



Rechnung 2025

**Selbständige öffentlich-rechtliche
Anstalten**

Beschluss des Stadtrats vom 25. März 2026

Herausgeberin

Stadt Zürich

Stadtrat

Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 01

stadt-zuerich.ch/rechnung

März, 2026

Auflage

72 Exemplare, Nautilus Classic, Umschlag 250 g/m² und Inhalt 100 g/m²

Inhaltsverzeichnis

1 Anträge des Stadtrats	3
2 Detailrechnungen der selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten	7
2.1 Asyl-Organisation Zürich (AOZ)	9
2.2 Kongresshaus-Stiftung Zürich	83
2.3 Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien	131
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich	173
2.4 Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich	224
2.5 Stiftung Einfach Wohnen	270

1 Anträge des Stadtrats

Anträge des Stadtrats

Der Stadtrat beschliesst:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

Unter Ausschluss des Referendums:

1. Die Jahresrechnung und Gewinnverwendung der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) für das Jahr 2025 wird genehmigt.
2. Die Jahresrechnung der Kongresshaus-Stiftung Zürich (KHS) für das Jahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Jahresrechnung der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) für das Jahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) für das Jahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.
5. Die Jahresrechnung der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) für das Jahr 2025 wird genehmigt.
6. Die Jahresrechnung der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) für das Jahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.

Zürich, 25. März 2026

Im Namen des Stadtrats:

Die Stadtpräsidentin:

Corine Mauch

Der Stadtschreiber:

Thomas Bolleter

2 Detailrechnungen der selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten

AOZ
8050 Zürich

Jahresrechnung 2025

Ablieferung an Anstaltsvorstand (Verwaltungsrat)	27.02.2026
Abnahmebeschluss Anstaltsvorstand (Verwaltungsrat)	27.02.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1 Bericht des Anstaltvorstands	5
2 Beschluss des Vorstands	6
3 Kurzbericht der Revisionsstelle	7
4 Vollständigkeitserklärung	9
Jahresrechnung - Finanzbericht	
5 Erfolgsrechnung	11
6 Investitionsrechnungen	12
7 Bilanz	14
8 Geldflussrechnung	16
9 Anhang	18
Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung	
Angewandtes Regelwerk	18
Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	18
Organisationseinheiten	21
Finanzinformationen	
Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens	22
Eventualforderungen	23
Anlagenspiegel Finanzvermögen	24
Anlagenspiegel Verwaltungsvermögen	25
Beteiligungsspiegel	29

	Seite
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	31
Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten	32
Leasingverträge	33
Rückstellungsspiegel	34
Eigenkapitalnachweis	36
Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation	37
Sonderrechnungen	38
Finanzkennzahlen	43

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

10	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	45
11	Erfolgsrechnung	49
12	Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	63
13	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	64
14	Investitionsrechnung Finanzvermögen	67
15	Bilanz	69

Kontakt

AOZ
Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich

Präsidentin des Verwaltungsrats:

Dr. Regula Rüflin

Mitglied des Verwaltungsrats und
Vorsitzende des Finanzausschusses:

Dr. Susanne Haury von Siebenthal

Direktor

Marco Camus

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Anstaltsvorstands

Die AOZ blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Dank konstant hoher Fallzahlen konnte ein Ertragsüberschuss von CHF 7.9 Mio. erzielt werden. Massgeblich zu diesem Ergebnis beigetragen haben insbesondere die Abteilungen Wohnen und Gesellschaft (Fachbereiche MNA* und Flüchtlingswohnen) sowie Bildung und Arbeit (Fachbereiche Jugendförderung, Bildung und Arbeit). Eine zusätzliche Entlastung ergab sich durch die Übernahme der Aufwandüberschüsse aus dem städtischen Leistungsauftrag für die Jahre 2024 und 2025 durch die Stadt Zürich. Im Jahresergebnis berücksichtigt sind zudem neu gebildete Rückstellungen von CHF 6.1 Mio. vor allem für Personalregularien sowie aufgelöste Rückstellungen von CHF 4.4 Mio. vor allem für Personalrechtsfälle und Mängelbehebungen bei temporären Wohnsiedlungen. Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die AOZ einen Ertragsüberschuss von CHF 2.4 Mio. und geht von einer stabilen Entwicklung der betrieblichen Kennzahlen aus.

*mineurs non accompagnés

Beschluss des Vorstands

Der Vorstand hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2025 der AOZ am 27.02.2026 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	574'077'612.47
Gesamtertrag	CHF	582'002'431.05
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	7'924'818.58

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	6'073'046.95
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	69'778.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-6'003'268.95

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	70'244.00
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	70'244.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	0.00

Bilanz

Bilanzsumme	CHF	200'068'037.14
--------------------	------------	-----------------------

*Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf CHF 37 454 216.42.*

Alle Werte sind in CHF ausgewiesen.

8050 Zürich, 27.02.2026

Dr. Regula Rüfelin
Präsidentin des Verwaltungsrats

Dr. Susanne Haury von Siebenthal
Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzende des Finanzausschusses

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der Prüfstelle zur Jahresrechnung 2025

an den Verwaltungsrat der Asyl-Organisation Zürich, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung 2025 der Asyl-Organisation Zürich, Zürich – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr 2025 sowie dem Anhang, einschliesslich der Erläuterungen zur Rechnungslegung – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung 2025 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindengesetz [GG; LS 131.1] und Gemeindeverordnung [VGG; LS 131.11]).

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften (Gemeindengesetz und Gemeindeverordnung) und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 «Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung» durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Asyl-Organisation Zürich unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Asyl-Organisation Zürich abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsvorschriften sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Empfehlung

Wir empfehlen dem Verwaltungsrat der Asyl-Organisation Zürich, die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen.

FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH



Arno Frieser
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Corinna Dalpiaz
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 27. Februar 2026

Vollständigkeitserklärung

Die Präsidentin des Verwaltungsrates und die Vorsitzende des Finanzausschusses und Mitglied des Verwaltungsrates bestätigen, dass

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

8050 Zürich, 27.02.2026
AOZ

Dr. Regula Rufin
Präsidentin des Verwaltungsrats

Dr. Susanne Haury von Siebenthal
Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzende des Finanzausschusses

  Seite 9

Jahresrechnung - Finanzbericht

Gestufferter Erfolgsausweis		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	192'204'029.74	210'916'829.57	196'996'652.42
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	78'415'108.16	84'172'753.36	83'225'494.53
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	9'623'800.85	11'265'279.25	9'211'734.55
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	4'483.38	9'999.96	443'639.87
36	Transferaufwand	137'816'707.90	148'732'721.92	132'850'094.18
	<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>418'064'130.03</i>	<i>455'097'584.06</i>	<i>422'727'615.55</i>
42	Entgelte	4'908'248.03	4'605'101.61	5'553'912.04
43	Übrige Erträge	25'722'858.82	30'915'704.88	24'638'723.52
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	163'766.90	0.00	641'963.87
46	Transferertrag	390'832'558.71	417'317'537.64	397'609'464.15
	<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>421'627'432.46</i>	<i>452'838'344.13</i>	<i>428'444'063.58</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	3'563'302.43	-2'259'239.93	5'716'448.03
34	Finanzaufwand	340'816.97	863'191.44	891'111.39
44	Finanzertrag	4'702'333.12	4'612'336.32	4'588'497.10
	Ergebnis aus Finanzierung	4'361'516.15	3'749'144.88	3'697'385.71
	Operatives Ergebnis	7'924'818.58	1'489'904.95	9'413'833.74
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	7'924'818.58	1'489'904.95	9'413'833.74
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	155'672'665.47	168'441'687.85	156'346'753.89
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	155'672'665.47	168'441'687.85	156'346'753.89
	Total Aufwand	574'077'612.47	624'402'463.35	579'965'480.83
	Total Ertrag	582'002'431.05	625'892'368.30	589'379'314.57

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	5'959'123.85	8'720'000.00	6'980'146.00
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	102'142.90
52	Immaterielle Anlagen	65'123.10	1'686'000.00	341'297.05
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	48'800.00	0.00	73'650.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		6'073'046.95	10'406'000.00	7'497'235.95
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	69'778.00	0.00	1'283'687.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	102'142.90
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0.00	0.00	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		69'778.00	0.00	1'385'829.90
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		6'073'046.95	10'406'000.00	7'497'235.95
Total Investitionseinnahmen		69'778.00	0.00	1'385'829.90
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-6'003'268.95	-10'406'000.00
				-6'111'406.05

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- und immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	69'778.00	0.00	1'283'687.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	466.00	0.00	50'766.00
Total Ausgaben		70'244.00	0.00	1'334'453.00
80	Verkauf von Sach- und immateriellen Anlagen	55'466.00	0.00	1'334'453.00
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	14'778.00	0.00	0.00
Total Einnahmen		70'244.00	0.00	1'334'453.00
Investitionen Finanzvermögen				
Total Ausgaben		70'244.00	0.00	1'334'453.00
Total Einnahmen		70'244.00	0.00	1'334'453.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen				
Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)		0.00	0.00	0.00

Aktiven		31.12.2024	31.12.2025
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	10'843'175.90	29'684'175.47
101	Forderungen	76'103'772.31	58'934'905.74
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	99'768'275.27	90'855'580.61
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	349'482.52	278'462.52
	Umlaufvermögen	187'064'706.00	179'753'124.34
	Total Finanzvermögen	187'064'706.00	179'753'124.34
140	Sachanlagen VV	22'530'196.70	18'831'475.80
142	Immaterielle Anlagen	845'923.00	875'312.00
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	559'325.00	608'125.00
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	23'935'444.70	20'314'912.80
	Total Verwaltungsvermögen	23'935'444.70	20'314'912.80
	Total Aktiven	211'000'150.70	200'068'037.14
	* Total Anlagevermögen	23'935'444.70	20'314'912.80

Passiven		31.12.2024	31.12.2025
200	Laufende Verbindlichkeiten	127'954'948.49	126'834'868.96
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	23'752.46	0.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	30'481'631.44	11'142'334.20
205	Kurzfristige Rückstellungen	8'565'517.90	6'211'322.03
	Kurzfristiges Fremdkapital	167'025'850.29	144'188'525.19
208	Langfristige Rückstellungen	14'061'491.00	18'201'167.48
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	383'411.57	224'128.05
	Langfristiges Fremdkapital	14'444'902.57	18'425'295.53
	Total Fremdkapital	181'470'752.86	162'613'820.72
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	29'529'397.84	37'454'216.42
	Zweckfreies Eigenkapital	29'529'397.84	37'454'216.42
	Total Eigenkapital	29'529'397.84	37'454'216.42
	Total Passiven	211'000'150.70	200'068'037.14

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode

	Rechnung 2025	Rechnung 2024
Betriebliche Tätigkeit (operative Tätigkeit)		
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	7'924'818.58	9'413'833.74
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	9'623'800.85	9'456'863.55
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	17'168'866.57	-20'560'497.78
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'912'694.66	-30'322'817.47
+/- Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	71'020.00	50'843.48
+/- Verluste / Gewinne auf Sach- und immaterielle Anlagen FV (realisiert)	14'312.00	-50'766.00
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	22'784'744.22	351'694.17
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-19'339'297.24	8'286'438.14
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	3'208'633.51	6'507'569.39
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	-159'283.52	-198'324.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	50'210'309.63	-17'065'162.78
Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen		
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-6'073'046.95	-7'497'235.95
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	69'778.00	1'385'829.90
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-6'003'268.95	-6'111'406.05
- Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	-69'778.00	-1'283'687.00
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung	-1'423'152.90	2'960'877.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-7'496'199.85	-4'434'216.05

Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen		
+/-	Gewinne / Verluste auf Sach- und immaterielle Anlagen FV (realisiert)	-14'312.00 50'766.00
+	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	69'778.00 1'283'687.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	55'466.00 1'334'453.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-7'440'733.85 -3'099'763.05
Finanzierungstätigkeit		
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-23'752.46 23'752.46
+/-	Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-23'904'823.75 16'501'202.46
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-23'928'576.21 16'524'954.92
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	18'840'999.57 -3'639'970.91
	Stand flüssige Mittel per 1.1.	10'843'175.90 14'483'146.81
	Stand flüssige Mittel per 31.12.	29'684'175.47 10'843'175.90
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	18'840'999.57 -3'639'970.91
	Abweichung	0.00 0.00

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

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

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von CHF 50 000** liegt (Beschluss des Anstaltsvorstands vom 25.02.2019). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrats vom 25. Februar 2019 wurde beim Übergang auf HRM2 auf eine Neubewertung des Verwaltungsvermögens gemäss § 179 Abs. 2 GG verzichtet.

Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Interne Zinsen

Gemäss Verordnung über die Asyl-Organisation Zürich mit dem Gemeinderatsbeschluss vom **2. März 2005** hat die AOZ sämtliche Fremdmittel über den Kontokorrent-Kredit der Stadt Zürich zu decken (Art. 16). Daher richtet sich der interne Zinssatz nach dem Zinssatz des Kontokorrent-Kredits, der mittels Stadtratsbeschluss festgelegt wird. Ab dem 01.01.2025 liegt der Zinssatz bis auf Widerruf bei 1.50 %.

Verzinst werden

- a) die Verpflichtungen der Anstalt gegenüber Sonderrechnungen (zweckgebundene Fonds),
- b) die Liegenschaften des Finanzvermögens,
- c) Liegenschaften des Verwaltungsvermögens

Zweckgebundene Fonds

Per Bilanzstichtag 31.12.2025 weist die AOZ insgesamt fünf zweckgebundene Fonds aus. Die Fonds dienen folgenden Zweckbindungen:

Zweckgebundene Zuwendungen MNA

Die Mittel sind bestimmt für Integrationsmassnahmen für MNA (Mineurs non accompagnés). Dabei handelt es sich um minderjährige Asylsuchende sowie Sans-Papiers, die sich ohne ihre Eltern oder eine andere sorgeberechtigte Person in der Schweiz aufhalten.

Zweckgebundene Zuwendungen MNA "Weidinger" Integration + Vernetzung

Die Zuwendungen sind für das MNA-Zentrum Lilienberg bestimmt und dienen der Integration sowie der Vernetzung von MNA.

Zweckgebundene Zuwendungen Zweckgebundene Zuwendungen MNA "Weidinger" individuelle Bedürfnisse

Die Mittel werden für das MNA-Zentrum Lilienberg zur Deckung individueller Bedürfnisse von MNA eingesetzt.

Zweckgebundene Zuwendungen Unterbringung

Die Zuwendungen dienen dem Einsatz für die Unterbringung von Klientinnen und Klienten im Bereich Migration und Integration.

Zweckgebundene Zuwendungen Future Kids

Die Mittel sind bestimmt für das Angebot Future Kids und werden gemäss dem definierten Angebotszweck eingesetzt.

Bei Future Kids fördern Studierende Primarschulkinder und helfen ihnen, ihr Lernpotenzial besser auszuschöpfen.

Verzinsung zweckgebundene Fonds

Die zweckgebundenen Fonds wurden mit einem Zinssatz von 1.50 % p. a. verzinst.

Die Verzinsung erfolgte quartalsweise und ist in ihrer Wirkung vergleichbar mit einer tagesgenauen Verzinsung.

Ab dem Geschäftsjahr 2026 wird die Praxis dahingehend angepasst, dass die Verzinsung des Fondskapitals einmal jährlich per Bilanzstichtag erfasst wird.

Diese Änderung dient der Vereinfachung und Standardisierung des Buchungsprozesses.

Bilanzielle Umgliederung eines Debitorenkontos mit Habensaldo

Im Geschäftsjahr 2024 wiesen drei Debitorenkonten einen Habensaldo aus (im Total CHF 8'445'831.50). Diese wurden in der Bilanz nicht umgegliedert, wodurch die Bilanzsumme per 31.12.2024 verkürzt dargestellt wurde. Der Sachverhalt hatte keine Auswirkungen auf das Jahresergebnis sowie auf die Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres 2024. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde das Debitorenkonto, welches erneut einen Habensaldo aufweist, umgegliedert.

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

Die Rechnung wird über den gesamten Haushalt der Anstalt grundsätzlich als Einheit geführt. Sie besteht aus der Hauptrechnung einschliesslich den Sonderrechnungen.

Nicht in der Rechnung konsolidiert

Die Beteiligungen im Verwaltungsvermögen umfassen Organisationen des öffentlichen Rechts (selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt oder Zweckverband) oder des Privatrechts (beispielsweise AG, Stiftung, Verein), welche öffentliche Aufgaben erfüllen. Die Anstalt ist als Mitglied oder Eigentümerin an diesen Organisationen beteiligt. Diese Organisationen werden nicht in die Rechnung konsolidiert, sondern werden im Beteiligungsspiegel ausgewiesen.

Es gibt keine Organisationen, an denen die AOZ zu mehr als 50 % beteiligt ist und damit einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, welche in der Jahresrechnung nicht erfasst sind.

Der Beteiligungsspiegel enthält weiterführende Informationen.

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2024	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	50'104'010.91	-10'731'346.41	39'372'664.50
	- aus laufendem Rechnungsjahr	50'259'713.85	-10'803'313.50	39'456'400.35
	- aus früheren Jahren	50'297.06	122'967.09	173'264.15
	- WB auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-206'000.00	-51'000.00	-257'000.00

Eventualforderungen

Schuldner	Art der Forderung	Datum	Verfallzeit	Forderung Betrag	Zinssatz und Zinstermin	Sicherheiten	Hinweise auf verdeckte Risiken
KiFa AG	Entschädigung	2016-2019	31.08.2026	850'000.00	-	Keine	Keine

Anlagenspiegel - Finanzvermögen

Sachanlagen FV		Buchwert 31.12.2024	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Verkehrswert- anpassung (+/-)	Umgliederungen (+/-)	Buchwert 31.12.2025
1080.0	Grundstücke	0	0	0	0	0	0
1080.1	Grundstücke mit Baurechten	0	0	0	0	0	0
1084.0	Gebäude	0	0	0	0	0	0
1084.1	Grundeigentumsanteile	0	0	0	0	0	0
1086.0	Mobilien	0	0	- 55 466	0	55 466	0
1087.0	Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	0
1089.0	Übrige Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
Total Sachanlagen		0	0	- 55 466	0	55 466	0

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt		Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025
		Stand 31.12.2024	Zugänge(+) Abgänge(-)	Umgliederungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Planm. Abschreib.	Ausserpl. Abschr.	Abgänge (+)		
Sachanlagen VV											
1400	Grundstücke	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1401	Strassen / Verkehrswege	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1402	Wasserbau	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1403	Übrige Tiefbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1404	Hochbauten	57'110'391.64	-252'257.55	1'085'946.11	57'944'080.20	-36'733'300.59	-8'539'033.51	-64'256.65	252'257.55	0.00	-45'084'333.20
1405	Waldungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1406	Mobilien VV	4'816'279.08	247'240.86	103'108.05	5'166'627.99	-2'737'697.08	-796'234.74	0.00	46'757.83	0.00	-3'487'173.99
1407	Anlagen im Bau VV	74'523.65	5'660'470.26	-1'442'719.11	4'292'274.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4'292'274.80
1409	Übrige Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen		62'001'194.37	5'655'453.57	-253'664.95	67'402'982.99	-39'470'997.67	-9'335'268.25	-64'256.65	299'015.38	0.00	-48'571'507.19
Immaterielle Anlagen											
1420	Software	1'483'796.47	-15'397.80	253'664.95	1'722'063.62	-637'873.47	-208'878.15	-15'397.80	15'397.80	0.00	-846'751.62
1421	Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenr.	82'012.80	0.00	0.00	82'012.80	-82'012.80	0.00	0.00	0.00	0.00	-82'012.80
1427	Immaterielle Anlagen in Realisierung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1429	Übrige immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Immaterielle Anlagen		1'565'809.27	-15'397.80	253'664.95	1'804'076.42	-719'886.27	-208'878.15	-15'397.80	15'397.80	0.00	-928'764.42

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt		Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen						Buchwert 31.12.2025	
		Stand 31.12.2024	Zugänge(+) Abgänge(-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Planm. Abschreib.	Ausserpl. Abschr.	Abgänge (+)	Umglieder- ungen (+/-)		Stand 31.12.2025
Darlehen												
1440	Bund	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1441	Kantone	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1442	Gemeinden, Zweckverbände	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1443	Öffentliche Sozialversicherungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1444	Öffentliche Unternehmungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1445	Private Unternehmungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1446	Private Organisationen o. Erwerbszw.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1447	Private Haushalte	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1448	Ausland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Darlehen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt		Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2025	- Buchwert 31.12.2025
		Stand 31.12.2024	Zugänge(+) Abgänge(-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Planm. Abschreib.	Ausserpl. Abschr.	Abgänge (+)		
Beteiligungen, Grundkapitalien											
1450	Bund	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1451	Kantone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1452	Gemeinden, Zweckverbände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1453	Öffentliche Sozialversicherungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1454	Öffentliche Unternehmungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1455	Private Unternehmungen	559'325,00	48'800,00	0,00	608'125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	608'125,00
1456	Private Organisationen o. Erwerbszw.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1457	Private Haushalte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1458	Ausland	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Beteiligungen		559'325,00	48'800,00	0,00	608'125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	608'125,00

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt		Anschaffungswerte			Stand	Stand	Planm.	Kumulierte Abschreibungen			Stand	Buchwert
		Stand	Zugänge(+)	Umglieder-	Stand	Stand	Abschreib.	Ausserpl.	Abgänge	Umglieder-	Stand	Buchwert
		31.12.2024	Abgänge(-)	ungen (+/-)	31.12.2025	31.12.2024		Abschr.	(+)	ungen (+/-)	31.12.2025	31.12.2025
Investitionsbeiträge												
1460	Bund	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1461	Kantone	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1462	Gemeinden, Zweckverbände	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1463	Öffentliche Sozialversicherungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1464	Öffentliche Unternehmungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1465	Private Unternehmungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1466	Private Organisationen o. Erwerbszw.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1467	Private Haushalte	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1468	Ausland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsbeiträge		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen		64'126'328.64	5'688'855.77	0.00	69'815'184.41	-40'190'883.94	-9'544'146.40	-79'654.45	314'413.18	0.00	-49'500'271.61	20'314'912.80

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Funktion	Tätigkeits- gebiet	Spezifische Risiken	Anschaff- ungswert	Buchwert 31.12.2025
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							
Baugenossenschaft mehr als wohnen, 8050 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	220'875.00	220'875.00
Genossenschaft Kalkbreite, 8003 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	71'000.00	71'000.00
Genossenschaft WOGENO, 8004 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	66'000.00	66'000.00
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk, 8005 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	52'500.00	52'500.00
BGH Baugenossenschaft Hagenbrünneli, 8046 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	18'000.00	18'000.00
Baugenossenschaft Halde, 8048 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	20'000.00	20'000.00
BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, 8037 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	3'800.00	3'800.00
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, 8003 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	8'500.00	8'500.00
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, 8003 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	47'700.00	47'700.00
Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, 8048 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	17'900.00	17'900.00
ASIG Wohngenossenschaft, 8050 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	5'800.00	5'800.00

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Funktion	Tätigkeits- gebiet	Spezifische Risiken	Anschaff- ungswert	Buchwert 31.12.2025
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							
Baugenossenschaft Letten BGL, 8057 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	10'000.00	10'000.00
Baugenossenschaft Graphika, 8047 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	3'750.00	3'750.00
Baugenossenschaft Wiedikon, 8003 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	3'500.00	3'500.00
Stiftung Domicil, 8004 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	11'500.00	11'500.00
Baugenossenschaft Heimet, 8046 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	6'000.00	6'000.00
Baugenossenschaft Denzlerstrasse, 8037 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	4'800.00	4'800.00
HWG Heimstätten-Genossenschaft, 8406 Winterthur	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	7'500.00	7'500.00
MBGZ Mieter-Baugenossenschaft Zürich, 8002 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	4'500.00	4'500.00
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich, 8050 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	7'000.00	7'000.00
Baugenossenschaft Linth-Escher, 8004 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	5'500.00	5'500.00
Baugenossenschaft Vreneligsärtli, 8057 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	6'000.00	6'000.00
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft ZBWG, 8006 Zürich	Genossenschaft	OR	Genossenschafts wohnungen	Kostengünstige Wohnungen für tiefere Einkommensschichten	kein besonderes Risiko	6'000.00	6'000.00
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							608'125.00

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

Keine nicht bilanzierten Beteiligungen und Verträge

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2024	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
201x	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber PostFinance	23'752.46	-23'752.46	0.00
206x	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00
	Fälligkeitsstatistik:			
	1 bis 2 Jahre			0.00
	2 bis 5 Jahre			0.00
	über 5 Jahre			0.00
	Total			0.00
	Gewichteter Durchschnittzinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %			0.00%

Handwritten signature/initials

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

Name Sitz	Art der Verpflichtung	Datum	Verfallzeit	Verpflichtung Eigentümer, wesentl. Betrag Miteigentümer	Spezifische zus. Angaben	Zahlungsströme im Rechnungsjahr
--------------	--------------------------	-------	-------------	--	-----------------------------	------------------------------------

Eventualverbindlichkeiten (Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Defizitgarantien etc.)

keine Eventualverpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten (Personalverpflichtungen)

Die AOZ ist im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit aktuell in einzelne Rechtsstreitigkeiten mit Dritten involviert. Das Management stuft zum Bilanzstichtag die Wahrscheinlichkeit eines zukünftigen Mittelabfluss aus den jeweiligen Fällen auf unter 50% ein. Die Fälle werden laufend vom Management überwacht und bestmöglich einer Lösung zugeführt.

Weitere Verpflichtungen (Altlasten, Konventionalstrafen)

Keine weitere Verpflichtungen

Leasingverträge

Firma Sitz	Leasinggut	Anschaffungskosten	Vertragsdauer (Fälligkeiten)	Gesamtbetrag zukünftige Leasingraten
Finanzierungsleasing				
Kein Finanzierungsleasing				
Operatives Leasing (sofern der Vertrag nicht innerhalb eines Jahres kündbar ist)				
Canon (Schweiz) AG, 8304 Wallisellen	Kopierer/Drucker		31.12.2026	8'008.00
Canon (Schweiz) AG, 8304 Wallisellen	Kopierer/Drucker		31.12.2027	36'794.49
Canon (Schweiz) AG, 8304 Wallisellen	Kopierer/Drucker		31.12.2028	21'341.00
Canon (Schweiz) AG, 8304 Wallisellen	Kopierer/Drucker		31.12.2029	0.00

Handwritten signature and initials

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen		Stand 31.12.2024	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025	Begründung
2050	Mehrleistungen des Personals	5'682'459.90	810'117.16	0.00	-410'655.03	0.00	6'081'922.03	A
2051	Andere Ansprüche des Personals	8'000.00	9'400.00	0.00	-8'000.00	0.00	9'400.00	B
2052	Prozesse	330'000.00	0.00	-72'150.35	0.00	-257'849.65	0.00	
2055	Übrige betriebliche Tätigkeit	68'925.00	120'000.00	0.00	-68'925.00	0.00	120'000.00	C
2058	Investitionsrechnung	2'476'133.00	0.00	-1'568'577.07	-757'555.93	-150'000.00	0.00	
Total kurzfristige Rückstellungen		8'565'517.90	939'517.16	-1'640'727.42	-1'245'135.96	-407'849.65	6'211'322.03	

Begründungen der kurzfristigen Rückstellungen

		Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2025
A	Mehrleistungen des Personals	3'010.00	6'081'922.03
B	Andere Ansprüche des Personals	3'099.00	9'400.00
C	Rückstellung für übrige betriebliche Tätigkeit	3'199.00	120'000.00
Total kurzfristige Rückstellungen			6'211'322.03

Rückstellungsspiegel

Langfristige Rückstellungen		Stand 31.12.2024	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025	Begründung
2081	Ansprüche des Personals	10'020'000.00	3'489'551.51	-1'205'704.75	0.00	0.00	12'303'846.73	D
2082	Prozesse	25'000.00	175'000.00	-25'000.00	0.00	257'849.65	432'849.65	E
2085	Übrige betriebliche Tätigkeit	85'000.00	480'000.00	0.00	-85'000.00	0.00	480'000.00	F
2088	Investitionsrechnung	3'931'491.00	1'057'144.00	-14'163.90	-140'000.00	150'000.00	4'984'471.10	G
Total langfristige Rückstellungen		14'061'491.00	5'201'695.51	-1'244'868.65	-225'000.00	407'849.65	18'201'167.48	

Begründungen der langfristigen Rückstellungen

		Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2025
D	Langfristige Rückstellungen Neuauslegung Personalregularien	3'049.00	8'712'455.25
D	Langfristige Rückstellungen Neuauslegung Personalregularien	3'099.00	3'423'551.51
D	Langfristige Rückstellungen Neuauslegung Personalregularien	3'010.00	167'840.00
E	Langfristige Rückstellung Honorare Rechtsanwalt	3'132.00	432'849.65
F	Langfristige Rückstellung Schadenersatzforderung	3'190.00	480'000.00
G	Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen	3'144.00	4'834'471.10
G	Rückstellung für Mangelbehebung	3'144.00	150'000.00
Total langfristige Rückstellungen			18'201'167.51

Handwritten signature and initials

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 31.12.2024	Umbuch. Vorjahresergebnis	Spezialfinanz. im Eigenkapital		Fonds		Rücklagen		Vorfinanz.		Finanzpol. Reserve		Jahresergebnis		Stand 31.12.2025
		Veränderung	Einlage	Entn.	Einlage	Entn.	Einlage	Entn.	Einlage	Entn.	Einlage	Entn.	Ertragsü.	Aufwandü.	
2900 Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	0.00														0.00
2910 Fonds im Eigenkapital	0.00														0.00
2920 Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00														0.00
2930 Vorfinanzierungen	0.00														0.00
2940 Finanzpolitische Reserve	0.00														0.00
2950 Aufwertungsreserve*	0.00														0.00
2960 Neubewertungs-reserve FV*	0.00														0.00
2961 Marktwertreserve auf Finanzinstrumenten	0.00														0.00
2990 Jahresergebnis	9'413'833.74	-9'413'833.74											7'924'818.58		7'924'818.58
2999 Kum. Ergebnisse der Vorjahre	20'115'564.10	9'413'833.74													29'529'397.84
Total	29'529'397.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7'924'818.58	0.00	37'454'216.42

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

Beteiligungsverhältnisse			Verschuldungssituation			
Trärgemeinden	Eigenkapital per 31.12.2024	Eigenkapital per 31.12.2025	Beteiligungsquote	Nettoschuld I per 31.12.2025	Einwohner per 31.12.2025	Nettoschuld I pro Einwohner
Stadt Zürich	29'529'397.84	37'454'216.42	100%	0.90	452 421	0

Bemerkungen:

Beteiligungsquote: Prozentualer Anteil der Trärgemeinden am gesamten Eigenkapital der Anstalt

Nettoschuld I: Anteil an der Nettoverschuldung der Trärgemeinden gemäss Beteiligungsquote (Nettoschuld I = Fremdkapital ./. Finanzvermögen)

Sonderrechnungen

Art	Spendenfonds	
Bezeichnung, Konto	209201100	Zweckgebundene Zuwendungen MNA
Zweck	Die Mittel sind bestimmt für Integrationsmassnahmen für MNA (Mineurs non accompagnés). Dabei handelt es sich um minderjährige Asylsuchende sowie Sans-Papiers, die sich ohne ihre Eltern oder eine andere sorgeberechtigte Person in der Schweiz aufhalten.	

Erfolgsrechnung 2025

				Aufwand	Ertrag
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	33'014.05		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	1.5%		498.00
	Einlage Spende				0.00
Aufwand	Entnahme Spende			0.00	
Total Aufwand / Ertrag				0.00	498.00
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					498.00

Abschluss

	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	33'014.05
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	498.00
Vermögen Ende Rechnungsjahr	33'512.05

Bilanz per 31.12.2025

	Aktiven	Passiven
Aktivenüberschuss = Vermögen		33'512.05
Total	0.00	33'512.05

Sonderrechnungen

Art	Spendenfonds
Bezeichnung, Konto	209203100 Zweckgebundene Zuwendungen Unterbringung
Zweck	Die Zuwendungen dienen dem Einsatz für die Unterbringung von Klientinnen und Klienten im Bereich Migration und Integration.

Erfolgsrechnung 2025

				Aufwand	Ertrag
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	5'992.26		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	1.5%		90.39
	Einlage Spende				0.00
Aufwand	Entnahme Spende			0.00	
Total Aufwand / Ertrag				0.00	90.39
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					90.39

Abschluss

	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	5'992.26
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	90.39
Vermögen Ende Rechnungsjahr	6'082.65

Bilanz per 31.12.2025

	Aktiven	Passiven
Aktivenüberschuss = Vermögen		6'082.65
Total	0.00	6'082.65

Sonderrechnungen

Art	Spendenfonds
Bezeichnung, Konto	209201101
Zweck	Zweckgebundene Zuwendungen MNA "Weidinger" Integration + Vernetzung Die Zuwendungen sind für das MNA-Zentrum Lilienberg bestimmt und dienen der Integration sowie der Vernetzung von MNA.

Erfolgsrechnung 2025

				Aufwand	Ertrag
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	24'316.58		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	1.5%		343.31
	Einlage Spende				0.00
Aufwand	Entnahme Spende	Diverse Entnahme für Integration + Vernetzung		6'266.90	
Total Aufwand / Ertrag				6'266.90	343.31
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					-5'923.59

Abschluss

	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	24'316.58
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-5'923.59
Vermögen Ende Rechnungsjahr	18'392.99

Bilanz per 31.12.2025

	Aktiven	Passiven
Aktivenüberschuss = Vermögen		18'392.99
Total	0.00	18'392.99

Sonderrechnungen

Art	Spendenfonds
Bezeichnung, Konto	209201102
Zweck	Zweckgebundene Zuwendungen MNA "Weidinger" individuelle Bedürfnisse Die Mittel werden für das MNA-Zentrum Lilienberg zur Deckung individueller Bedürfnisse von MNA eingesetzt.

Erfolgsrechnung 2025

				Aufwand	Ertrag
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	75'404.79		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	1.5%		1'137.45
	Einlage Spende				0.00
Aufwand	Entnahme Spende	Diverse Spendenentnahme für individuelle Bedürfnisse		0.00	
Total Aufwand / Ertrag				0.00	1'137.45
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					1'137.45

Abschluss

	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	75'404.79
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	1'137.45
Vermögen Ende Rechnungsjahr	76'542.24

Bilanz per 31.12.2025

	Aktiven	Passiven
Aktivenüberschuss = Vermögen		76'542.24
Total	0.00	76'542.24

Sonderrechnungen

Art	Spendenfonds
Bezeichnung, Konto	209204100 Zweckgebundene Zuwendungen Future Kids
Zweck	Die Mittel sind bestimmt für das Angebot Future Kids und werden gemäss dem definierten Angebotszweck eingesetzt. Bei Future Kids fördern Studierende Primarschulkinder und helfen ihnen, ihr Lernpotenzial besser auszuschöpfen.

