'585'310
7900	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	-15'697'290	28'556'340	-14'496'480	25'342'521	-13'694'573	23'585'310
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-127'500	-	-120'000	-	-109'811	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'970'130	-	-1'752'960	-	-1'543'657	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-10'200	-	-9'600	-	-173	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-146'880	-	-120'144	-	-113'993	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-293'250	-	-240'000	-	-220'791	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-18'870	-	-15'360	-	-22'206	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-10'200	-	-8'688	-	-12'556	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-288	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-15'300	-	-12'960	-	-17'222	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-22'440	-	-17'760	-	-20'995	-
3100.00	Büromaterial	-10'710	-	-10'368	-	-8'352	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-8'670	-	-8'160	-	-2'752	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-2'550	-	-2'112	-	-2'373	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-35'700	-	-	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeug	-43'860	-	-16'416	-	-13'476	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-25'500	-	-15'360	-	-10'137	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-18'360	-	-9'504	-	-18'167	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-381'480	-	-293'136	-	-274'261	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-393'210	-	-387'984	-	-433'928	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-79'560	-	-171'840	-	-120'332	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-80'070	-	-75'456	-	-73'237	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-247'350	-	-206'640	-	-197'425	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-6'630	-	-6'240	-	-4'678	-
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-160'140	-	-104'736	-	-178'649	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-2'723'910	-	-3'337'488	-	-3'113'330	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-3'570	-	-8'160	-	-7'677	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-206'040	-	-243'840	-	-250'462	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-17'340	-	-14'880	-	-12'407	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-20'400	-	-19'200	-	-2'400	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-16'320	-	-15'360	-	-14'394	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-8'160	-	-4'320	-	-10'964	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-2'904'348	-	-2'464'560	-	-2'342'712	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-3'162	-	-5'040	-	-6'070	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-11	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-5'685'480	-	-4'777'920	-	-4'534'977	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	112'710	-	91'680	-	79'737
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	44'370	-	36'000	-	55'226
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	545'190	-	945'120	-	1'245'012
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Wohnen	-	27'019'710	-	23'428'761	-	21'421'246
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	28'560	-	77'760	-	68'688
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	805'800	-	763'200	-	715'401
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
8	VOLKSWIRTSCHAFT	-8'002'540	12'939'380	-8'456'280	12'030'060	-7'988'501	12'783'933
8500	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	-8'002'540	12'939'380	-8'456'280	12'030'060	-7'988'501	12'783'933
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-65'000	-	-70'000	-	-64'056	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'004'380	-	-1'022'560	-	-900'467	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-5'200	-	-5'600	-	-101	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-74'880	-	-70'084	-	-66'496	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-149'500	-	-140'000	-	-128'795	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-9'620	-	-8'960	-	-12'953	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-5'200	-	-5'068	-	-7'325	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-168	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-7'800	-	-7'560	-	-10'046	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-11'440	-	-10'360	-	-12'247	-
3100.00	Büromaterial	-5'460	-	-6'048	-	-4'872	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-4'420	-	-4'760	-	-1'605	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-1'300	-	-1'232	-	-1'384	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-18'200	-	-	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeug	-22'360	-	-9'576	-	-7'861	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-13'000	-	-8'960	-	-5'913	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-9'360	-	-5'544	-	-10'597	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-194'480	-	-170'996	-	-159'985	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-200'460	-	-226'324	-	-253'125	-
3132.00	Fachberatung und -Beiträge	-40'560	-	-100'240	-	-70'194	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-40'820	-	-44'016	-	-42'722	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-126'100	-	-120'540	-	-115'164	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-3'380	-	-3'640	-	-2'729	-
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-81'640	-	-61'096	-	-104'212	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-1'388'660	-	-1'946'868	-	-1'816'109	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-1'820	-	-4'760	-	-4'478	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-105'040	-	-142'240	-	-146'103	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-8'840	-	-8'680	-	-7'237	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-10'400	-	-11'200	-	-1'400	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-8'320	-	-8'960	-	-8'396	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-4'160	-	-2'520	-	-6'396	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-1'480'648	-	-1'437'660	-	-1'366'582	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-1'612	-	-2'940	-	-3'541	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-6	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-2'898'480	-	-2'787'120	-	-2'645'403	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	57'460	-	53'480	-	46'513
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	22'620	-	21'000	-	32'215
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	-	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	277'940	-	551'320	-	726'257
4391.00	Aufwertung VV	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4470	Liegenschaftenertrag VV; Gewerbe	-	12'156'000	-	10'913'700	-	11'521'563
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	14'560	-	45'360	-	40'068
4511	Entnahmen aus Fonds EK	-	410'800	-	445'200	-	417'317
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	FINANZEN UND STEUERN	-12'856'000	-	-9'449'000	-	-10'026'823	451
9610	Zinsen	-12'856'000	-	-9'449'000	-	-10'026'823	451
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-12'856'000	-	-9'449'000	-	-10'026'823	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-	-	-	-	-	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	229
4402.00	Zinsen Finanzanlagen	-	-	-	-	-	22
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	200
9	FINANZEN UND STEUERN	-100'000	-	-138'000	-	-160'882	-
9690	Finanzvermögen, Übriges	-100'000	-	-138'000	-	-160'882	-
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-82'000	-	-120'000	-	-145'284	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-18'000	-	-18'000	-	-15'599	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
9	FINANZEN UND STEUERN	-	3'000	-	3'000	-	1'876
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	-	3'000	-	3'000	-	1'876
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-	-	-	-	-	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-	-	-	-	-	-
4400.01	Zinsen flüssige Mittel	-	-	-	-	-	-
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	3'000	-	3'000	-	1'876
9	FINANZEN UND STEUERN	10'548'000	-	10'036'000	-	9'238'278	-
9999	Abschluss	10'548'000	-	10'036'000	-	9'238'278	-
9000.00	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	10'548'000	-	10'036'000	-	9'238'278	-

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
50	Sachanlagen	88'158'000	123'941'000	127'403'392
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52	Immaterielle Anlagen	-	-	-
54	Darlehen	-	-	-
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	-	-	-
56	Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionsausgaben		88'158'000	123'941'000	127'403'392
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61	Rückerstattungen	-	-	-
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung (Abschreibungsbeiträge)	-	-	2'401'280
64	Rückzahlung von Darlehen	-	-	20'000
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	11'409'008
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionseinnahmen		-	-	13'830'288
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		-88'158'000	-123'941'000	-113'573'104
Detail zu Gruppe Sachanlagen [50]				
	Erwerb von Liegenschaften	80'800'000	101'000'000	103'224'527
	Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen	6'958'000	22'041'000	24'178'865
	Mobilien (Geschäftsstelle)	400'000	900'000	-
Summe Gruppe 50		88'158'000	123'941'000	127'403'392

Anmerkungen zu den Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen

Albisstrasse 116 (Gesamterneuerung); KV 3,8 Mio, Start 01.02.2025 > 10 Mt. - Flüelastrasse 16 (Ersatzneubau); KV 18,1 Mio., Start 01.02.23 > 22 Mt. - Flurstrasse 115 (Neubau); KV 12,2 Mio., Start 03.04.23 > 25 Mt. - Hallwylstrasse 29 (Erneuerung Wohnungen); KV 3,3 Mio.; Start 01.05.24 > 9 Mt. - Wehntalerstrasse 98, 100 (Erneu.Sanitärleitungen & Küchen und Bäder); KV 3,0 Mio.; Start 03.04.24 > 10 Mt.