Erfolgsrechnung 2025

				Aufwand	Ertrag
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	244'683.80		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	1.5%		2'414.23
Aufwand	Entnahme Spende	Entnahme Spende für Future Kids		157'500.00	
Total Aufwand / Ertrag				157'500.00	2'414.23
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					-155'085.77

Abschluss

	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	244'683.89
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-155'085.77
Vermögen Ende Rechnungsjahr	89'598.12

Bilanz per 31.12.2025

	Aktiven	Passiven
Aktivenüberschuss = Vermögen		89'598.12
Total	0.00	89'598.12

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024	Richtwerte
Selbstfinanzierungsgrad	290%	123%	302%	> 100 % ideal
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.				80 - 100 % gut bis vertretbar
				50 - 80 % problematisch
				< 50 % ungenügend
Zinsbelastungsanteil	0%	0%	0%	0 - 4 % gut
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.				4 - 9 % genügend
				> 9 % schlecht

8/10/1 uf

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0

Allgemeine Verwaltung

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
0220.3000.00	216'014.85	323'000.04	106'985.19	Tiefere Entschädigungen
0220.3010.00	21'657'544.57	23'018'075.34	1'360'530.77	Tieferer Verwaltungs- und Betriebspersonalaufwand aufgrund von verzögerter Rekrutierung
0220.3010.09	-1'366'033.26	-432'467.40	933'565.86	Höhere Rückerstattungen für Angestellte infolge Krankheit
0220.3030.00	340'047.20	50'000.04	-290'047.16	Höhere Entschädigung für temporäre Arbeitskräfte
0220.3049.00	-497'878.17	97'848.84	595'727.01	Verwendung Rückstellungen für Personalverpflichtungen
0220.3052.00	2'553'232.35	2'747'770.05	194'537.70	Tiefere AG-Beiträge an die Pensionskassen
0220.3055.00	865'895.27	593'334.31	-272'560.96	Höhere AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen
0220.3090.00	588'147.95	1'103'469.12	515'321.17	Tiefere Aus- und Weiterbildungskosten
0220.3091.00	305'413.04	442'448.64	137'035.60	Tiefere Personalwerbungskosten
0220.3101.00	192'532.43	334'954.32	142'421.89	Tiefere Kosten Betriebs- und Verbrauchsmaterial
0220.3102.00	130'000.40	342'199.92	212'199.52	Tiefere Kosten Drucksachen
0220.3109.00	767'369.71	1'078'848.48	311'478.77	Tiefere Kosten Material- und Warenaufwand
0220.3113.00	27'219.29	414'295.92	387'076.63	Tiefere Kosten Anschaffung Hardware
0220.3120.00	7'122'397.35	6'881'144.55	-241'252.80	Höhere Entsorgungskosten
0220.3131.00	8'663.00	180'000.00	171'337.00	Tiefere Kosten Planung und Projektierung
0220.3132.00	2'733'251.97	4'644'905.16	1'911'653.19	Tiefere Honorare Dritter aufgrund von nicht realisierter Projekte
0220.3133.00	953'496.50	1'326'000.00	372'503.50	Tieferer Informatik-Nutzungsaufwand
0220.3144.00	4'085'919.22	6'892'089.36	2'806'170.14	Tiefere Unterhaltskosten für Wohnungen im regulärem Wohnraum aufgrund von weniger Auszüge und Inbetriebnahmen
0220.3158.00	679'670.33	785'622.24	105'951.91	Tiefere Unterhaltskosten für immaterielle Anlagen
0220.3160.00	20'640'740.66	20'939'702.43	298'961.77	Tiefere Mieten für Wohnliegenschaften
0220.3161.00	515'842.82	287'380.89	-228'461.93	Höhere Mieten Mobilien
0220.3300.40	8'479'801.51	9'747'635.82	1'267'834.31	Tiefere Abschreibungen bei städtischen Kollektivunterkünften aufgrund von Mietvertragsverlängerungen und tieferen Investitionen
0220.3300.60	654'355.15	799'474.11	145'118.96	Tiefere Abschreibungen bei Mobilien
0220.3320.00	208'878.15	310'837.01	101'958.86	Tiefere Abschreibungen bei Software
0220.3910.00	1'811'198.89	853'463.73	-957'735.16	Höhere interne Verrechnungen für Catering und Personal
0220.3930.00	2'986'680.52	3'170'772.54	184'092.02	Tiefere interne Verrechnungen für Betriebs- und Verwaltungskosten

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0220.3980.00	7'996'769.00	10'883'335.61	2'886'566.61	Tiefere interne Verrechnungen der Overheads und Betriebsumlagen
0220.4260.00	-126'231.83	0.00	126'231.83	Schadenersatzleistungen Versicherungen
0220.4480.00	-3'791'835.77	-4'326'828.48	-534'992.71	Tiefere Mietzinseinnahmen
0220.4489.00	-788'269.37	-238'807.08	549'462.29	Höhere übrige Erträge
0220.4612.00	-5'138'603.08	-5'988'099.96	-849'496.88	Tiefere Entschädigungen von Stadt ZH
0220.4920.00	-21'887'175.90	-25'567'010.41	-3'679'834.51	Tiefere interne Verrechnungen von Mieten
0220.4930.00	-3'042'437.60	-3'170'772.54	-128'334.94	Tiefere interne Verrechnungen von Betriebs- und Verwaltungskosten
0220.4980.00	-40'927'368.02	-48'314'266.93	-7'386'898.91	Tiefere Overheads und Betriebsumlagen

5

Soziale Sicherheit

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
5120.3635.10	34'478'004.39	41'370'100.08	6'892'095.69	Tiefere Beiträge an Krankenkassen aufgrund von tieferen Fallzahlen
5120.4631.00	-20'501'236.46	-22'829'000.04	-2'327'763.58	Tiefere Beiträge von Kantonen und Konkordaten aufgrund von tieferen Fallzahlen
5120.4632.01	-9'196'413.63	-11'984'000.28	-2'787'586.65	Tiefere Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden aufgrund von tieferen Fallzahlen
5120.4637.10	-4'780'354.30	-6'557'099.76	-1'776'745.46	Tiefere rückerstattete KK-Prämien v.a. für VA und S Klient*innen
5590.3010.00	3'816'169.87	3'633'937.89	-182'231.98	Höhere Löhne
5590.3910.00	254'989.17	102'983.16	-152'006.01	Höhere interne Verrechnungen der Personalkosten
5590.3980.00	4'063'470.04	4'799'841.35	736'371.31	Tiefere Overheads und Betriebsumlagen
5590.4250.00	-169'931.69	-343'999.98	-174'068.29	Tiefere Verkaufserlöse
5590.4631.00	-5'898'187.05	-6'196'426.11	-298'239.06	Tiefere Beiträge von Kantonen und Konkordaten
5590.4910.00	-388'392.05	-23'947.56	364'444.49	Höhere interne Weiterverrechnungen von Dienstleistungen
5590.4980.00	-2'525'172.25	-2'901'234.69	-376'062.44	Tiefere interne Weiterverrechnungen von Overheads und Betriebsumlagen
5720.3637.34	2'908'564.81	3'364'747.56	456'182.75	Tiefere SHG Kosten aufgrund weniger Fälle
5720.3637.35	19'107'863.06	16'162'084.36	-2'945'778.70	Höhere SHG Kosten mit vollem Kostenersatz aufgrund von höheren Fallzahlen (SHG Klient*innen)
5720.3920.00	1'674'043.80	1'394'579.60	-279'464.20	Höhere interne Verrechnungen von Pacht, Mieten und Benützungskosten
5720.3990.00	511'601.16	73'428.00	-438'173.16	Höhere interne Verrechnungen
5720.4631.35	-18'501'356.77	-15'358'526.04	3'142'830.73	Höhere Beiträge von Kanton für SHG Klient*innen aufgrund von höheren Fallzahlen
5720.4632.00	-1'437'278.17	-1'570'700.04	-133'421.87	Tiefere Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden
5720.4632.01	-833'764.07	-1'046'000.16	-212'236.09	Tiefere Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

5720.4637.35	-2'638'020.00	-2'271'566.04	366'453.96	Höhere Rückerstattungen Dritter
5730.3130.00	14'226'629.85	10'473'528.15	-3'753'101.70	Höhere IAZH Kosten für externe Kursanbieter
5730.3135.00	4'713'028.94	5'454'800.16	741'771.22	Tiefere Kosten für Personen in Obhut
5730.3612.00	371'215.75	50'436.24	-320'779.51	Höhere Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände
5730.3614.00	692'944.95	959'194.56	266'249.61	Tiefere Entschädigungen an öffentliche Unternehmungen
5730.3637.00	70'955'992.65	76'588'028.03	5'632'035.38	Tiefere Unterstützungskosten aufgrund von tieferen Fallzahlen
5730.3920.00	17'343'344.05	21'933'096.81	4'589'752.76	Tiefere Unterbringungsaufwände aufgrund von tieferen Fallzahlen
5730.3990.00	20'451'993.08	20'057'226.88	-394'766.20	Höhere übrige interne Verrechnungen
5730.4631.00	-59'608'823.80	-70'806'895.80	-11'198'072.00	Tiefere Beiträge von Kantonen aufgrund von tieferen Fallzahlen
5730.4631.01	-20'009'777.08	-17'562'549.96	2'447'227.12	Höhere IAZH Kostenerstattungen von Kanton aufgrund von Übernahme der Kosten für <26 Jährige
5730.4632.00	-28'629'802.32	-30'142'732.81	-1'512'930.49	Tiefere Beiträge von der Stadt ZH aufgrund von tieferen Fallzahlen
5730.4632.01	-18'020'126.17	-13'096'955.64	4'923'170.53	Höhere Beiträge von Gemeinden v.a. für die Integrationsausgaben
5730.4637.00	-3'069'437.96	-4'523'299.68	-1'453'861.72	Tiefere Rückersattungen von Krankheitskosten durch die Krankenkassen aufgrund von tieferen Fallzahlen (AfV Klient*innen)
5790.3010.00	128'941'349.07	140'829'515.16	11'888'166.09	Tieferer Personalaufwand bedingt durch tieferen Bedarf aufgrund von tieferen Fallzahlen und verzögerter Rekrutierung
5790.3010.09	-7'643'914.30	-3'198'816.89	4'445'097.41	Höhere Rückerstattungen infolge Krankheit
5790.3030.00	325'147.60	121'640.20	-203'507.40	Höhere Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte
5790.3049.00	3'742'228.40	4'333'229.44	591'001.04	Tiefere Anpassungen bei den Nacht-, Sonntags- und Pikettzulagen
5790.3050.00	8'197'707.55	8'869'534.51	671'826.96	Tiefere AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten
5790.3052.00	13'791'431.30	15'241'882.28	1'450'450.98	Tiefere AG-Beiträge an Pensionskassen aufgrund von tieferen Mitarbeiteranzahl
5790.3055.00	5'714'948.70	4'650'337.25	-1'064'611.45	Höhere AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen aufgrund von höherer Krankheitsquote
5790.3090.00	933'885.15	1'601'497.02	667'611.87	Tiefere Aus- und Weiterbildungen
5790.3099.00	3'872'213.74	843'998.68	-3'028'215.06	Rückstellungsbildung für PK-Beiträge auf unregelmässige Zulagen
5790.3102.00	126'422.80	239'471.90	113'049.10	Tiefere Kosten Drucksachen
5790.3105.00	2'667'784.88	4'410'953.85	1'743'168.97	Tiefere Kosten für Lebensmittel aufgrund von tieferer Auslastung der städtischen Kollektivunterkünfte mit Catering
5790.3109.00	330'766.05	157'000.08	-173'765.97	Höhere Kosten Material- und Warenaufwand
5790.3110.00	67'923.55	258'405.72	190'482.17	Tiefere Anschaffungskosten Büromöbel
5790.3119.00	294'846.44	562'243.28	267'396.84	Tiefere Anschaffungskosten der nicht aktivierbaren Anlagen
5790.3120.00	437'003.39	201'288.72	-235'714.67	Höhere Entsorgungskosten
5790.3130.00	5'633'781.29	4'979'926.02	-653'855.27	Neuer Ausweis IAZH Dritter
5790.3135.00	1'689'699.30	2'644'551.96	954'852.66	Tieferer Dienstleistungsaufwand für Personen im Obhut
5790.3144.00	167'279.74	54'900.00	-112'379.74	Höherer Unterhaltskosten für Wohnliegenschaften
5790.3160.00	456'098.14	956'109.51	500'011.37	Tiefere Mietkosten
5790.3170.00	723'797.57	1'030'904.16	307'106.59	Tiefer Reisekosten und Spesen
5790.3190.00	480'000.00	0.00	-480'000.00	Rückstellung Schadenersatzleistung
5790.3199.00	527'635.69	311'595.76	-216'039.93	Höherer übriger Betriebsaufwand

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

5790.3300.40	55'728.00	170'038.38	114'310.38	Tiefer Planmässige Abschreibung Hochbauten VV
5790.3612.00	165'818.30	5'000.04	-160'818.26	Höhere Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände
5790.3632.01	216'718.91	0.00	-216'718.91	Höhere Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände
5790.3637.00	8'192'327.18	9'679'191.76	1'486'864.58	Tiefere Unterstützungskosten aufgrund von tieferen Fallzahlen
5790.3900.00	4'964'694.94	6'848'409.97	1'883'715.03	Tiefere Verrechnungen von Material- und Warenbezügen aufgrund von tieferer Auslastung der städtischen Kollektivunterkünfte mit Catering
5790.3910.00	7'946'940.24	7'421'750.68	-525'189.56	Höhere Verrechnungen von Dienstleistungen
5790.3920.00	2'732'550.95	2'119'745.15	-612'805.80	Höhere Verrechnungen von Pacht, Mieten und Benützungskosten
5790.3980.00	75'968'456.28	86'062'270.77	10'093'814.49	Tiefere Overheads und Betriebsumlage
5790.3990.00	5'969'696.35	2'459'681.60	-3'510'014.75	Höhere interne Verrechnungen der übrigen Kosten
5790.4250.00	-4'387'955.99	-4'261'101.63	126'854.36	Höhere Verkäufe
5790.4260.01	-216'718.91	0.00	216'718.91	Höhere Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter
5790.4309.01	-1'763'800.00	0.00	1'763'800.00	Defizitausgleich Stadt Zürich 2024
5790.4390.00	-23'054'027.75	-30'007'642.32	-6'953'614.57	Tiefere übriger Ertrag
5790.4610.00	-56'781'845.93	-70'255'396.05	-13'473'550.12	Tiefere Entschädigungen vom Bund
5790.4611.00	-32'276'750.35	-31'657'727.17	619'023.18	Höhere Entschädigungen vom Kanton
5790.4612.00	-35'310'356.54	-33'963'970.20	1'346'386.34	Höhere Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden
5790.4612.01	-10'820'018.54	-12'683'195.52	-1'863'176.98	Tiefere Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden
5790.4630.00	-3'788'302.76	-3'537'632.88	250'669.88	Höhere Beiträge vom Bund
5790.4631.00	-11'426'980.18	-12'474'893.82	-1'047'913.64	Tiefere Beiträge vom Kanton
5790.4631.01	-8'732'613.50	-4'667'218.20	4'065'395.30	Höhere Kostenerstattung IAZH
5790.4632.00	-17'467'842.80	-21'503'974.92	-4'036'132.12	Tiefere Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden
5790.4900.00	-4'991'370.52	-6'860'409.97	-1'869'039.45	Tiefere Verrechnungen von Warenbezügen (Catering)
5790.4910.00	-7'044'883.13	-5'687'656.51	1'357'226.62	Höhere interne Verrechnungen von Personal
5790.4980.00	-44'739'921.95	-50'529'946.11	-5'790'024.16	Tiefere interne Verrechnungen aus Overhead und Betriebsumlage
5790.4990.00	-27'367'241.07	-22'591'836.48	4'775'404.59	Höhere übrige interne Verrechnungen

9

Finanzen und Steuern

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
9610.3400.00	176'158.15	769'422.00	593'263.85	Tiefere Verzinsung aufgrund Kontokorrentreduktion
9951.3980.00	163'766.90	0.00	-163'766.90	Interne Übertragungen Fondsentnahmen
9951.4502.00	-163'766.90	0.00	163'766.90	Entnahme Fonds

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	90'864'910.67	90'753'291.46	103'562'452.98	103'432'380.24	101'387'103.24	92'318'144.13
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	482'703'634.55	491'017'113.13	519'966'818.97	522'389'287.30	477'028'138.03	496'286'295.88
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	509'067.25	232'026.46	873'191.40	70'700.76	1'550'239.56	774'874.56
Total Aufwand / Ertrag		574'077'612.47	582'002'431.05	624'402'463.35	625'892'368.30	579'965'480.83	589'379'314.57
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		7'924'818.58	0.00	1'489'904.95	0.00	9'413'833.74	0.00
Total		582'002'431.05	582'002'431.05	625'892'368.30	625'892'368.30	589'379'314.57	589'379'314.57

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	90'864'910.67	90'753'291.46 111'619.21	103'562'452.98	103'432'380.24 130'072.74	101'387'103.24	92'318'144.13 9'068'959.11
01	Legislative und Exekutive Nettoergebnis	55'700.00	0.00 55'700.00	55'000.08	0.00 55'000.08	53'800.00	0.00 53'800.00
011	Legislative Nettoergebnis	55'700.00	0.00 55'700.00	55'000.08	0.00 55'000.08	53'800.00	0.00 53'800.00
0110	Legislative Nettoergebnis	55'700.00	0.00 55'700.00	55'000.08	0.00 55'000.08	53'800.00	0.00 53'800.00
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	55'700.00	0.00	55'000.08	0.00	53'800.00	0.00
02	Allgemeine Dienste Nettoergebnis	90'809'210.67	90'753'291.46 55'919.21	103'507'452.90	103'432'380.24 75'072.66	101'333'303.24	92'318'144.13 9'015'159.11
022	Allgemeine Dienste, übrige Nettoergebnis	90'809'210.67	90'753'291.46 55'919.21	103'507'452.90	103'432'380.24 75'072.66	101'333'303.24	92'318'144.13 9'015'159.11
0220	Allgemeine Dienste, übrige Nettoergebnis	90'809'210.67	90'753'291.46 55'919.21	103'507'452.90	103'432'380.24 75'072.66	101'333'303.24	92'318'144.13 9'015'159.11
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	216'014.85	0.00	323'000.04	0.00	261'666.65	0.00
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	21'657'544.57	0.00	23'018'075.34	0.00	19'717'892.93	0.00
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'366'033.26	0.00	-432'467.40	0.00	-824'979.65	0.00
3030.00	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	340'047.20	0.00	50'000.04	0.00	72'675.90	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	208'617.00	0.00	166'982.76	0.00	203'923.50	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	-497'878.17	0.00	97'848.84	0.00	10'005'814.20	0.00

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	1'398'152.63	0.00	1'421'930.34	0.00	1'291'628.75	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	2'553'232.35	0.00	2'747'770.05	0.00	2'265'942.10	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	45'332.10	0.00	51'100.31	0.00	50'405.48	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	225'173.12	0.00	239'950.46	0.00	169'438.39	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-1'709.80	0.00	-402.96	0.00	-899.50	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	865'895.27	0.00	593'334.31	0.00	706'552.78	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	588'147.95	0.00	1'103'469.12	0.00	435'337.45	0.00
3091.00	Personalwerbung	305'413.04	0.00	442'448.64	0.00	425'662.57	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	251'569.09	0.00	276'572.28	0.00	180'975.90	0.00
3100.00	Büromaterial	45'354.02	0.00	82'500.00	0.00	49'530.45	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	192'532.43	0.00	334'954.32	0.00	203'782.00	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	130'000.40	0.00	342'199.92	0.00	189'153.75	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	15'488.83	0.00	19'594.92	0.00	15'318.45	0.00
3104.00	Lehrmittel	2'429.15	0.00	2'195.04	0.00	3'314.60	0.00
3106.00	Medizinisches Material	0.00	0.00	399.96	0.00	163.90	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	767'369.71	0.00	1'078'848.48	0.00	1'136'216.33	0.00
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	46'110.10	0.00	135'902.34	0.00	127'584.90	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	118'647.61	0.00	71'000.16	0.00	66'216.60	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	16'785.05	0.00	10'749.96	0.00	10'625.90	0.00
3113.00	Anschaffung Hardware	27'219.29	0.00	414'295.92	0.00	370'053.10	0.00
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	1'197'108.62	0.00	1'199'439.12	0.00	847'670.18	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	260'767.05	0.00	277'116.24	0.00	262'396.20	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	7'122'397.35	0.00	6'881'144.55	0.00	7'036'454.80	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	853'033.48	0.00	884'433.78	0.00	880'043.65	0.00
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	8'663.00	0.00	180'000.00	0.00	18'549.50	0.00
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	2'733'251.97	0.00	4'644'905.16	0.00	2'795'798.25	0.00
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	953'496.50	0.00	1'326'000.00	0.00	1'079'492.45	0.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	242'772.10	0.00	196'782.84	0.00	195'032.60	0.00
3137.00	Steuern und Abgaben	22'248.85	0.00	12'000.00	0.00	5'861.90	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	4'085'919.22	0.00	6'892'089.36	0.00	7'477'468.52	0.00
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	2'256.25	0.00	548.64	0.00	48.65	0.00
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	80'773.05	0.00	74'645.04	0.00	69'948.75	0.00
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	3'573.80	0.00	3'999.96	0.00	1'245.30	0.00
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	679'670.33	0.00	785'622.24	0.00	695'744.04	0.00

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	20'640'740.66	0.00	20'939'702.43	0.00	20'108'314.64	0.00
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	515'842.82	0.00	287'380.89	0.00	259'917.07	0.00
3170.00	Reisekosten und Spesen	68'132.50	0.00	107'400.24	0.00	71'025.05	0.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	76'059.58	0.00	70'000.08	0.00	35'394.24	0.00
3190.00	Schadenersatzleistungen	59'177.95	0.00	2'353.20	0.00	158'226.35	0.00
3192.00	Abgeltung von Rechten	682.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	58'192.82	0.00	123'015.12	0.00	52'163.68	0.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	8'479'801.51	0.00	9'747'635.82	0.00	8'082'688.30	0.00
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	654'355.15	0.00	799'474.11	0.00	644'441.53	0.00
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	64'256.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3320.00	Planmässige Abschreibungen Software	208'878.15	0.00	310'837.01	0.00	178'309.65	0.00
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen Software	15'397.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	28'563.13	0.00	12'000.00	0.00	27'972.80	0.00
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	1'811'198.89	0.00	853'463.73	0.00	907'567.40	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	276'204.75	0.00	247'602.00	0.00	274'476.65	0.00
3930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	2'986'680.52	0.00	3'170'772.54	0.00	2'740'592.90	0.00
3940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	4'483.38	0.00	0.00	0.00	6'594.30	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	7'996'769.00	0.00	10'883'335.61	0.00	9'281'769.46	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	466'406.51	0.00	1'500.00	0.00	4'097.00	0.00
4250.00	Verkäufe	0.00	7'409.61	0.00	0.00	0.00	28'600.17
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	126'231.83	0.00	0.00	0.00	211'837.70
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	0.00	8'010.00	0.00	9'999.96	0.00	9'625.95
4309.01	Ausgleich Stadt Zürich	0.00	-18'800.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	218'139.22	0.00	162'155.16	0.00	104'529.47
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	3'791'835.77	0.00	4'326'828.48	0.00	4'220'031.60
4489.00	Übrige Erträge von gemieteten Liegenschaften	0.00	788'269.37	0.00	238'807.08	0.00	244'137.15
4611.00	Entschädigungen von Kantonen und Konkordaten	0.00	95'033.60	0.00	24'999.96	0.00	18'937.45
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	5'138'603.08	0.00	5'988'099.96	0.00	4'777'400.00
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	12'358'506.04	0.00	13'162'846.30	0.00	16'773'003.13
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	2'379'853.12	0.00	2'466'593.46	0.00	1'454'975.06
4920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	21'887'175.90	0.00	25'567'010.41	0.00	18'937'054.95
4930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	0.00	3'042'437.60	0.00	3'170'772.54	0.00	2'765'843.25
4980.00	Interne Übertragungen	0.00	40'927'368.02	0.00	48'314'266.93	0.00	42'772'168.25
4990.00	Übrige interne Verrechnungen	0.00	3'218.30	0.00	0.00	0.00	0.00

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	Soziale Sicherheit Nettoergebnis	482'703'634.55	491'017'113.13 -8'313'478.58	519'966'818.97	522'389'287.30 -2'422'468.33	477'028'138.03	496'286'295.88 -19'258'157.85
51	Krankheit und Unfall Nettoergebnis	34'478'004.39	34'478'004.39 0.00	41'370'100.08	41'370'100.08 0.00	31'600'454.43	31'600'454.43 0.00
512	Prämienverbilligungen Nettoergebnis	34'478'004.39	34'478'004.39 0.00	41'370'100.08	41'370'100.08 0.00	31'600'454.43	31'600'454.43 0.00
5120	Prämienverbilligungen Nettoergebnis	34'478'004.39	34'478'004.39 0.00	41'370'100.08	41'370'100.08 0.00	31'600'454.43	31'600'454.43 0.00
3635.10	Beiträge an Krankenkassen für Sozialhilfeempfänger	34'478'004.39	0.00	41'370'100.08	0.00	31'600'454.43	0.00
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	20'501'236.46	0.00	22'829'000.04	0.00	16'584'246.68
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	9'196'413.63	0.00	11'984'000.28	0.00	9'065'418.09
4637.10	Durch Sozialhilfeempfänger rückerstattete Prämien; IPV, RDP und weitere nachträgliche Erträge	0.00	4'780'354.30	0.00	6'557'099.76	0.00	5'950'789.66
53	Alter und Hinterlassene Nettoergebnis	24'560.00	0.00 24'560.00	0.00	0.00 0.00	13'200.10	0.00 13'200.10
531	Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV Nettoergebnis	24'560.00	0.00 24'560.00	0.00	0.00 0.00	9'572.10	0.00 9'572.10
5310	Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV Nettoergebnis	24'560.00	0.00 24'560.00	0.00	0.00 0.00	9'572.10	0.00 9'572.10
3633.00	Beiträge an öffentliche Sozialversicherungen	24'560.00	0.00	0.00	0.00	9'572.10	0.00
533	Leistungen an Pensionierte Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	3'628.00	0.00 3'628.00
5330	Leistungen an Pensionierte Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	3'628.00	0.00 3'628.00
3064.00	Überbrückungsrenten	0.00	0.00	0.00	0.00	3'628.00	0.00

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
55	Arbeitslosigkeit Nettoergebnis	9'843'166.50	9'691'093.14 152'073.36	10'337'931.27	10'189'515.78 148'415.49	9'611'859.74	9'443'079.69 168'780.05
559	Arbeitslosigkeit, Übriges Nettoergebnis	9'843'166.50	9'691'093.14 152'073.36	10'337'931.27	10'189'515.78 148'415.49	9'611'859.74	9'443'079.69 168'780.05
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges Nettoergebnis	9'843'166.50	9'691'093.14 152'073.36	10'337'931.27	10'189'515.78 148'415.49	9'611'859.74	9'443'079.69 168'780.05
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	3'816'169.87	0.00	3'633'937.89	0.00	3'585'898.37	0.00
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-144'036.44	0.00	-63'291.72	0.00	-110'384.90	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	33'725.00	0.00	27'883.20	0.00	32'160.00	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	13'671.00	0.00	12'648.00	0.00	18'472.00	0.00
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	238'280.97	0.00	232'572.14	0.00	224'788.20	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	491'174.00	0.00	482'862.01	0.00	423'390.15	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	8'469.24	0.00	8'358.02	0.00	8'103.10	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	38'191.88	0.00	39'246.69	0.00	36'338.35	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-62.80	0.00	0.00	0.00	-299.80	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	121'557.83	0.00	109'689.78	0.00	109'287.20	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	21'791.80	0.00	32'317.08	0.00	14'014.20	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	4'706.14	0.00	17'508.00	0.00	4'373.70	0.00
3100.00	Büromaterial	13'746.92	0.00	13'149.96	0.00	10'566.00	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	146'917.38	0.00	160'799.04	0.00	115'822.75	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	486.15	0.00	2'199.96	0.00	1'040.70	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	788.40	0.00	2'754.60	0.00	1'208.20	0.00
3104.00	Lehrmittel	27'740.77	0.00	34'174.92	0.00	23'419.65	0.00
3105.00	Lebensmittel	48'674.92	0.00	48'796.98	0.00	62'759.40	0.00
3106.00	Medizinisches Material	655.33	0.00	349.92	0.00	237.10	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	9'680.54	0.00	0.00	0.00	6'510.00	0.00
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	13'625.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	54'681.95	0.00	0.00	0.00	23'063.70	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	4'727.65	0.00	5'175.00	0.00	9'617.46	0.00
3113.00	Anschaffung Hardware	1'709.09	0.00	0.00	0.00	5'662.40	0.00
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	1'446.49	0.00	2'335.68	0.00	1'824.50	0.00

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3119.00 Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	546.85	0.00	0.00	0.00	400.10	0.00
3120.00 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	79'646.40	0.00	80'400.00	0.00	78'264.75	0.00
3130.00 Dienstleistungen Dritter	16'263.40	0.00	22'549.92	0.00	27'688.40	0.00
3132.00 Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	31'073.45	0.00	23'999.97	0.00	4'422.40	0.00
3133.00 Informatik-Nutzungsaufwand	99.00	0.00	119.04	0.00	99.00	0.00
3134.00 Sachversicherungsprämien	2'298.50	0.00	3'623.28	0.00	1'807.50	0.00
3137.00 Steuern und Abgaben	718.50	0.00	718.56	0.00	718.50	0.00
3144.00 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	6'684.20	0.00	49'000.08	0.00	6'743.85	0.00
3150.00 Unterhalt Büromöbel und -geräte	4'317.20	0.00	7'499.88	0.00	1'008.80	0.00
3151.00 Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	46'275.78	0.00	48'732.96	0.00	45'788.30	0.00
3153.00 Informatik-Unterhalt (Hardware)	62.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3158.00 Unterhalt immaterielle Anlagen	765.42	0.00	497.28	0.00	497.27	0.00
3159.00 Unterhalt übrige mobile Anlagen	16'430.20	0.00	37'983.12	0.00	19'786.90	0.00
3160.00 Miete und Pacht Liegenschaften	308'036.36	0.00	308'053.44	0.00	284'587.80	0.00
3161.00 Mieten, Benützungskosten Mobilien	10'948.12	0.00	14'000.04	0.00	9'397.15	0.00
3170.00 Reisekosten und Spesen	2'627.85	0.00	3'200.04	0.00	1'069.50	0.00
3181.00 Tatsächliche Forderungsverluste	-16.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3190.00 Schadenersatzleistungen	0.00	0.00	0.00	0.00	11'281.05	0.00
3199.00 Übriger Betriebsaufwand	3'780.15	0.00	8'850.00	0.00	9'525.65	0.00
3300.40 Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	3'504.00	0.00	3'504.00	0.00	3'504.00	0.00
3300.60 Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	19'232.59	0.00	18'908.00	0.00	48'936.00	0.00
3900.00 Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	1'055.25	0.00	0.00	0.00	1'004.40	0.00
3910.00 Interne Verrechnung von Dienstleistungen	254'989.17	0.00	102'983.16	0.00	275'953.00	0.00
3930.00 Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	1'838.50	0.00	0.00	0.00	2'115.00	0.00
3980.00 Interne Übertragungen	4'063'470.04	0.00	4'799'841.35	0.00	4'169'387.99	0.00
4250.00 Verkäufe	0.00	169'931.69	0.00	343'999.98	0.00	233'905.81
4260.00 Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'435.75
4309.00 Übriger betrieblicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4390.00 Übriger Ertrag	0.00	695'487.05	0.00	723'907.44	0.00	747'135.51
4631.00 Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	5'898'187.05	0.00	6'196'426.11	0.00	5'583'677.08
4900.00 Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	2'942.80	0.00	0.00	0.00	1'837.25
4910.00 Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	388'392.05	0.00	23'947.56	0.00	319'831.35
4920.00 Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4980.00 Interne Übertragungen	0.00	2'525'172.25	0.00	2'901'234.69	0.00	2'546'256.94
4990.00 Übrige interne Verrechnungen	0.00	10'980.25	0.00	0.00	0.00	5'000.00

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
57	Sozialhilfe und Asylwesen Nettoergebnis	438'357'903.66	446'848'015.60 -8'490'111.94	468'258'787.62	470'829'671.44 -2'570'883.82	435'802'623.76	455'242'761.76 -19'440'138.00
572	Wirtschaftliche Hilfe Nettoergebnis	24'202'072.83	24'202'072.83 0.00	20'994'839.52	20'994'839.52 0.00	19'049'991.86	19'049'991.86 0.00
5720	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe Nettoergebnis	24'202'072.83	24'202'072.83 0.00	20'994'839.52	20'994'839.52 0.00	19'049'991.86	19'049'991.86 0.00
3637.34	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz	2'908'564.81	0.00	3'364'747.56	0.00	2'695'040.84	0.00
3637.35	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	19'107'863.06	0.00	16'162'084.36	0.00	14'563'714.67	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	1'674'043.80	0.00	1'394'579.60	0.00	1'267'061.40	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	511'601.16	0.00	73'428.00	0.00	524'174.95	0.00
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	-2'069.28	0.00	-14'486.76	0.00	45'469.00
4631.35	Kostenerstattungen des Kantons für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	18'501'356.77	0.00	15'358'526.04	0.00	14'119'499.61
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	1'437'278.17	0.00	1'570'700.04	0.00	1'228'588.27
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	833'764.07	0.00	1'046'000.16	0.00	1'163'473.02
4632.35	Kostenerstattungen von Gemeinden für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	396.50	0.00	0.00	0.00	1'750.75
4637.34	Rückerstattungen Dritter für ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz	0.00	793'326.60	0.00	762'534.00	0.00	488'393.50
4637.35	Rückerstattungen Dritter für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	0.00	2'638'020.00	0.00	2'271'566.04	0.00	2'002'817.71

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
573	Asylwesen Nettoergebnis	129'800'279.71	129'824'839.71 -24'560.00	136'454'934.15	136'454'933.89 0.26	125'311'777.73	125'321'349.83 -9'572.10
5730	Asylwesen Nettoergebnis	129'800'279.71	129'824'839.71 -24'560.00	136'454'934.15	136'454'933.89 0.26	125'311'777.73	125'321'349.83 -9'572.10
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	59'582.95	0.00	81'999.60	0.00	73'714.10	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	23'420.18	0.00	22'999.92	0.00	29'649.20	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	210'676.37	0.00	171'999.96	0.00	145'091.45	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	14'226'629.85	0.00	10'473'528.15	0.00	14'223'036.15	0.00
3135.00	Dienstleistungsaufwand für Personen in Obhut	4'713'028.94	0.00	5'454'800.16	0.00	4'122'248.11	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	41'337.10	0.00	24'000.00	0.00	26'662.50	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	666'227.84	0.00	626'000.04	0.00	571'099.80	0.00
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	43'886.00	0.00	11'623.80	0.00	20'598.00	0.00
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	371'215.75	0.00	50'436.24	0.00	136'502.20	0.00
3614.00	Entschädigungen an öffentliche Unternehmungen	692'944.95	0.00	959'194.56	0.00	996'946.75	0.00
3637.00	Beiträge an private Haushalte	70'955'992.65	0.00	76'588'028.03	0.00	69'236'626.02	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	17'343'344.05	0.00	21'933'096.81	0.00	15'394'005.75	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	20'451'993.08	0.00	20'057'226.88	0.00	20'335'597.70	0.00
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	103'385.50	0.00	45'999.96	0.00	44'416.26
4489.00	Übrige Erträge von gemieteten Liegenschaften	0.00	1'308.30	0.00	0.00	0.00	260.00
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	59'608'823.80	0.00	70'806'895.80	0.00	60'347'285.83
4631.01	Kostenerstattung Integrationspauschale IAZH	0.00	20'009'777.08	0.00	17'562'549.96	0.00	18'297'796.79
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden (nur Stadt Zürich)	0.00	28'629'802.32	0.00	30'142'732.81	0.00	24'459'294.10
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	18'020'126.17	0.00	13'096'955.64	0.00	18'068'131.48
4633.00	Beiträge von öffentlichen Sozialversicherungen	0.00	163'921.10	0.00	76'500.00	0.00	111'219.41
4637.00	Beiträge von privaten Haushalten	0.00	3'069'437.96	0.00	4'523'299.68	0.00	3'770'187.51
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	200'000.00	0.00	200'000.04	0.00	200'000.00
4920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7'700.00
4990.00	Übrige interne Verrechnungen	0.00	18'257.48	0.00	0.00	0.00	15'058.45

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
579	Fürsorge, Übriges Nettoergebnis	284'355'551.12	292'821'103.06 -8'465'551.94	310'809'013.95	313'379'898.03 -2'570'884.08	291'440'854.17	310'871'420.07 -19'430'565.90
5790	Fürsorge, Übriges Nettoergebnis	284'355'551.12	292'821'103.06 -8'465'551.94	310'809'013.95	313'379'898.03 -2'570'884.08	291'440'854.17	310'871'420.07 -19'430'565.90
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	128'941'349.07	0.00	140'829'515.16	0.00	128'604'725.49	0.00
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-7'643'914.30	0.00	-3'198'816.89	0.00	-7'280'636.04	0.00
3030.00	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte	325'147.60	0.00	121'640.20	0.00	468'443.00	0.00
3042.00	Verpflegungszulagen	1'165'296.00	0.00	1'167'210.84	0.00	1'103'606.50	0.00
3049.00	Übrige Zulagen	3'742'228.40	0.00	4'333'229.44	0.00	3'856'601.70	0.00
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	8'197'707.55	0.00	8'869'534.51	0.00	8'469'286.35	0.00
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	13'791'431.30	0.00	15'241'882.28	0.00	13'494'362.60	0.00
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	332'630.00	0.00	319'764.37	0.00	334'165.86	0.00
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	1'401'940.25	0.00	1'494'336.57	0.00	1'500'497.20	0.00
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-6'460.10	0.00	-975.36	0.00	-3'711.60	0.00
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	5'714'948.70	0.00	4'650'337.25	0.00	5'800'794.50	0.00
3059.00	Übrige AG-Beiträge	2'469.95	0.00	0.00	0.00	3'748.45	0.00
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	933'885.15	0.00	1'601'497.02	0.00	839'064.60	0.00
3091.00	Personalwerbung	0.00	0.00	10'332.24	0.00	38'539.99	0.00
3099.00	Übriger Personalaufwand	3'872'213.74	0.00	843'998.68	0.00	455'357.80	0.00
3100.00	Büromaterial	113'731.42	0.00	207'242.44	0.00	151'639.17	0.00
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	96'662.47	0.00	80'461.78	0.00	95'466.38	0.00
3102.00	Drucksachen, Publikationen	126'422.80	0.00	239'471.90	0.00	186'265.20	0.00
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	5'927.65	0.00	11'061.64	0.00	7'491.35	0.00
3104.00	Lehrmittel	269'705.40	0.00	339'532.08	0.00	415'646.12	0.00
3105.00	Lebensmittel	2'667'784.88	0.00	4'410'953.85	0.00	3'046'840.20	0.00
3106.00	Medizinisches Material	3'500.30	0.00	5'278.18	0.00	3'583.10	0.00
3109.00	Übriger Material- und Warenaufwand	330'766.05	0.00	157'000.08	0.00	236'252.88	0.00
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	67'923.55	0.00	258'405.72	0.00	238'440.75	0.00
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	201'063.03	0.00	167'068.72	0.00	115'104.43	0.00
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	60'126.35	0.00	106'669.94	0.00	112'153.30	0.00
3113.00	Anschaffung Hardware	51'469.96	0.00	75'894.78	0.00	74'798.40	0.00

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	22'727.63	0.00	64'039.32	0.00	51'064.24	0.00
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	294'846.44	0.00	562'243.28	0.00	493'002.12	0.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	437'003.39	0.00	201'288.72	0.00	676'542.35	0.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	5'633'781.29	0.00	4'979'926.02	0.00	6'208'247.05	0.00
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	1'784'685.82	0.00	1'849'116.74	0.00	1'668'612.52	0.00
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	9'562.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3134.00	Sachversicherungsprämien	36'605.40	0.00	40'210.24	0.00	30'617.80	0.00
3135.00	Dienstleistungsaufwand für Personen in Obhut	1'689'699.30	0.00	2'644'551.96	0.00	3'035'299.04	0.00
3137.00	Steuern und Abgaben	8'655.50	0.00	8'653.68	0.00	10'509.10	0.00
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	167'279.74	0.00	54'900.00	0.00	38'749.95	0.00
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	0.00	0.00	1'999.92	0.00	368.80	0.00
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	152'107.61	0.00	138'484.19	0.00	128'649.00	0.00
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	19.90	0.00	129.96	0.00	0.00	0.00
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	9'819.78	0.00	29'783.28	0.00	20'612.73	0.00
3159.00	Unterhalt übrige mobile Anlagen	6'473.65	0.00	1'749.96	0.00	3'004.00	0.00
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	456'098.14	0.00	956'109.51	0.00	696'116.19	0.00
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	94'962.73	0.00	67'514.06	0.00	75'233.58	0.00
3170.00	Reisekosten und Spesen	723'797.57	0.00	1'030'904.16	0.00	874'055.50	0.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	5'523.24	0.00	0.00	0.00	8'388.60	0.00
3190.00	Schadenersatzleistungen	480'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	527'635.69	0.00	311'595.76	0.00	289'864.79	0.00
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	55'728.00	0.00	170'038.38	0.00	67'692.00	0.00
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	122'647.00	0.00	172'215.27	0.00	186'163.07	0.00
3320.00	Planmässige Abschreibungen Software	0.00	0.00	42'666.66	0.00	0.00	0.00
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	55'220.00	0.00	13'378.77	0.00	14'000.00	0.00
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	165'818.30	0.00	5'000.04	0.00	425'479.00	0.00
3614.00	Entschädigungen an öffentliche Unternehmungen	603'591.90	0.00	528'936.72	0.00	1'339'696.90	0.00
3632.01	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände	216'718.91	0.00	0.00	0.00	214'591.91	0.00
3637.00	Beiträge an private Haushalte	8'192'327.18	0.00	9'679'191.76	0.00	11'596'871.36	0.00

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	4'964'694.94	0.00	6'848'409.97	0.00	6'320'192.30	0.00
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	7'946'940.24	0.00	7'421'750.68	0.00	8'717'115.58	0.00
3920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	2'732'550.95	0.00	2'119'745.15	0.00	2'102'929.43	0.00
3930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	53'918.58	0.00	0.00	0.00	23'135.35	0.00
3980.00	Interne Übertragungen	75'968'456.28	0.00	86'062'270.77	0.00	77'335'414.88	0.00
3990.00	Übrige interne Verrechnungen	5'969'696.35	0.00	2'459'681.60	0.00	6'420'107.35	0.00
4250.00	Verkäufe	0.00	4'387'955.99	0.00	4'261'101.63	0.00	4'859'459.70
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81.00
4260.01	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	0.00	216'718.91	0.00	0.00	0.00	214'591.91
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	0.00	2'194.80	0.00	2'000.04	0.00	1'431.80
4309.01	Ausgleich Stadt Zürich	0.00	1'763'800.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	23'054'027.75	0.00	30'007'642.32	0.00	23'765'430.79
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften	0.00	13'758.00	0.00	0.00	0.00	27'887.00
4489.00	Übrige Erträge von gemieteten Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4610.00	Entschädigungen vom Bund	0.00	56'781'845.93	0.00	70'255'396.05	0.00	68'479'972.20
4611.00	Entschädigungen von Kantonen und Konkordaten	0.00	32'276'750.35	0.00	31'657'727.17	0.00	37'233'305.53
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	35'310'356.54	0.00	33'963'970.20	0.00	28'305'355.00
4612.01	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	10'820'018.54	0.00	12'683'195.52	0.00	12'510'541.75
4630.00	Beiträge vom Bund	0.00	3'788'302.76	0.00	3'537'632.88	0.00	3'544'349.03
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten	0.00	11'426'980.18	0.00	12'474'893.82	0.00	17'590'292.90
4631.01	Kostenerstattung Integrationspauschale IAZH	0.00	8'732'613.50	0.00	4'667'218.20	0.00	10'220'926.00
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	17'467'842.80	0.00	21'503'974.92	0.00	13'522'603.86
4632.01	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	0.00	1'690'776.50	0.00	1'719'666.90	0.00	1'789'576.77
4633.00	Beiträge von öffentlichen Sozialversicherungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	247.30
4637.00	Beiträge von privaten Haushalten	0.00	804'776.19	0.00	847'616.16	0.00	1'490'933.44
4900.00	Interne Verrechnung von Material- und Warenbezügen	0.00	4'991'370.52	0.00	6'860'409.97	0.00	6'347'332.25
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	0.00	7'044'883.13	0.00	5'687'656.51	0.00	7'925'829.57
4920.00	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benützungskosten	0.00	138'967.65	0.00	128'013.15	0.00	93'718.28
4930.00	Interne Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4980.00	Interne Übertragungen	0.00	44'739'921.95	0.00	50'529'946.11	0.00	45'683'635.44
4990.00	Übrige interne Verrechnungen	0.00	27'367'241.07	0.00	22'591'836.48	0.00	27'263'918.55

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	8'433'885.83	232'026.46 8'201'859.37	2'363'096.35	70'700.76 2'292'395.59	10'964'073.30	726'904.56 10'237'168.74
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	340'816.97	3'776.18 337'040.79	863'191.44	700.80 862'490.64	891'111.39	3'795.09 887'316.30
961	Zinsen Nettoergebnis	206'158.15	2'716.51 203'441.64	799'422.00	0.84 799'421.16	769'444.55	368.99 769'075.56
9610	Zinsen Nettoergebnis	206'158.15	2'716.51 203'441.64	799'422.00	0.84 799'421.16	769'444.55	368.99 769'075.56
3400.00	Verzinsung laufende Verbindlichkeiten	176'158.15	0.00	769'422.00	0.00	734'444.55	0.00
3409.00	Übrige Passivzinsen	30'000.00	0.00	30'000.00	0.00	35'000.00	0.00
4400.00	Zinsen flüssige Mittel	0.00	2'716.51	0.00	0.84	0.00	368.99
963	Liegenschaften des Finanzvermögens Nettoergebnis	0.00 0.00	0.00 0.00	0.00 0.00	0.00 0.00	0.00 -47'970.00	47'970.00
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens Nettoergebnis	0.00 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 -47'970.00	47'970.00
4411.40	Gewinne aus Verkäufen von Gebäuden FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47'970.00
969	Finanzvermögen, Übriges Nettoergebnis	134'658.82	1'059.67 133'599.15	63'769.44	699.96 63'069.48	121'666.84	3'426.10 118'240.74
9690	Finanzvermögen, Übriges Nettoergebnis	134'658.82	1'059.67 133'599.15	63'769.44	699.96 63'069.48	121'666.84	3'426.10 118'240.74
3411.60	Realisierte Verluste auf Mobilien FV	14'778.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3419.00	Übrige realisierte Verluste aus Finanzvermögen	609.79	0.00	3'000.00	0.00	1'517.25	0.00
3499.00	Übriger Finanzaufwand	119'271.03	0.00	60'769.44	0.00	120'149.59	0.00
4411.60	Gewinne aus Verkäufen von Mobilien FV	0.00	466.00	0.00	0.00	0.00	2'796.00
4419.00	Übrige realisierte Gewinne aus Finanzvermögen	0.00	593.67	0.00	699.96	0.00	630.10

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
97	Rückverteilungen <i>Nettoergebnis</i>	0.00 -60'000.00	60'000.00	0.00 -60'000.00	60'000.00	0.00 -63'981.30	63'981.30
971	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe <i>Nettoergebnis</i>	0.00 -60'000.00	60'000.00	0.00 -60'000.00	60'000.00	0.00 -63'981.30	63'981.30
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe <i>Nettoergebnis</i>	0.00 -60'000.00	60'000.00	0.00 -60'000.00	60'000.00	0.00 -63'981.30	63'981.30
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe	0.00	60'000.00	0.00	60'000.00	0.00	63'981.30
99	Nicht aufgeteilte Posten <i>Nettoergebnis</i>	8'093'068.86	168'250.28 7'924'818.58	1'499'904.91	9'999.96 1'489'904.95	10'072'961.91	659'128.17 9'413'833.74
995	Neutrale Aufwendungen und Erträge <i>Nettoergebnis</i>	168'250.28	168'250.28 0.00	9'999.96	9'999.96 0.00	659'128.17	659'128.17 0.00
9951	Zweckgebundene Zuwendungen <i>Nettoergebnis</i>	168'250.28	168'250.28 0.00	9'999.96	9'999.96 0.00	659'128.17	659'128.17 0.00
3502.00	Einlagen in Legate und Stiftungen des Fremdkapitals	4'483.38	0.00	9'999.96	0.00	443'639.87	0.00
3980.00	Einlagen in Legate und Stiftungen des Fremdkapitals	163'766.90	0.00	0.00	0.00	215'488.30	0.00
4390.00	Übriger Ertrag	0.00	0.00	0.00	9'999.96	0.00	10'570.00
4502.00	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK	0.00	163'766.90	0.00	0.00	0.00	641'963.87
4940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	0.00	4'483.38	0.00	0.00	0.00	6'594.30
999	Abschluss <i>Nettoergebnis</i>	7'924'818.58	0.00 7'924'818.58	1'489'904.95	0.00 1'489'904.95	9'413'833.74	0.00 9'413'833.74
9999	Abschluss <i>Nettoergebnis</i>	7'924'818.58	0.00 7'924'818.58	1'489'904.95	0.00 1'489'904.95	9'413'833.74	0.00 9'413'833.74
9000.00	Ertragsüberschuss	7'924'818.58	0.00	0.00	0.00	9'413'833.74	0.00
9001.00	Aufwandüberschuss	0.00	0.00	1'489'904.95	0.00	0.00	0.00

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

0

Allgemeine Verwaltung

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
0220.5040.00	5'020'185.32	6'450'000.00	1'429'814.68	Tiefere Investitionen in Geschäftliegenschaften und Kollektivunterkünfte
0220.5200.00	11'502.55	1'246'000.00	1'234'497.45	Verzögerungen bei diversen Softwareprojekten

5

Soziale Sicherheit

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
5590.5060.00	119'206.59	0.00	-119'206.59	Höhere Investitionen
5790.5060.00	0.00	330'000.00	330'000.00	Anschaffung Ersatzgeräte Küche verzögert
5790.5200.00	53'620.55	440'000.00	386'379.45	Verzögerungen bei diversen Softwareprojekten

9

Finanzen und Steuern

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
9999.6900.00	-6'073'046.95	-10'406'000.00	-4'332'953.05	Insgesamt tiefere Investitionen

Handwritten signature/initials

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	5'835'397.76	0.00	8'526'000.00	0.00	7'484'186.90	1'385'829.90
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	237'649.19	69'778.00	1'880'000.00	0.00	13'049.05	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen		6'073'046.95	69'778.00	10'406'000.00	0.00	7'497'235.95	1'385'829.90
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		0.00	6'003'268.95	0.00	10'406'000.00	0.00	6'111'406.05
Total		6'073'046.95	6'073'046.95	10'406'000.00	10'406'000.00	7'497'235.95	7'497'235.95

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	5'835'397.76	0.00	8'526'000.00	0.00	7'484'186.90	1'385'829.90
			5'835'397.76		8'526'000.00		6'098'357.00
02	Allgemeine Dienste Nettoergebnis	5'835'397.76	0.00	8'526'000.00	0.00	7'484'186.90	1'385'829.90
			5'835'397.76		8'526'000.00		6'098'357.00
022	Allgemeine Dienste, übrige Nettoergebnis	5'835'397.76	0.00	8'526'000.00	0.00	7'484'186.90	1'385'829.90
			5'835'397.76		8'526'000.00		6'098'357.00
0220	Allgemeine Dienste, übrige Nettoergebnis	5'835'397.76	0.00	8'526'000.00	0.00	7'484'186.90	1'385'829.90
			5'835'397.76		8'526'000.00		6'098'357.00
5040.00	Hochbauten	5'020'185.32	0.00	6'450'000.00	0.00	6'716'254.60	0.00
5060.00	Mobilien	803'709.89	0.00	830'000.00	0.00	263'294.15	0.00
5140.00	Investitionsausgaben für Hochbauten auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	102'142.90	0.00
5200.00	Software	11'502.55	0.00	1'246'000.00	0.00	328'845.25	0.00
5550.00	Anteilschiene	0.00	0.00	0.00	0.00	73'650.00	0.00
6040.00	Übertragung von Hochbauten ins FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'055'060.00
6060.00	Übertragung von Mobilien ins FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	228'627.00
6140.00	Rückerstattungen Dritter für Investitionen in Hochbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	102'142.90
5	Soziale Sicherheit Nettoergebnis	237'649.19	69'778.00	1'880'000.00	0.00	13'049.05	0.00
			167'871.19		1'880'000.00		13'049.05
55	Arbeitslosigkeit Nettoergebnis	119'206.59	69'778.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			49'428.59		0.00		0.00
559	Arbeitslosigkeit, Übriges Nettoergebnis	119'206.59	69'778.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			49'428.59		0.00		0.00
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges Nettoergebnis	119'206.59	69'778.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			49'428.59		0.00		0.00
5060.00	Mobilien	119'206.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6060.00	Übertragung von Mobilien ins FV	0.00	69'778.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
57	Sozialhilfe und Asylwesen	118'442.60	0.00	1'880'000.00	0.00	13'049.05	0.00
	Nettoergebnis		118'442.60		1'880'000.00		13'049.05
579	Fürsorge, Übriges	118'442.60	0.00	1'880'000.00	0.00	13'049.05	0.00
	Nettoergebnis		118'442.60		1'880'000.00		13'049.05
5790	Fürsorge, Übriges	118'442.60	0.00	1'880'000.00	0.00	13'049.05	0.00
	Nettoergebnis		118'442.60		1'880'000.00		13'049.05
5040.00	Hochbauten	16'022.05	0.00	1'110'000.00	0.00	597.25	0.00
5060.00	Mobilien	0.00	0.00	330'000.00	0.00	0.00	0.00
5200.00	Software	53'620.55	0.00	440'000.00	0.00	12'451.80	0.00
5140.00	Investitionsausgaben für Hochbauten auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5550.00	Anteilsscheine	48'800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	69'778.00	6'073'046.95	0.00	10'406'000.00	1'283'687.00	7'395'093.05
	Nettoergebnis	-6'003'268.95		-10'406'000.00		-6'111'406.05	
99	Nicht aufgeteilte Posten	69'778.00	6'073'046.95	0.00	10'406'000.00	1'283'687.00	7'395'093.05
	Nettoergebnis	-6'003'268.95		-10'406'000.00		-6'111'406.05	
999	Abschluss	69'778.00	6'073'046.95	0.00	10'406'000.00	1'283'687.00	7'395'093.05
	Nettoergebnis	-6'003'268.95		-10'406'000.00		-6'111'406.05	
9999	Abschluss	69'778.00	6'073'046.95	0.00	10'406'000.00	1'283'687.00	7'395'093.05
	Nettoergebnis	-6'003'268.95		-10'406'000.00		-6'111'406.05	
5900.00	Passivierte Einnahmen	69'778.00	0.00	0.00	0.00	1'283'687.00	0.00
6900.00	Aktivierung Ausgaben	0.00	6'073'046.95	0.00	10'406'000.00	0.00	7'395'093.05

Handwritten signature and initials

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern	70'244.00	70'244.00	0.00	0.00	1'334'453.00	1'334'453.00
Total Ausgaben / Einnahmen		70'244.00	70'244.00	0.00	0.00	1'334'453.00	1'334'453.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total		70'244.00	70'244.00	0.00	0.00	1'334'453.00	1'334'453.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern <i>Nettoergebnis</i>	70'244.00	70'244.00 0.00	0.00	0.00 0.00	1'334'453.00	1'334'453.00 0.00
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung <i>Nettoergebnis</i>	70'244.00	70'244.00 0.00	0.00	0.00 0.00	1'334'453.00	1'334'453.00 0.00
963	Liegenschaften des Finanzvermögens <i>Nettoergebnis</i>	0.00	0.00 0.00	0.00 0.00	0.00 0.00	1'103'030.00 0.00	1'103'030.00 0.00
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens <i>Nettoergebnis</i>	0.00	0.00 0.00	0.00 0.00	0.00 0.00	1'103'030.00 0.00	1'103'030.00 0.00
7540.00	Übertragung von Gebäuden aus dem VV	0.00	0.00	0.00	0.00	1'055'060.00	0.00
7740.00	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Gebäuden in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00	0.00	47'970.00	0.00
8040.00	Verkauf von Gebäuden	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'103'030.00
969	Finanzvermögen, Übriges <i>Nettoergebnis</i>	70'244.00	70'244.00 0.00	0.00	0.00 0.00	231'423.00	231'423.00 0.00
9690	Finanzvermögen, Übriges <i>Nettoergebnis</i>	70'244.00	70'244.00 0.00	0.00	0.00 0.00	231'423.00	231'423.00 0.00
7560.00	Übertragung von Mobilien aus dem VV	69'778.00	0.00			228'627.00	
7760.00	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Mobilien in die Erfolgsrechnung	466.00	0.00	0.00	0.00	2'796.00	0.00
8060.00	Verkauf von Mobilien	0.00	55'466.00	0.00	0.00	0.00	231'423.00
8760.00	Übertragung von realisierten Verlusten aus Mobilien in die Erfolgsrechnung	0.00	14'778.00	0.00	0.00	0.00	0.00
99	Nicht aufgeteilte Posten <i>Nettoergebnis</i>	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
999	Abschluss <i>Nettoergebnis</i>	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
9999	Abschluss <i>Nettoergebnis</i>	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
7990.00	Abgang Sachanlagen FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8990.00	Zugang Sachanlagen FV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Aktiven		31.12.2024	31.12.2025
1	Aktiven	211'000'150.70	200'068'037.14
10	Finanzvermögen (FV)	187'064'706.00	179'753'124.34
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	10'843'175.90	29'684'175.47
1000	Kasse	555'682.50	432'477.85
1000.00	Hauptkassen	555'682.50	432'477.85
1001	Post	7'494'081.67	15'890'590.35
1001.00	Geschäftskonto	7'494'081.67	15'890'590.35
1002	Bank	2'790'411.73	13'358'107.27
1002.00	Bankkontokorrente	2'767'721.75	13'334'291.34
1002.70	Bankkonto (EUR)	22'689.98	23'815.93
1009	Übrige flüssige Mittel	3'000.00	3'000.00
1009.04	Caritas Gutscheine	3'000.00	3'000.00
101	Forderungen	76'103'772.31	58'934'905.74
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	50'104'010.91	39'372'664.50
1010.00	Forderungen Sammelkonto	50'309'931.39	39'628'853.40
1010.10	Forderungen Verrechnungssteuer	79.52	811.10
1010.09	WB auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-206'000.00	-257'000.00
1013	Anzahlungen an Dritte	151'294.73	197'526.96
1013.10	Lohnvorschüsse	6'975.75	11'955.10
1013.20	KL-Vorschüsse	144'318.98	185'571.86
1014	Transferforderungen	19'661'699.56	12'367'828.92
1014.00	Transferforderungen Ertragsanteile	36'266.13	0.00
1014.10	Transferforderungen Entschädigungen von Gemeinwesen	7'629'406.39	930'377.40
1014.30	Transferforderungen Beiträge von Gemeinwesen und Dritten	11'996'027.04	11'437'451.52

1015	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	4'970'371.07	5'252'163.33
1015.40	Abrechnungskonto DTA-Zahlungen	33'503.85	30'409.95
1015.51	Abrechnungskonto Diverses	4'945'808.07	5'221'753.38
1016	Vorschüsse für vorläufige Verw.ausgaben	107'600.00	97'800.00
1016.02	Permanentvorschüsse an das Personal	107'600.00	97'800.00
1019	Übrige Forderungen	1'108'796.04	1'646'922.03
1019.00	Mietzinsdepots Sozialhilfe	100'073.05	100'126.26
1019.01	Genossenschafts-Anteilscheine Sozialhilfe	217'650.00	216'300.00
1019.09	WB auf Depotzahlungen und Hinterlegungen	-17'353.40	-17'356.28
1019.10	Guthaben bei Sozialversicherungsanstalt	106'879.30	445'429.84
1019.12	Guthaben bei Kranken- und Unfallversicherungen	683'282.43	883'523.75
1019.60	Guthaben gegenüber Klientinnen/Klienten	9'228.00	9'696.35
1019.90	Guthaben Frankiermaschinen	9'036.66	9'202.11
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen (RA)	99'768'275.27	90'855'580.61
1040	Aktive RA Personalaufwand	837'460.59	375'070.88
1040.00	Aktive RA Personalaufwand	837'460.59	375'070.88
1041	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	338'570.01	279'543.41
1041.00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	338'570.01	279'543.41
1043	Aktive RA Transfers der Erfolgsrechnung	95'858'035.37	88'923'038.38
1043.00	Aktive RA Transfers der Erfolgsrechnung	95'858'035.37	88'923'038.38
1044	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	197'908.19	168'232.16
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	197'908.19	168'232.16
1045	Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	2'536'301.11	1'109'695.78
1045.00	Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	2'536'301.11	1'109'695.78

Bilanz

106	Vorräte und angefangene Arbeiten	349'482.52	278'462.52
1060	Handelswaren	349'482.52	278'462.52
1060.00	Vorräte Handelswaren	349'482.52	278'462.52
14	Verwaltungsvermögen (VV)	23'935'444.70	20'314'912.80
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	22'530'196.70	18'831'475.80
1404	Hochbauten	20'377'091.05	12'859'747.00
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	57'110'391.64	57'944'080.20
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-36'733'300.59	-45'084'333.20
1406	Mobilien VV	2'078'582.00	1'679'454.00
1406.00	Mobilien allgemeiner Haushalt	4'816'279.08	5'166'627.99
1406.09	WB Mobilien allgemeiner Haushalt	-2'737'697.08	-3'487'173.99
1407	Anlagen im Bau VV	74'523.65	4'292'274.80
1407.00	Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt	74'523.65	4'292'274.80
142	Immaterielle Anlagen	845'923.00	875'312.00
1420	Software	845'923.00	875'312.00
1420.00	Software allgemeiner Haushalt	1'483'796.47	1'722'063.62
1420.09	WB Software allgemeiner Haushalt	-637'873.47	-846'751.62
1421	Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte	0.00	0.00
1421.00	Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte allgemeiner Haushalt	82'012.80	82'012.80
1421.09	WB Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte allgemeiner Haushalt	-82'012.80	-82'012.80
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	559'325.00	608'125.00
1455	Beteiligungen an private Unternehmungen	559'325.00	608'125.00
1455.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen allgemeiner Haushalt	559'325.00	608'125.00

Passiven		31.12.2024	31.12.2025
2	Passiven	211'000'150.70	200'068'037.14
20	Fremdkapital (FK)	181'470'752.86	162'613'820.72
200	Laufende Verbindlichkeiten	127'954'948.49	126'834'868.96
2000	Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	13'890'355.87	12'238'315.47
2000.00	Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	4'625'619.77	5'662'020.22
2000.10	Sozialversicherungen (AHV/ALV/FAK)	4'236'361.68	3'403'668.07
2000.11	Personalvorsorgeeinrichtungen	2'304'959.15	2'332'483.00
2000.12	Kranken- und Unfallversicherungen	2'723'415.27	840'144.18
2001	Kontokorrente mit Dritten	87'904'548.01	63'999'724.26
2001.20	Kontokorrent Stadt Zürich Finanzverwaltung	46'569'936.00	13'173'957.40
2001.21	Kontokorrent Stadt Zürich Transferleistungen	41'334'612.01	50'825'766.86
2002	Steuern	167'054.40	173'110.28
2002.29	Steuerschulden MWST	167'054.40	173'110.28
2003	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	2'500.00	11'624'200.00
2003.00	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	2'500.00	11'624'200.00
2004	Transferverbindlichkeiten	0.00	7'688'068.40
2004.00	Transferverbindlichkeiten Erfolgsrechnung	0.00	7'688'068.40
2005	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	4'625'525.52	7'465'745.01
2005.30	Abrechnungskonto Lohnverarbeitung	1'207'778.10	1'144'644.10
2005.51	Abrechnungskonto Diverses	3'417'747.42	6'321'100.91

Bilanz

2006	Depotgelder und Kautionen	12'128.60	7'060.45
2006.00	Schlüsseldepots	12'128.60	7'060.45
2009	Übrige laufende Verpflichtungen	21'352'836.09	23'638'645.09
2009.60	Übrige laufende Verbindlichkeiten	8'836.09	11'645.09
2009.65	Vorschussleistungen Gemeinden	21'344'000.00	23'627'000.00
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	23'752.46	0.00
2010	Verbindlichkeiten gegenüber Finanzintermediären	23'752.46	0.00
2010.10	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber PostFinance	23'752.46	0.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen (RA)	30'481'631.44	11'142'334.20
2040	Passive RA Personalaufwand	1'024'053.29	1'003'665.56
2040.00	Passive RA Personalaufwand	1'024'053.29	1'003'665.56
2041	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'244'100.08	3'518'005.02
2041.00	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'244'100.08	3'518'005.02
2043	Passive RA Transfers der Erfolgsrechnung	25'463'194.23	5'759'945.25
2043.00	Passive RA Transfers der Erfolgsrechnung	25'463'194.23	5'759'945.25
2044	Passive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	83'236.81	100'372.16
2044.00	Passive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	83'236.81	100'372.16
2045	Passive RA übriger betrieblicher Ertrag	667'047.03	760'346.21
2045.00	Passive RA übriger betrieblicher Ertrag	667'047.03	760'346.21
205	Kurzfristige Rückstellungen	8'565'517.90	6'211'322.03
2050	Kurzfristige Rückstellungen aus Mehrleistungen des Personals	5'682'459.90	6'081'922.03
2050.00	Kurzfristige Rückstellungen aus Mehrleistungen des Personals	5'682'459.90	6'081'922.03
2051	Kurzfristige Rückstellungen für andere Ansprüche des Personals	8'000.00	9'400.00
2051.00	Kurzfristige Rückstellungen für andere Ansprüche des Personals	8'000.00	9'400.00
2052	Kurzfristige Rückstellungen für Prozesse	330'000.00	0.00
2052.00	Kurzfristige Rückstellungen für Prozesse	330'000.00	0.00

Bilanz

2055	Kurzfristige Rückstellungen aus übriger betrieblicher Tätigkeit	68'925.00	120'000.00
2055.00	Kurzfristige Rückstellungen aus übriger betrieblicher Tätigkeit	68'925.00	120'000.00
2058	Kurzfristige Rückstellungen der Investitionsrechnung	2'476'133.00	0.00
2058.00	Kurzfristige Rückstellungen für Sachanlagen der Investitionsrechnung	2'476'133.00	0.00
208	Langfristige Rückstellungen	14'061'491.00	18'201'167.48
2081	Langfristige Rückstellungen für Ansprüche des Personals	10'020'000.00	12'303'846.73
2081.00	Langfristige Rückstellungen für Ansprüche des Personals	10'020'000.00	12'303'846.73
2082	Langfristige Rückstellungen für Prozesse	25'000.00	432'849.65
2082.00	Langfristige Rückstellungen für Prozesse	25'000.00	432'849.65
2085	Langfristige Rückstellungen aus übriger betrieblicher Tätigkeit	85'000.00	480'000.00
2085.00	Langfristige Rückstellungen aus übriger betrieblicher Tätigkeit	85'000.00	480'000.00
2088	Langfristige Rückstellungen der Investitionsrechnung	3'931'491.00	4'984'471.10
2088.00	Langfristige Rückstellungen für Sachanlagen der Investitionsrechnung	3'931'491.00	4'984'471.10
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	383'411.57	224'128.05
2092	Verbindlichkeiten gegenüber Legaten und Stiftungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit im FK	383'411.57	224'128.05
2092.01.100	Zweckgebundene Zuwendungen MNA	33'014.05	33'512.05
2092.01.101	Zweckgebundene Zuwendungen MNA "Weidinger" Integration + Vernetzung	24'316.58	18'392.99
2092.01.102	Zweckgebundene Zuwendungen MNA "Weidinger" individuelle Bedürfnisse	75'404.79	76'542.24
2092.03	Zweckgebundene Zuwendungen Unterbringung	5'992.26	6'082.65
2092.04	Zweckgebundene Zuwendungen Future Kids	244'683.89	89'598.12
29	Eigenkapital (EK)	29'529'397.84	37'454'216.42
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	29'529'397.84	37'454'216.42
2990	Jahresergebnis	9'413'833.74	7'924'818.58
2990.00	Jahresergebnis	9'413'833.74	7'924'818.58
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	20'115'564.10	29'529'397.84
2999.01	Dotationskapital	2'000'000.00	2'000'000.00
2999.02	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	18'115'564.10	27'529'397.84

Kongresshaus-Stiftung Zürich
8001 Zürich

Jahresrechnung 2025

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

Inhaltsverzeichnis

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

	Seite
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	-
Gewährleistungsspiegel / Eventualverpflichtungen	-
Leasingverträge	-
Rückstellungsspiegel	-
Eigenkapitalnachweis	26
Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation	27
Sonderrechnungen	-
Finanzkennzahlen	28
Weitere Offenlegungen	
Pflegeheim - Kostendeckungsprinzip	-
Spitex - Verrechnung nichtpflegerische Spitex-Leistungen	-
Elektrizitätswerk - Deckungsdifferenzenspiegel	-

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht		
11	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	30
12	Erfolgsrechnung	33
13	Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	38
14	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	39
15	Investitionsrechnung Finanzvermögen	41
16	Bilanz	43

Kontakt

Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich

Präsident: Serge Gaillard

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

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Anstaltvorstands

Der Bericht des Anstaltvorstands zur Jahresrechnung soll folgende Schwerpunkte umfassen:

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

Beschluss des Anstaltsvorstands

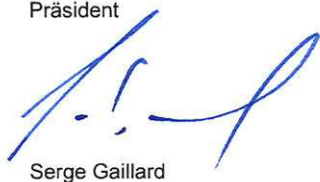
Der Anstaltsvorstand hat die **Jahresrechnung 2025** der Kongresshaus-Stiftung Zürich am 21.01.2026 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

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

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

8001 Zürich, 21. Januar 2026
Kongresshaus-Stiftung Zürich

Präsident



Serge Gaillard

Protokollführer



Thomas Stocker

Kurzbericht der Revisionsstelle

Kurzbericht der Revisionsstelle wird in einem separaten Bericht erfasst.