Anmerkungen zu Kontogruppe 63

Darin enthalten sind jeweils die im abgeschlossenen Jahr gewährten Abschreibungsbeiträge.

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu Budgetabweichungen

Die Erläuterungen zu den Konten erfolgen auf Ebene der Artengliederung.

Konto	Budget 2025	Budget 2024	Differenz	Begründung
5040.00 Hochbauten	-87'758'000	-123'041'000	35'283'000	Marktbedingte und/oder projektbezogene Erwerbs- und/oder Bauprojektausgaben.
5060.00 Mobilien	-400'000	-900'000	500'000	Aufteilung der Ausgaben Innenausbau neuer Geschäftssitz und neue IKT-Umgebung ins neue Budgetjahr.
5200.00 Software	-	-	-	
5900.00 Passivierte Einnahmen	-	-	-	
6320.00 Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	-	-	
6450.00 Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	
6550.00 Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins FV	-	-	-	
6900.00 Aktivierte Ausgaben	-88'158'000	-123'941'000	35'783'000	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 Allgemeine Verwaltung	-	-	-	-	-	-
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-	-	-	-	-	-
2 Bildung	-	-	-	-	-	-
3 Kultur, Sport und Freizeit	-	-	-	-	-	-
4 Gesundheit	-	-	-	-	-	-
5 Soziale Sicherheit (Gemeinnütziger Wohnbau)	20'276'340	-	29'745'840	-	30'576'814	3'314'469
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-
7 Umweltschutz und Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	44'960'580	-	59'491'680	-	61'153'628	6'628'938
8 Volkswirtschaft (Gemeinnütziger Gewerbebau)	22'921'080	-	34'703'480	-	35'672'950	3'886'881
Total Ausgaben / Einnahmen	88'158'000	-	123'941'000	-	127'403'392	13'830'288
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		-88'158'000		-123'941'000		-113'573'104

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	SOZIALE SICHERHEIT	20'276'340	-	29'745'840	-	30'576'814	3'314'469
5600	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	20'276'340	-	29'745'840	-	30'576'814	3'314'469
5040.00	Hochbauten	20'184'340	-	29'529'840	-	30'576'814	-
5060.00	Mobilien	92'000	-	216'000	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	-	-	-	-	576'307
6450.00	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	-	-	-
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F	-	-	-	-	-	2'738'162
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	44'960'580	-	59'491'680	-	61'153'628	6'628'938
7900	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	44'960'580	-	59'491'680	-	61'153'628	6'628'938
5040.00	Hochbauten	44'756'580	-	59'059'680	-	61'153'628	-
5060.00	Mobilien	204'000	-	432'000	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	-	-	-	-	1'152'614
6450.00	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	-	-	-
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F	-	-	-	-	-	5'476'324
8	VOLKSWIRTSCHAFT	22'921'080	-	34'703'480	-	35'672'950	3'886'881
8500	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	22'921'080	-	34'703'480	-	35'672'950	3'886'881
5040.00	Hochbauten	22'817'080	-	34'451'480	-	35'672'950	-
5060.00	Mobilien	104'000	-	252'000	-	-	-
5200.00	Software	-	-	-	-	-	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	-	-	-	-	672'358
6450.00	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	-	-	20'000
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F	-	-	-	-	-	3'194'522

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	FINANZEN UND STEUERN	-	-88'158'000	-	-123'941'000	13'830'288	-127'403'392
9999	Abschluss						
5900.00	Passivierte Einnahmen	-	-	-	-	13'830'288	-
6900.00	Aktivierte Ausgaben	-	-88'158'000	-	-123'941'000	-	-127'403'392

Anhang zum Budget

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.40	-1'309'804	-1'232'280	-1'171'355
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.40	-2'904'348	-2'464'560	-2'342'712
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3300.40	-1'480'648	-1'437'660	-1'366'582
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.60	-1'426	-2'520	-3'035
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3300.60	-3'162	-5'040	-6'070
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3300.60	-1'612	-2'940	-3'541
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3301.40	-	-	-
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3301.40	-	-	-
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3301.40	-	-	-
5600.00	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnbau)	3320.00	-	-	-6
7900.00	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnbau)	3320.00	-	-	-11
8500.00	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	3320.00	-	-	-6
Total			-5'701'000	-5'145'000	-4'893'318
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	-5'701'000	-5'145'000	-4'893'318
	Wertberichtigungen Darlehen	364x	-	-	-
	Wertberichtigungen Beteiligungen	365x	-	-	-
	Abschreibungen Investitionsbeiträge	366x	-	-	-
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen			-5'701'000	-5'145'000	-4'893'318

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

8004 Zürich

Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2025 bis 2028

Inhaltsverzeichnis

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

Zahlenüberblick (gesamte Tabelle in Mio. Fr.)

		RE 2023	BU 2024	BU 2025	PL 2026	PL 2027	PL 2028
Erfolgsrechnung	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-24.2	-26.4	-27.9	-30.0	-27.9	-32.2
	Ergebnis aus Finanzierung	33.4	36.5	38.4	40.1	42.7	46.6
	Operatives Ergebnis	9.2	10.0	10.5	10.1	14.8	14.4
	Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-	-	-	-
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	9.2	10.0	10.5	10.1	14.8	14.4
	(- = Aufwandüberschuss / + = Ertragsüberschuss)						
Investitionsrechnung	Verwaltungsvermögen						
	Investitionsausgaben	-127.4	-123.9	-88.2	-109.7	-107.6	-91.1
	Investitionseinnahmen	13.8	-	-	-	-	-
	Nettoinvestitionen VV	-113.6	-123.9	-88.2	-109.7	-107.6	-91.1
	(+ = Nettoinvestitionen / - = Einnahmenüberschuss)						
Geldflussrechnung	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	32.4	23.5	59.8	58.2	60.7	32.7
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-113.6	-123.9	-88.2	-109.7	-107.6	-91.1
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-113.6	-123.9	-88.2	-109.7	-107.6	-91.1
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	82.2	101.3	28.0	51.9	46.8	58.0
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1.0	1.0	-0.4	0.4	-0.2	-0.5
	Stand Flüssige Mittel per 1.1.	3.5	0.0	1.0	0.6	1.0	0.8
	Stand Flüssige Mittel per 31.12.	4.6	0.9	0.6	1.0	0.8	0.3
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1.1	0.9	-0.4	0.4	-0.2	-0.5

Zahlenüberblick (gesamte Tabelle in Mio. Fr.)

		RE 2023	BU 2024	BU 2025	PL 2026	PL 2027	PL 2028
Bilanz	Umlaufvermögen	13.5	10.2	6.8	7.2	7.0	6.5
	Anlagevermögen Finanzvermögen ¹	-	-	-	-	-	-
	Total Finanzvermögen	13.5	10.2	6.8	7.2	7.0	6.5
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen ¹	1'120.0	1'235.0	1'307.5	1'411.2	1'512.5	1'597.1
	Total Verwaltungsvermögen	1'120.0	1'235.0	1'307.5	1'411.2	1'512.5	1'597.1
	Total Aktiven	1'133.5	1'245.1	1'314.3	1'418.3	1'519.5	1'603.5
	¹ Total Anlagevermögen	1'120.0	1'235.0	1'307.5	1'411.2	1'512.5	1'597.1
	Kurzfristiges Fremdkapital	59.2	45.7	14.5	14.5	14.5	14.5
	Langfristiges Fremdkapital ²	783.9	890.7	935.9	987.9	1'034.6	1'092.6
	Total Fremdkapital	843.1	936.5	950.5	1'002.4	1'049.1	1'107.1
	Zweckgebundenes Eigenkapital («Liegenschaftsfonds»)	81.2	87.9	98.4	107.4	114.0	125.7
	Zweckfreies Eigenkapital («Stiftungskapital» und «Bilanzüberschuss»)	209.2	220.8	265.4	308.6	356.3	370.8
	Total Eigenkapital	290.4	308.7	363.8	416.0	470.3	496.4
	Total Passiven	1'133.5	1'245.1	1'314.3	1'418.3	1'519.5	1'603.5
	² davon Langfristige Finanzverbindlichkeiten	783.9	890.7	935.9	987.9	1'034.6	1'092.6
Kennzahlen	Eigenkapitalgrad [EK / Bilanzsumme]	25.6%	24.8%	27.7%	29.3%	31.0%	31.0%
	Durchschnittl. Vollzeitstellen (ohne Lehrlinge)	26.6	28.4	32.4	33.4	34.4	35.4

Erläuterungen

Generelle Entwicklung

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

Die Aufstockung des Stiftungskapitals um 100 Mio. Franken gemäss Weisung 2023/469 (vom 04.10.2023: Finanzdepartement, Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich», Ablehnung und Gegenvorschlag) wurde vom Gemeinderat beschlossen und benötigt noch die Zustimmung der Volksabstimmung vom 22.9.24. Die Aufstockung des Stiftungskapitals ist in der Planung verteilt auf die Jahre 2025 bis 2027 berücksichtigt. Siehe dazu Seite 7 Ziff. 299 ff.

Erfolgsrechnung

Die prognostizierten Überschüsse entsprechen in etwa dem gemäss der Strategie ins Auge gefassten Ziel von 1 % des Gesamtkapitals. Der Liegenschaftsunterhalt kann aufgrund verschiedener Einflussfaktoren jedoch variieren, so dass aufgezeigte Jahresüberschüsse durchaus schwanken können.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

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

Stellenplan

Die Personalkosten werden in einem Kennwert geführt (Personalaufwendungen / Anlagewert). Dieser sagt aus, wie sich die Personalkosten in Bezug auf das Wachstum verhalten.

Im Übrigen ist nach wie vor spürbar, dass mit der enormen Bautätigkeit und der Zunahme der Bedeutung des Immobiliensektors, die Personalrekrutierung (Fachkräftemangel) schwieriger wird und die Löhne steigen.

Erfolgsrechnung

Gestufte	RE	BUD	BUD	PLAN	PLAN	PLAN
Erfolgsausweis	2023	2024	2025	2026	2027	2028
30 Personalaufwand	-4'294'590	-4'787'000	-5'127'000	-5'247'000	-5'367'000	-5'487'000
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-9'942'605	-10'363'000	-8'851'000	-11'701'000	-11'781'000	-10'116'000
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-4'893'319	-5'145'000	-5'701'000	-6'016'000	-6'281'000	-6'590'000
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-9'447'868	-9'954'000	-11'148'000	-10'694'000	-11'244'000	-12'957'000
36 Transferaufwand	-	-	-	-	-	-
37 Durchlaufende Beiträge	-	-	-	-	-	-
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>-28'578'381</i>	<i>-30'249'000</i>	<i>-30'827'000</i>	<i>-33'658'000</i>	<i>-34'673'000</i>	<i>-35'150'000</i>
40 Fiskalertrag	-	-	-	-	-	-
41 Regalien und Konzessionen	-	-	-	-	-	-
42 Entgelte	281'174	266'000	308'000	315'000	318'000	321'000
43 Verschiedene Erträge (inkl. Eigenleistungen)	2'593'774	1'969'000	1'069'000	1'684'000	1'771'000	1'384'000
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	1'490'419	1'590'000	1'580'000	1'690'000	4'640'000	1'280'000
46 Transferertrag	1'876	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
47 Durchlaufende Beiträge	-	-	-	-	-	-
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>4'367'243</i>	<i>3'828'000</i>	<i>2'960'000</i>	<i>3'692'000</i>	<i>6'732'000</i>	<i>2'988'000</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-24'211'139	-26'421'000	-27'867'000	-29'966'000	-27'941'000	-32'162'000
34 Finanzaufwand	-10'187'705	-9'587'000	-12'956'000	-13'344'000	-13'767'000	-14'205'000
44 Finanzertrag	43'637'122	46'044'000	51'371'000	53'440'000	56'483'000	60'789'000
Ergebnis aus Finanzierung	33'449'417	36'457'000	38'415'000	40'096'000	42'716'000	46'584'000
Operatives Ergebnis	9'238'278	10'036'000	10'548'000	10'130'000	14'775'000	14'422'000
38 Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-	-	-	-
48 Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-	-	-	-
Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	9'238'278	10'036'000	10'548'000	10'130'000	14'775'000
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	-	-	-	-	-	-
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	-	-	-	-	-	-
Total Aufwand	-38'766'087	-39'836'000	-43'783'000	-47'002'000	-48'440'000	-49'355'000
Total Ertrag	48'004'365	49'872'000	54'331'000	57'132'000	63'215'000	63'777'000

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		RE 2023	BUD 2024	BUD 2025	PLAN 2026	PLAN 2027	PLAN 2028
50	Sachanlagen	127'403'392	123'941'000	88'158'000	109'676'000	107'638'000	91'128'000
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-	-	-	-
52	Immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
54	Darlehen	-	-	-	-	-	-
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	-	-	-	-	-	-
56	Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
Total Investitionsausgaben		127'403'392	123'941'000	88'158'000	109'676'000	107'638'000	91'128'000
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
61	Rückerstattungen	-	-	-	-	-	-
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-	-	-	-
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung (Abschreibungsbeiträge)	2'401'280	-	-	-	-	-
64	Rückzahlung von Darlehen	20'000	-	-	-	-	-
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	11'409'008	-	-	-	-	-
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
Total Investitionseinnahmen		13'830'288	-	-	-	-	-
Investitionen Verwaltungsvermögen							
Total Investitionsausgaben		127'403'392	123'941'000	88'158'000	109'676'000	107'638'000	91'128'000
Total Investitionseinnahmen		13'830'288	-	-	-	-	-
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		113'573'104	123'941'000	88'158'000	109'676'000	107'638'000	91'128'000
Anmerkung zu [65]: Liquidation Ursina AG.							
Detail zu Gruppe Sachanlagen [50]							
Erwerb von Liegenschaften		103'224'527	101'000'000	80'800'000	80'800'000	80'800'000	80'800'000
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen		24'178'865	22'041'000	6'958'000	28'876'000	26'838'000	10'328'000
Mobilien (Geschäftsstelle)		-	900'000	400'000	-	-	-
Summe Gruppe 50		127'403'392	123'941'000	88'158'000	109'676'000	107'638'000	91'128'000