8031 Zürich,
BDO AG

Prüfungsleitung

Prüfende/r



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

An den Stiftungsrat der

Kongresshaus-Stiftung Zürich

Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung 2025

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2025)

9. März 2026

2112 1261/pdf/LEC/SUC

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

BERICHT DER FINANZTECHNISCHEN PRÜFSTELLE

An den Stiftungsrat der Kongresshaus-Stiftung Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

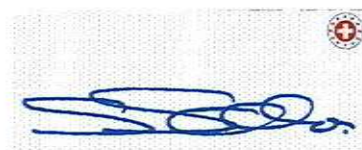
Zürich, 9. März 2026

BDO AG



Claudia Lenggenhager

Zugelassene Revisionsexpertin



Susanne Scalia

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisorin

Beilage
Jahresrechnung - Finanzbericht

Vollständigkeitserklärung

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

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

8001 Zürich, 21. Januar 2026
Kongresshaus-Stiftung Zürich

Präsident

Rechnungsführer



Serge Gaillard

Thomas Stocker

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

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

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

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

Richtwerte
 > 100 % ideal
 80 - 100 % gut bis vertretbar
 50 - 80 % problematisch
 0 - 50 % ungenügend

Erfolgsrechnung

Gestufferter Erfolgsausweis		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	517'364.00	572'800.00	506'028.55
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'403'419.53	3'583'060.00	4'056'930.81
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'937'208.90	5'146'600.00	4'695'898.80
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand	0.00	0.00	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>8'857'992.43</i>	<i>9'302'460.00</i>	<i>9'258'858.16</i>
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	1'800'076.35	2'046'000.00	1'738'496.40
43	Übrige Erträge	32'569.00	0.00	0.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag	4'041'001.00	3'998'000.00	3'998'561.55
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>5'873'646.35</i>	<i>6'044'000.00</i>	<i>5'737'057.95</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-2'984'346.08	-3'258'460.00	-3'521'800.21
34	Finanzaufwand	598'160.70	0.00	264'957.97
44	Finanzertrag	6'388'094.17	3'657'654.00	4'771'153.08
	Ergebnis aus Finanzierung	5'789'933.47	3'657'654.00	4'506'195.11
	Operatives Ergebnis	2'805'587.39	399'194.00	984'394.90
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	2'805'587.39	399'194.00	984'394.90
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	9'456'153.13	9'302'460.00	9'523'816.13
	Total Ertrag	12'261'740.52	9'701'654.00	10'508'211.03

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	987'104.15	1'500'000.00	2'664'992.97
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		987'104.15	1'500'000.00	2'664'992.97
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	146'816.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	3'402'054.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	109'363.15	0.00	1'781'392.80
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		109'363.15	0.00	5'330'262.80
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		987'104.15	1'500'000.00	2'664'992.97
Total Investitionseinnahmen		109'363.15	0.00	5'330'262.80
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-877'741.00	-1'500'000.00	2'665'269.83

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	146'816.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben		0.00	0.00	146'816.00
80	Verkauf von Sach- und immateriellen Anlagen	0.00	0.00	146'816.00
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
Total Einnahmen		0.00	0.00	146'816.00
Investitionen Finanzvermögen				
Total Ausgaben		0.00	0.00	146'816.00
Total Einnahmen		0.00	0.00	146'816.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	0.00	0.00	0.00

Bilanz

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

Bilanz

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

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - Indirekte Methode		Rechnung 2025	Rechnung 2024
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	2'805'587.39	984'394.90
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'937'208.90	4'695'898.80
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	18'589.62	-587'182.02
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-1'719.10	60'179.60
+/-	Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	-1'138'118.68	-745'264.16
+/-	Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	-157'986.27	790.68
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Sach- und immaterielle Anlagen FV (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Verluste / Gewinne auf Sach- und immaterielle Anlagen FV (realisiert)	0.00	0.00
-	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	9'068.69	196'612.41
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	9'751.20	40'589.00
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	0.00	0.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	0.00	0.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	0.00	0.00
-	Übertragungen in die Investitionsrechnung (Aktivierte Eigenleistungen)	0.00	0.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)		6'482'381.75	4'646'019.21
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-987'104.15	-2'664'992.97
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	109'363.15	5'330'262.80
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-877'741.00	2'665'269.83
-	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	0.00	-146'816.00
+	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	3'402'054.00	-3'402'054.00
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR	0.00	0.00
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung	0.00	0.00
-	Entnahmen aus Fonds	0.00	0.00
+	Übertragungen in die Investitionsrechnung (Aktivierte Eigenleistungen)	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen		2'524'313.00	-883'600.17

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

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

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

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Anhang

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Interne Zinsen

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

Verzinst werden

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

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

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

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

Nicht in der Rechnung konsolidiert

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

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Konto	Bezeichnung			Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
1070	Aktien und Anteilsscheine			16'939'873.39	8'613'867.11	25'553'740.50
1070.00	Aktien	Stückzahl 01.01.2025	Stückzahl 31.12.2025			4'721'956.50
	ABB AG	2'494	4'647	122'380.58	152'814.76	275'195.34
	Alcon AG	1'076	2'153	82'744.40	53'497.44	136'241.84
	Baloise Holding AG	58	-	9'517.80	-9'517.80	0.00
	Cembra Money Bank AG	498	744	40'836.00	33'080.40	73'916.40
	COMPAGNIE FINANCIERE RICHEMONT SA	-	1'475	0.00	253'773.75	253'773.75
	Galderma Group AG	-	336	0.00	54'465.60	54'465.60
	Geberit AG	46	88	23'671.60	30'853.20	54'524.80
	Georg Fischer AG	802	1'378	55'057.30	18'803.50	73'860.80
	Givaudan AG	20	44	79'320.00	59'104.00	138'424.00
	Holcim AG	926	1'352	80'895.36	24'236.16	105'131.52
	Kühne + Nagel International AG	260	439	54'028.00	21'150.75	75'178.75
	Lonza Group AG	147	299	78'762.60	82'039.60	160'802.20
	Nestle AG	5'154	8'248	385'931.52	263'516.00	649'447.52
	Novartis AG	3'932	5'498	348'768.40	253'812.40	602'580.80
	Partners Group Holding AG	79	135	97'170.00	35'454.00	132'624.00
	Roche Holding AG	1'164	1'708	297'402.00	263'163.60	560'565.60
	Sandoz Group AG	1'340	1'778	49'807.80	53'031.72	102'839.52
	Schindler Holding AG	-	270	0.00	80'784.00	80'784.00
	Sika AG	392	866	84'593.60	56'218.00	140'811.60
	Sonova Holding	-	267	0.00	55'295.70	55'295.70
	Straumann Holding AG	484	947	55'297.00	33'209.62	88'506.62
	Swiss Life Holding AG	66	108	46'173.60	52'840.80	99'014.40
	Swiss Re AG	436	968	57'203.20	71'395.60	128'598.80
	Swisscom AG	106	174	53'477.00	46'660.00	100'137.00
	VAT Group AG	189	285	64'789.20	45'192.30	109'981.50
	Zürich Insurance Group AG	260	481	140'088.00	149'377.80	289'465.80
	UBS Group AG	-	4'859	0.00	179'588.64	179'588.64
	Namenaktien Kongresshaus Zürich AG (Valor 151450)	5	5	288.00	-88.00	200.00

1070.10 Anlagefonds-Anteile	Anteile 01.01.2025	Anteile 31.12.2025			20'831'784.00
Credit Suisse Index Fund (CH) Umbrella - Bond Switzerland AAA-BBB 1-5 ESZ Blue	141.100	-	149'674.65	-149'674.65	-
Syz AM (CH) Liquidity Mgmt - CHF - I3 -	120.400	-	105'964.04	-105'964.04	-
Credit Suisse Index Fund (CH) Umbrella - CSIF (CH) Real Estate Switzerland Blue	229.100	311.70	399'018.89	-75'286.72	323'732.17
iShares SBI ESG AAA-BBB(R) Bond Index Fund (CH)	327.300	323.70	321'807.91	-5'264.92	316'542.99
Swisscanto (CH) Investment Fund I - Bond Fund Sustainable CHF	6'093.600	-	613'456.12	-613'456.12	-
ISHARES III PLC - iShares Global Aggregate Bond ESG UCITS ETF	113'872.000	131'513.00	488'975.98	77'855.27	566'831.25
PIMCO Funds: Global Investors Series PLC - Global Bond ESG Fund	51'106.100	57'448.30	479'886.28	71'042.92	550'929.20
JPMorgan Funds SICAV - Aggregate Bond Fund Capitalisation	3'916.100	4'893.70	401'752.70	104'549.50	506'302.20
UBS ETF (CH) - SPI (R) ESG	22'380.000	9'255.00	342'906.36	-177'963.75	164'942.61
Raiffeisen ETF - Solid Gold Responsibly Sourced & Traceable	565.000	611.00	379'284.50	272'903.01	652'187.51
PictCH-CHF Sus -SJ	-	1'987.40	0.00	196'335.25	196'335.25
BdFdSCHF-IST CHF	-	7'566.10	0.00	756'889.95	756'889.95
Vontobel Fund (CH) - Sustainable Bond	-	777.70	0.00	76'867.87	76'867.87
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	5'759.655	8'667.78	544'359.00	261'737.00	806'096.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index Bond	20'147.233	29'281.24	2'000'366.00	896'793.00	2'897'159.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	9'024.741	13'272.61	760'633.00	369'421.00	1'130'054.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index	3'936.000	5'529.47	325'496.00	163'141.00	488'637.00
Swisscanto(CH) Index Fund V-SWC(CH) Index Real	7'181.890	9'484.38	1'379'770.00	628'706.00	2'008'476.00
Swisscanto (CH) Index Fund II - SWC (CH) Index Equity Fund Small Cap World ex CH	1'327.136	1'866.54	226'366.00	104'833.00	331'199.00
Swisscanto(CH) Index Fund V-SWC(CH) Index Equity Fund World (ex CH) Responsible	7'847.214	10'755.14	1'485'864.00	625'695.00	2'111'559.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index Equity Fund Emerging Markets Responsible	2'215.317	2'890.48	217'428.00	109'982.00	327'410.00
Swisscanto (CH) Index Fund V - Swisscanto (CH) Index Equity Fund Switzerland Total Responsible	27'472.197	38'972.44	4'008'661.00	2'610'972.00	6'619'633.00

Anhang

Eventualforderungen

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

Anhang

Anlagenspiegel - Finanzvermögen

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

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

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

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Allgemeiner Haushalt		Stand 01.01.2025	Anschaffungswerte			Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025
			Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Planm. Abschreib.			Ausserplanm. Abschr. / WB	Abgänge (+)	Umglieder- ungen (+/-)			
Sachanlagen VV													
1404.0	Hochbauten	203'197'746.05	680'238.35	106'598.45	203'984'582.85	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	0.00	-22'132'361.64	181'852'221.21	
1407.0	Anlagen im Bau VV	320'716.47	197'502.65	-106'598.45	411'620.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	411'620.67	
Total Sachanlagen		203'518'462.52	877'741.00	0.00	204'396'203.52	-17'195'152.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	0.00	-22'132'361.64	182'263'841.88	
Immaterielle Anlagen													
1421.0	Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte	2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00	
Total Immaterielle Anlagen		2.00	0.00	0.00	2.00	-2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2.00	0.00	
Darlehen													
Total Darlehen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Beteiligungen, Grundkapitalien													
Total Beteiligungen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Investitionsbeiträge													
Total Investitionsbeiträge		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Total Verwaltungsvermögen		203'518'464.52	877'741.00	0.00	204'396'205.52	-17'195'154.74	-4'937'208.90	0.00	0.00	0.00	-22'132'363.64	182'263'841.88	

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2025	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Rücklagen		Vorfinanzierungen		Finanzpolitische Reserve		Marktwertreserve Finanzinstrumente Veränderung	Jahresergebnis		Stand 31.12.2025
		Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme		Ertragsü.	Aufwandü.	
2900 Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	0.00														0.00
2910 Fonds im Eigenkapital	0.00														0.00
2920 Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00														0.00
2930 Vorfinanzierungen	0.00														0.00
2940 Finanzpolitische Reserve	0.00									0.00	0.00				0.00
2961 Marktwertreserve auf Finanzinstrumenten	0.00											0.00			0.00
2990 Jahresergebnis	0.00												2'805'587.39	0.00	2'805'587.39
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	215'950'475.43														215'950'475.43
Total	215'950'475.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'805'587.39	0.00	218'756'062.82

Anhang

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

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

Bemerkungen:

Beteiligungsquote: Prozentualer Anteil der Trärgemeinden am gesamten Eigenkapital der Anstalt

Nettoschuld I: Anteil an der Nettoverschuldung der Trärgemeinden gemäss Beteiligungsquote (Nettoschuld I = Fremdkapital ./ Finanzvermögen)

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024	Richtwerte
Anzahl Einwohner der Trägergemeinde A	0	0	0	
Anzahl Einwohner der Trägergemeinde B	0	0	0	
Total Einwohner der Trägergemeinden	0	0	0	
Selbstfinanzierungsgrad	882%	370%	-213%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.				
Zinsbelastungsanteil	0%	0%	0%	0 - 4 % gut 4 - 9 % genügend > 9 % schlecht
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.				

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0

Allgemeine Verwaltung Kurz und bündig

Textliche Erläuterung zum Aufgabenbereich

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
-------	---------------	-------------	-----------

3

Kultur, Sport und Freizeit Kurz und bündig

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

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
3290.3010.09	-6'820.00	0.00	6'820.00
			<i>In Budgeterstellung nicht berücksichtigt</i>
3290.3052.00	41'489.85	55'000.00	13'510.15
			<i>Zu hoch budgetiert</i>
3290.3111.00	4'890.55	20'000.00	15'109.45
			<i>Zu hoch budgetiert; Ersatzanschaffungen noch nicht angefallen</i>
3290.3113.00	26'049.05	4'000.00	-22'049.05
			<i>Teilweise Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindeamt zu ICT Kosten, Neuanschaffung von nicht budgetierter Hardware</i>
3290.3118.00	20'033.20	0.00	-20'033.20
			<i>Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindeamt zu ICT Kosten</i>
3290.3118.01	42'347.55	0.00	-42'347.55
			<i>Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindeamt zu ICT Kosten</i>
3290.3120.01	192'447.09	357'600.00	165'152.91
			<i>Zu hoch budgetiert</i>

3290.3120.03	55'741.49	45'000.00	-10'741.49	Höherer Abfallbedarf, Einführung von zusätzlichen Containerreinigungen
3290.3120.10	65'010.15	115'600.00	50'589.85	Zu hoch budgetiert
3290.3130.00	268'753.66	150'000.00	-118'753.66	Mehrere Ausgaben für nicht budgetierte Dienstleistungen (z.B. Wasserproben, Zustandsbericht Parkettböden, Aktualisierung Brandschutzpläne, Kühldecke Seezimmer, Hygieneprüfungen, Umbau Alarmsystem)
3290.3130.10	33'323.70	18'000.00	-15'323.70	Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindeamt zu ICT Kosten; Nachzahlung Support 2024, Aufnahme Support 2025
3290.3130.12	73'504.60	46'000.00	-27'504.60	Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindeamt zu ICT Kosten
3290.3131.00	108'735.25	80'000.00	-28'735.25	Höhere Planungskosten im Hinblick auf Sommerarbeiten (Unterhaltsarbeiten), Schadenfall Seezimmer
3290.3132.00	439'432.58	550'000.00	110'567.42	Zu hoch budgetiert
3290.3133.00	477.80	14'000.00	13'522.20	Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindeamt zu ICT Kosten
3290.3133.01	0.00	18'000.00	18'000.00	Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindeamt zu ICT Kosten
3290.3144.03	31'419.58	21'200.00	-10'219.58	Höhere Wartungskosten für Türen
3290.3144.08	27'233.00	20'000.00	-7'233.00	Kosten für Leitungsservice
3290.3144.09	15'641.65	26'000.00	10'358.35	Zu hoch budgetiert
3290.3144.10	38'334.24	0.00	-38'334.24	Nicht budgetierbarer Schadenfall
3290.3144.12	20'055.72	0.00	-20'055.72	Nicht budgetierbarer Schadenfall
3290.3151.00	16'324.10	9'000.00	-7'324.10	Zu tief budgetiert, höhere Reparaturkosten als erwartet
3290.3151.08	79'131.05	95'000.00	15'868.95	Zu hoch budgetiert
3290.3153.00	36'657.00	20'000.00	-16'657.00	Nicht budgetierte Ausgaben für Korrekturen aus der Nebenkostenabrechnung 2024, welche im 2025 umgesetzt wurden und neu übergangsmässig durch die Eigentümerin bezahlt werden
3290.3153.08	36'476.25	80'000.00	43'523.75	Siehe Begründung Konto 3153.00
3290.3153.09	5'632.88	35'000.00	29'367.12	Umbuchungen aufgrund Leitfaden Gemeindeamt zu ICT Kosten
3290.3199.00	86'285.00	150'000.00	63'715.00	Zu hoch budgetierte Vorsteuerminderungen auf den Betriebsaufwendungen
3290.3300.40	4'937'208.90	5'146'600.00	209'391.10	Zu hoch budgetiert, Inbetriebnahme und Abschluss der Projekte teilweise noch nicht abgeschlossen
3290.4240.00	136'134.45	160'000.00	-23'865.55	Erträge aus dem Gebäude-FM sind tiefer als budgetiert ausgefallen
3290.4260.03	1'045'496.40	1'278'000.00	-232'503.60	Zu hoch budgetiert
3290.4260.04	534'763.00	608'000.00	-73'237.00	Zu hoch budgetiert
3290.4260.05	83'682.50	0.00	83'682.50	Nicht budgetiert, Kostenbeteiligung Schadensverursacher an Schadenfall Orgel
3290.4309.00	32'569.00	0.00	32'569.00	Rückerstattung Vorsteuerminderungen MWST 2022 - 2024

9

Finanzen und Steuern**Kurz und bündig**

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

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
9610.4401.00	553'798.70	0.00	553'798.70	<i>Rückerstattung ESTV Verzugszinsen</i>
9610.4402.00	11'149.70	1'000.00	10'149.70	<i>Zu tief budgetiert</i>
9610.4420.00	447'170.27	180'000.00	267'170.27	<i>Zu tief budgetiert</i>
9690.3410.00	48'043.60	0.00	48'043.60	<i>Nicht budgetierbar</i>
9690.3440.00	550'117.10	0.00	550'117.10	<i>Nicht budgetierbar</i>
9690.4410.00	206'029.87	0.00	206'029.87	<i>Nicht budgetierbar</i>
9690.4440.00	1'688'235.78	0.00	1'688'235.78	<i>Nicht budgetierbar</i>

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	8'836'704.93	9'355'338.90	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	598'160.70	2'906'401.62	399'194.00	181'100.00	264'957.97	1'324'948.03
Total Aufwand / Ertrag		9'456'153.13	12'261'740.52	9'701'654.00	9'701'654.00	9'523'816.13	10'508'211.03
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		2'805'587.39	0.00	399'194.00	0.00	984'394.90	0.00
Total		12'261'740.52	12'261'740.52	10'100'848.00	9'701'654.00	10'508'211.03	10'508'211.03

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
			21'287.50		20'600.00		19'800.00
01	Legislative und Exekutive Nettoergebnis	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
			21'287.50		20'600.00		19'800.00
011	Legislative Nettoergebnis	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
			21'287.50		20'600.00		19'800.00
0110	Legislative Nettoergebnis	21'287.50	0.00	20'600.00	0.00	19'800.00	0.00
			21'287.50		20'600.00		19'800.00
3130.01	Dienstleistungen Dritter (Bezirksrat)	1'300.00		600.00		300.00	
3132.01	Buchprüfungskosten der Prüfstelle	19'987.50		20'000.00		19'500.00	
3	Kultur, Sport und Freizeit Nettoergebnis	8'836'704.93	9'355'338.90	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
		518'633.97		238'694.00		0.00	55'795.16
32	Kultur, übrige Nettoergebnis	8'836'704.93	9'355'338.90	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
		518'633.97		238'694.00		0.00	55'795.16
329	Kultur, übriges Nettoergebnis	8'836'704.93	9'355'338.90	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
		518'633.97		238'694.00		0.00	55'795.16
3290	Kultur, übriges Nettoergebnis	8'836'704.93	9'355'338.90	9'281'860.00	9'520'554.00	9'239'058.16	9'183'263.00
		518'633.97		238'694.00			55'795.16
3000.00	Entschädigungen Behörden und Kommissionen	33'000.00		33'000.00		33'000.00	
3001.00	Vergütungen an Behörden und Kommissionen	7'000.00		7'000.00		7'000.00	
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonal	391'062.25		422'000.00		376'701.95	
3010.09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-6'820.00		0.00		-2'860.00	
3042.00	Verpflegungszulagen	7'200.00		6'000.00		5'040.00	
3049.00	Übrige Zulagen	2'594.25		5'000.00		2'242.90	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	26'630.65		30'000.00		25'592.70	
3050.09	Erstattung von AG-Beiträgen AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-436.40		-1'000.00		-183.10	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	41'489.85		55'000.00		42'906.15	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	3'814.00		4'000.00		2'211.90	
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	3'975.45		0.00		3'864.00	
3054.09	Erstattung von AG-Beiträgen an Familienausgleichskasse	-69.90		-500.00		-29.25	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	2'438.85		2'300.00		2'383.70	
3090.00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	4'619.00		8'000.00		7'303.25	
3091.00	Personalwerbung	0.00		1'000.00		0.00	
3099.00	Übriger Personalaufwand	866.00		1'000.00		854.35	
3100.00	Büromaterial	1'122.05		3'500.00		2'390.64	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	10'199.23		15'000.00		16'352.54	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	2'814.45		3'500.00		2'922.50	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	3'105.15		10'000.00		27'850.65	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	4'890.55		20'000.00		34'085.20	
3112.00	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	981.80		5'000.00		2'578.50	
3113.00	Anschaffung Hardware	26'049.05		4'000.00		987.90	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	20'033.20		0.00		0.00	
3118.01	Anschaffung immaterielle Anlagen 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	42'347.55		0.00		0.00	
3118.02	Anschaffung immaterielle Anlagen 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	1'420.80		0.00		0.00	
3118.03	Anschaffung immaterielle Anlagen 100% KHZ	345.40		0.00		0.00	
3118.04	Anschaffung immaterielle Anlagen 100% TGZ	38.40		0.00		0.00	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	136'583.45		155'000.00		140'618.55	
3120.01	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 100% KHZ	192'447.09		357'600.00		114'343.60	
3120.03	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 50% KHZ 50% TGZ	55'741.49		45'000.00		45'180.24	
3120.08	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	635'384.60		670'800.00		773'643.70	
3120.09	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	42'383.60		45'000.00		44'937.50	
3120.10	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV 100% TGZ	65'010.15		115'600.00		34'678.05	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	268'753.66		150'000.00		190'069.49	
3130.04	Dienstleistungen Dritter 100% TGZ	167.50		1'000.00		1'066.75	
3130.05	Dienstleistungen Dritter 50% KHZ / 50% TGZ	25'957.25		25'000.00		26'483.45	
3130.10	Dienstleistungen Dritter 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	33'323.70		18'000.00		22'680.70	
3130.11	Dienstleistungen Dritter 100% KHZ	3'385.00		1'000.00		358.25	
3130.12	Dienstleistungen Dritter 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	73'504.60		46'000.00		38'974.50	
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	108'735.25		80'000.00		60'362.98	
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten	439'432.58		550'000.00		454'015.44	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	477.80		14'000.00		15'743.65	
3133.01	Informatik-Nutzungsaufwand 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	0.00		18'000.00		12'050.80	
3133.02	Informatik-Nutzungsaufwand 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	720.00		0.00		0.00	
3133.03	Informatik-Nutzungsaufwand 100% KHZ	2'849.80		0.00		0.00	
3133.04	Informatik-Nutzungsaufwand 100% TGZ	2'185.20		0.00		0.00	
3134.00	Sachversicherungsprämien	140'790.65		140'000.00		136'193.65	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	434'699.13		400'000.00		461'740.29	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3144.01	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 100% KHZ	74'345.68		70'000.00		82'029.75	
3144.02	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 100% TGZ	23'301.20		17'000.00		18'636.57	
3144.03	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 50% KHZ / 50% TGZ	31'419.58		21'200.00		28'466.15	
3144.08	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	27'233.00		20'000.00		14'624.30	
3144.09	Unterhalt Hochbauten, Gebäude 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	15'641.65		26'000.00		22'176.45	
3144.10	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Freeze)	38'334.24		0.00		611'568.90	
3144.11	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Schaden Orgel)	253.40		0.00		88'054.40	
3144.12	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Freeze 2)	20'055.72		0.00		8'581.25	
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	16'324.10		9'000.00		12'269.65	
3151.01	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 100% KHZ	78'132.55		85'000.00		85'590.80	
3151.02	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 100% TGZ	14'968.00		7'000.00		6'418.00	
3151.03	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 50% KHZ / 50% TGZ	1'846.80		2'000.00		1'800.00	
3151.08	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	79'131.05		95'000.00		73'615.45	
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)	36'657.00		20'000.00		2'151.49	
3153.02	Informatik-Unterhalt (Hardware) 100% TGZ	0.00		1'000.00		0.00	
3153.03	Informatik-Unterhalt (Hardware) 50% KHZ / 50% TGZ	0.00		1'000.00		0.00	
3153.08	Informatik-Unterhalt (Hardware) 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	36'476.25		80'000.00		76'108.15	
3153.09	Informatik-Unterhalt (Hardware) 62.84% KHZ / 37.16% TGZ	5'632.88		35'000.00		33'095.50	
3158.01	Unterhalt immaterielle Anlagen 100% KHZ	0.00		6'000.00		2'849.80	
3158.02	Unterhalt immaterielle Anlagen 100% TGZ	0.00		4'000.00		2'185.20	
3158.03	Unterhalt immaterielle Anlagen 62.83% KHZ / 37.15% TGZ / 0.02% KHS	3'383.95		0.00		0.00	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	10'336.00		11'000.00		10'336.00	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	97.80		1'000.00		1'303.35	
3192.00	Abgeltung von Rechten	5'932.00		7'760.00		5'932.00	
3192.01	Abgeltung von Rechten 50% KHZ / 50% TGZ	464.05		500.00		464.05	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	86'285.00		150'000.00		188'564.08	
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	4'937'208.90		5'146'600.00		4'695'898.80	
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		136'134.45		160'000.00		113'742.75
4260.03	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter KHZ		1'045'496.40		1'278'000.00		1'076'394.20
4260.04	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter TGZ		534'763.00		608'000.00		548'359.45
4260.05	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter Schadenfall Orgel		83'682.50		0.00		0.00
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag		32'569.00		0.00		0.00
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		3'342'385.75		3'337'554.00		3'306'913.80
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		139'306.80		139'000.00		139'306.80
4632.00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		4'041'001.00		3'998'000.00		3'998'546.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	3'403'748.09	2'906'401.62 497'346.47	399'194.00	181'100.00 218'094.00	1'249'352.87 75'595.16	1'324'948.03
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	598'160.70 2'308'240.92	2'906'401.62	0.00 181'100.00	181'100.00	264'957.97 1'059'974.51	1'324'932.48
961	Zinsen Nettoergebnis	0.00 1'012'135.97	1'012'135.97	0.00 181'100.00	181'100.00	123.50 315'501.03	315'624.53
9610	Zinsen Nettoergebnis	0.00 1'012'135.97	1'012'135.97	0.00 181'100.00	181'100.00	123.50 315'501.03	315'624.53
3400.00	Verzinsung laufende Verbindlichkeiten	0.00		0.00		123.50	
4400.00	Zinsen flüssige Mittel		17.30		100.00		194.75
4401.00	Zinsen und Forderungen Kontokorrente		553'798.70		0.00		0.00
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		11'149.70		1'000.00		29'337.88
4420.00	Dividenden FV		447'170.27		180'000.00		286'091.90
969	Finanzvermögen übriges Nettoergebnis	598'160.70 1'296'104.95	1'894'265.65	0.00	0.00 0.00	264'834.47 744'473.48	1'009'307.95
9690	Finanzvermögen übriges Nettoergebnis	598'160.70 1'296'104.95	1'894'265.65	0.00	0.00 0.00	264'834.47 744'473.48	1'009'307.95
3410.00	Realisierte Verluste auf Aktien und Anteilscheinen FV	48'043.60		0.00		36'222.36	
3440.00	Wertberichtigung übrige Finanzanlagen FV	550'117.10		0.00		228'612.11	
4410.00	Gewinne aus Verkäufen von Aktien und Anteilscheinen FV		206'029.87		0.00		35'431.68
4440.00	Wertberichtigung übrige Finanzanlagen FV		1'688'235.78		0.00		973'876.27
97	Rückverteilungen Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	15.55 15.55
971	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	15.55 15.55
9710	Rückverteilung aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	15.55 15.55
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.55
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	2'805'587.39	0.00 2'805'587.39	399'194.00	0.00 399'194.00	984'394.90	0.00 984'394.90
999	Abschluss Nettoergebnis	2'805'587.39	0.00 2'805'587.39	399'194.00	0.00 399'194.00	984'394.90	0.00 984'394.90
9999	Abschluss Nettoergebnis	2'805'587.39	0.00 2'805'587.39	399'194.00	0.00 399'194.00	984'394.90	0.00 984'394.90
9000.00	Ertragsüberschuss	2'805'587.39		399'194.00		984'394.90	
9001.00	Aufwandüberschuss		0.00				0.00

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

3

Kultur, Sport und Freizeit

Kurz und bündig

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

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
3290.5040.06	8'565.00	1'500'000.00	1'491'435.00	Im Rahmen des Jahresabschlusses 2024 wurden wir angewiesen, die Investitionsprojekte separat auszuweisen. Für das Budget 2025 konnte dies nicht mehr umgesetzt werden. Für den Jahresabschluss 2025 wurden die Projekte nun separat ausgewiesen.
3290.5040.09	36'998.00	0.00	-36'998.00	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.10	257'504.40	0.00	-257'504.40	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.14	144'184.45	0.00	-144'184.45	Nicht budgetierte Investition. Im Rahmen eines Nachtrages zum Mietvertrag wurde die Investition unter Anpassung des Mietzinses vorgenommen.
3290.5040.17	341'698.90	0.00	-341'698.90	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.18	16'303.00	0.00	-16'303.00	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.21	69'646.05	0.00	-69'646.05	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.25	11'903.25	0.00	-11'903.25	Vorgezogene Planungsarbeiten für spätere budgetierte Projekte
3290.5040.28	74'442.35	0.00	-74'442.35	Siehe Begründung 3290.5040.06
3290.5040.32	25'036.75	0.00	-25'036.75	Vorgezogene Planungsarbeiten für spätere budgetierte Projekte
3290.6320.00	109'363.15	0.00	109'363.15	MWST Korrektur des Investitionsbeitrages von 2024

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	987'104.15	109'363.15	1'500'000.00	0.00	2'664'992.97	5'330'262.80
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen		987'104.15	109'363.15	1'500'000.00	0.00	2'664'992.97	5'330'262.80
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		109'363.15	987'104.15	0.00	1'500'000.00	5'330'262.80	2'664'992.97
Total		1'096'467.30	1'096'467.30	1'500'000.00	1'500'000.00	7'995'255.77	7'995'255.77