Bilanz

Aktiven		RE	BUD	BUD	PLAN	PLAN	PLAN
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	4'574'994	942'213	599'109	992'109	772'109	283'109
101	Forderungen	331'432	280'923	165'259	165'259	165'259	165'259
102	Kurzfristige Finanzanlagen	-	-	-	-	-	-
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'560'707	8'944'170	6'021'161	6'021'161	6'021'161	6'021'161
	Umlaufvermögen	13'467'134	10'167'306	6'785'530	7'178'530	6'958'530	6'469'530
	Total Finanzvermögen	13'467'134	10'167'306	6'785'530	7'178'530	6'958'530	6'469'530
140	Sachanlagen VV	1'120'004'339	1'223'546'424	1'307'501'760	1'411'161'760	1'512'518'760	1'597'056'760
142	Immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
144	Darlehen	-	-	-	-	-	-
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	5'000	11'414'008	5'000	5'000	5'000	5'000
146	Investitionsbeiträge	-	-	-	-	-	-
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen	1'120'009'339	1'234'960'432	1'307'506'760	1'411'166'760	1'512'523'760	1'597'061'760
	Total Verwaltungsvermögen	1'120'009'339	1'234'960'432	1'307'506'760	1'411'166'760	1'512'523'760	1'597'061'760
	Total Aktiven	1'133'476'473	1'245'127'738	1'314'292'290	1'418'345'290	1'519'482'290	1'603'531'290
	* Total Anlagevermögen	1'120'009'339	1'234'960'432	1'307'506'760	1'411'166'760	1'512'523'760	1'597'061'760
Passiven		RE	BUD	BUD	PLAN	PLAN	PLAN
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
200	Laufende Verbindlichkeiten	15'381'862	12'307'649	12'275'784	12'275'784	12'275'784	12'275'784
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	40'000'000	32'000'000	-	-	-	-
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	3'770'598	1'441'819	2'253'994	2'253'994	2'253'994	2'253'994
205	Kurzfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
	Kurzfristiges Fremdkapital	59'152'460	45'749'468	14'529'777	14'529'777	14'529'777	14'529'777
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	783'928'856	890'700'765	935'933'356	987'852'356	1'034'610'356	1'092'560'356
208	Langfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
	Langfristiges Fremdkapital	783'928'856	890'700'765	935'933'356	987'852'356	1'034'610'356	1'092'560'356
	Total Fremdkapital	843'081'316	936'450'233	950'463'133	1'002'382'133	1'049'140'133	1'107'090'133
291	Fonds im Eigenkapital	81'202'910	87'874'461	98'398'910	107'402'910	114'006'910	125'683'910
	Zweckgebundenes Eigenkapital	81'202'910	87'874'461	98'398'910	107'402'910	114'006'910	125'683'910
299	Stiftungskapital	50'000'000	50'000'000	84'000'000	117'000'000	150'000'000	150'000'000
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	159'192'247	170'803'045	181'430'246	191'560'246	206'335'246	220'757'246
	Zweckfreies Eigenkapital	209'192'247	220'803'045	265'430'246	308'560'246	356'335'246	370'757'246
	Total Eigenkapital	290'395'157	308'677'505	363'829'156	415'963'156	470'342'156	496'441'156
	Total Passiven	1'133'476'473	1'245'127'738	1'314'292'290	1'418'345'290	1'519'482'290	1'603'531'290

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode	RE 2023	BUD 2024	BUD 2025	PLAN 2026	PLAN 2027	PLAN 2028
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	9'238'278	10'036'000	10'548'000	10'130'000	14'775'000	14'422'000
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'893'319	5'145'000	5'701'000	6'016'000	6'281'000	6'590'000
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	24'546	-	-	-	-	-
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'051'095	-	-	-	-	-
+/- Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	-	-	-	-	-	-
+/- Wertberichtigungen / Marktwertanpassungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	-	-	-	-	-	-
+/- Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	-	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	5'113'001	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	1'144'875	-	-	-	-	-
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-	-	-	-	-	-
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	7'957'449	8'364'000	9'568'000	9'004'000	6'604'000	11'677'000
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	-	-	34'000'000	33'000'000	33'000'000	-
- Aktivierung Eigenleistungen	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	32'422'563	23'545'000	59'817'000	58'150'000	60'660'000	32'689'000
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen						
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen						
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-113'573'104	-123'941'000	-88'158'000	-109'676'000	-107'638'000	-91'128'000
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	-	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR						
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung						
- Entnahmen aus Fonds						
+ Aktivierte Eigenleistungen						
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-113'573'104	-123'941'000	-88'158'000	-109'676'000	-107'638'000	-91'128'000
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-113'573'104	-123'941'000	-88'158'000	-109'676'000	-107'638'000	-91'128'000
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	25'000'000	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	57'226'391	101'320'000	27'963'000	51'919'000	46'758'000	57'950'000
+/- Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	-	-	-	-	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	82'226'391	101'320'000	27'963'000	51'919'000	46'758'000	57'950'000
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'075'850	924'000	-378'000	393'000	-220'000	-489'000
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	3'499'145	18'213	977'109	599'109	992'109	772'109
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	4'574'994	942'213	599'109	992'109	772'109	283'109
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'075'850	924'000	-378'000	393'000	-220'000	-489'000

**Stiftung Einfach Wohnen
8003 Zürich**

Budget 2025

Ablieferung an Stiftungsrat	4. Juli 2024
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	4. Juli 2024
Veröffentlichung	6. Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	3
1 Bericht des Anstaltsvorstands	4
2 Beschluss des Anstaltsvorstands	5
Budget	6
3 Finanzierung	7
4 Erfolgsrechnung	8
5 Investitionsrechnungen	9
Budget - Details	10
6 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	11
7 Erfolgsrechnung	12 - 16
8 Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	17
9 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	18 - 19
Anhang zum Budget	20
11 Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	21
12 Finanzkennzahlen	22

Kontakt

Stiftung Einfach Wohnen
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

Präsidentin Christine Steiner Bächli

Rechnungsführerin Barbara Wiegand
Telefon 079 684 72 28
E-Mail barbara.wiegand@einfach-wohnen.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. *Wirtschaftliche Lage der Stiftung und ihre mutmassliche Entwicklung.*

Die wirtschaftliche Lage der Stiftung kann als gut bezeichnet werden. Der Zinsbelastungsanteil nimmt aufgrund der Bautätigkeit und den Investitionen massiv zu und kann nur bedingt kompensiert werden mit den vorhandenen Rahmenbedingungen der Stiftungsstatuten.

Sämtliche Bestandesliegenschaften sind kostendeckend vermietet.

Die Mieteinnahmen der Wohnsiedlung Hofwiesenstrasse sind erstmals budgetiert. Die Liegenschaft Birmensdorferstrasse 285 wurde Ende 2023 erworben und daher sind die Mieteinnahmen neu berücksichtigt.

b. *Stand ihrer Aufgabenerfüllung.*

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

Diverse Bauprojekte sind in Bearbeitung. Das Projekt Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach ist im Bau und die Fertigstellung auf Herbst 2024 terminiert. Das Projekt Wohnsiedlung Rotbuchstrasse kann aktuell aufgrund eines Weiterzugs ans Verwaltungsgericht nicht weiterverfolgt werden. Die Planung der Wohnsiedlung Altwiesen-/Dübendorfstrasse wurde vorangetrieben und das Bauprojekt im Sommer 2024 abgeschlossen. Das Planerteam der Gesamtinstandsetzungsprojekt Birmensdorferstrasse 191 hat diese Phase Vorprojekt abgeschlossen. Der Heizungsersatz an der Liegenschaft Wiesliacher wurde umgesetzt. Die energetischen Fassadeninstandsetzung mit PV-Anlage wurde unterbrochen und wird um mehrere Jahre verschoben. Die Strategieplanung des Portfolios wird laufend angepasst.