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
3	Kultur, Sport und Freizeit Nettoergebnis	987'104.15	109'363.15 877'741.00	1'500'000.00	0.00 1'500'000.00	2'664'992.97 2'665'269.83	5'330'262.80
32	Kultur, übrige Nettoergebnis	987'104.15	109'363.15 877'741.00	1'500'000.00	0.00 -1'500'000.00	2'664'992.97 2'665'269.83	5'330'262.80
329	Kultur, übriges Nettoergebnis	987'104.15	109'363.15 877'741.00	1'500'000.00	0.00 1'500'000.00	2'664'992.97 2'665'269.83	5'330'262.80
3290	Kultur, übriges Nettoergebnis	987'104.15	109'363.15 877'741.00	1'500'000.00	0.00 1'500'000.00	2'664'992.97 2'665'269.83	5'330'262.80
5040.00	Sanierung / Umbau Kongresshaus	0.00		0.00		1'975'575.25	
5040.06	Investitionen Gebäude	8'565.00		1'500'000.00		0.00	
5040.07	Investitionen Gebäude Zählerentflechtung	0.00		0.00		5'735.71	
5040.08	Investitionen Gebäude 587.08; Travertinplatten und Halterung	0.00		0.00		51'037.60	
5040.09	Investitionen Gebäude 587.14; Optimierung Hinterbühnenbereich	36'998.00		0.00		239.25	
5040.10	Investitionen Gebäude 587.16; Nachtabschluss Treppe	257'504.40		0.00		13'041.05	
5040.11	Investitionen Gebäude 587.18; Türöffnunghaltung Veranstaltungsräumen	650.75		0.00		108'814.34	
5040.14	Investitionen Gebäude 587.29; Optimierung kleine Tonhalle	144'184.45		0.00		3'040.75	
5040.15	Investitionen Gebäude 587.30; Sanierung Vordach	0.00		0.00		324'865.95	
5040.16	Investitionen Gebäude 587.31; AV-Netzwerk Konzept	0.00		0.00		11'760.00	
5040.17	Investitionen Gebäude 587.32; AV-Netzwerk Umsetzung Anpassungen	341'698.90		0.00		5'268.15	
5040.18	Investitionen Gebäude 587.33; Ergänzung Brüstungsgeländer	16'303.00		0.00		160'798.91	
5040.20	Investitionen Gebäude 587.49; Mängel Lichtsteuerung	171.25		0.00		4'199.51	
5040.21	Investitionen Gebäude 587.53; Liftschachtbelüftung	69'646.05		0.00		616.50	
5040.25	Investitionen Gebäude 587.55; Sanierung historische Holztüren TH	11'903.25		0.00		0.00	
5040.28	Investitionen Gebäude 587.54; Ergänzung Brüstungsgeländer Galerie	74'442.35		0.00		0.00	
5040.32	Investitionen Gebäude 587.50; Ertüchtigung Saalbestuhlung	25'036.75		0.00		0.00	
6090.00	Übertragung von übrigen Sachanlagen ins FV		0.00		0.00		146'816.00
6140.00	Rückerstattungen Dritter für Investitionen in Hochbauten		0.00		0.00		3'402'054.00
6310.00	Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordaten		0.00		0.00		381'529.00
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		109'363.15		0.00		1'399'863.80
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	109'363.15 877'741.00	987'104.15	0.00 1'500'000.00	1'500'000.00	5'330'262.80 2'665'269.83	2'664'992.97
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	109'363.15	987'104.15 877'741.00	0.00	1'500'000.00 1'500'000.00	5'330'262.80 -2'665'269.83	2'664'992.97
999	Abschluss Nettoergebnis	109'363.15	987'104.15 877'741.00	0.00	1'500'000.00 1'500'000.00	5'330'262.80 -2'665'269.83	2'664'992.97
9999	Abschluss Nettoergebnis	109'363.15	987'104.15 877'741.00	0.00	1'500'000.00 1'500'000.00	5'330'262.80 -2'665'269.83	2'664'992.97
5900.00	Passivierung Einnahmen	109'363.15		0.00		5'330'262.80	
6900.00	Aktivierung Ausgaben		987'104.15		1'500'000.00		2'664'992.97

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630 Liegenschaften des Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9690 Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
Total Ausgaben / Einnahmen	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	0.00	0.00	0.00	0.00	146'816.00	146'816.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

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

Bilanz

Aktiven		01.01.2025	31.12.2025
1	Aktiven	216'645'593.04	219'470'000.32
10	Finanzvermögen	30'322'283.26	37'206'158.44
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	9'022'775.29	10'711'707.88
1002	Bank	3'022'775.29	10'711'707.88
1002.00	ZKB CH60 0070 0110 0064 1016 4	1'093'072.07	4'034'631.99
1002.01	Raiffeisenbank CH67 8080 8009 9071 4327 1	515'381.30	2'014'419.51
1002.02	Migros Bank CH10 0840 1000 0647 8265 4	6'410.25	6'374.25
1002.03	ZKB CH45 0070 0114 8046 3755 7	1'345'118.80	1'506'623.19
1002.04	Raiffeisenbank CH56 8080 8005 7968 7555 7 Depot VV	62'218.10	149'053.77
1002.05	ZKB CH23 0070 0011 4804 7556 14 VV	574.77	20.17
1002.10	Raiffeisenbank CH 90 8080 8005 4813 32 19 9 - Sparkonto	0.00	3'000'585.00
1003	Kurzfristige Geldmarktanlagen	6'000'000.00	0.00
1003.00	Kurzfristige Festgeldanlagen	6'000'000.00	0.00
101	Forderungen	917'684.68	899'095.06
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	917'684.68	899'095.06
1010.00	Forderungen Sammelkonto	688'685.45	636'919.40
1010.01	Forderungen (manuelle Sollstellung)	73'408.00	0.00
1010.10	Forderungen Verrechnungssteuer	155'591.23	262'175.66
104	Aktive Rechnungsabgrenzung (RA)	3'441'949.90	4'1615.00
1040	Aktive RA Personalaufwand	3'744.25	0.00
1040.00	Aktive RA Personalaufwand	3'744.25	0.00
1041	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	31'835.85	41'615.00
1041.00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	31'835.85	41'615.00
1044	Aktive RA Finanzaufwand / Finanzertrag	4'315.80	0.00
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand / Finanzertrag	4'315.80	0.00
1046	Aktive RA Investitionsrechnung	3'402'054.00	0.00
1046.00	Aktive RA Investitionsrechnung	3'402'054.00	0.00
107	Finanzanlagen	16'939'873.39	25'553'740.50
1070	Aktien und Anteilscheine	16'939'873.39	25'553'740.50
1070.00	Aktien	2'308'202.96	4'721'956.50
1070.10	Anlagefonds-Anteile	14'631'670.43	20'831'784.00
14	Verwaltungsvermögen (VV)	186'323'309.78	182'263'841.88
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	186'323'309.78	182'263'841.88
1404	Hochbauten	186'002'593.31	181'852'221.21
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	203'197'746.05	203'984'582.85
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-17'195'152.74	-22'132'361.64
1407	Anlagen im Bau VV	320'716.47	411'620.67
1407.00	Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt	320'716.47	411'620.67
142	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00
1421	Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte	0.00	0.00
1421.00	Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte allgemeiner Haushalt	2.00	2.00
1421.09	WB Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte allgemeiner Haushalt	-2.00	-2.00

Bilanz

Passiven		01.01.2025	31.12.2025
2	Passiven	216'645'593.04	219'470'000.32
20	Fremdkapital	695'117.61	713'937.50
200	Laufende Verbindlichkeiten	561'182.71	570'251.40
2000	Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	453'834.86	481'980.15
2000.00	Kreditoren Sammelkonto	453'834.86	481'980.15
2001	Kontokorrente mit Dritten	0.00	0.00
2001.01	Kontokorrent mit AHB Stadt ZH	0.00	0.00
2002	Steuern	107'347.85	88'271.25
2002.20	Steuerschulden MWST	107'347.85	88'271.25
204	Passive Rechnungsabgrenzung (RA)	133'934.90	143'686.10
2040	Passive RA Personalaufwand	34'122.75	46'532.85
2040.00	Passive RA Personalaufwand	34'122.75	46'532.85
2041	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	99'812.15	97'153.25
2041.00	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	99'812.15	97'153.25
2044	Passive RA Finanzaufwand / Finanzertrag	0.00	0.00
2044.00	Passive RA Finanzaufwand / Finanzertrag	0.00	0.00
29	Eigenkapital	215'950'475.43	218'756'062.82
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	215'950'475.43	218'756'062.82
2990	Jahresergebnis	984'394.90	2'805'587.39
2990.00	Jahresergebnis	984'394.90	2'805'587.39
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	214'966'080.53	215'950'475.43
2999.01	Dotationskapital	165'000'000.00	165'000'000.00
2999.02	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	49'966'080.53	50'950'475.43

**Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich**

Jahresrechnung 2025

Ablieferung an Stiftungsrat	2. März 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	12. März 2026
Ablieferung an Revisionsstelle	5. Februar 2026
Abnahmebeschluss Revisionsstelle	12. März 2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1 Bericht des Stiftungsrats	5
2 Beschluss des Stiftungsrats	6
3 Kurzbericht der Revisionsstelle	7-8
4 Vollständigkeitserklärung	9
Jahresrechnung - Finanzbericht	
5 Finanzierung	11
6 Erfolgsrechnung	12
8 Investitionsrechnungen	13
9 Bilanz	14-15
10 Geldflussrechnung	16-17
11 Anhang	
Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung	
Angewandtes Regelwerk	18
Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	18-19
Finanzinformationen	
Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens	20
Anlagenspiegel Verwaltungsvermögen	21-22
Beteiligungsspiegel	23

	Seite
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	24
Gewährleistungsspiegel / Eventualverpflichtungen	25
Eigenkapitalnachweis	26
Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation	27
Finanzkennzahlen	28

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht		
11	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	30-31
12	Erfolgsrechnung	32-35
13	Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	36
14	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	37-38
16	Bilanz	39-42

Kontakt

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

Präsidentin: Dr. Michèle Bättig

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

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Allgemein - Die Rechnung 2025 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 214'657.56 gegenüber einem budgetierten Aufwandüberschuss von CHF 3'470'800.00 ab. Die Nettoinvestitionen in das Verwaltungsvermögen betragen CHF 18'984'054.35. Die mit Gemeindebeschluss vom 24.11.2024 erfolgte Erhöhung des Stiftungskapitals um CHF 50 Mio. wurde in der Bilanz abgebildet. Die Bilanzsumme beträgt neu CHF 180.1 Mio. (VJ CHF 129.1 Mio.), das Eigenkapital steigt auf CHF 140.9 Mio. (VJ CHF 90.9 Mio.).

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Erhöhung Stiftungskapital: Die Auszahlung des neuen Stiftungskapitals von CHF 50 Mio. erfolgt gestaffelt in drei gleichen Tranchen über die Jahre 2025 – 2027. Die erste Tranche wurde Ende März 2025 ausbezahlt. Die beiden noch ausstehenden Tranchen werden als Forderung in der Bilanz gezeigt, und im Eigenkapital werden sie gesondert ausgewiesen. Dank des neuen Kapitals sind in der Erfolgsrechnung die Fremdkapitalkosten tiefer ausgefallen als budgetiert, und es konnten nicht budgetierte Zinseinnahmen generiert werden.

Erweiterung Wohnungsbestand: Per Juli 2025 konnten zwei Liegenschaften an der Wehrenbachhalde erworben werden. Im Oktober 2025 ist der Bezug der neu erstellten Wohnungen in der Siedlung Letzi erfolgt. Mit den neu hinzugekommenen 59 Wohnungen beträgt der Wohnungsbestand der SFW nun 600 Wohnungen.

Stiftungsrat: Der Stiftungsrat hat sich - nebst den turnusgemässen Sitzungen des Stiftungsrats und der Bau- und der Finanzkommission - in diversen Projekten sehr aktiv eingebracht. Die Neubesetzung der Stelle der Geschäftsführer*in SFW konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die neue Geschäftsführerin Andrea Wieland hat im Mai 2025 ihre Tätigkeit aufgenommen.

Im zweiten Semester hat sich der Stiftungsrat an zwei Workshops intensiv mit der zukünftigen Strategie der SFW auseinandergesetzt. Die Mitglieder der Baukommission haben – neben ihrer eigentlichen Kommissionsarbeit - in den Bauprojekten Felsenrain, nordnordost / Thurgauerstrasse, Sanierung Friesenberg und Neubau Brunnenhof teilweise substantielle Leistungen erbracht.

An die Mitglieder des Stiftungsrates wurde eine Entschädigung von insgesamt CHF 86'059.80 ausgerichtet. CHF 14'124.00 dieser Entschädigung sind aktivierbare Eigenleistungen in den Bauvorhaben nno und Neubau Brunnenhof.

Investitionsrechnung: Im Bereich der Investitionsrechnung ergeben sich – neben dem nicht budgetierten Zukauf einer Liegenschaft - Abweichungen aufgrund der effektiven Projektfortschritte gegenüber den bei der Budgetierung bekannten Parametern. Im Berichtsjahr wurde ein Investitionsbeitrag von CHF 4 Mio. aus dem Rahmenkredit für die Sanierung der Wohnsiedlung Friesenberg verzeichnet.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Die Rechnung 2025 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von TCHF 215 gegenüber einem budgetierten Aufwandüberschuss von TCHF 3'470 ab. Diese deutliche Verbesserung ist auf folgende Faktoren zurückzuführen: 1. Konsequente Aktivierung von Planungs- und Projektkosten + TCHF 2'000; 2. Tiefere Kosten Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten + TCHF 280; 3. Baukreditzinsen Letzi + TCHF 830; 4. Höherer Zinsertrag + TCHF 90; 5. Erhöhung Mietzinserträge (durch Zukauf und Mietzinsanpassungen in allen Siedlungen) + TCHF 260.

Begründungen zu den Abweichungen finden sich in den Erläuterungen zur Erfolgsrechnung (Seiten 30-31) und zur Investitionsrechnung (Seite 36).

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die Rechnung 2025 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am 12. März 2026 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	14'299'843.99
	Gesamtertrag	CHF	14'514'501.55
	Ertragsüberschuss	CHF	214'657.56
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	22'984'054.35
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	4'000'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	18'984'054.35
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	-
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	-
Bilanz	Bilanzsumme	CHF	180'133'751.15

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital zugewiesen.

Das Total Eigenkapital beträgt: CHF 140'872'503.55

8008 Zürich, 12. März 2026

Präsidentin

Dr. Michèle Bättig

Geschäftsführerin

Andrea Wieland

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der Prüfstelle zur Jahresrechnung 2025
an den Stiftungsrat der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung 2025 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr 2025 sowie dem Anhang, einschliesslich der Erläuterungen zur Rechnungslegung – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung 2025 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindengesetz [GG; LS 131.1] und Gemeindeverordnung [VGG; LS 131.11]).

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften (Gemeindengesetz und Gemeindeverordnung) und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 «Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderrechnung» durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Empfehlung

Wir empfehlen dem Stiftungsrat, die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen.

FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH



Andras Ecsedi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Arno Frieser
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2026

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführerin und der Rechnungsführer bestätigen, dass

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

8008 Zürich, 12. März 2026

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Geschäftsführerin

Rechnungsführer


Andrea Wieland


Thomas Brodmann

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

Finanzierung		Gesamthaushalt Rechnung 2025	Allgemeiner Haushalt Rechnung 2025	Eigenwirtschaftsbetriebe Rechnung 2025
+	Ertragsüberschuss	214'657.56	214'657.56	Stiftung hat
-	Aufwandüberschuss	0.00	0.00	keine Eigenwirt-
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	schaftsbetriebe
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'691'413.00	1'691'413.00	
-	Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	2'710'584.00	2'710'584.00	
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'974'596.00	-2'974'596.00	
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	
Selbstfinanzierung		1'642'058.56	1'642'058.56	
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	18'984'054.35	18'984'054.35	
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		-17'341'995.79	-17'341'995.79	
Selbstfinanzierungsgrad (in %)		9%	9%	

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.

Richtwerte ¹	
> 100 %	ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	problematisch
< 50 %	ungenügend

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

Erfolgsrechnung

Gestufferter Erfolgsausweis		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	-1'643'301.50	-1'487'100.00	-1'398'134.05
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-7'637'144.02	-11'282'900.00	-4'922'857.03
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'691'413.00	-1'659'000.00	-1'581'005.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'710'584.00	-2'699'000.00	-2'630'476.00
36	Transferaufwand	-88'837.00	-139'000.00	-95'349.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>-13'771'279.52</i>	<i>-17'267'000.00</i>	<i>-10'627'821.08</i>
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	478'212.55	521'200.00	443'577.32
43	Verschiedene Erträge	15'424.00	500.00	93'000.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	2'974'596.00	4'211'000.00	555'296.00
46	Transferertrag	0.00	10'500.00	18'909.25
47	Durchlaufende Beträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>3'468'232.55</i>	<i>4'743'200.00</i>	<i>1'110'782.57</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-10'303'046.97	-12'523'800.00	-9'517'038.51
34	Finanzaufwand	-528'564.47	-809'000.00	-492'480.90
44	Finanzertrag	11'046'269.00	9'862'000.00	9'401'572.73
	Ergebnis aus Finanzierung	10'517'704.53	9'053'000.00	8'909'091.83
Operatives Ergebnis		214'657.56	-3'470'800.00	-607'946.68
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis		0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung		214'657.56	-3'470'800.00	-607'946.68
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)				
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand		-14'299'843.99	-18'076'000.00	-11'120'301.98
Total Ertrag		14'514'501.55	14'605'200.00	10'512'355.30

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	-22'984'054.35	-18'053'000.00	-10'972'466.20
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	-1'500'000.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		-22'984'054.35	-19'553'000.00	-10'972'466.20
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	4'000'000.00	4'825'800.00	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		4'000'000.00	4'825'800.00	0.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		-22'984'054.35	-19'553'000.00	-10'972'466.20
Total Investitionseinnahmen		4'000'000.00	4'825'800.00	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-18'984'054.35	-14'727'200.00	-10'972'466.20
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Bilanz

Aktiven		31.12.2024	31.12.2025
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	2'131'886.63	2'096'393.34
101	Forderungen	218'920.55	33'560'600.40
102	Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	0.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	315'481.92	805'237.62
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	72'120.40	0.00
	Umlaufvermögen	2'738'409.50	36'462'231.36
107	Finanzanlagen	0.00	0.00
108	Sachanlagen Finanzvermögen	0.00	0.00
	Anlagevermögen Finanzvermögen	0.00	0.00
Total Finanzvermögen		2'738'409.50	36'462'231.36
Verwaltungsvermögen			
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	126'373'878.44	143'666'519.79
142	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00
144	Darlehen	0.00	0.00
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	5'000.00	5'000.00
146	Investitionsbeiträge	0.00	0.00
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen	126'378'878.44	143'671'519.79
Total Verwaltungsvermögen		126'378'878.44	143'671'519.79
Total Aktiven		129'117'287.94	180'133'751.15

Passiven		31.12.2024	31.12.2025
200	Laufende Verbindlichkeiten	1'457'716.45	3'515'699.50
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5'379'000.00	4'379'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	1'386'913.50	1'773'748.10
205	Kurzfristige Rückstellungen	0.00	0.00
	Kurzfristiges Fremdkapital	8'223'629.95	9'668'447.60
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29'971'800.00	29'592'800.00
208	Langfristige Rückstellungen	0.00	0.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	0.00	0.00
	Langfristiges Fremdkapital	29'971'800.00	29'592'800.00
	Total Fremdkapital	38'195'429.95	39'261'247.60
290	Verpflichtungen / Vorschüsse gegenüber Eigenwirtschaftsbetrieben	0.00	0.00
291	Fonds / Legate	41'148'449.37	40'884'437.37
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293	Vorfinanzierungen	0.00	0.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	41'148'449.37	40'884'437.37
294	Reserven	0.00	0.00
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	0.00	0.00
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	0.00	0.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	49'773'408.62	99'988'066.18
	Zweckfreies Eigenkapital	49'773'408.62	99'988'066.18
	Total Eigenkapital	90'921'857.99	140'872'503.55
	Total Passiven	129'117'287.94	180'133'751.15

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode		2024	2025
Betriebstätigkeit			
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	-607'946.68	214'657.56
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'581'005.00	1'691'413.00
-	Auflösung passivierte Investitionsbeiträge	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	144'864.64	-8'346.50
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	57'079.72	-489'755.70
+/-	Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	15'963.99	72'120.40
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Marktwertanpassungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Sachanlagen FV (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Verluste / Gewinne auf Sachanlagen FV (realisiert)	0.00	0.00
-	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV	0.00	0.00
+/-	Veränderung laufende Verbindlichkeiten	-464'795.80	2'057'983.05
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	85'467.90	386'834.60
+/-	Bildung / Auslösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	0.00	0.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	2'075'180.00	-264'012.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	0.00	0.00
-	Aktivierung Eigenleistungen	0.00	0.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)		2'886'818.77	3'660'894.41
Investitionstätigkeit			
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-10'972'466.20	-22'984'054.35
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	0.00	4'000'000.00
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-10'972'466.20	-18'984'054.35
-	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	0.00	0.00
+	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR	0.00	0.00
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung	0.00	0.00
-	Entnahmen aus Fonds	0.00	0.00
+	Aktivierte Eigenleistungen	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-10'972'466.20	-18'984'054.35
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		-8'085'647.43	-15'323'159.94

Geldflussrechnung

Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		(Übertrag)	-8'085'647.43	-15'323'159.94
Finanzierungstätigkeit				
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		-1'000'000.00	-1'000'000.00
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten		4'338'000.00	-379'000.00
+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV		0.00	0.00
+/-	Marktwertanpassungen / Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)		0.00	0.00
+/-	Gewinne / Verluste auf Finanzanlagen (realisiert)		0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Sachanlagen FV		0.00	0.00
+/-	Wertaufholungen / Wertberichtigungen Sachanlagen FV (nicht realisiert)		0.00	0.00
+/-	Gewinne / Verluste auf Sachanlagen FV (realisiert)		0.00	0.00
+	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV		0.00	0.00
+	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen		0.00	0.00
-	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen		0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)		0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)		0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Forderung noch nicht einbezahltes Stiftungskapital		0.00	-33'333'333.35
+/-	Erhöhung / Reduktion Stiftungskapital		0.00	50'000'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit			3'338'000.00	15'287'666.65
Veränderung Flüssige Mittel (= Fonds)			-4'747'647.43	-35'493.29
Stand flüssige Mittel per 1.1.			6'879'534.06	2'131'886.63
Stand flüssige Mittel per 31.12.			2'131'886.63	2'096'393.34
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel			-4'747'647.43	-35'493.29

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

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

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000.00** liegt (Beschluss des Stiftungsrats vom 26. Juni 2018). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Bei den Verpflichtungen kommt die **Wesentlichkeitsgrenze von Fr. 50'000.00** nur bei den Rückstellungen zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Anhang

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert.

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

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

Bereichsspezifische Regelungen

Des Weiteren gelten die rechtlichen Grundlagen der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich sowie Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich (vormals Wohnbauförderung der Stadt Zürich).

Die Aktivierungs- und Wesentlichkeitsgrenze beträgt Fr. 50'000.00 gemäss Beschluss Stiftungsrat vom 26. Juni 2018.

Interne Zinsen / Einlage Liegenschaftsfonds

Gemäss Beschluss des Stiftungsrats vom 22. Juni 2021 wird auf die Verzinsung des Liegenschaftsfonds verzichtet, dafür die reguläre Einlage von 1 % der Assekuranzsumme auf neu 1,25 % p.a. erhöht. Mit Beschluss vom 21.06.2023 wurde aufgrund der um 10 % erhöhten GVZ-Werte p.a. 2024 beschlossen für Friesenberg 1,25 % bzw. für die übrigen Liegenschaften gemäss Vorgaben WBF wiederum 1 % des GVZ-Wertes in den Liegenschaftsfonds einzulegen.

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2024	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	216'009.25	-126'451.90	89'557.35
1010.00	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	130'060.00	-96'997.05	33'062.95
1010.01	Forderungen ggü. Mieter	85'949.25	-29'590.95	56'358.30
1010.02	Forderungen Verrechnungssteuer	0.00	136.10	136.10
1011	Kontokorrente mit Dritten	0.00	47'958.55	47'958.55
1011.00	Kontokorrent mit Verkäufer / AA	0.00	37'958.55	37'958.55
1011.01	KK Miteg Wohnsiedlung Letzi	0.00	10'000.00	10'000.00
1015	Interne Kontokorrente	0.00	88'958.35	88'958.35
1015.01	Anlagekontokorrent Finanzverwaltung Stadt Zürich	0.00	88'958.35	88'958.35
1019	Übrige Forderungen	2'911.30	33'331'214.85	33'334'126.15
1019.01	RB Anteilschein 4000010.260	500.00	0.00	500.00
1019.90	Guthaben Frankiermaschinen	2'411.30	-2'118.50	292.80
1019.99	Noch nicht einbezahltes Stiftungskapital	0.00	33'333'333.35	33'333'333.35

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2025
	Stand 31.12.2024	Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr. / WB	Abgänge (+)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2025	
Sachanlagen VV										
1400 Grundstücke	2'207'882.50	0.00	2'207'882.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'207'882.50
1404 Hochbauten	147'436'498.39	10'466'287.85	157'902'786.24	-44'826'694.00	-1'691'413.00	0.00	0.00	0.00	-46'518'107.00	111'384'679.24
1406 Mobilien VV	86'022.60	0.00	86'022.60	-86'022.60	0.00	0.00	0.00	0.00	-86'022.60	0.00
1407 Anlagen im Bau VV	21'556'191.55	8'517'766.50	30'073'958.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30'073'958.05
1409 Übrige Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen	171'286'595.04	18'984'054.35	190'270'649.39	-44'912'716.60	-1'691'413.00	0.00	0.00	0.00	-46'604'129.60	143'666'519.79
Immaterielle Anlagen										
keine immaterielle Anlagen										
Total Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Darlehen										
keine Darlehen										
Total Darlehen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen						Buchwert 31.12.2025
	Stand 31.12.2024	Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr. / WB	Abgänge (+)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2025	
Beteiligungen, Grundkapitalien										
1455 Private Unternehmungen	5'000.00	0.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00
Total Beteiligungen	5'000.00	0.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00
Investitionsbeiträge										
keine Investitionsbeiträge										
Total Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	171'291'595.04	18'984'054.35	190'275'649.39	-44'912'716.60	-1'691'413.00	0.00	0.00	0.00	-46'604'129.60	143'671'519.79

Anhang

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Tätigkeits- gebiet	Nominalka- pital (100%)	Spezifische Risiken	Anschaff- ungswert	Buchwert 31.12.2025
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							
Emissionszentrale egw	Genossenschaft	Swiss GAAP FER	zinsgünstige Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern	CHF 3.44 Mio. (31.12.2025)	keine	5'000.00	5'000.00
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							5'000.00

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

keine	-
-------	---

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung			Buchwert 31.12.2024	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
2014	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz	Fälligkeit	5'379'000.00	-1'000'000.00	4'379'000.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)	0%	01.05.2025	304'480.00	-304'480.00	0.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)	0%	01.05.2025	74'520.00	-74'520.00	0.00
	ZKB Festhypo. 1900-828672.05.2	0.66%	27.05.2025	3'000'000.00	-3'000'000.00	0.00
	egw-Anleihe Serie 51 (inkl. Ant. Emmissionskosten)	0.215%	26.05.2025	2'000'000.00	-2'000'000.00	0.00
	ZKB, Rollover Vorschuss 17.12.2025 - 16.1.2026	0.82%	16.01.2026	0.00	2'000'000.00	2'000'000.00
	ZKB, Fester Vorschuss 31.12.2025-23.1.2026	0.82%	23.01.2026	0.00	2'000'000.00	2'000'000.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)	0%	01.05.2026	0.00	304'480.00	304'480.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)	0%	01.05.2026	0.00	74'520.00	74'520.00
2060	Langfristige Finanzverbindlichkeiten			29'971'800.00	-379'000.00	29'592'800.00
	CS Fixhypo. 442881-81-10	2.75%	20.12.2030	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	CS Fixhypo. 442881-81-12	2.76%	19.04.2033	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	CS Fixhypo. 442881-81-11	2.79%	02.10.2034	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Raiffeisenbank SARON-Hyp. 353.423.164.8	SARON + Marge	02.09.2027	4'500'000.00	0.00	4'500'000.00
	Raiffeisenbank SARON-Hyp. 598.243.248.7	SARON + Marge	29.11.2027	2'000'000.00	0.00	2'000'000.00
2063	egw-Anleihe Serie 52 (inkl. Ant. Emmissionskosten)	0.446%	26.05.2030	3'000'000.00	0.00	3'000'000.00
2064	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)	0%	01.05.2028	913'440.00	-304'480.00	608'960.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)	0%	01.05.2037	1'341'360.00	-74'520.00	1'266'840.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2023/3 M (LE)	0%	01.05.2043	3'217'000.00	0.00	3'217'000.00
	Fälligkeitsstatistik:					
	1 bis 2 Jahre		31.12.2027			10'879'000.00
	2 bis 5 Jahre		31.12.2030			8'608'960.00
	über 5 Jahre					14'483'840.00
	Total					33'971'800.00
	Gewichteter Durchschnittzinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in % (ohne variable Hypotheken und Darlehen)					2.38

Anhang

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

Name Sitz	Art der Verpflichtung	Datum	Verfallzeit	Verpflichtung Betrag	Eigentümer, wesentl. Miteigentümer	Spezifische zus. Angaben	Zahlungsströme im Rechnungsjahr
Stadt Zürich			keine	17'631'065.00			
Die Beiträge der Stadt Zürich sind nur rückzahlbar, wenn sie dem städtischen Reglement der Wohnbauförderung zweckentfremdet werden.							
Eventualverbindlichkeiten							17'631'065.00
Weitere Verpflichtungen (Altlasten, Konventionalstrafen)							
keine							0.00

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 31.12.2024	Umbuchung	Erhöhung Stiftungs- Kapital	Fonds		Rücklagen		Jahresergebnis		Stand 31.12.2025
				Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	
2910 Fonds im Eigenkapital	41'148'449.37									40'884'437.37
Liegenschaftsfonds	41'148'449.37			2'710'584.00	-2'974'596.00	0.00	0.00			40'884'437.37
2990 Jahresergebnis	-607'946.68	607'946.68						214'657.56	0.00	214'657.56
2999 Kumulierte Ergebnisse Vorjahre	50'381'355.30									99'773'408.62
Stiftungskapital (zu erhaltender Anteil)	11'400'000.00		13'333'333.35							24'733'333.35
Stiftungskapital (verwendbarer Anteil)	0.00		3'333'333.30							3'333'333.30
Stiftungskapital (noch nicht einbezahlter Anteil)	0.00		33'333'333.35							33'333'333.35
Zuwachskapital	32'646'355.30	-607'946.68								32'038'408.62
unverzins. Dotationskapital	6'335'000.00									6'335'000.00
Total	90'921'857.99	0.00	50'000'000.00	2'710'584.00	-2'974'596.00	0.00	0.00	214'657.56	0.00	140'872'503.55

Anhang

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

Beteiligungsverhältnisse				Verschuldungssituation			
Trärgemeinden	Eigenkapital per 31.12.2024	Eigenkapital per 31.12.2025	Beteiligungsquote		Nettoschuld I per 31.12.2025	Einwohner per 31.12.2025	Nettoschuld I pro Einwohner
Stadt Zürich*	90'921'857.99	140'872'503.55	100%		2'799'016.24	452'421	6.19
Total	90'921'857.99	140'872'503.55	100%		2'799'016.24	452'421	6.19

Bemerkungen:

Beteiligungsquote: Prozentualer Anteil der Trärgemeinden am gesamten Eigenkapital der Anstalt

Nettoschuld I: Anteil an der Nettoverschuldung der Trärgemeinden gemäss Beteiligungsquote

Nettoschuld I = Fremdkapital ./ Finanzvermögen

* Quelle Bevölkerungsamt der Stadt Zürich per 31.12.2025 / Stand am 6. Februar 2026: Total 452'421 Einwohner.

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024	Richtwerte ¹	
Selbstfinanzierungsgrad	9%	-23%	28%	> 100 %	ideal
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.				80 - 100 %	gut bis vertretbar
				50 - 80 %	problematisch
				< 50 %	ungenügend
Zinsbelastungsanteil	4%	6%	5%	0 - 4 %	gut
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.				4 - 9 %	genügend
				> 9 %	schlecht

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

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

5

Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
3010 00	1'227'866.25	1'140'000.00	-87'866.25	Mehrbedarf aufgrund Wachstum.
3091 00	14'358.90	2'300.00	-12'058.90	Neubesetzung Stelle Geschäftsführung.
3099 00	11'702.80	5'100.00	-6'602.80	Aufwand höher als pauschale Budgetierung.
3101 00	22'988.40	7'000.00	-15'988.40	Bedarf unterschätzt.
3102 00	15'826.00	10'000.00	-5'826.00	Bedarf unterschätzt.
3111 00	0.00	12'000.00	12'000.00	Bedarf überschätzt.
3118 00	28'895.85	10'000.00	-18'895.85	Höhere Ausgaben, durch nicht budgetierte CAFM-Schnittstelle und Siedlungsapp Letzi.
3130 00	674'075.57	456'000.00	-218'075.57	Mehrbedarf aufgrund Outsourcing Leitung BEWI und nicht budgetiertem Aufwand Letzi.
3131 00	2'855.70	2'006'000.00	2'003'144.30	Minderbedarf aufgrund Verzögerungen und konsequenter Aktivierung der Planungskosten.
3132 00	77'703.15	41'000.00	-36'703.15	Bedarf unterschätzt.
3133 00	41'479.80	7'000.00	-34'479.80	Bedarf unterschätzt.
3140 00	296'104.20	118'000.00	-178'104.20	Mehrbedarf aufgrund Auslagerung.
3144 00	5'656'445.95	7'782'700.00	2'126'254.05	Abweichung Fortschritt Sanierung FR gegenüber Budgetierung.
3158 00	23'603.95	15'000.00	-8'603.95	Höhere Ausgaben, durch nicht budgetierte Kosten für Zeiterfassungssoftware.
3160 00	76'110.05	56'200.00	-19'910.05	Höhere Ausgaben, durch nicht budgetierte Kosten für Baurechtszinsen Siedlung Letzi.
3169 00	12'130.75	4'000.00	-8'130.75	Bedarf unterschätzt.
3199 00	9'773.10	25'000.00	15'226.90	Bedarf überschätzt.
4310 00	-14'124.00	0.00	14'124.00	War zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht bekannt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

4470 00	-10'106'715.25	-9'848'000.00	258'715.25	Mehrertrag aufgrund Mietzinsanpassungen in allen Siedlungen und Zukauf der Liegenschaft Wehrenbachhalde.
4632 00	0.00	-10'000.00	-10'000.00	Ertrag überschätzt.

9

Finanzen und Steuern

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

3401 00	528'564.47	809'000.00	280'435.53	Minderbedarf aufgrund Auszahlung der ersten Tranche der Erhöhung des Stiftungskapitals, tiefes Zinsniveau.
4401 00	-88'958.35	0.00	88'958.35	Mehrertrag, war zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht bekannt.
4409 00	-834'222.15	0.00	834'222.15	Baukreditzinsen Letzi, war zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht bekannt.