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

Das zügige, stetige Wachstum der Stiftung (Zukauf Liegenschaften, mehr Bauvorhaben, usw.) führt zwangsläufig zu höheren Kosten in den Bereichen Personal- und Liegenschaftsaufwand, Finanzierungskosten und höheren Einlagen in den Erneuerungsfond. Werterhaltenden Massnahmen (Heizungsersatz) belasten den Liegenschaftenaufwand zusätzlich. Parallel dazu steigen die Mieteinnahmen, einerseits durch Mietzinserhöhungen und andererseits durch die Zukäufe. Die Abschreibungssätze wurden 2023 gesenkt (Siehe dazu auch die Erklärungen der Erfolgsrechnung.)

Beschluss des Stiftungsrats

Beschluss zum Budget

Der Stiftungsrat hat das Budget 2025 der Stiftung Einfach Wohnen am 04. Juli 2024 genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	4'438'900.00
	Gesamtertrag	Fr.	5'653'200.00
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	1'214'300.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	20'354'750.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	2'000'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-18'354'750.00

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

8003 Zürich, 4. Juli 2024



Christine Steiner Bächli
Präsident/in



Mira Porstmann
Protokollführer/in

Budget

Finanzierung

Finanzierung	Budget 2025	Budget 2024	Budget 2023
+ Ertragsüberschuss	1'214'300.00	55'100.00	431'878.88
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	-
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	574'700.00	492'800.00	485'824.02
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	952'500.00	472'700.00	370'519.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	2'741'500.00	1'020'600.00	856'343.02
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	18'354'750.00	34'000'000.00	29'832'408.37
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-15'613'250.00	-32'979'400.00	-28'976'065.35
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	15%	3%	3%

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

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

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

Erfolgsrechnung

Gestuffer Erfolgsausweis		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
30	Personalaufwand	817'200.00	767'900.00	570'582.59
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	804'100.00	952'100.00	668'434.25
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	574'700.00	492'800.00	485'824.02
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	952'500.00	472'700.00	370'519.00
36	Transferaufwand	0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>3'148'500.00</i>	<i>2'685'500.00</i>	<i>2'095'359.86</i>
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	59'000.00	0.00	0.00
43	Übrige Erträge	260'000.00	260'000.00	263'553.35
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	137'000.00	0.00	0.00
46	Transferertrag	0.00	200.00	164.30
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>456'000.00</i>	<i>260'200.00</i>	<i>263'717.65</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-2'692'500.00	-2'425'300.00	-1'831'642.21
34	Finanzaufwand	1'290'400.00	670'400.00	263'262.52
44	Finanzertrag	5'197'200.00	3'150'800.00	2'526'783.61
	Ergebnis aus Finanzierung	3'906'800.00	2'480'400.00	2'263'521.09
	Operatives Ergebnis	1'214'300.00	55'100.00	431'878.88
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	1'214'300.00	55'100.00	431'878.88
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	4'438'900.00	3'355'900.00	2'358'622.38
	Total Ertrag	5'653'200.00	3'411'000.00	2'790'501.26

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2025.00	Budget 2024.00	Rechnung 2023.00
50	Sachanlagen	20'354'750.00	36'000'000.00	29'832'408.37
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		20'354'750.00	36'000'000.00	29'832'408.37
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	2'000'000.00	2'000'000.00	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		2'000'000.00	2'000'000.00	0.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		20'354'750.00	36'000'000.00	29'832'408.37
Total Investitionseinnahmen		2'000'000.00	2'000'000.00	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-18'354'750.00	-34'000'000.00	-29'832'408.37

Budget - Details

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Interne Zinsen

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

7

Umweltschutz und Raumordnung

Konto	Begründung Veränderung zum Budget Vorjahr	Budget 2025	Budget 2024	Differenz
3130.00	Dienstleistungen Dritter	63'000.00	115'000.00	52'000.00
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	36'000.00	23'200.00	-12'800.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	35'900.00	27'300.00	-8'600.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten Total	287'800.00	526'100.00	238'300.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	269'300.00	150'800.00	-118'500.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	566'300.00	484'400.00	-81'900.00
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	1'289'800.00	669'800.00	-620'000.00
3511.00	Einlagen in Erneuerungsfonds des EK	952'500.00	472'700.00	-479'800.00
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	59'000.00	0.00	-59'000.00
4402.00	Zinsen Finanzanlagen	0.00	8'800.00	8'800.00
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	5'184'400.00	3'137'000.00	-2'047'400.00
4511.00	Entnahme aus Erneuerungsfonds des EK	137'000.00	0.00	-137'000.00

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4 Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5 Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7 Umweltschutz und Raumordnung	3'142'500.00	5'653'200.00	2'679'500.00	3'402'000.00	2'089'359.86	2'699'938.90
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9 Finanzen und Steuern	1'290'400.00	0.00	670'400.00	9'000.00	263'262.52	90'562.36
Total Aufwand / Ertrag	4'438'900.00	5'653'200.00	3'355'900.00	3'411'000.00	2'358'622.38	2'790'501.26
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	1'214'300.00	0.00	55'100.00	0.00	431'878.88	0.00
Total	5'653'200.00	5'653'200.00	3'411'000.00	3'411'000.00	2'790'501.26	2'790'501.26