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	13'765'279.52	13'583'248.65	17'260'000.00	14'601'700.00	10'621'821.08	10'511'720.62
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	528'564.47	931'252.90	809'000.00	3'500.00	492'480.90	634.68
Total Aufwand / Ertrag		14'299'843.99	14'514'501.55	18'076'000.00	14'605'200.00	11'120'301.98	10'512'355.30
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		214'657.56		3'470'800.00		607'946.68	
Total		14'514'501.55	14'514'501.55	18'076'000.00	18'076'000.00	11'120'301.98	11'120'301.98

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		7'000.00		6'000.00
01	Legislative und Exekutive	6'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		7'000.00		6'000.00
0110	Legislative	6'000.00	0.00	7'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		7'000.00		6'000.00
3132 00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	6'000.00		7'000.00		6'000.00	
5	Soziales	13'765'279.52	13'583'248.65	17'260'000.00	14'601'700.00	10'621'821.08	10'511'720.62
	Nettoergebnis		182'030.87		2'658'300.00		110'100.46
56	Sozialer Wohnungsbau	13'765'279.52	13'583'248.65	17'260'000.00	14'601'700.00	10'621'821.08	10'511'720.62
	Nettoergebnis		182'030.87		2'658'300.00		110'100.46
5600	Sozialer Wohnungsbau	13'765'279.52	13'583'248.65	17'260'000.00	14'601'700.00	10'621'821.08	10'511'720.62
	Nettoergebnis		182'030.87		2'658'300.00		110'100.46
3000 00	Entschädigungen, Tag-/Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	86'059.80		70'000.00		72'335.65	
3010 00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	1'227'866.25		1'140'000.00		1'040'417.80	
3042 00	Verpflegungszulagen	12'467.00		13'200.00		11'943.00	
3049 00	Übrige Zulagen	0.00		300.00		309.80	
3050 00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	94'223.90		84'600.00		77'453.80	
3052 00	AG-Beiträge an Pensionskassen	178'868.15		149'000.00		141'563.05	
3053 00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	3'318.40		4'900.00		4'159.80	
3055 00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	7'468.60		6'300.00		6'720.90	
3090 00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	6'967.70		11'400.00		4'091.75	
3091 00	Personalwerbung	14'358.90		2'300.00		31'444.10	
3099 00	Übriger Personalaufwand	11'702.80		5'100.00		7'694.40	
3100 00	Büromaterial	6'029.60		10'000.00		9'631.90	
3101 00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	22'988.40		7'000.00		31'034.65	
3102 00	Drucksachen, Publikationen	15'826.00		10'000.00		29'756.55	
3103 00	Fachliteratur, Zeitschriften	1'226.30		3'000.00		1'202.70	
3110 00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	3'449.00		2'000.00		0.00	
3111 00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	0.00		12'000.00		974.90	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3113 00	Anschaffung Hardware	3'194.60		5'000.00		0.00	
3118 00	Anschaffung immaterielle Anlagen	28'895.85		10'000.00		9'073.65	
3119 00	Anschaffung nicht aktivierbare Anlagen	0.00		5'000.00		0.00	
3120 00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	506'752.70		522'000.00		512'148.51	
3130 00	Dienstleistungen Dritter	674'075.57		456'000.00		478'104.94	
3131 00	Planungen und Projektierungen Dritter	2'855.70		2'006'000.00		219'506.75	
3132 00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	77'703.15		41'000.00		74'841.25	
3133 00	Informatik-Nutzungsaufwand	41'479.80		7'000.00		18'777.00	
3134 00	Sachversicherungsprämien	122'375.05		121'000.00		118'249.15	
3140 00	Unterhalt an Grundstücken	296'104.20		118'000.00		479'185.55	
3144 00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	5'656'445.95		7'782'700.00		2'759'108.15	
3151 00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	9'818.15		11'000.00		8'393.85	
3158 00	Unterhalt immaterielle Anlagen	23'603.95		15'000.00		15'016.50	
3160 00	Miete und Pacht Liegenschaften	76'110.05		56'200.00		56'084.20	
3161 00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	21'385.35		22'000.00		24'819.35	
3162 00	Raten für operatives Leasing	3'113.25		0.00		0.00	
3169 00	Übrige Mieten und Benützungskosten	12'130.75		4'000.00		15'968.25	
3170 00	Reisekosten und Spesen	5'398.40		10'000.00		3'841.00	
3181 00	Tatsächliche Forderungsverluste	10'409.15		15'000.00		7'369.58	
3199 00	Übriger Betriebsaufwand	9'773.10		25'000.00		43'768.65	
3300 00	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	1'691'413.00		1'659'000.00		1'581'005.00	
3511 00	Einlagen in Fonds des Eigenkapitals	2'710'584.00		2'699'000.00		2'630'476.00	
3612 00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	8'472.00		9'000.00		7'766.00	
3636 00	Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck	5'410.00		10'000.00		0.00	
3637 00	Beiträge an private Haushalte	74'955.00		120'000.00		87'583.00	
4210 00	Gebühren für Amtshandlungen		0.00		3'000.00		0.00
4260 00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter		478'212.55		518'200.00		443'577.32
4310 00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen		14'124.00		0.00		0.00
4390 00	Übriger Ertrag		1'300.00		500.00		93'000.00
4470 00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		10'106'715.25		9'848'000.00		9'389'229.52
4479 00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		8'300.85		11'000.00		11'330.43
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften		0.00		0.00		990.00
4511 00	Entnahmen aus Fonds des Eigenkapitals		2'974'596.00		4'211'000.00		555'296.00
4632 00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		0.00		10'000.00		18'297.35

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern	743'222.03	931'252.90	809'000.00	3'474'300.00	492'480.90	608'581.36
	Nettoergebnis	188'030.87		2'665'300.00		116'100.46	
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	528'564.47	931'252.90	809'000.00	3'000.00	492'480.90	22.78
	Nettoergebnis	402'688.43			806'000.00		492'458.12
9610	Zinsen	528'564.47	931'252.90	809'000.00	3'000.00	492'480.90	22.78
	Nettoergebnis	402'688.43			806'000.00		492'458.12
3401 00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	528'564.47		809'000.00		492'480.90	
4400 00	Zinsen flüssige Mittel		388.88		0.00		0.00
4401 00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente		88'958.35		0.00		0.00
4409 00	Übrige Zinsen von Finanzvermögen		834'222.15		0.00		0.00
4499 00	Übrige Finanzerträge		7'683.52		3'000.00		22.78
97	Rückverteilungen	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	611.90
	Nettoergebnis	0.00	0.00	500.00		611.90	
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	611.90
	Nettoergebnis	0.00	0.00	500.00		611.90	
4699 10	Rückverteilung CO2-Abgabe		0.00		500.00		611.90
99	Abschluss	214'657.56	0.00	0.00	3'470'800.00	0.00	607'946.68
	Nettoergebnis		214'657.56	3'470'800.00		607'946.68	
9999	Abschlussbuchungen	214'657.56	0.00	0.00	3'470'800.00	0.00	607'946.68
	Nettoergebnis		214'657.56	3'470'800.00		607'946.68	
9000 00	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	214'657.56		0.00		0.00	
9001 00	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		0.00		3'470'800.00		607'946.68
		14'514'501.55	14'514'501.55	18'076'000.00	18'076'000.00	11'120'301.98	11'120'301.98

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
5040.00	-22'984'054.35	-18'053'000.00	-4'931'054.35	Der Kauf der Liegenschaft Wehrenbachhalde war zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht bekannt. Rest: Abweichung im Projektfortschritt gegenüber Budget/Planung.
5550.00	0.00	-1'500'000.00	1'500'000.00	Koch-Areal: Abweichung im Projektfortschritt gegenüber Budget/Planung.
6320.00	4'000'000.00	4'825'800.00	-825'800.00	Die im Budget abgebildeten Investitionsbeiträge sind im Berichtsjahr nicht eingegangen, jedoch ein zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht vorhergesehener Investitionsbeitrag für die Sanierung Friesenberg.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	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	22'984'054.35	4'000'000.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand / Ertrag		22'984'054.35	4'000'000.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss			18'984'054.35		14'727'200.00		10'972'466.20
Total		22'984'054.35	22'984'054.35	19'553'000.00	19'553'000.00	10'972'466.20	10'972'466.20

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	Soziale Sicherheit	22'984'054.35	4'000'000.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
	Nettoergebnis		18'984'054.35		14'727'200.00		10'972'466.20
56	Sozialer Wohnungsbau	22'984'054.35	4'000'000.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
	Nettoergebnis		18'984'054.35		14'727'200.00		10'972'466.20
5600	Sozialer Wohnungsbau	22'984'054.35	4'000'000.00	19'553'000.00	4'825'800.00	10'972'466.20	0.00
	Nettoergebnis		18'984'054.35		14'727'200.00		10'972'466.20
5040.01	IR BAV Felsenrain	308'647.65		0.00		196'984.90	
5040.02	IR BAV nno - Thurgauerstrasse	148'674.40		0.00		0.00	
5040.03	IR Kauf LS Wehrenbachhalde 39+47	10'466'287.85		0.00		0.00	
5040.05	IR BAV Leimbach Mitte	42'864.05		0.00		0.00	
5040.40	IR BAV WS FR - Sanierung	4'823'669.00		5'614'000.00		900'480.00	
5040.50	IR BAV Anschluss Fernwärme LB	0.00		0.00		22'001.35	
5040.70	IR BAV WS BR - NB Hofwiesenstr. 126	362'213.50		2'000'000.00		774'548.55	
5040.90	IR BAV WS Letzi - NB Letzi	6'831'697.90		10'439'000.00		9'078'451.40	
5550.01	Erwerb Anteilschein Kraftwerk - Wohnungen Koch-Areal	0.00		1'500'000.00		0.00	
6310.00	Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordaten		0.00		4'021'500.00		0.00
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden		4'000'000.00		804'300.00		0.00
9	Finanzen und Steuern	4'000'000.00	22'984'054.35	4'825'800.00	19'553'000.00	0.00	10'972'466.20
	Nettoergebnis		18'984'054.35		14'727'200.00		10'972'466.20
9999	Abschluss	4'000'000.00	22'984'054.35	4'825'800.00	19'553'000.00	0.00	10'972'466.20
	Nettoergebnis		18'984'054.35		14'727'200.00		10'972'466.20
5900.00	Passivierung Einnahmen	4'000'000.00		4'825'800.00		0.00	
6900.00	Aktivierung Ausgaben		22'984'054.35		19'553'000.00		10'972'466.20

Bilanz

		31.12.2024	31.12.2025
Aktiven			
1	Aktiven	129'117'287.94	180'133'751.15
10	Finanzvermögen	2'738'409.50	36'462'231.36
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	2'131'886.63	2'096'393.34
1002	Bank	2'131'886.63	2'096'393.34
1002.01	ZKB KK CH42 0070 0110 0054 0653 8	1'688'886.17	1'861'932.55
1002.02	CS KK CH80 0483 5044 2881 8100 0	57'965.11	138'385.52
1002.03	RB KK CH58 8080 8004 0811 6027 9	138'953.70	96'075.27
1002.04	UBS KK CH93 0023 P022 2031 0	246'081.65	0.00
101	Forderungen	218'920.55	33'560'600.40
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	216'009.25	89'557.35
1010.00	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	130'060.00	33'062.95
1010.01	Forderungen ggü. Mieter	85'949.25	56'358.30
1010.10	Forderungen Verrechnungssteuer	0.00	136.10
1011	Kontokorrente mit Dritten	0.00	47'958.55
1011.00	Kontokorrent mit Verkäufer / AA	0.00	37'958.55
1011.01	KK Miteg Wohnsiedlung Letzi	0.00	10'000.00
1015	Interne Kontokorrente	0.00	88'958.35
1015.01	Anlagekontokorrent Finanzverwaltung Stadt Zürich	0.00	88'958.35
1019	Übrige Forderungen	2'911.30	33'334'126.15
1019.01	RB Anteilschein 4000010.260	500.00	500.00
1019.90	Guthaben Frankiermaschinen	2'411.30	292.80
1019.99	Noch nicht einbezahltes Stiftungskapital	0.00	33'333'333.35

		31.12.2024	31.12.2025
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen (RA)	315'481.92	805'237.62
1041	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	304'051.92	796'207.62
1041.00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	304'051.92	796'207.62
1044	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	11'430.00	9'030.00
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	11'430.00	9'030.00
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	72'120.40	0.00
1061	Roh- und Hilfsmaterial	72'120.40	0.00
1061.00	Heizölvorrat	72'120.40	0.00
14	Verwaltungsvermögen (VV)	126'378'878.44	143'671'519.79
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	126'373'878.44	143'666'519.79
1400	Grundstücke VV	2'207'882.50	2'207'882.50
1400.08	GS WS Manegg	2'207'882.50	2'207'882.50
1400.09	WB Grundstücke allgemeiner Haushalt	0.00	0.00
1404	Hochbauten	102'609'804.39	111'384'679.24
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	147'436'498.39	157'902'786.24
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-44'826'694.00	-46'518'107.00
1406.00	Mobilien VV	0.00	0.00
1406.00	Mobilien allgemeiner Haushalt	86'022.60	86'022.60
1406.09	WB Mobilien allgemeiner Haushalt	-86'022.60	-86'022.60
1407	Anlagen im Bau VV	21'556'191.55	30'073'958.05
1407.00	Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt	21'556'191.55	30'073'958.05
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	5'000.00	5'000.00
1455	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	5'000.00	5'000.00
1455.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen allgemeiner Haushalt	5'000.00	5'000.00

		31.12.2024	31.12.2025
Passiven			
2	Passiven	-129'117'287.94	-180'133'751.15
20	Fremdkapital	-38'195'429.95	-39'261'247.60
200	Laufende Verbindlichkeiten	-1'457'716.45	-3'515'699.50
2000	Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	-1'416'581.50	-3'472'102.10
2000.00	Verb. aus Lieferung und Leistung (Kreditoren)	-1'393'749.40	-3'449'860.20
2000.02	Kreditor Mehrzins Zweckerhaltung	0.00	-51.80
2000.10	Kreditoren Sozial- und Personalversicherungen	-20'040.60	-17'403.85
2000.12	UVG, BU NBU UVZ	-2'791.50	-4'786.25
2009	Übrige laufende Verbindlichkeiten	-41'134.95	-43'597.40
2009.60	Übrige laufende Verbindlichkeiten	-33'697.10	-36'378.90
2009.62	Rückstellung 13. inkl. SV	-7'437.85	-7'218.50
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-5'379'000.00	-4'379'000.00
2010	Verbindlichkeiten gegenüber Finanzintermediären	0.00	-4'000'000.00
2010.30	Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü Finanzinstituten	0.00	-4'000'000.00
2014	Kurzfristiger Anteil langfristiger Verbindlichkeiten	-5'379'000.00	-379'000.00
2014.00	Kurzfristiger Anteil von Hypotheken	-5'379'000.00	-379'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen (RA)	-1'386'913.50	-1'773'748.10
2040	Passive RA Personalaufwand	-2'591.50	-185.35
2040.00	Passive RA Personalaufwand	-2'591.50	-185.35
2041	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-1'384'322.00	-1'773'562.75
2041.00	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	0.00	-93'977.00
2041.01	Akonto Zahlungen HK/NK Mieter	-524'827.50	-784'071.50
2041.02	Mietervorauszahlungen	-859'494.50	-895'514.25
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-29'971'800.00	-29'592'800.00

		31.12.2024	31.12.2025
2060	Hypotheken	-21'500'000.00	-21'500'000.00
2060.03	CS Fixhypo. 442881-81-10	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2060.04	CS Fixhypo. 442881-81-11	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2060.05	CS Fixhypo. 442881-81-12	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2060.06	RB SARON Flex-Hypo.	-4'500'000.00	-4'500'000.00
2060.07	RB SARON Flex-Hypo.	-2'000'000.00	-2'000'000.00
2063	Anleihen	-3'000'000.00	-3'000'000.00
2063.02	egw-Anleihe Serie 52	-3'000'000.00	-3'000'000.00
2064	Langfristige Darlehen	-5'471'800.00	-5'092'800.00
2064.01	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)	-913'440.00	-608'960.00
2064.02	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)	-1'341'360.00	-1'266'840.00
2064.03	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2023/3 M (LE)	-3'217'000.00	-3'217'000.00
29	Eigenkapital	-90'921'857.99	-140'872'503.55
291	Fonds im Eigenkapital	-41'148'449.37	-40'884'437.37
2910	Liegenschaftenfonds	-41'148'449.37	-40'884'437.37
2910.01	LF WS Wehrenbachhalde	0.00	-25'799.00
2910.03	LF WS Auzelg	-14'475'918.09	-15'225'418.09
2910.04	LF WS Friesenberg	-7'881'834.30	-5'728'120.30
2910.05	LF WS Leimbach	-3'857'746.60	-4'169'759.60
2910.06	LF WS Luchswiese	-7'082'874.28	-7'329'910.28
2910.07	LF WS Brunnenhof	-7'112'910.10	-7'503'910.10
2910.08	LF WS Manegg	-737'166.00	-844'686.00
2910.09	LF WS Letzi	0.00	-56'834.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	-49'773'408.62	-99'988'066.18
2990	Jahresergebnis	607'946.68	-214'657.56
2990.00	Jahresergebnis	607'946.68	-214'657.56
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-50'381'355.30	-99'773'408.62
2999.00	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-38'981'355.30	-38'373'408.62
2999.01	Stiftungskapital (zu erhaltender Anteil)	-11'400'000.00	-24'733'333.35
2999.02	Stiftungskapital (verwendbarer Anteil)	0.00	-3'333'333.30
2999.03	Stiftungskapital (noch nicht einbezahlter Anteil)	0.00	-33'333'333.35

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
8004 Zürich

Jahresrechnung 2025

Ablieferung an Finanzausschuss	30.01.2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	24.02.2026
Abnahmebeschluss Revisionsstelle	30.01.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1 Bericht des Stiftungsrates	4
2 Beschluss des Stiftungsrates	6
3 Kurzbericht der Revisionsstelle	7
4 Vollständigkeitserklärung	8
Jahresrechnung - Finanzbericht	
5 Finanzierung	10
6 Erfolgsrechnung	11
8 Investitionsrechnungen	12
9 Bilanz	13
10 Geldflussrechnung	15
11 Anhang	
Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung	
Angewandtes Regelwerk	16
Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	17
Organisationseinheiten	18
Finanzinformationen	
Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens	19
Anlagenspiegel Verwaltungsvermögen	20
Beteiligungsspiegel	21

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	22
Rückstellungsspiegel	23
Eigenkapitalnachweis	25
Eventualforderungen / Gewährleistungsspiegel / Eventualverpflichtungen	26
Sonderrechnungen	27
Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht	
12 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	31
13 Erfolgsrechnung (Funktionale Gliederung)	34
14 Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	42
15 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	43
16 Bilanz	45

Kontakt

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Feldstrasse 110
8004 Zürich

Stiftungsratspräsident: Andreas Hauri
Direktorin: Andrea Martin-Fischer
Rechnungsführer/in: Marcel Bühler
Telefon: 044 415 73 46

Bericht des Stiftungsrates

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einem Unternehmensverlust von CHF -1'894'276 (Vorjahr CHF -1'913'103) ab.

Die **Sachanlagen VV (Ziff. 140)** erhöhten sich im Berichtsjahr gesamthaft um CHF 57.1 Mio. von CHF 481.0 Mio. auf neu CHF 538.1 Mio. Die Erhöhung erfolgte aus Veränderungen der **Anlagen im Bau von CHF 3.4 Mio.**, der Umgliederung der neu **aktivierten Liegenschaft Letzi von CHF 33.1 Mio.** und der **neu erworbenen Liegenschaft Wyss Areal von insgesamt CHF 24.0 Mio.** sowie der Berücksichtigung der jährlichen Abschreibung von CHF 3.4 Mio. Der **Liegenschaftsfonds** ('Fonds im Eigenkapital', Ziff. 291) erhöhte sich um CHF 4.9 Mio. auf neu CHF 112.4 Mio.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das operative Ergebnis ist auf Vorjahresniveau und **CHF 0.3 Mio. tiefer als budgetiert**. Die Mieterträge ('Finanzertrag', Ziff. 44) sind CHF 1.6 Mio. höher als im Vorjahr, die **Erträge aus Entgelten (Ziff. 42)**: hauptsächlich Erträge Spitex, Kostenbeteiligungen Dritte sowie DLP **liegen CHF 0.2 Mio. unter dem Vorjahr**. Der Finanzaufwand (Ziff. 34) hat sich um CHF 0.3 Mio. erhöht. Die **Abschreibungen VV (Ziff. 33) belasten das Ergebnis mit CHF 3.4 Mio.** (Vorjahr CHF 3.8 Mio.) und die Nettoeinlagen in den **Liegenschaftsfonds im Eigenkapital (Ziff. 35 'Einlagen in Fonds' und Ziff. 45 'Entnahmen aus Fonds')** belasten das Ergebnis mit CHF 4.9 Mio. (Vorjahr 5.5 Mio.)

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Das Jahresergebnis ist CHF 0.3 Mio. tiefer als budgetiert. Das Ergebnis aus Finanzierungen ist CHF 2.8 Mio. tiefer als budgetiert, aufgrund der im Budget 2025 nicht vorgenommenen Umgliederung der Erträge aus dem Dienstleistungspaket (DLP) von '44 Finanzertrag' in '42 Entgelte'.

Das Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit ist um CHF 2.4 Mio. höher als budgetiert: Der betriebliche Aufwand liegt CHF 1.3 Mio. über Budget und der betriebliche Ertrag liegt 3.7 Mio. über Budget.

Der betriebliche Ertrag liegt mehrheitlich aufgrund der um CHF 3.3 Mio. höheren Entgelte (Ziff. 42) über Budget. Die restlichen Abweichungen begründen auf den um CHF 1.0 Mio. höheren verschiedenen Erträge (Ziff. 43, hauptsächlich aktivierbare Projektierungskosten), sowie um CHF 0.6 Mio. tiefere Spitexerträge (Ziff. 46, 'Transferertrag').

Der betriebliche Aufwand ist um CHF 1.3 Mio. höher als budgetiert. Dies gründet auf dem um CHF 0.7 Mio. tieferen Personalaufwand (Ziff. 30), CHF 0.2 Mio. höheren Einlagen in Fonds (Ziff. 35), CHF 1.7 Mio. höherem Sach- und Betriebsaufwand (Ziff. 31) sowie um CHF 0.1 Mio. höheren Abschreibungen Verwaltungsvermögen (Ziff. 33).

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2025 der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 24. Februar 2026 genehmigt.
Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	01.01. bis 31.12.2025	Gesamtaufwand	41'608'879.44
		Gesamtertrag	39'714'603.92
		Aufwandsüberschuss	-1'894'275.52
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	01.01. bis 31.12.2025	Ausgaben Verwaltungsvermögen	60'594'850.65
		Einnahmen Verwaltungsvermögen	0.00
		Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	60'594'850.65
Bilanz	31.12.2025		
		Bilanzsumme	543'224'832.21

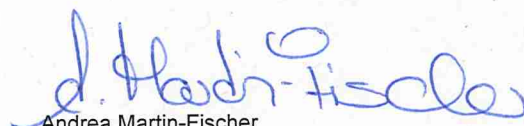
Der Aufwandsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 1'894'275.52 wird den freiwilligen Reserven zugewiesen.

8004 Zürich, 24.02.2026

Namens des Stiftungsrates der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich



Andreas Hauri
Stiftungsratspräsident



Andrea Martin-Fischer
Direktorin

Kurzbericht der Revisionsstelle



Treuhand - Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung - Unternehmensberatung
HR-Services - Informatik-Gesamtlösungen

Bericht der Revisionsstelle
an den Stiftungsrat der
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)
Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) (die Stiftung) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung 2025 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungsinweis 60 «Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderrechnung» durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in der Finanzberichterstattung enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) sowie unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Empfehlung

Wir empfehlen dem Stiftungsrat der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen.

OBT AG

Florian Kühn
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Shirley Weiss
zugelassene Revisionsexpertin

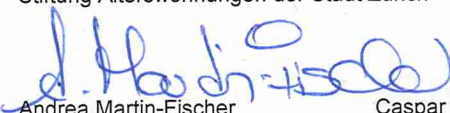
Zürich, 30. Januar 2026

Vollständigkeitserklärung

Die Direktorin und der Bereichsleiter Bau & Entwicklung bestätigen, dass

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

8004 Zürich, 24.02.2026
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich


Andrea Martin-Fischer
Direktorin


Caspar Hoesch
Bereichsleiter Bau & Entwicklung

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt		Allgemeiner Haushalt	
	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2025	Budget 2025
+ Ertragsüberschuss	0.00	0.00	0.00	0.00
- Aufwandüberschuss	1'894'275.52	1'544'318.33	1'894'275.52	1'544'318.33
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	3'430'758.46	3'379'249.00	3'430'758.46	3'379'249.00
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'509'714.60	5'280'240.00	5'509'714.60	5'280'240.00
- Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	663'313.50	685'000.00	663'313.50	685'000.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	33'333'333.35	0.00	33'333'333.35	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	39'716'217.39	6'430'170.67	39'716'217.39	6'430'170.67
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	60'594'850.65	56'300'000.00	60'594'850.65	56'300'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-20'878'633.26	-49'869'829.33	-20'878'633.26	-49'869'829.33
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	66%	11%	66%	11%

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

Erfolgsrechnung

Gestufteter Erfolgsausweis		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	15'031'478.15	15'764'712.00	14'544'926.04
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	13'904'881.15	12'146'720.00	12'125'890.51
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'430'758.46	3'379'249.00	3'760'442.21
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'509'714.60	5'280'240.00	5'937'280.00
36	Transferaufwand	7'649.45	0.00	-70'807.18
	<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>37'884'481.81</i>	<i>36'570'921.00</i>	<i>36'297'731.58</i>
42	Entgelte	9'297'186.16	5'974'141.10	9'542'405.92
43	Verschiedene Erträge	1'076'335.59	12'600.00	570'901.85
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	663'313.50	685'000.00	387'361.20
46	Transferertrag	4'312'322.38	4'952'111.80	4'505'636.45
	<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>15'349'157.63</i>	<i>11'623'852.90</i>	<i>15'006'305.42</i>
	<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>-22'535'324.18</i>	<i>-24'947'068.10</i>	<i>-21'291'426.16</i>
34	Finanzaufwand	2'706'445.98	2'467'000.00	2'360'689.96
44	Finanzertrag	23'347'494.64	25'869'749.77	21'739'012.90
	<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>20'641'048.66</i>	<i>23'402'749.77</i>	<i>19'378'322.94</i>
	Operatives Ergebnis	-1'894'275.52	-1'544'318.33	-1'913'103.22
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	-1'894'275.52	-1'544'318.33	-1'913'103.22
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'017'951.65	1'247'665.94	1'088'611.80
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'017'951.65	1'247'665.94	1'088'611.80
	Total Aufwand	41'608'879.44	40'285'586.94	39'747'033.34
	Total Ertrag	39'714'603.92	38'741'268.61	37'833'930.12

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	60'509'613.80	56'300'000.00	32'943'352.30
52	Immaterielle Anlagen	85'236.85	0.00	235'783.75
Total Investitionsausgaben		60'594'850.65	56'300'000.00	33'179'136.05
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0.00	0.00	4'000'000.00
Total Investitionseinnahmen		0.00	0.00	4'000'000.00
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		60'594'850.65	56'300'000.00	33'179'136.05
Total Investitionseinnahmen		0.00	0.00	4'000'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-60'594'850.65	-56'300'000.00	-29'179'136.05

Bilanz

Aktiven		01.01.2025	31.12.2025
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'807'196.22	3'263'695.94
101	Forderungen	768'606.93	710'112.82
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	716'990.50	840'714.10
	Umlaufvermögen	7'292'793.65	4'814'522.86
	Total Finanzvermögen	7'292'793.65	4'814'522.86
140	Sachanlagen VV	481'009'931.45	538'135'946.79
142	Immaterielle Anlagen	235'784.75	273'861.56
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	1.00	501.00
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen	481'245'717.20	538'410'309.35
	Total Verwaltungsvermögen	481'245'717.20	538'410'309.35
	Total Aktiven	488'538'510.85	543'224'832.21

Bilanz

Passiven		01.01.2025	31.12.2025
200	Laufende Verbindlichkeiten	5'330'889.29	6'836'828.12
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'410'891.00	1'571'379.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	7'510'054.15	6'399'377.80
205	Kurzfristige Rückstellungen	377'377.60	526'405.25
	Kurzfristiges Fremdkapital	14'629'212.04	15'333'990.17
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	292'769'699.57	310'443'706.47
208	Langfristige Rückstellungen	3'284'061.17	3'301'226.27
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	529'290.21	528'252.76
	Langfristiges Fremdkapital	296'583'050.95	314'273'185.50
	Total Fremdkapital	311'212'262.99	329'607'175.67
291	Fonds im Eigenkapital	107'564'730.93	112'417'081.78
	Zweckgebundenes Eigenkapital	107'564'730.93	112'417'081.78
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	69'761'516.93	101'200'574.76
	Zweckfreies Eigenkapital	69'761'516.93	101'200'574.76
	Total Eigenkapital	177'326'247.86	213'617'656.54
	Total Passiven	488'538'510.85	543'224'832.21

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - Indirekte Methode		Rechnung 2025	Rechnung 2024
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Aufwandüberschuss (-), Ertragsüberschuss (+)	-1'894'275.52	-1'913'103.22
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'430'758.46	3'760'442.21
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	58'494.11	-70'134.16
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-123'723.60	391'221.80
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	1'505'938.87	-482'259.54
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-1'110'676.35	4'430'168.00
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	166'192.75	-167'113.24
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	4'851'313.40	5'553'087.05
-	Aktivierung Eigenleistungen	-1'300'896.70	-900'903.00
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	5'583'125.42	10'601'405.90
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-60'594'850.65	-33'179'136.05
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	0.00	4'000'000.00
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-60'594'850.65	-29'179'136.05
+	Aktivierte Eigenleistungen	1'300'896.70	900'903.00
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-59'293'953.95	-28'278'233.05
+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	-500.00	0.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-500.00	0.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-59'294'453.95	-28'278'233.05
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	160'488.00	101'560.00
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17'674'006.90	20'271'989.26
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	33'333'333.35	
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	51'167'828.25	20'373'549.26
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-2'543'500.28	2'696'722.11
	Stand Flüssige Mittel per 1.1.	5'807'196.22	3'110'474.11
	Stand Flüssige Mittel per 31.12.	3'263'695.94	5'807'196.22
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-2'543'500.28	2'696'722.11

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 12. Juni 1996 (845.200), auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Anhang

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Aktivierungs- / Wesentlichkeitsgrenze

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000** liegt (Beschluss des Anstaltsvorstands vom 27. August 2018). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Beim Übergang zum HRM2 wurde **keine Neubewertung des Verwaltungsvermögens** gemäss § 179 Abs. 1 lit. c. GG vorgenommen. (Beschluss Stiftungsrat vom 27. August 2018)

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Beiträge der Stadt und Darlehen des Kantons im Rahmen der Wohnbauförderung werden als Fremdkapital ausgewiesen. Die Positionen des VV, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen wird jährlich auf dauernde Wertminderungen geprüft.

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

Bereichsspezifische Regelungen

Die Stiftung Alterswohnungen ist im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig und wendet deshalb, gestützt auf § 30 "Anlagekategorien und Nutzungsdauern" der VGG Gemeindeverordnung für den Liegenschaftsfonds und die Abschreibungen die Branchenregeln aus dem WBFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 01. Juni 2005 § 23 ff.) an.

Anhang

Interne Zinsen

Der Zinssatz für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 01. Dezember 2009 den jeweils aktuellen Zinssatz der Depositenkasse. Der Zinssatz im Jahr 2025 betrug bis zum 04. März 1.25%, bis zum 02. September 1.00% und ab dem 02. September 0.75%. Verzinst wird der Wert quartalsweise.

Verzinst werden die Verpflichtungen der Stiftung gegenüber dem Solidaritätsfonds (Ziff 209) Fonds im Fremdkapital.

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

Die Rechnung wird über die Stiftung grundsätzlich als Einheit geführt. Sie besteht aus der Hauptrechnung einschliesslich den Sonderrechnungen.

Nicht in der Rechnung konsolidiert

Die Beteiligungen im Verwaltungsvermögen umfassen private Organisationen ohne Erwerbszweck (Stiftung), welche öffentliche Aufgaben erfüllen. Die Stiftung Alterswohnungen ist als Mitglied oder Eigentümerin an diesen Organisationen beteiligt. Diese Organisationen werden nicht in die Rechnung konsolidiert, sondern werden im Beteiligungsspiegel ausgewiesen.

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Konto	Bezeichnung	Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
101	Forderungen	768'606.93	-58'494.11	710'112.82
	Debitoren (Vermietung)	266'661.95	-266'661.95	0.00
	Debitoren (Übrige)	110'654.26	-38'005.55	72'648.71
	Debitoren (Spitex)	428'979.30	-7'872.20	421'107.10
	WB Debitoren	-45'200.00	-22'800.00	-68'000.00
	Diverse	7'511.42	276'845.59	284'357.01
104	Aktive Rechnungsabgrenzung	716'990.50	123'723.60	840'714.10
	Aktive RA Personalaufwand	210'926.65	-210'926.65	0.00
	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	207'063.85	105'713.90	312'777.75
	Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	299'000.00	228'936.35	527'936.35

Anhang

Anlagestapel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt		Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2025
		Stand 01.01.2025	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Planm. Abschreib.	Abgänge (+)	Stand 31.12.2025	
Sachanlagen VV										
1400	Grundstücke	32'816'236.85	11'387'250.00	0.00	44'203'486.85	0.00	0.00	0.00	0.00	44'203'486.85
1404	Hochbauten	449'331'375.70	12'569'008.85	33'120'648.09	495'021'032.64	-66'876'893.60	-3'383'598.46	0.00	-70'260'492.06	424'760'540.58
1406	Möbilien VV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1407	Anlagen im Bau VV	65'739'212.49	36'553'354.95	-33'120'648.09	69'171'919.35	0.00	0.00	0.00	0.00	69'171'919.35
1409	Übrige Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen		547'886'825.04	60'509'613.80	0.00	608'396'438.84	-66'876'893.60	-3'383'598.46	0.00	-70'260'492.06	538'135'946.78
Immaterielle Anlagen										
1420	Software	388'228.00	85'236.81	0.00	473'464.81	-152'443.25	-47'160.00	0.00	-199'603.25	273'861.56
Total Immaterielle Anlagen		388'228.00	85'236.81	0.00	473'464.81	-152'443.25	-47'160.00	0.00	-199'603.25	273'861.56
Beteiligungen, Grundkapitalien										
1456	Private Organisationen o. Erwerbszweck	1.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
Total Beteiligungen		1.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
Total Verwaltungsvermögen		548'275'054.04	60'594'850.61	0.00	608'869'904.65	-67'029'336.85	-3'430'758.46	0.00	-70'460'095.31	538'409'809.34

Anhang

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Tätigkeits- gebiet	Nominalka- pital (100%)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaff- ungswert	Buchwert 31.12.2025
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										
Baugenossenschaft mehr als Wohnen	Genossenschaft		Liegenschaften		1 Anteilsschein	1		1 Keine	10'000	1.00
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										1.00
Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge										

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung	Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
200	Laufende Verbindlichkeiten	-5'330'889.29	-1'494'302.38	-6'836'828.12
	Kreditoren aus Lieferung und Leistung (CHF)	-3'256'860.40	-1'613'721.95	-4'870'582.35
	Kreditoren aus Lieferung und Leistung (EUR)	-141.20	141.20	0.00
	Rückzahlungen gegenüber Spitexkunde	-2'135.55	0.00	-2'135.55
	Verbindlichkeiten Stadt aus Mehrzinseinnahmen	-9'703.40	861.20	-8'842.20
	Verbindlichkeiten Kanton aus Mehrzinseinnahmen	-986.50	3'318.75	2'332.25
	Verbindlichkeiten Bund aus Mehrzinseinnahmen	-1'152.00	-1'152.00	-2'304.00
	Kreditoren Abklärungskonto	-19'457.85	5'158.16	-14'299.69
	Kreditor (VST)	-14'545.80	-13'903.85	-28'449.65
	Kreditor (MWST)	-3'674.13	245.81	-3'428.32
	Debitoren (Anzahlungen)	-1'365'600.90	181'025.40	-1'184'575.50
	HRZ Lunch-Check	-20'054.00	-446.00	-20'500.00
	HRZ Quellensteuer-Abzüge	-638.95	-964.30	-1'603.25
	HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	-131'707.92	-65'795.28	-197'503.20
	HRZ FAK-Beiträge AG und Rückvergütungen	-10'757.49	-5'466.06	-16'223.55
	HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-24'749.15	8'200.85	-16'548.30
	HRZ Zlg. an nicht städt. Pensionskasse	-211'790.65	211'790.65	0.00
	HRZ EO/IV/MV Taggeld	-6'334.15	-16'494.45	-22'828.60
	IV/Renten-Taggelder	-2'513.40	0.00	-2'513.40
	Verbindlichkeiten gegenüber Spitex	-248'085.85	-187'100.51	-435'186.36
	Durchlauf Privathaftpflichtversicherung	0.00	-8'788.00	-8'788.00
	HRZ Depot/Rückbehalt	0.00	-2'848.45	-2'848.45
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'410'891.00	-160'488.00	-1'571'379.00
	WB Anteil kurzfrist. verzins. Verbindlichkeiten	-1'410'891.00	-160'488.00	-1'571'379.00
204	Passive Rechnungsabgrenzung	-7'510'054.15	1'110'676.35	-6'399'377.80
	Passive RA Personalaufwand	-79'403.85	-25'931.85	-105'335.70
	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-7'430'650.30	1'136'608.20	-6'294'042.10
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-292'769'699.57	-17'674'006.90	-310'443'706.47
	Hypotheken	-173'863'750.00	-13'807'250.00	-187'671'000.00
	Darlehen Kanton	-31'532'134.00	-4'860'323.00	-36'392'457.00
	Darlehen Stadt	-79'886'139.35	0.00	-79'886'139.35
	Depositenkasse	-7'487'676.22	993'566.10	-6'494'110.12
	Darlehen Dritte	0.00	0.00	0.00
	Fälligkeitsstatistik:			
	1 bis 2 Jahre			-46'000'000.00
	2 bis 5 Jahre			-43'143'750.00
	über 5 Jahre			-77'500'000.00
	Total			-166'643'750.00
	Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %			1.25%

Anhang

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen		Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (-)	Verwendung (+)	Auflösung (+)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025	Begründung
2051	Mehrleistungen des Personals	-377'377.60	-114'027.65	0.00	0.00	0.00	-491'405.25	A
2052	Kurzfristige Rückstellungen für Prozesse	0.00	-35'000.00	0.00	0.00	0.00	-35'000.00	B
Total kurzfristige Rückstellungen		-377'377.60	-149'027.65	0.00	0.00	0.00	-526'405.25	

		Konto ER / IR	Buchwert 31.12.2025
A	Ansprüche aus Überzeit und Ferien	301'000	-491'405.25
B	Rückstellungen für Rechtsfälle	313'200	-35'000.00
Total kurzfristige Rückstellungen			-526'405.25

Anhang

Rückstellungsspiegel

Langfristige Rückstellungen		Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (-)	Verwendung (+)	Auflösung (+)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025	Begründung
2083	Nicht versicherte Schäden	-3'284'061.17	0.00	23'572.00	0.00	0.00	-3'260'489.17	A
	Total langfristige Rückstellungen	-3'284'061.17	0.00	23'572.00	0.00	0.00	-3'260'489.17	

Begründungen der langfristigen Rückstellungen

		Konto ER / IR	Buchwert 31.12.2025
A	Rückstellung für Baumängel und bauliche Massnahmen zur Erhöhung Sicherheit	314'430	-3'260'489.17
	Total langfristige Rückstellungen		-3'260'489.17

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2025	Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.2025
		Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	
2910 Fonds im Eigenkapital	-107'564'730.93					-112'417'081.78
Liegenschaftsfonds	-107'564'730.93	-5'503'734.60	651'383.75			-112'417'081.78
299 Bilanzüberschuss	-69'761'516.93					-101'200'574.76
2990 Jahresergebnis	0.00			0.00	1'894'275.52	1'894'275.52
2999 Stiftungskapital	-61'595'000.00	-33'333'333.35				-94'928'333.35
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-8'166'516.93					-8'166'516.93
Total	-177'326'247.86	-38'837'067.95	651'383.75	0.00	1'894'275.52	-213'617'656.54

Anhang

Eventualforderungen

Keine

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeit

Keine

Leasingverträge

Keine

Anhang

Sonderrechnungen

Art	Solidaritätsfonds
Bezeichnung, Konto	209201
Zweck	Der Solidaritätsfonds ist dafür bestimmt, das Wohnen und Leben in der SAW grundsätzlich zu verbessern. Aus den Fondsmitteln können sowohl Mieterinnen und Mieter der SAW unterstützt als auch besondere Projekte der SAW gefördert werden.

Erfolgsrechnung 2025				Aufwand	Ertrag
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Zinsverbuchung	494'977.20		4'912.30
	Übrige Erträge	Spenden			1'300.00
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		11'017.55	
Total Aufwand / Ertrag				11'017.55	6'212.30
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					-4'805.25

Abschluss	Vermögensveränderung	
Vermögen Anfang Rechnungsjahr		494'977.20
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	11'017.55	6'212.30
Vermögen Ende Rechnungsjahr		490'171.95

Bilanz per 31.12.2025	Aktiven	Passiven
Kapital	0.00	
Guthaben bei Anstalt	0.00	
Aktivenüberschuss = Vermögen		490'171.95
Total	0.00	490'171.95

Anhang

Sonderrechnungen

Art	Personalkasse
Bezeichnung, Konto	209202
Zweck	Personalkasse für Mitarbeitende der SAW, Unterstützung von Mitarbeitenden.

Erfolgsrechnung 2025

				Aufwand	Ertrag
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse SAW	28'231.36		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0.00%		0.00
Aufwand	Übrige Erträge	Einlage			4'000.00
	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		912.20	
Total Aufwand / Ertrag				912.20	4'000.00
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					3'087.80

Abschluss

	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	28'231.36
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	912.20
Vermögen Ende Rechnungsjahr	31'319.16

Bilanz per 31.12.2025

	Aktiven	Passiven
Kapital	0.00	
Guthaben bei Anstalt	0.00	
Aktivenüberschuss = Vermögen		31'319.16
Total	0.00	31'319.16

Anhang

Sonderrechnungen

Art	Personalkasse
Bezeichnung, Konto	209203
Zweck	Personalkasse für Mitarbeitende der Spitex SAW, Unterstützung von Mitarbeitenden.

Erfolgsrechnung 2025				Aufwand	Ertrag
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse Spitex	6'081.65		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0.00%		0.00
	Übrige Erträge	Einlage			680.00
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		0.00	
Total Aufwand / Ertrag				0.00	680.00
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					680.00

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	6'081.65
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	680.00
Vermögen Ende Rechnungsjahr	6'761.65

Bilanz per 31.12.2025	Aktiven	Passiven
Kapital	0.00	
Guthaben bei Anstalt	0.00	
Aktivenüberschuss = Vermögen		6'761.65
Total	0.00	6'761.65

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

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.

	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
4210.301000000	5'526'235	5'864'162	337'927	Weniger Lohnaufwendungen als budgetiert aufgrund weniger Spitex-Leistungen
4210.301009000	-225'489	-160'000	65'489	Mehr Langzeitausfälle als budgetiert
4210.303000000	0	20'000	20'000	Keine Einsätze von temporären Aushilfen im Geschäftsjahr
4210.304200000	51'860	77'400	25'540	Weniger Verpflegungszulagen als angenommen, entspricht dem Vorjahr
4210.304900000	38'107	48'661	10'554	Weniger Lohnzulagen als budgetiert
4210.309000000	39'612	42'651	3'039	Die Aus- und Weiterbildungen bewegen sich im Rahmen des Budgets
4210.309100000	24'379	50'000	25'621	Weniger Rekrutierungen und geschaltete Inserate im Geschäftsjahr als budgetiert
4210.309900000	17'811	32'301	14'490	Weniger Spesenausgaben als budgetiert
4210.310100000	3'079	1'000	-2'079	Höhere Auslagen für Verbrauchsmaterial
4210.310200000	6'147	7'000	853	Druckaufträge liegen im Rahmen des Budgets
4210.310300000	977	1'000	23	Abonnemente für Fachliteratur und Zeitschriften liegen im Budget
4210.310600000	22'185	30'000	7'815	Weniger Anschaffungen von medizinischem Material
4210.311200000	-141	2'000	2'141	Keine Anschaffung von neuen Berufskleidern, dafür eine Gutschrift aus einer Doppelzahlung im Jahr 2024
4210.311800000	3'697	5'000	1'303	Weniger Softwareanschaffungen als budgetiert
4210.313000000	224'865	373'500	148'635	Weniger erbrachte Leistungen für Nacht- und Palliativcare als budgetiert
4210.313200000	16'629	5'000	-11'629	Höhere Kosten der externen Beratung aufgrund Spezialprojekt Bereinigung Sparte Spitex
4210.313300000	3'655	5'000	1'345	Weniger Lizenzgebühren als budgetiert
4210.313400000	8'037	6'000	-2'037	Sachversicherungen sind höher als budgetiert
4210.314400000	18'905	15'000	-3'905	Unterhalts-Reinigung Spitex liegen im Rahmen des Budgets
4210.315100000	16'358	10'000	-6'358	Der Unterhalt für Fahrzeuge und Fahrräder ist höher als budgetiert
4210.315300000	0	5'000	5'000	Es wurden keine Ausgaben für Informatikunterhalt getätigt
4210.315800000	23'469	25'000	1'531	Der Softwareunterhalt liegt im Rahmen des Budgets
4210.316000000	0	5'500	5'500	Die Parkplatz-Mieten werden durch Unterhalt und Infrastruktur bezahlt
4210.317000000	41'070	132'500	91'430	Weniger Reisespesen und Mobility-Fahrten als budgetiert
4210.318000000	6'400	0	-6'400	Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen
4210.318100000	7'569	25'000	17'431	Weniger Forderungsverluste als budgetiert
4210.319900000	6'280	9'000	2'720	Ausgaben für diverses Verbrauchsmaterial ist leicht unter Budget
4210.360200000	-4'280	0	4'280	Korrekturen von Subventionsabrechnung 2024
4210.391000000	553'050	710'540	157'490	Weniger interne Dienstleistungsbezüge als budgetiert
4210.424000000	-2'814'341	-3'307'069	492'728	Umsatzrückgang im Geschäftsjahr 2025 aufgrund weniger Spitexleistungen
4210.463200000	-4'243'874	-4'952'112	708'237	Umsatzrückgang im Geschäftsjahr 2025 aufgrund weniger Spitexleistungen
4210.491000000	-464'902	-537'126	72'224	Weniger Leistung aus dem Dienstleistungspaket SAW

5

Soziale Sicherheit

Kurz und bündig

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

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
5340.301000000	6'779'754	6'438'612	-341'141.55	Mehr Lohnaufwendungen als budgetiert aufgrund zusätzlicher Stellenbesetzungen
5340.301009000	-193'775	0	193'774.80	Langzeitausfälle wurden im Budget 2025 nicht berücksichtigt
5340.304200000	67'791	68'068	277.00	Die Verpflegungszulagen liegen im Rahmen des Budgets
5340.305500000	43'867	160'000	116'133.48	Überschussbeteiligung des Taggeldversicherers für die Jahre 2022 - 2024
5340.309000000	42'473	55'349	12'876.15	Aus- und Weiterbildungsaufwände liegen im Rahmen des Budgets
5340.309900000	58'316	60'327	2'011.09	Leicht weniger diverser Personalaufwand als budgetiert
5340.310000000	14'221	21'000	6'779.50	Weniger Büromaterial als budgetiert
5340.310100000	158'220	103'600	-54'620.10	Mehr Betriebsmaterial als budgetiert
5340.310200000	171'038	113'000	-58'037.50	Druckaufträge sind gestiegen
5340.310300000	2'420	3'000	580.25	Weniger Ausgaben für Fachliteratur und Zeitschriften als budgetiert
5340.311000000	28'474	38'500	10'025.70	Weniger Mobiliar für Büroräumlichkeiten als budgetiert
5340.311100000	243'666	16'000	-227'666.25	Höhere Anschaffung von Haushaltgeräten in diversen Siedlungen
5340.311100001	119'157	0	-119'157.25	Höhere Anschaffung von Haushaltgeräten in diversen Siedlungen
5340.311200000	11'904	13'500	1'596.00	Weniger Anschaffungen von Berufs- und Schutzbekleidung
5340.311300000	84'856	6'500	-78'355.55	Höhere Anschaffungen von Hardware (Einrichtungen für Sitzungszimmer, Flatscans für Siedlungen)
5340.311800000	0	50'000	50'000.00	Anschaffung von Vermietungs-Software wurde wie im Vorjahr aktiviert
5340.312000000	3'991'209	3'700'280	-290'928.63	Höhere Energiekosten als budgetiert aufgrund Wachstum
5340.313000000	1'660'844	1'419'350	-241'494.27	Mehr Dienstleistungen Dritter wurden beansprucht und Machbarkeitsstudien erfolgswirksam verbucht
5340.313200000	650'683	211'000	-439'683.03	Mehr externe Berater als budgetiert aufgrund strategischen Projekten und Elektroplanungen
5340.313300000	760'851	401'500	-359'350.79	Mehr Informatikdienstleistungen als budgetiert, insbesondere Projekt ICFM Campos
5340.313400000	274'848	246'900	-27'947.76	Höhere Sachversicherungsprämien als budgetiert
5340.313700000	713	550	-162.95	Steuer und Abgaben liegen im Rahmen des Budgets
5340.314400000	4'502'423	4'482'700	-19'722.84	Unterhaltskosten für Hochbauten und Gebäude im Rahmen des Budgets
5340.315000000	1'251	1'000	-250.80	Der Unterhalt der Büromöbel und -geräte liegen im Budget
5340.315100000	32'675	44'750	12'075.45	Weniger Wartungen von Maschinen, Geräten und Fahrzeugen als budgetiert
5340.315300000	3'353	5'100	1'747.10	Informatik-Unterhalt im Rahmen des Budgets
5340.316000000	269'216	267'790	-1'426.27	Baurechtszinsen liegen im Rahmen des budgetierten Wertes
5340.317000000	18'604	89'200	70'596.10	Weniger Reisespesen als budgetiert
5340.318100000	280'277	0	-280'277.25	Im Geschäftsjahr wurden sehr viele Forderungsverluste verbucht. Im Budget nicht vorgesehen
5340.319900000	153'289	176'250	22'961.12	Tieferer übriger Betriebsaufwand als budgetiert
5340.330040000	3'383'598	3'319'249	-64'349.46	Die Abschreibungen liegen im Rahmen des Budgets
5340.351100000	5'503'735	5'280'240	-223'494.60	Mehr Rückstellungen in den Erneuerungsfonds aufgrund Neuaufnahme Siedlung Letzi und Wyss Areal
5340.391000000	464'902	537'126	72'224.29	Weniger Leistungsbezug aus dem Dienstleistungspaket SAW
5340.424000000	-231'217	-223'000	-8'217	Erbrachte Dienstleistungen liegen im Rahmen des Budgets
5340.426000000	-6'249'364	-2'444'072	-3'805'292	Höhere Weiterverrechnungen von Dienstleistungen an Mieterinnen und Mieter und Umgliederung DLP
5340.431200000	-847'239	0	-847'239	Aktivierte Bauherrenleistungen wurden im Budget 2025 nicht berücksichtigt
5340.447000000	-23'347'394	-23'071'014	-276'380	Höhere Mietzinseinnahmen aufgrund Neuaufnahme Siedlung Letzi und Wyss Areal
5340.451100000	-651'384	-685'000	33'616	Entnahmen aus dem Liegenschaftsfond wurden im Rahmen des Budgets getätigt
5340.463000000	-68'448	0	-68'448	Wegfall Bundessubvention Letten und Zahlung Bundessubvention Friesenberg und Riedenhalde
5340.491000000	-553'050	-710'540	157'490	Weniger interner Dienstleistungsbezug als budgetiert

9

Finanzen und Steuern Kurz und bündig

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
9610.340100000	2'706'442	2'407'000	-299'442	Zusätzliche Zinsen für Finanzverbindlichkeiten der neuen Siedlung Wyss Areal

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	53'550.75		40'000.00		44'544.90	
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit			30'000.00			
2	Bildung						
3	Kultur, Sport und Freizeit						
4	Gesundheit	7'515'645.46	7'531'079.97	8'720'736.00	8'806'306.64	7'880'077.50	8'064'728.02
5	Soziale Sicherheit	31'315'327.50	32'165'513.54	29'087'850.94	29'934'961.97	29'451'920.98	29'751'048.45
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung						
7	Umweltschutz und Raumordnung						
8	Volkswirtschaft						
9	Finanzen und Steuern	2'724'355.73	18'010.41	2'407'000.00	0.00	2'370'489.96	18'153.65
Total Aufwand / Ertrag		41'608'879.44	39'714'603.92	40'285'586.94	38'741'268.61	39'747'033.34	37'833'930.12
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss			1'894'275.52		1'544'318.33		1'913'103.22
Total		41'608'879.44	41'608'879.44	40'285'586.94	40'285'586.94	39'747'033.34	39'747'033.34

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	53'550.75	0.00	70'000.00	0.00	44'544.90	0.00
			53'550.75		70'000.00		44'544.90
01	Legislative und Exekutive Nettoergebnis	53'550.75	0.00	70'000.00	0.00	44'544.90	0.00
			53'550.75		70'000.00		44'544.90
0110	Legislative Nettoergebnis	53'550.75	0.00	70'000.00	0.00	44'544.90	0.00
			53'550.75		70'000.00		44'544.90
3000 00 000	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Komm.	20'310.00		40'000.00		29'040.00	
3132 00 000	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	33'240.75		30'000.00		15'504.90	
313000000	Dienstleistungen Dritter						
4	GESUNDHEIT Nettoergebnis	7'515'645.46	7'531'079.97	8'720'736.00	8'806'306.64	7'880'077.50	8'064'728.02
		15'434.51			-85'570.64	184'650.52	
42	Ambulante Krankenpflege Nettoergebnis	7'515'645.46	7'531'079.97	8'720'736.00	8'806'306.64	7'880'077.50	8'064'728.02
		15'434.51			-85'570.64	184'650.52	
4210	Ambulante Krankenpflege Nettoergebnis	7'515'645.46	7'531'079.97	8'720'736.00	8'806'306.64	7'880'077.50	8'064'728.02
		15'434.51			-85'570.64	184'650.52	
3010 00 000	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	5'526'235.20		5'864'162.00		5'504'735.85	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonal	-225'488.65		-160'000.00		-129'545.00	
3030 00 000	Entschädigung temporäre Arbeitskräfte			20'000.00		7'865.75	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	51'860.40		77'400.00		53'045.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen	38'107.00		48'661.00		25'497.00	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	335'820.45		347'049.00		341'161.75	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	643'100.20		758'839.00		685'316.90	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall und Personal-Haftpflicht	14'634.15		23'214.00		22'425.05	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	54'193.25		55'419.00		54'916.40	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	30'591.93		150'000.00		164'620.75	
3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des Personals	39'611.65		42'651.00		81'479.75	
3091 00 000	Personalwerbung	24'379.10		50'000.00		8'815.85	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	17'811.00		32'301.00		8'608.00	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3100 00 000	Büromaterial	3.50					
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	3'078.70		1'000.00		326.95	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	6'146.70		7'000.00		5'766.85	
3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	976.59		1'000.00		1'220.20	
3106 00 000	Medizinisches Material	22'184.55		30'000.00		27'621.35	
3110 00 000	Anschaffung Büromöbel und -geräte			9'000.00			
3111 00 001	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (ohne Unterhalt)			22'000.00		37'630.00	
3112 00 000	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	-140.55		2'000.00		1'228.60	
3118 00 000	Anschaffung immaterielle Anlagen	3'697.00		5'000.00		3'696.96	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	224'865.41		373'500.00		322'083.55	
3132 00 000	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	16'628.70		5'000.00		8'061.30	
3133 00 000	Informatik-Nutzungsaufwand	3'655.48		5'000.00		1'860.78	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien	8'037.25		6'000.00		6'776.64	
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	18'904.80		15'000.00		16'426.95	
3151 00 000	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	16'357.80		10'000.00		15'889.40	
3153 00 000	Informatik-Unterhalt (Hardware)			5'000.00		6'123.20	
3158 00 000	Unterhalt immaterielle Anlagen	23'469.35		25'000.00		33'089.45	
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften			5'500.00		7'623.00	
3162 00 000	Raten für operatives Leasing	6'836.80		7'000.00		6'929.85	
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	41'069.55		132'500.00		72'254.50	
3180 00 000	Wertberichtigungen auf Forderungen	6'400.00				-23'300.00	
3181 00 000	Tatsächliche Forderungsverluste	7'568.70		25'000.00		12'671.25	
3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand	6'279.75		9'000.00		13'920.85	
3602 00 000	Ertragsanteile an Gemeinden und Zweckverbände	-4'280.30				-79'907.18	
3910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen	553'050.00		710'540.00		553'140.00	
4240 00 000	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		2'814'340.51		3'307'068.90		3'092'348.45
4390 00 000	Übriger Ertrag		7'963.43		10'000.00		7'007.72
4632 00 000	Beiträge Gemeinden und Zweckverbände		4'243'874.38		4'952'111.80		4'429'900.05
4910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen		464'901.65		537'125.94		535'471.80

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5	Soziale Sicherheit	31'315'327.50	32'165'513.54	29'087'850.94	29'934'961.97	29'451'920.98	29'751'048.45
	Nettoergebnis	850'186.04		847'111.03		299'127.47	
53	Alter und Hinterlassene	31'102'356.05	32'165'513.54	28'870'403.94	29'934'961.97	29'233'282.28	29'751'048.45
	Nettoergebnis	1'063'157.49		1'064'558.03		517'766.17	
5340	Wohnen im Alter (ohne Pflege)	31'102'356.05	32'165'513.54	28'870'403.94	29'934'961.97	29'233'282.28	29'751'048.45
	Nettoergebnis	1'063'157.49		1'064'558.03		517'766.17	
3010 00 000	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	6'779'753.55		6'438'612.00		5'980'948.75	
3010 09 000	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonal	-193'774.80				-102'664.95	
3030 00 000	Entschädigungen temporäre Arbeitskräfte	53'738.50					
3042 00 000	Verpflegungszulagen	67'791.00		68'068.00		63'425.50	
3049 00 000	Übrige Zulagen	20'468.00		56'535.00		7'444.50	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	416'757.53		402'269.00		385'600.96	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	870'573.15		858'356.00		767'799.45	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall und Personal-Haftpflicht	17'733.90		25'417.00		22'749.60	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	61'957.06		64'386.00		61'197.92	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	43'866.52		160'000.00		183'222.75	
3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des Personals	42'472.85		55'349.00		65'770.05	
3091 00 000	Personalwerbung	10'155.65		13'000.00		8'826.95	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	58'315.91		60'327.00		27'748.21	
3100 00 000	Büromaterial	14'220.50		21'000.00		13'598.15	
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	158'220.10		103'600.00		127'386.15	
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	171'037.50		113'000.00		121'817.50	
3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	2'419.75		3'000.00		2'209.75	
3110 00 000	Anschaffung Büromöbel und -geräte	28'474.30		38'500.00		12'572.00	
3111 00 000	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (Objekt)	243'666.25		16'000.00		191'025.95	
3111 00 001	Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge (ohne Unterhalt)	119'157.25				55'801.00	
3112 00 000	Anschaffung Kleider, Wäsche, Vorhänge	11'904.00		13'500.00		13'606.45	
3113 00 000	Anschaffung Hardware	84'855.55		6'500.00		36'348.45	
3118 00 000	Anschaffung immaterielle Anlagen			50'000.00		19'923.95	
3120 00 000	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	3'991'208.63		3'700'280.00		3'620'249.03	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	1'660'844.27		1'419'350.00		805'161.54	
3131 00 000	Planungen und Projektierungen Dritter	2'562.50				15'652.35	
3132 00 000	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	650'683.03		211'000.00		196'218.10	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3133 00 000	Informatik-Nutzungsaufwand	760'850.79		401'500.00		607'713.25	
3134 00 000	Sachversicherungsprämien	274'847.76		246'900.00		255'195.87	
3137 00 000	Steuern und Abgaben	712.95		550.00		485.35	
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	4'502'422.84		4'482'700.00		4'828'076.77	
3150 00 000	Unterhalt Büromöbel und -geräte	1'250.80		1'000.00		810.70	
3151 00 000	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	32'674.55		44'750.00		35'515.60	
3153 00 000	Informatik-Unterhalt (Hardware)	3'352.90		5'100.00		3'329.20	
3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften	269'216.27		267'790.00		247'751.31	
3170 00 000	Reisekosten und Spesen	18'603.90		89'200.00		45'165.65	
3180 00 000	Wertberichtigung auf Forderungen	16'400.00				2'700.00	
3181 00 000	Tatsächliche Forderungsverluste	280'277.25				141'280.85	
3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand	153'288.88		176'250.00		129'123.66	
3300 40 000	Planm. Abschreib. Hochbauten VV	3'383'598.46		3'319'249.00		3'760'398.96	
3320 00 000	Planm. Abschreib. Software	47'160.00		60'000.00		43.25	
3420 00 000	Kapitalbeschaffung und -verwaltung			60'000.00			
3511 00 000	Einlagen in Fonds des EK	5'503'734.60		5'280'240.00		5'936'580.00	
3910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen	464'901.65		537'125.94		535'471.80	
4240 00 000	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		231'216.85		223'000.00		229'002.03
4260 00 000	Rückerstattungen, Kostenbeteiligung Dritter		6'249'364.00		2'444'072.20		6'221'055.44
4309 00 000	Übriger betrieblicher Ertrag						319.08
4312 00 000	Aktivierbare Projektierungskosten		847'239.00				528'118.00
4390 00 000	Übriger Ertrag		215'153.16		2'600.00		34'794.25
4401 00 000	Zinsen auf Forderungen und Kontokorrente						107.10
4470 00 000	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		23'347'393.98		23'071'013.77		21'738'030.35
4479 00 000	Übrige Erträge Liegenschaften VV		0.00		2'798'736.00		0.00
4511 00 000	Entnahmen aus Fonds EK		651'383.75		685'000.00		378'261.20
4630 00 000	Beiträge Bund		68'448.00				68'221.00
4910 00 000	Int. Verrechnung Dienstleistungen		553'050.00		710'540.00		553'140.00
429000000	Übrige Entgelte		2'264.80				

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
57 Sozialhilfe und Asylwesen		212'971.45	0.00	217'447.00	0.00	218'638.70	0.00
Nettoergebnis			212'971.45		217'447.00		218'638.70
5790 Fürsorge, Übriges		212'971.45	0.00	217'447.00	0.00	218'638.70	0.00
Nettoergebnis			212'971.45		217'447.00		218'638.70
3010 00 000	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	171'087.35		170'937.00		175'416.45	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	1'777.00		1'800.00		1'858.00	
3049 00 000	Übrige Zulagen			1'516.00			
3050 00 000	AG-Beiträge AHV;IV;EO;ALV;Verwaltungskosten	10'876.10		10'819.00		11'209.95	
3052 00 000	AG-Beiträge Pensionskassen	22'898.35		23'205.00		23'881.10	
3053 00 000	AG-Beiträge Unfall und Personal-Haftpflicht	464.60		693.00		718.45	
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	1'735.85		1'727.00		1'789.35	
3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des Personals	580.00		2'000.00			
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	1'084.40					
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	151.65		150.00		202.20	
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	2'316.15		2'300.00		2'285.20	
3170 00 000	Reisekosten und Spesen			2'300.00		1'278.00	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9		2'724'355.73	1'912'285.93	2'407'000.00	1'544'318.33	2'370'489.96	1'931'256.87
	Finanzen und Steuern		812'069.80		862'681.67		439'233.09
	Nettoergebnis						
96		2'706'445.98	100.66	2'407'000.00	0.00	2'360'689.96	875.45
	Vermögens- und Schuldenverwaltung		2'706'345.32		2'407'000.00		2'359'814.51
	Nettoergebnis						
9610		2'706'445.98	100.66	2'407'000.00	0.00	2'360'689.96	875.45
	Zinsen		2'706'345.32		2'407'000.00		2'359'814.51
	Nettoergebnis						
3401 00 000	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	2'706'441.65		2'407'000.00		2'360'650.48	
3419 00 000	Kursverluste Fremdwährungen	4.33				39.48	
4400 00 000	Zinsen flüssige Mittel		65.00				875.45
441900000	Übrige real. Gewinn FV		35.66				
97		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7'515.40
	Rückverteilungen	0.00		0.00		7'515.40	
	Nettoergebnis						
9710		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7'515.40
	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00		0.00		7'515.40	
	Nettoergebnis						
4699 10 000	Rückverteilung CO2-Abgabe						7'515.40

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
99	Abschluss	17'909.75	1'912'185.27	0.00	1'544'318.33	9'800.00	1'922'866.02
	Nettoergebnis	1'894'275.52		1'544'318.33		1'913'066.02	
9951	Zweckgebundene Zuwendungen	17'909.75	17'909.75	0.00	0.00	9'800.00	9'762.80
	Nettoergebnis		0.00		0.00		37.20
3502 00 000	Einlagen in Legate und Stiftungen des FK	5'980.00				700.00	
3630 00 000	Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte	11'929.75				9'100.00	
4309 00 000	Übriger betrieblicher Ertrag		5'980.00				662.80
4502 00 000	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des FK		11'929.75				9'100.00
9999	Abschlussbuchungen	0.00	1'894'275.52	0.00	1'544'318.33	0.00	1'913'103.22
	Nettoergebnis	1'894'275.52		1'544'318.33		1'913'103.22	
9000 00 000	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung						
9001 00 000	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		1'894'275.52		1'544'318.33		1'913'103.22
		41'608'879.44	41'608'879.44	40'285'586.94	40'285'586.94	39'747'033.34	39'747'033.34

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Soziale Sicherheit Kurz und bündig

Im laufenden Geschäftsjahr wurde vor allem in die laufenden Projekte Letzi, Werdhölzli, Hardau und Irchel sowie die Gesamtsanierung Espenhof West investiert.