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
01	Legislative und Exekutive Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
011	Legislative Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
0110	Legislative Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
3132.00	Buchprüfungskosten, Revision	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
7	Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	3'142'500.00	5'653'200.00	2'679'500.00	3'402'000.00	2'089'359.86	2'699'938.90
			-2'510'700.00		-722'500.00		-610'579.04
7900	Raumordnung Nettoergebnis	3'142'500.00	5'653'200.00	2'679'500.00	3'402'000.00	2'089'359.86	2'699'938.90
			-2'510'700.00		-722'500.00		-610'579.04
3000.00	Entschädigungen, Behörden und Kommissionen	90'000.00		90'000.00		84'241.95	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	572'500.00		527'800.00		370'938.98	
3040.00	Kinder- und Ausbildungszulagen	0.00		0.00		0.00	
3042.00	Verpflegungszulagen	5'400.00		5'200.00		3'500.00	
3049.00	Andere Zulagen als Lohnbestandteils	0.00		0.00		1'000.00	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	42'600.00		40'200.00		28'878.61	
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	82'000.00		75'300.00		55'572.16	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflicht-	1'700.00		1'300.00		2'145.40	
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	6'400.00		5'300.00		4'884.45	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	3'400.00		9'800.00		6'934.29	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	6'000.00		4'000.00		9'619.70	
3091.00	Personalwerbung	1'000.00		4'000.00		1'917.05	
3099.00	Übriger Personalaufwand	6'200.00		5'000.00		950.00	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3100.00 Büromaterial	5'000.00		5'000.00		3'536.60	
3101.00 Betriebs-, Verbrauchsmaterial	0.00		0.00		128.80	
3102.00 Drucksachen, Publikationen	8'000.00		7'000.00		6'154.30	
3103.00 Fachliteratur, Zeitschriften	1'000.00		1'000.00		368.05	
3110.00 Anschaffung Büromöbel und -geräte	2'000.00		2'000.00		1'802.30	
3111.00 Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte	1'000.00		1'000.00		670.10	
3113.00 Anschaffung Hardware	1'000.00		1'000.00		0.00	
3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen	2'000.00		2'000.00		1'082.45	
3120.00 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	50'000.00		46'000.00		24'827.48	
3130.00 Dienstleistungen Dritter	63'000.00		115'000.00		132'585.16	
3132.00 Honorare externe Beratungen, Gutachten, Fachexpertissen usw.	30'000.00		17'200.00		52'323.31	
3133.00 Informatik-Nutzungsaufwand	600.00		1'000.00		2'744.45	
3134.00 Sachversicherungsprämien VV	35'900.00		27'300.00		18'639.80	
3140.00 Unterhalt an Grundstücken	20'000.00		20'000.00		300.65	
3144.00 Unterhalt Hochbauten, allgemein	287'800.00		526'100.00		251'637.20	
3150.00 Unterhalt Büromöbel und -geräte, Küchengeräte Geschäftstelle	1'000.00		1'000.00		0.00	
3158.00 Unterhalt immaterielle Anlagen	1'500.00		1'500.00		1'598.25	
3160.00 Miete und Pacht Liegenschaften	269'300.00		150'800.00		150'764.00	
3161.00 Mieten, Benützungskosten Mobilien	5'800.00		8'000.00		4'549.50	
3170.00 Reisekosten und Spesen	7'000.00		7'000.00		8'688.60	
3181.00 Tatsächliche Forderungsverluste	5'000.00		5'000.00		0.45	
3192.00 Abgeltung von Rechten	200.00		200.00		32.80	
3199.00 Übriger Betriebsaufwand	1'000.00		1'000.00		0.00	
3300.40 Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	566'300.00		484'400.00		477'390.24	
3300.60 Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'400.00		8'400.00		8'433.78	
3511.00 Einlagen in Fonds des EK	952'500.00		472'700.00		370'519.00	
4240.00 Benützungsgebühren und Dienstleistungen	0.00	59'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4260.00 Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4312.00 Aktivierbare Projektierungskosten	0.00	260'000.00	0.00	260'000.00	0.00	263'553.35
4470.00 Mieten und Pacht	0.00	5'184'400.00	0.00	3'137'000.00	0.00	2'400'892.15
4479.00 Übrige Erträge Liegenschaften VV		12'800.00		5'000.00		35'493.40
4511.00 Entnahmen aus Fonds EK		137'000.00		0.00		0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	2'504'700.00 2'504'700.00	0.00	725'500.00 716'500.00	9'000.00	695'141.40 604'579.04	90'562.36
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	1'290'400.00 1'290'400.00	0.00	670'400.00 661'600.00	8'800.00	263'262.52 172'864.46	90'398.06
961	Zinsen Nettoergebnis	1'290'400.00 1'290'400.00	0.00	670'400.00 661'600.00	8'800.00	263'262.52 172'864.46	90'398.06
9610	Zinsen Nettoergebnis	1'290'400.00 1'290'400.00	0.00	670'400.00 661'600.00	8'800.00	263'262.52 172'864.46	90'398.06
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	1'289'800.00		669'800.00		263'262.52	
3420.00	Kapitalbeschaffung und-verwaltung	0.00	0.00	0.00		0.00	
3499.00	Übriger Finanzaufwand	600.00		600.00		0.00	
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		0.00		8'800.00		90'398.06
97	Rückverteilungen Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	200.00 -200.00	0.00	164.30 -164.30
971	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	200.00 -200.00	0.00	164.30 -164.30
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	200.00 -200.00	0.00	164.30 -164.30
4699.10	Verzinsung laufende Verbindlichkeiten		0.00		200.00		164.30

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	1'214'300.00 1'214'300.00	0.00	55'100.00 55'100.00	0.00	431'878.88 431'878.88	0.00
999	Abschluss Nettoergebnis	1'214'300.00 1'214'300.00	0.00	55'100.00 55'100.00	0.00	431'878.88 431'878.88	0.00
9999	Abschluss Nettoergebnis	1'214'300.00 1'214'300.00	0.00	55'100.00 55'100.00	0.00	431'878.88 431'878.88	0.00
9000.00	Ertragsüberschuss						
9001.00	Aufwandüberschuss	1'214'300.00		55'100.00		431'878.88	

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

7

Umweltschutz und Raumordnung

Konto	Begründung Veränderung zum Budget Vorjahr	Budget 2025	Budget 2024	Differenz
5000.00	Grundstücke (IR) Geplanter Kauf von einem Grundstücken	5'850'000.00	8'000'000.00	-2'150'000.00
5040.00	Hochbauten (IR) Geplanter Kauf von einem Gebäuden	3'150'000.00	4'150'000.00	-1'000'000.00
5040.00	Bauvorhaben (IR) Geplante Baukosten im Fortschritt der verschiedenen Bauprojekte	11'354'750.00	23'850'000.00	-12'495'250.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4 Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5 Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7 Umweltschutz und Raumordnung	20'354'750.00	2'000'000.00	36'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37	0.00
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	20'354'750.00	2'000'000.00	36'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37	0.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	0.00	18'354'750.00	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37
Total	20'354'750.00	20'354'750.00	36'000'000.00	36'000'000.00	29'832'408.37	29'832'408.37

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7	Umweltschutz und Raumordnung	20'354'750.00	2'000'000.00	36'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37	0.00
	Nettoergebnis	18'354'750.00		34'000'000.00		29'832'408.37	
79	Raumordnung	20'354'750.00	2'000'000.00	36'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37	0.00
	Nettoergebnis	18'354'750.00		34'000'000.00		29'832'408.37	
790	Raumordnung	20'354'750.00	2'000'000.00	36'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37	0.00
	Nettoergebnis	18'354'750.00		34'000'000.00		29'832'408.37	
7900	Raumordnung	20'354'750.00	2'000'000.00	36'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37	0.00
	Nettoergebnis	18'354'750.00			0.00		0.00
5000.00	Grundstücke IR	5'850'000.00		8'000'000.00		7'794'000.00	
5040.00	Hochbauten (IR)	3'150'000.00		4'150'000.00		7'065'254.80	
5040.06	Inv BAV RIH Heizungsersatz RID	0.00		50'000.00		14'904.20	
5040.07	Inv BAV WIE Wiesliacher 45	0.00		500'000.00		128'568.20	
5040.08	Inv BAV GUG Guggach	9'154'750.00		16'000'000.00		13'282'635.42	
5040.09	Inv BAV ROT Rotbuch-Seminarstrasse	500'000.00		5'000'000.00		572'659.85	
5040.10	Inv BAV ALT Altwiesen-/Dübendorferstrasse	1'200'000.00		1'500'000.00		882'411.25	
5040.11	Inv BAV BIR Birmensdorferstr. 191	0.00		500'000.00		66'351.90	
5040.12	Inv BAV TRA Traktorenstrasse	500'000.00		300'000.00		25'622.75	
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden	0.00	2'000'000.00	0.00	2'000'000.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	0.00	18'354'750.00	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37
	Nettoergebnis		18'354'750.00		34'000'000.00		29'832'408.37
99	Nicht aufgeteilte Posten	0.00	18'354'750.00	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37
	Nettoergebnis		18'354'750.00		34'000'000.00		29'832'408.37
999	Abschluss	0.00	18'354'750.00	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37
	Nettoergebnis		18'354'750.00		34'000'000.00		29'832'408.37
9999	Abschluss	0.00	18'354'750.00	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37
	Nettoergebnis		18'354'750.00		34'000'000.00		29'832'408.37
6900.00	Aktivierung Ausgaben	0.00	18'354'750.00	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37

Anhang zum Budget

Anhang**Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens**

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
7900	Birmensdorferstrasse 191 8003 Zürich	3300.40	36'278.00	36'300.00	36'278.00
7900	Wohnen am Vulkanplatz/Fogo 8041 Zürich	3300.40	360'671.00	360'700.00	360'671.00
7900	Riedenhaldenstr. 72-76 8046 Zürich	3300.40	32'304.00	32'000.00	31'032.00
7900	Kalchbühlstrasse 92 8046 Zürich	3300.40	4'800.00	15'200.00	1'600.00
7900	Binzwiesenstr. 12 8057 Zürich	3300.40	18'488.00	18'500.00	18'488.00
7900	Wiesliacher 45 8053 Zürich	3300.40	23'178.00	21'700.00	21'691.24
7900	Birmensdorferstrasse 285 8053 Zürich	3300.40	30'526.00	0.00	7'630.00
7900	Hofwiesenstrasse 8053 Zürich	3300.40	60'055.00	0.00	0.00
7900	Geschäftsstelle Mobilien 8046 Zürich	3300.60	8'400.00	8'400.00	8'433.78
Total			574'700.00	492'800.00	485'824.02
Abschreibungen Verwaltungsvermögen		33xx	574'700.00	492'800.00	485'824.02
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen			574'700.00	492'800.00	485'824.02

Anhang**Finanzkennzahlen**

	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023	Richtwerte
Selbstfinanzierungsgrad	15%	3%	3%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.				
Zinsbelastungsanteil	25%	21%	10%	0 - 4 % gut 4 - 9 % genügend > 9 % schlecht
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.				

**Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
8003 Zürich**

Finanz- und Aufgabenplan 2025

Ablieferung an Stiftungsrat	5. September 2024
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	12. September 2024
Veröffentlichung	Ende 2024

Inhaltsverzeichnis

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

Kontakt

Stiftung Einfach Wohnen
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

Präsidentin Christine Steiner Bächli

Rechnungsführerin Barbara Wiegand
Telefon 044 415 71 34
E-Mail barbara.wiegand@einfach-wohnen.ch

Bericht des Stiftungsrats

Prognosen - Erläuterungen zu den erwarteten Entwicklungen

30	Ausgleichteuerung bei gleichbleibendem Personalbestand.
31	Höherer Aufwand von CHF 216'000.00 nach Bezug der neu erstellen Liegenschaften Rotbuch und Glattwiesen.
35	Höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds durch die neuen Liegenschaften Rotbuch und Glattwiesen.
44	Höhere Mieteinnahmen von CHF 2,9 Mio. nach Bezug der neu erstellen Liegenschaften Rotbuch und Glattwiesen.
45	Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung Grundstücke Glattwiesen.

Investitionsplanung - Erläuterungen zu einzelnen Investitionsvorhaben

1 - 3	Baufortschritt im Rahmen der Projekte.
4	Sanierung einer Bestandesliegenschaft. (Annahme 1/3 Wert erhaltend, 2/3 Wert vermehrend und ökologische Sanierung).
5	Geplanter Kauf Liegenschaften, sofern sich Opportunitäten ergeben und Liquidität vorhanden ist (Abschreibungen nicht berücksichtigt).

Aufgabenplanung - Erläuterungen zur Aufgabenerfüllung und -entwicklung

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Die Stiftung wächst im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten um die Aufgaben gemäss den Statuten zu erfüllen. Die junge Stiftung konnte mit einer schlanken Organisation trotz des schwierigen Immobilienmarktes wachsen, einerseits durch Käufe von Immobilien, andererseits durch Neubauten. Das weitere Wachstum hängt mit der verfügbaren Liquidität zusammen.

Grundlagen

Name Zweckverband:	Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
Erstellungsdatum:	02.09.2024
1. Planjahr = Budgetjahr:	2025

Kostenverteiler Erfolgsrechnung für Budget 2025

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)	
Eigenkapital der Stiftung	80'000'000
Total	80'000'000

Grundlagen - Erfolgsrechnung

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025
30 Personalaufwand	570'582.59	767'900.00	817'200.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	668'434.25	952'100.00	804'100.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	485'824.02	492'800.00	574'700.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	370'519.00	472'700.00	952'500.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>2'095'359.86</i>	<i>2'685'500.00</i>	<i>3'148'500.00</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	0.00	0.00	59'000.00
43 Übrige Erträge	263'553.35	260'000.00	260'000.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	137'000.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	164.30	200.00	0.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>263'717.65</i>	<i>260'200.00</i>	<i>456'000.00</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'831'642.21	-2'425'300.00	-2'692'500.00
34 Finanzaufwand	-263'262.52	-670'400.00	-1'290'400.00
44 Finanzertrag	2'526'783.61	3'150'800.00	5'197'200.00
Ergebnis aus Finanzierung	2'263'521.09	2'480'400.00	3'906'800.00
Operatives Ergebnis	431'878.88	55'100.00	1'214'300.00
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	431'878.88	55'100.00	1'214'300.00
Eigenkapital der Stiftung	-431'878.88	-55'100.00	-1'214'300.00
B	0.00	0.00	0.00
C	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	0.00	0.00	0.00

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025
5 Investitionsausgaben	29'832'408.37	36'000'000.00	18'354'750.00
6 Investitionseinnahmen	29'832'408.37	36'000'000.00	18'354'750.00
Nettoinvestitionen	0.00	0.00	0.00

	31.12.2023	
10 Finanzvermögen	13'581'032.03	
14 Verwaltungsvermögen	111'589'639.79	
Total Aktiven	125'170'671.82	0.00
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	6'524'129.08	
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35'966'250.00	
29 Eigenkapital	82'680'292.74	
Total Passiven	125'170'671.82	0.00

Prognosen

Prozentuale Entwicklung der wichtigsten Sachgruppen in der Erfolgsrechnung

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

Aufwand	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	817'200.00	1.8%	1.8%	1.8%
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	804'100.00	-4.6%	0.0%	28.7%
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	574'700.00	0.0%	0.0%	0.0%
34 Finanzaufwand	1'290'400.00	29.0%	21.1%	13.7%
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	952'500.00	3.5%	0.0%	59.7%
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ertrag				
42 Entgelte	59'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
44 Finanzertrag	5'197'200.00	-4.4%	0.0%	49.7%
45 Entn. Fonds und Spezialfinanzierungen	137'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	0.00	0.0%	0.0%	0.0%

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

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

Aufwand	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	817'200.00	0.00	0.00	0.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	804'100.00	0.00	0.00	0.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	574'700.00	0.00	0.00	0.00
34 Finanzaufwand	1'290'400.00	0.00	0.00	0.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	952'500.00	0.00	0.00	0.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ertrag				
42 Entgelte	59'000.00	0.00	0.00	0.00
43 Übrige Erträge	0.00	0.00	0.00	0.00
44 Finanzertrag	5'197'200.00	0.00	0.00	0.00
45 Entn. Fonds und Spezialfinanzierungen	137'000.00	-137'000.00	0.00	0.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Verbandsgemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00

Investitionsplanung

Nr.	Investitionsvorhaben	Nutzungs- beginn	Abschreibungs- beginn	Investitionsausgaben (+) / Investitionseinnahmen (-)					Total
				Anlagen im Bau bis 2026	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Folgejahre ab 2028	
Hochbauten (Sachgruppe IR 5040)									
1	Glattwiesenstrasse (ENB)	2028	2038	4'170'000.00	10'000'000.00	12'000'000.00	9'000'000.00	10'480'000.00	45'650'000.00
2	Rotbuchstrasse (NB)	2028	2038	2'800'000.00	8'500'000.00	9'000'000.00	1'900'000.00		22'200'000.00
3	Traktorenstrasse (NB)	2029	2039	680'000.00	2'000'000.00	4'000'000.00	6'000'000.00	2'320'000.00	15'000'000.00
4	Birmensdorferstrasse 191	2029	2029	600'000.00			1'500'000.00	6'000'000.00	8'100'000.00
5	Erwerb Liegenschaften			9'000'000.00	10'000'000.00	9'000'000.00	10'000'000.00	9'000'000.00	47'000'000.00
...									0.00
Tiefbauten (Sachgruppe IR 5030)									
6									0.00
7									0.00
8									0.00
9									0.00
10									0.00
...									0.00
Mobilien (Sachgruppe IR 5060)									
11									0.00
12									0.00
13									0.00
14									0.00
15									0.00
...									0.00
Total				17'250'000.00	30'500'000.00	34'000'000.00	28'400'000.00	27'800'000.00	137'950'000.00

Planerfolgsrechnung

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
30 Personalaufwand	570'582.59	767'900.00	817'200.00	831'910.00	846'880.00	862'120.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	668'434.25	952'100.00	804'100.00	767'110.00	767'110.00	987'270.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	485'824.02	492'800.00	574'700.00	574'700.00	574'700.00	574'700.00
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	370'519.00	472'700.00	952'500.00	986'220.00	986'220.00	1'575'390.00
36 Transferaufwand (ohne Ertragsüberschuss z.G. Gemeinden)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>2'095'359.86</i>	<i>2'685'500.00</i>	<i>3'148'500.00</i>	<i>3'159'940.00</i>	<i>3'174'910.00</i>	<i>3'999'480.00</i>
40 Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42 Entgelte	0.00	0.00	59'000.00	59'000.00	59'000.00	59'000.00
43 Übrige Erträge	263'553.35	260'000.00	260'000.00	260'000.00	260'000.00	260'000.00
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	137'000.00	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag (ohne Aufwandüberschuss z.L. Gemeinden)	164.30	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>263'717.65</i>	<i>260'200.00</i>	<i>456'000.00</i>	<i>319'000.00</i>	<i>319'000.00</i>	<i>319'000.00</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'831'642.21	-2'425'300.00	-2'692'500.00	-2'840'940.00	-2'855'910.00	-3'680'480.00
34 Finanzaufwand	-263'262.52	-670'400.00	-1'290'400.00	-1'664'620.00	-2'015'850.00	-2'292'020.00
44 Finanzertrag	2'526'783.61	3'150'800.00	5'197'200.00	4'968'520.00	4'968'520.00	7'437'870.00
Ergebnis aus Finanzierung	2'263'521.09	2'480'400.00	3'906'800.00	3'303'900.00	2'952'670.00	5'145'850.00
Operatives Ergebnis	431'878.88	55'100.00	1'214'300.00	462'960.00	96'760.00	1'465'370.00
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	431'878.88	55'100.00	1'214'300.00	462'960.00	96'760.00	1'465'370.00
Eigenkapital der Stiftung	-431'878.88	-55'100.00	-1'214'300.00	-462'960.00	-96'760.00	-1'465'370.00
B	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Planbilanz

	Bilanz 2023	Planbilanz 2024	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028
10 Finanzvermögen	13'581'032.03	20'581'032.03	24'881'032.03	62'881'032.03	80'881'032.03	94'881'032.03
14 Verwaltungsvermögen	111'589'639.79	111'096'839.79	110'522'139.79	140'447'439.79	173'872'739.79	201'698'039.79
Aktiven	125'170'671.82	131'677'871.82	135'403'171.82	203'328'471.82	254'753'771.82	296'579'071.82
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	6'524'129.08	6'524'129.08	6'524'129.08	6'524'129.08	6'524'129.08	6'524'129.08
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35'966'250.00	42'966'250.00	47'266'250.00	85'266'250.00	103'266'250.00	117'266'250.00
29 Eigenkapital	82'680'292.74	82'680'292.74	82'680'292.74	82'680'292.74	82'680'292.74	82'680'292.74
Passiven	125'170'671.82	132'170'671.82	136'470'671.82	174'470'671.82	192'470'671.82	206'470'671.82

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2024	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028
90 Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	492'800.00	574'700.00	574'700.00	574'700.00	574'700.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	492'800.00	574'700.00	574'700.00	574'700.00	574'700.00
Nettoinvestitionen	-36'000'000.00	-18'354'750.00	-30'500'000.00	-34'000'000.00	-28'400'000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-36'000'000.00	-18'354'750.00	-30'500'000.00	-34'000'000.00	-28'400'000.00
Zunahme (+) / Abnahme (-) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7'000'000.00	4'300'000.00	38'000'000.00	18'000'000.00	14'000'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	7'000'000.00	4'300'000.00	38'000'000.00	18'000'000.00	14'000'000.00
10 Veränderung Finanzvermögen	7'000'000.00	4'300'000.00	38'000'000.00	18'000'000.00	14'000'000.00

Zusammenfassung

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

Erstelldatum: 02.09.2024

1. Planjahr = Budgetjahr: **2025**

Investitionsplanung

	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
Nettoinvestitionen	-18'354'750.00	-30'500'000.00	-34'000'000.00	-28'400'000.00

Planerfolgsrechnung

	Budget 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (vor Kostenverteiler)	1'214'300.00	462'960.00	96'760.00	1'465'370.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (nach Kostenverteiler)	1'214'300.00	462'960.00	96'760.00	1'465'370.00

Planbilanz

	Planbilanz 2025	Planbilanz 2026	Planbilanz 2027	Planbilanz 2028
10 Finanzvermögen	24'881'032.03	62'881'032.03	80'881'032.03	94'881'032.03
14 Verwaltungsvermögen	110'522'139.79	140'447'439.79	173'872'739.79	201'698'039.79
20 Fremdkapital (ohne langfristige Finanzverbindlichkeiten)	6'524'129.08	6'524'129.08	6'524'129.08	6'524'129.08
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	47'266'250.00	85'266'250.00	103'266'250.00	117'266'250.00
29 Eigenkapital	82'680'292.74	82'680'292.74	82'680'292.74	82'680'292.74

Plangeldflussrechnung

	Plan-GFR 2025	Plan-GFR 2026	Plan-GFR 2027	Plan-GFR 2028
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	574'700.00	574'700.00	574'700.00	574'700.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-18'354'750.00	-30'500'000.00	-34'000'000.00	-28'400'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	4'300'000.00	38'000'000.00	18'000'000.00	14'000'000.00