Konto	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	
5430.504000	60'594'851	56'300'000	-4'294'851	Begründungen wo notwendig (Budgetabweichungen).
504000.01	1'478		-1'478	01_ESB_Espenhof Süd
504000.01	2'523'949	13'500'000	10'976'051	01_ESA_Espenhof Nord
504000.01	4'715'717	5'000'000	284'283	01_ESC_Espenhof West
504000.03	1'052'474	1'900'000	847'526	03_FE_Felsenrain
504000.09		500'000	500'000	09_NB_Neubühl
504000.14	2'036'942		-2'036'942	14_IR_Irchel
504000.17	8'005'574		-8'005'574	17_HA_Hardau
504000.19	78'840	9'700'000	9'621'160	19_ML_Mittelleimbach
504000.20	-36'690		36'690	20_SH_Schaffhauserplatz
504000.30	8'378'814	14'000'000	5'621'186	30_WE_Werdhölzli
504000.39	-12'483	200'000	212'483	39_EK_Erikastrasse
504000.40	7'952'535	10'000'000	2'047'465	40_Letzi
504000.44	1'538'102	1'500'000	-38'102	44_HE_Heidi Abel
504000.45	23'956'259		-23'956'259	45_WY_Wyss Areal
504000.46	613'921		-613'921	46_TG_Thurgauerstrasse
504000.14	8'063		-8'063	14_IR_Irchel Überwachung Sicherungsmassnahmen
504000.06	-22'788		22'788	06_FT_Frankental Flachdachsanieierung
504000.99	-275'138		275'138	Neue Standorte / Machbarkeit PF
504000.99	85'237		-85'237	Online Portal NZA, LIIP

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung						
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit						
2	Bildung						
3	Kultur, Sport und Freizeit						
4	Gesundheit						
5	Soziale Sicherheit	60'594'850.65		56'300'000.00		33'179'136.05	4'000'000.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung						
7	Umweltschutz und Raumordnung						
8	Volkswirtschaft						
Total Ausgaben / Einnahmen		60'594'850.65	0.00	56'300'000.00	0.00	33'179'136.05	4'000'000.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss			60'594'850.65		56'300'000.00		29'179'136.05
Total		60'594'850.65	60'594'850.65	56'300'000.00	56'300'000.00	33'179'136.05	33'179'136.05

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	Soziale Sicherheit	60'594'851	0	56'300'000	0	33'179'136	4'000'000
	Nettoergebnis		60'594'851		56'300'000		29'179'136
53	Alter und Hinterlassene	60'594'851	0	56'300'000	0	33'179'136	4'000'000
	Nettoergebnis		60'594'851		56'300'000		29'179'136
5340	Wohnen im Alter (ohne Pflege)	60'594'851	0	56'300'000	0	33'179'136	4'000'000
	Nettoergebnis		60'594'851		56'300'000		29'179'136
504000	01_ESB_Espenhof Süd	1'478				-3'617	
504000	01_ESA_Espenhof Nord	2'523'949		13'500'000		5'244'005	
504000	01_ESC_Espenhof West	4'715'717		5'000'000		3'936'556	2'000'000
504000	03_FE_Felsenrain	1'052'474		1'900'000		807'866	
504000	09_NB_Neubühl			500'000			
504000	14_IR_Irchel	2'036'942				426'921	
504000	17_HA_Hardau	8'005'574		9'700'000		3'283'138	
504000	19_ML_Mittelleimbach	78'840					
504000	20_SH_Schaffhauserplatz	-36'690				2'790	
504000	30_WE_Werdhölzli	8'378'814		14'000'000		5'470'365	2'000'000
504000	34_FD_Frieden	-12'166					
504000	39_EK_Erikastrasse	-12'483		200'000		55	
504000	40_LB_Letzi	7'952'535		10'000'000		11'990'403	
504000	44_HE_Heidi Abel	1'538'102		1'500'000		1'394'673	
504000	45_WY_Wyss Areal	23'956'259					
504000	46_TG_Thurgauerstrasse	613'921					
504000	33_GW_Grünwald SAW-Nebenkosten	6'213				0	
504000	14_IR_Irchel Überwachung Sicherungsmassnahmen	8'063				18'803	
504000	39_EK_Erikastrasse Mängelbehebung	0				12'428	
504000	06_FT_Frankental Flachdachsanieierung	-22'788				22'788	
504000	Neue Standorte / Machbarkeit PF	-275'138				336'180	
504000	Online Portal NZA, LIIP	85'237				235'784	
690000	Aktivierung Ausgaben		60'594'851		56'300'000		29'179'136

Bilanz

Einzelkonten		01.01.2025	31.12.2025
1	Aktiven	488'538'510.85	543'224'832.21
10	Finanzvermögen (FV)	7'292'793.65	4'814'522.86
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'807'196.22	3'263'695.94
1000	Kasse	7'665.75	10'250.65
100000	Kasse	5'441.80	7'454.55
100010	Kasse Siedlungen	2'223.95	2'796.10
1001	Post	1'053'616.35	1'402'322.09
100100	Postkonto 70-27-9	1'053'616.35	1'402'322.09
1002	Bank	4'745'914.12	1'851'123.20
100202	ZKB CH87 0070 0110 0005 6581 6	3'490'963.92	696'143.95
100203	ABS 301.896.100-00	23'469.20	208'034.40
100204	Bank CLER CH30 0844 0254 7572 4200	1'231'481.00	946'944.85
101	Forderungen	768'606.93	710'112.82
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	761'095.51	425'755.81
101000	Debitoren (Vermietung)	266'661.95	0.00
101002	Debitoren (Übrige)	110'654.26	72'648.71
101003	Debitoren (Spitex)	428'979.30	421'107.10
101009	WB Debitoren	-45'200.00	-68'000.00

Bilanz

Einzelkonten		01.01.2025	31.12.2025
1015	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	1'102.50	0.00
101520	HRZ Forderungen	1'102.50	0.00
1019	Übrige Forderungen	6'408.92	284'357.01
101910	Guthaben bei Sozialversicherungen	6'273.85	6'273.85
101990	Guthaben Frankiermaschinen	95.07	1'554.80
101991	Depot Schlüssel Postfach SAW	40.00	40.00
101340	MEG Letzi	0.00	10'000.00
101345	MEG Wyss-Areal	0.00	266'488.36
104	Aktive Rechnungsabgrenzung	716'990.50	840'714.10
1040	Aktive RA Personalaufwand	210'926.65	0.00
104000	Aktive RA Personalaufwand übrige	109'049.20	0.00
104001	Aktive RA Personalaufwand Spitex	101'877.45	0.00
1041	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	207'063.85	312'777.75
104100	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand übrige	200'945.95	178'777.75
104101	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand Spitex	6'117.90	134'000.00
1045	Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	299'000.00	527'936.35
104500	Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag übrige	131'000.00	380'936.35
104501	Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag Spitex	168'000.00	147'000.00

Bilanz

Einzelkonten		01.01.2025	31.12.2025
14	Verwaltungsvermögen (VV)	481'245'717.20	538'410'309.35
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	481'009'931.45	538'135'946.79
1400	Grundstücke VV	32'816'236.86	44'203'486.86
140000	Grundstücke	32'816'236.86	44'203'486.86
1404	Hochbauten VV	382'454'482.10	424'760'540.58
140400	Hochbauten VV	449'331'375.70	506'821'032.64
140409	WB Hochbauten	-66'876'893.60	-82'060'492.06
1407	Anlagen im Bau VV	65'739'212.49	69'171'919.35
140700	Anlagen im Bau VV	65'739'212.49	69'171'919.35
142	Total Immaterielle Anlagen	235'784.75	273'861.56
1420	Software	235'784.75	273'861.56
142000	Software	388'228.00	473'464.81
142009	WB Software	-152'443.25	-199'603.25
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	1.00	501.00
107020	Anteilschein Raiffeisen	0.00	500.00
1456	Beteiligungen an privaten Organisationen ohne Erwerbszweck	1.00	1.00
145600	Baugenossenschaft "Mehr als Wohnen"	1.00	1.00

Bilanz

Einzelkonten		01.01.2025	31.12.2025
2	Passiven	-488'538'510.85	-543'224'832.21
20	Fremdkapital	-311'212'262.99	-329'607'175.67
200	Laufende Verbindlichkeiten	-5'330'889.29	-6'836'828.12
2000	Total laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	-3'290'436.90	-4'895'831.54
200000	Kreditoren aus Lieferung und Leistung (CHF)	-3'256'860.40	-4'870'582.35
200001	Kreditoren aus Lieferung und Leistung (EUR)	-141.20	0.00
200003	Rückzahlungen gegenüber Spitexkunde	-2'135.55	-2'135.55
200005	Verbindlichkeiten Stadt aus Mehrzinseinnahmen	-9'703.40	-8'842.20
200006	Verbindlichkeiten Kanton aus Mehrzinseinnahmen	-986.50	2'332.25
200007	Verbindlichkeiten Bund aus Mehrzinseinnahmen	-1'152.00	-2'304.00
200008	Kreditoren Abklärungskonto	-19'457.85	-14'299.69
2002	Steuern	-18'219.93	-31'877.97
200009	Kreditor (VST)	-14'545.80	-28'449.65
200220	Kreditor (MWST)	-3'674.13	-3'428.32
2003	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	-1'365'600.90	-1'184'575.50
200300	Debitoren (Anzahlungen)	-1'365'600.90	-1'184'575.50
2005	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	-656'631.56	-724'543.11
200531	HRZ Lunch-Check	-20'054.00	-20'500.00
200532	HRZ Quellensteuer-Abzüge	-638.95	-1'603.25
200533	HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	-131'707.92	-197'503.20
200534	HRZ FAK-Beiträge AG und Rückvergütungen	-10'757.49	-16'223.55
200538	HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-24'749.15	-16'548.30
200541	HRZ Zlg. an nicht städt. Pensionskasse	-211'790.65	0.00
200544	HRZ EO/IV/MV Taggeld	-6'334.15	-22'828.60
200545	IV/Renten-Taggelder	-2'513.40	-2'513.40
200551	Verbindlichkeiten gegenüber Spitex	-248'085.85	-435'186.36
200553	Durchlauf Privathaftpflichtversicherung	0.00	-8'788.00
200601	HRZ Depot/Rückbehalt	0.00	-2'848.45

Bilanz

Einzelkonten		01.01.2025	31.12.2025
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'410'891.00	-1'571'379.00
2014	Kurzfristiger Anteil von langfristigen Finanzierungen	-1'410'891.00	-1'571'379.00
201401	WB Anteil kurzfrist. verzins. Verbindlichkeiten	-1'410'891.00	-1'571'379.00
204	Passive Rechnungsabgrenzung	-7'510'054.15	-6'399'377.80
2040	Passive RA Personalaufwand	-79'403.85	-105'335.70
204000	Passive RA Personalaufwand übrige	-64'205.70	-69'318.65
204001	Passive RA Personalaufwand Spitex	-15'198.15	-36'017.05
2041	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-7'430'650.30	-6'294'042.10
204100	Passive RA Sach- + übrige Betriebsaufw. übrige	-6'722'666.20	-5'770'337.55
204101	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand Spitex	-29'246.90	-3'800.00
204102	Vorauszgl. Heizung / Warmwasser	-518'876.55	-519'904.55
	Ergänzungskonto ESB_42 Espenhof Süd	-40'737.10	0.00
204400	Passive RA Finanzaufwand/Finanzertrag übrige	-119'123.55	0.00

Bilanz

Einzelkonten		01.01.2025	31.12.2025
205	Kurzfristige Rückstellungen	-377'377.60	-526'405.25
2051	Kurzfristige Rückstellungen aus Mehrleistungen des Personals	-377'377.60	-491'405.25
205100	Kurzfristige Rückstellungen aus Mehrleistungen des Personals	-285'010.25	-365'813.40
205101	Kurzfristige Rückstellungen aus Mehrleistungen des Personals Spitex	-92'367.35	-125'591.85
2052	Kurzfristige Rückstellungen für Prozesse	0.00	-35'000.00
205200	Kurzfristige Rückstellungen für Prozesse	0.00	-35'000.00
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-292'769'699.57	-310'443'706.47
2060	Hypotheken	-173'863'750.00	-187'671'000.00
206000	Hypotheken	-173'863'750.00	-187'671'000.00
2064	Darlehen, Schuldscheine	-118'905'949.57	-122'772'706.47
206410	Darlehen Kanton	-31'532'134.00	-36'392'457.00
206420	Darlehen Stadt	-79'886'139.35	-79'886'139.35
206430	Depositenkasse	-7'487'676.22	-6'494'110.12
206440	Darlehen Dritte		
208	Langfristige Rückstellungen	-3'284'061.17	-3'301'226.27
2083	Langfristige Rückstellungen für nicht versicherte Schäden	-3'284'061.17	-3'260'489.17
206902	Zuwendungen Projekte / Innovation		
208301	Rückstellung Unterhalt/Bau	-3'284'061.17	-3'260'489.17
208302	Rückstellung Sicherheit		
204106	Ergänzungskonto ESB_42 Espenhof Süd	0.00	-40'737.10
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	-529'290.21	-528'252.76
2092	Verbindlichkeiten gegenüber Legaten und Stiftungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit im Fremdkapital	-529'290.21	-528'252.76
209201	Solidaritätsfonds (Verzinsung Zinssatz DEKA)	-494'977.20	-490'171.95
209202	Personalkasse SAW	-28'231.36	-31'319.16
209203	Personalkasse Spitex	-6'081.65	-6'761.65

Bilanz

Einzelkonten		01.01.2025	31.12.2025
29	Eigenkapital (EK)	-177'326'247.86	-213'617'656.54
291	Fonds im Eigenkapital	-107'564'730.93	-112'417'081.78
2910	Liegenschaftsfonds	-107'564'730.93	-112'417'081.78
291010	Liegenschaftsfonds	-107'564'730.93	-112'417'081.78
299	Bilanzüberschuss /- fehlbetrag	-69'761'516.93	-101'200'574.76
2990	Jahresergebnis	1'913'103.22	1'894'275.52
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-71'674'620.15	-103'094'850.28
299901	Stiftungskapital (zu erhaltener Anteil)	-61'595'000.00	-88'261'666.68
299907	Stiftungskapital (verwendbarer Anteil)	0.00	-6'666'666.67
299902	Zuwachskapital	-4'681'397.80	-4'681'397.80
299903	Freiwillige Reserven	-3'929'791.48	-1'832'037.74
299904	Reservekonto Spitex	-1'174'633.29	-1'359'283.81
299905	Reservekonto Spitex NSFM	-185'504.08	-185'504.08
299906	Reservekonto SD SAW	-108'293.50	-108'293.50

Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt
Zürich

Jahresrechnung 2025

Ablieferung an Ausschuss	25. Februar 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat («Anstaltsvorstand»)	4. März 2026
Abnahmebeschluss Prüfstelle	4. März 2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	4
1 Bericht des Stiftungsrats («Anstaltsvorstand»)	5
2 Beschluss des Stiftungsrats («Anstaltsvorstand»)	6
3 Kurzbericht der Prüfstelle	7-10
4 Vollständigkeitserklärung	11
Jahresrechnung - Finanzbericht	12
5 Finanzierung	13
6 Erfolgsrechnung	14
8 Investitionsrechnungen	15
9 Bilanz	16-17
10 Geldflussrechnung	18
11 Anhang	
Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung	
Angewandtes Regelwerk Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Organisationseinheiten	19-20
Finanzinformationen	
Ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung	21
Ausgewählte Positionen des Vermögens	22
Anlagenspiegel Verwaltungsvermögen	23
Beteiligungsspiegel	24
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	25
Rückstellungsspiegel	26
Eigenkapitalnachweis	27
Eventualforderungen Gewährleistungsspiegel und Eventualverpflichtungen Leasingverträge	28

	Seite
Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht	29
12 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	30-31
13 Erfolgsrechnung (Funktionale Gliederung)	23-39
14 Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen Verwaltungsvermögen	40
15 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen (Funktionale Gliederung)	41-42
16 Bilanz Details	43-46

Kontakt

Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
 Flüelastrasse 16
 8048 Zürich

Präsident/in: Andreas Billeter

Rechnungsführer: Maurizio Galilei

043 - 322.14.24

maurizio.galilei@pwg.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrates

a. Revisionsbericht

Die im Geschäftsbericht auf den Seiten 54 bis Seite 65 abgebildeten Elemente der Jahresrechnung sind die wichtigsten Teile der gesamten Jahresrechnung 2025. Die vollständige Jahresrechnung wurde von der finanztechnischen Prüfstelle KPMG AG geprüft und im Revisionsbericht ohne Einschränkungen mit Datum 4. März 2026 bestätigt.

b. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

ERTRAGSÜBERSCHUSS

Die Stiftung PWG schliesst per 31. Dezember 2025 mit einem Ertragsüberschuss von 9,2 Mio. Fr. ab (gleiche Periode Vorjahr 11,3 Mio. Fr.).

BILANZ

Die «Sachanlagen VV» [140] erhöhten sich per Ende Berichtsperiode auf 1'367,3 Mio. Fr. (E-VJ: 1'244,4 Mio.). Die Zunahme resultiert aus den Aktivierungen der erworbenen Liegenschaften und den abgerechneten Bauprojekten (zusammen +155,6 Mio. Fr.), aus den Veränderungen der «Anlagen im Bau» (-26,8 Mio. Fr.) sowie den periodenbezogenen Abschreibungen (-5,9 Mio. Fr.). Siehe dazu auch Seite 23 «Total Sachanlagen».

Die «Kurzfristigen ...» [201] und «Langfristigen Finanzverbindlichkeiten» [206] sind zusammen auf 1'052,1 Mio. Fr. gestiegen (E-VJ: 953,8 Mio. Fr.). Der «Liegenschaftensfonds» [291] erhöhte sich um 9,2 Mio. Fr. auf 98,2 Mio. Fr. (E-VJ: 89,0 Mio. Fr.).

c. Erläuterungen zur abgeschlossenen Berichtsperiode

ERFOLGSRECHNUNG

Die Mieterträge (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) sind gegenüber der gleichen Vorjahresperiode netto um rund 6,7 Mio. Fr. auf 54,5 Mio. Fr. gestiegen (siehe Seite 21: Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]). Die in den Jahren 2024 und 2025 erworbenen Liegenschaften und die fertiggestellten Bauprojekte trugen dazu bei.

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Baulicher und betrieblicher Unterhalt» [314], der mit rund 9,4 Mio. Fr. gegenüber der gleichen Vorjahresperiode um 0,2 Mio. Fr. leicht höher liegt.

Die «Abschreibungen» [33] sind mit 5,9 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. Fr. höher (P-VJ: 5,4 Mio. Fr.).

Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftensfonds»» [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftensfonds»» [45] belasteten die Rechnung mit netto 9,1 Mio. Fr. (P-VJ: 7,8 Mio. Fr.).

d. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

ERFOLGSRECHNUNG

Der «Baulicher und betrieblicher Unterhalt» [314] verschiebt sich je nach Baubeginn und -fortschritt ins Folgejahr und kann deshalb stark vom Budget abweichen.

Der erhöhte Zinsaufwand [34] ergibt sich aus dem höheren Kreditvolumen für das Wachstum.

INVESTITIONSRECHNUNG

Das Wachstum aus Erwerb sowie der Bauprojekten übertrifft mit 132,8 Mio. das Budget von 88,2 Mio. Fr. Inwieweit die Wachstumsziele im Erwerb jeweils erreicht oder übertroffen werden, bestimmt weitgehend der Markt.

Abkürzungen zu den Vorjahren-Zeitpunkten/Perioden:

E-VJ: Ende Vorjahr, P-VJ: Gleiche Periode Vorjahr

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung 2025 der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich am 4. März 2026 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung (siehe Seite 14)				
vom	01.01. bis	31.12.2025	Gesamtaufwand	Fr. -50'444'313.57
			Gesamtertrag	Fr. 59'669'304.51
			Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr. 9'224'990.94
Investitionsrechnung (siehe Seite 15)				
vom	01.01. bis	31.12.2025	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr. -132'792'373.91
			Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr. 3'935'468.15
			Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. -128'856'905.76
Bilanz (siehe Seite 16 + 17)				
	per	31.12.2025	Bilanzsumme	Fr. 1'494'337'586.96

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 9'224'990.94 Fr. wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 179'674'606.02 Fr.

Zürich, 4. März 2026

Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

Andreas Billeter
Präsident des Stiftungsrates

David Lüthold
Protokollführer



Bericht der finanztechnischen Prüfstelle

An den Stiftungsrat der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (die Stiftung) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung den für die Stiftung geltenden kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften, dem Stiftungsstatut und dem Rechnungslegungsreglement 2022.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

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

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



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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den für die Stiftung geltenden kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften, dem Stiftungsstatut und dem Rechnungslegungsreglement 2022 und für die internen Kontrollen, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Stiftungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Stiftungsrat beabsichtigt, entweder die Stiftung zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

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



– Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Stiftungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Stiftung von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

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

Wir geben dem Stiftungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Stiftungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alex Heber
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. März 2026

Beilage:

- Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Vollständigkeitserklärung

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

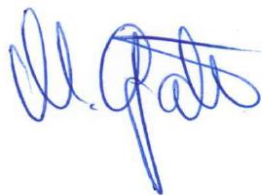
- die Jahresrechnung den geltenden gesetzlichen Vorschriften entspricht und frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist;
- alle Geschäftsvorfälle in der vorliegenden Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnungen, Geldflussrechnung und Anhang) erfasst sind;
- alle bilanzierungspflichtigen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

Zürich, 4. März 2026

Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich



Andreas Gysi
Geschäftsführer



Maurizio Galilei
Rechnungsführer

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

		Gesamthaushalt		
		Rechnung	Budget	Rechnung
Finanzierung	01.01. bis	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
+	Ertragsüberschuss	9'224'990.94	10'548'000.00	11'257'368.42
-	Aufwandüberschuss	-	-	-
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	-
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanz.)	-	-	-
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	5'948'888.00	5'701'000.00	5'417'721.00
-	Ertrag aus Aufwertungen	-	-	-
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	11'602'193.00	11'148'000.00	10'502'570.00
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'470'680.63	-1'580'000.00	-2'707'856.39
+	Einlagen in das Eigenkapital	-	-	-
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	-	-	-
Selbstfinanzierung		24'305'391.31	25'817'000.00	24'469'803.03
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-128'856'905.76	-88'158'000.00	-151'129'637.97
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		-104'551'514.45	-62'341'000.00	-126'659'834.94
Selbstfinanzierungsgrad (in %)		19%	29%	16%

Anmerkungen zu
 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

		Rechnung	Budget	Rechnung
Gestufferter Erfolgsausweis		01.01. bis 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
30	Personalaufwand	-5'112'565.03	-5'127'000.00	-4'563'740.11
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-14'160'862.38	-8'851'000.00	-12'975'291.60
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	Siehe «Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen» -5'948'888.00	-5'701'000.00	-5'417'721.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	«Liegenschaftsfonds» -11'602'193.00	-11'148'000.00	-10'502'570.00
36	Transferaufwand	-	-	-
37	Durchlaufende Beiträge	-	-	-
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>		-36'824'508.41	-30'827'000.00	-33'459'322.71
40	Fiskalertrag	-	-	-
41	Regalien und Konzessionen	-	-	-
42	Entgelte	554'663.30	308'000.00	598'717.09
43	Verschiedene Erträge (inkl. Eigenleistungen)	2'052'139.97	1'069'000.00	6'100'963.66
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	«Liegenschaftsfonds» 2'470'680.63	1'580'000.00	2'707'856.39
46	Transferertrag	-	3'000.00	2'185.15
47	Durchlaufende Beiträge	-	-	-
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>		5'077'483.90	2'960'000.00	9'409'722.29
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		-31'747'024.51	-27'867'000.00	-24'049'600.42
34	Finanzaufwand	-13'619'805.16	-12'956'000.00	-13'219'042.73
44	Finanzertrag	54'591'820.61	51'371'000.00	48'526'011.57
Ergebnis aus Finanzierung		40'972'015.45	38'415'000.00	35'306'968.84
Operatives Ergebnis		9'224'990.94	10'548'000.00	11'257'368.42
Ausserordentliches Ergebnis		-	-	-
3	Total Aufwand	-50'444'313.57	-43'783'000.00	-46'678'365.44
4	Total Ertrag	59'669'304.51	54'331'000.00	57'935'733.86
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung		9'224'990.94	10'548'000.00	11'257'368.42
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)				

Anmerkungen zu

Kontogruppe 31

Darin enthalten sind insbesondere der baulicher und betrieblicher Unterhalt, Dienstleistungen und Honorare, Ver- und Entsorgungsaufwendungen und übrige Aufwendungen.

Kontogruppe 42

Darin enthalten sind insbesondere das Verwaltungshonorar und Übrige Entgelte (Entschädigungen aus Dienstbarkeiten, EWZ-Förderbeiträge, Anteil Umsatzmieten etc.).

Kontogruppe 43

Darin enthalten sind aktivierbare Eigenleistungen auf Liegenschafts-Bauprojekte (Bauherrenvertretungen, Baukommissionen, Akquisitionsaufwand, Bauzeitkosten etc), Schenkungen, Nachlässe, Aufwertungen VV etc.

Kontogruppe 34

Darin enthalten sind die Kreditzinsen sowie Finanzierungskosten (Errichtung von Grundpfandtiteln, Vermittlerkosten etc.)

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV (nach Sachgruppen)		Rechnung 31.12.2025	Budget 31.12.2025	Rechnung 31.12.2024
	01.01. bis			
50	Sachanlagen	132'792'173.91	88'158'000.00	133'125'886.37
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52	Immaterielle Anlagen	-	-	-
54	Darlehen	-	-	-
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	200.00	-	21'313'711.60
56	Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
	Total Investitionsausgaben	132'792'373.91	88'158'000.00	154'439'597.97
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61	Rückerstattungen	-	-	-
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	3'935'468.15	-	3'309'960.00
64	Rückzahlung von Darlehen	-	-	-
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	-
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
	Total Investitionseinnahmen	3'935'468.15	-	3'309'960.00
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-128'856'905.76	-88'158'000.00	-151'129'637.97

Anmerkungen zu

Kontogruppe [50] Sachanlagen

Aktivierungen Erwerb Liegenschaften	121'318'809.20	80'800'000.00	106'836'318.30
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen"	11'473'364.71	7'358'000.00	26'289'568.07
Summe Gruppe 50	132'792'173.91	88'158'000.00	133'125'886.37

*Die grösseren Bauprojekte sind im Anhang unter «Ausgewählte Positionen des Vermögens» bei der Ziffer 140 aufgelistet.

Kontogruppe [55] Beteiligungen und Grundkapitalien

Siehe dazu auch den Beteiligungsspiegel.

Kontogruppe [63] Investitionsbeiträge für eigene Rechnung

Darin enthalten sind hauptsächlich die gewährten Abschreibungsbeiträge für die Liegenschaften Agnesstrasse 1-7, Hildastrasse 12-14a sowie der Buchholzstrasse 63, 65, 67.

Bilanz

Aktiven		per	01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	31.12.2025
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		4'948'187.31	20'516'367.84	25'464'555.15
101	Forderungen		591'975.01	74'511'239.97	75'103'214.98
102	Kurzfristige Finanzanlagen		-	-	-
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen		7'704'393.36	-2'562'126.44	5'142'266.92
	Umlaufvermögen		13'244'555.68	92'465'481.37	105'710'037.05
	Anlagevermögen Finanzvermögen		-	-	-
	Total Finanzvermögen		13'244'555.68	92'465'481.37	105'710'037.05
140	Sachanlagen VV		1'244'402'544.55	122'906'093.76	1'367'308'638.31
142	Immaterielle Anlagen		-	-	-
144	Darlehen		-	-	-
145	Beteiligungen, Grundkapitalien		21'318'711.60	200.00	21'318'911.60
146	Investitionsbeiträge		-	-	-
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*		1'265'721'256.15	122'906'293.76	1'388'627'549.91
	Total Verwaltungsvermögen		1'265'721'256.15	122'906'293.76	1'388'627'549.91
	Total Aktiven		1'278'965'811.83	215'371'775.13	1'494'337'586.96
	* Total Anlagevermögen (Detail im Anhang «Anlagenspiegel» und «Beteiligungsspiegel»)		1'265'721'256.15	122'906'293.76	1'388'627'549.91

Bilanz

Passiven		per	01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	31.12.2025
200	Laufende Verbindlichkeiten		9'331'069.19	1'271'145.82	10'602'215.01
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		9'000'000.00	23'800'000.00	32'800'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen		6'389'457.70	-2'635'709.45	3'753'748.25
205	Kurzfristige Rückstellungen		-	-	-
	Kurzfristiges Fremdkapital		24'720'526.89	22'435'436.37	47'155'963.26
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten		944'798'046.00	74'545'900.00	1'019'343'946.00
208	Langfristige Rückstellungen		-	-	-
	Langfristiges Fremdkapital		944'798'046.00	74'545'900.00	1'019'343'946.00
Total Fremdkapital			969'518'572.89	96'981'336.37	1'066'499'909.26
291	Liegenschaftsfonds (ehemals Erneuerungsfonds)		88'997'623.86	9'165'447.82	98'163'071.68
	Zweckgebundenes Eigenkapital		88'997'623.86	9'165'447.82	98'163'071.68
299	PWG Gründungskapital		50'000'000.00	-	50'000'000.00
299	Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil "80 %") *		-	26'667'000.00	26'667'000.00
299	Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil "20 %") *		-	6'666'333.35	6'666'333.35
299	Noch nicht einbezahlte Kapitalerhöhung 2025 - 2027		-	66'666'666.65	66'666'666.65
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		170'449'615.08	9'224'990.94	179'674'606.02
	Zweckfreies Eigenkapital		220'449'615.08	109'224'990.94	329'674'606.02
Total Eigenkapital			309'447'238.94	118'390'438.76	427'837'677.70
Total Passiven			1'278'965'811.83	215'371'775.13	1'494'337'586.96

* Gemäss Gegenvorschlag vom Stadtrat (Nr. 2856/2023) zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich»:

Ein überwiegender Teil von 80 Prozent soll erhalten werden, wie dies heute gemäss den Statuten aller städtischen Wohnbaustiftungen für das Stiftungskapital vorgesehen ist. Der restliche Teil von 20 Prozent soll für wachstumsrelevante Massnahmen verwendet werden können.

Zur Ziffer 299: Von der Kapitalerhöhung über 100 Mio. Fr. wurden 33,3 Mio. Fr. der Stiftung PWG bereits überwiesen. Die restlichen 66,67 Mio. Fr. werden in den zwei Folgejahren 2026 und 2027 ausbezahlt und sind bereits in der Bilanz unter [101] und [299] verbucht.

Geldflussrechnung (indirekte Methode)

	01.01. bis	Rechnung 31.12.2025	Rechnung 31.12.2024
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)		9'224'990.94	11'257'368.42
+/- Realisierte Verluste (+) / Gewinn (-) auf Abgang Sachanlagen VV		1'724.00	-
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen		5'948'888.00	5'417'721.00
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen		-7'844'573.32	-260'543.09
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen		2'562'126.44	856'314.07
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten		1'271'145.82	-6'050'792.55
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen		-2'635'709.45	2'618'859.35
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung		-	-
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK «Liegenschaftenfonds»		9'165'447.82	7'794'713.61
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)		17'694'040.25	21'633'640.81
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-132'792'373.91		-154'439'597.97
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	3'935'468.15		3'309'960.00
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)		-128'856'905.76	-151'129'637.97
- Entnahmen aus Fonds		-	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen		-128'856'905.76	-151'129'637.97
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit		-128'856'905.76	-151'129'637.97
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		22'000'000.00	-31'000'000.00
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten		76'345'900.00	160'869'190.00
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital		33'333'333.35	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		131'679'233.35	129'869'190.00
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		20'516'367.84	373'192.84
Stand Flüssige Mittel per 1.1.		4'948'187.31	4'574'994.47
Stand Flüssige Mittel per 31.12.		25'464'555.15	4'948'187.31
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		20'516'367.84	373'192.84

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 15. Dezember 2021 (843.331), auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Aufgabenerfüllung dienen.

Aktivierungs/Wesentlichkeitsgrenze

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert die Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000.00 erfüllt (Beschluss des Stiftungsrats vom 18. September 2019). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert.

Bei den Rückstellungen kommt die Wesentlichkeitsgrenze von Fr. 50'000.00 zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Anhang

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anlagewert abzüglich der Abschreibungen und allfälligen Wertberichtigungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Die Positionen des Verwaltungsvermögens, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Ist beim Verwaltungsvermögen eine dauernde Wertminderung absehbar, wird der bilanzierte Wert berichtigt («Wertberichtigung»).

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

Bereichsspezifische Regelungen

Liegenschaftsfonds und Abschreibungen

Die Stiftung PWG ist im gemeinnützigen Wohnungs- und Gewerbebereich tätig und wendet deshalb, gestützt auf § 30 der Gemeindeverordnung (Erweiterter Standard für die Anlagenkategorien und Nutzungsdauer) für den Liegenschaftsfonds und die Abschreibungen die Branchenregeln aus der WBFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005; § 23 Abs. 2 und 3) an (Beschluss des Stiftungsrats vom 18. September 2019). Basis für die Abschreibungen bildet der Gebäudeversicherungswert.

Anlagen im Bau VV (Liegenschaften im Bau)

Liegenschaften im Bau werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (wertvermehrnde Investitionen) bewertet.

Bei Liegenschaften im Bau werden nebst den aufgelaufenen Bauausgaben auch Eigenleistungen (Bauherrenvertretungen, Projekt- und/oder Bauleitung und/oder Baukommissionen) berechnet und dem Baukonto (Bilanzkonto) belastet. Allfällige während der Bauperiode entgangene Mietzinserträge (einzelne Leerstände) oder gewährte Mietzinsreduktionen für Bauemissionen werden ebenfalls dem Baukonto belastet. Dem Baukonto werden auch effektive oder kalkulatorische Baukreditzinsen belastet. Der zugrunde liegende Baukreditzins entspricht dem durchschnittlichen Refinanzierungssatz der PWG-Fremdfinanzierungen.

Bei bestehenden Liegenschaften werden dem Baukonto Bauzeitkosten belastet, sofern die gesamte Liegenschaft neu erstellt wird (Ersatzneubau) oder bei Gesamt-sanierungen im Leerstand (je nach Eingriffstiefe der Sanierung).

Findet ein Ersatzneubau statt, so werden während der Bauperiode nur die angefallenen Kapitalverzinsungen belastet.

Findet eine Sanierung statt, so können zusätzlich die während der Bauperiode angefallenen Liegenschaften-Abschreibungen und Liegenschaften-Erneuerungsfondsbildungen dem Bauprojekt belastet werden.

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

Die Rechnung wird über den gesamten Haushalt der Anstalt grundsätzlich als allgemeiner Haushalt (Hauptrechnung) geführt.

Nicht in der Rechnung konsolidiert

Die Beteiligungen im Verwaltungsvermögen umfassen Organisationen des öffentlichen Rechts (selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt oder Zweckverband) oder des Privatrechts (beispielsweise AG, Stiftung, Verein). Die Stiftung PWG ist als Mitglied oder Eigentümerin an diesen Organisationen beteiligt. Diese Organisationen werden nicht in die Rechnung konsolidiert, sondern werden im Beteiligungsspiegel ausgewiesen.

Anhang

Finanzinformationen - Ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung		Rechnung	Veränderung im	Rechnung
		01.01. bis	Rechnungsjahr	31.12.2025
Konto	Bezeichnung			
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-12'975'291.60	-1'185'570.78	-14'160'862.38
	Material- und Warenaufwand [310]	-26'436.84	-18'560.75	-44'997.59
	Nicht aktivierbare Anlagen [311]	-29'950.18	-148'642.69	-178'592.87
	Ver- und Entsorgung Liegenschaften Verwaltungsvermögen [312]	-913'848.81	11'208.46	-902'640.35
	Dienstleistungen und Honorare [313]	-2'224'952.29	-633'917.28	-2'858'869.57
	Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]	-9'205'368.94	-197'656.01	-9'403'024.95
	Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]	-15'500.57	4'478.77	-11'021.80
	Mieten, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]	-507'584.47	-165'953.74	-673'538.21
	Spesenentschädigungen [317]	-31'169.64	401.38	-30'768.26
	Wertberichtigungen auf Forderungen [318]	-14'864.21	-15'949.82	-30'814.03
	Verschiedener Betriebsaufwand [319]	-5'615.65	-20'979.10	-26'594.75
44	Finanzertrag	48'526'011.57	6'065'809.04	54'591'820.61
	Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]	47'746'937.79	6'712'490.34	54'459'428.13
	Mieterträge Wohnen [4470.1]	36'662'999.69	4'723'936.02	41'386'935.71
	Mieterträge Gewerbe [4470.2]	9'452'529.10	1'754'715.74	11'207'244.84
	Mieterträge Parking [4470.3]	1'184'811.20	118'441.08	1'303'252.28
	Mieterträge Übrige [4470.4]	446'597.80	115'397.50	561'995.30
	Zwischensumme «Übriger Finanzertrag»	779'073.78	-646'681.30	132'392.48
	LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [4479]	261'600.00	-205'800.00	55'800.00
	Zinserträge [4400]***	517'473.78	-440'881.30	76'592.48
	Erträge aus Darlehen VV [4450]	-	-	-

***Hauptsächlich Zinserträge aus Festgeldanlagen

Anhang

Finanzinformationen - Ausgewählte Positionen des Vermögens		Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
Konto	Bezeichnung			
101	Forderungen	591'975.01	74'511'239.97	75'103'214.98
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7'982.15	8'204'406.87	8'212'389.02
	WB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-81'000.00	-21'000.00	-102'000.00
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	-	-	-
	Übrige Forderungen (STWEG und sonstige Guthaben) (A)	318'777.33	66'580'265.63	66'899'042.96
	Forderungen gg. Eidg. Steuerverwaltung (MWST, VST)	346'215.53	-252'432.53	93'783.00
	(A) Inkl. Forderung aus noch nicht einbezahlte Kapitalerhöhung 2025 - 2027 von 66,67 Mio. Fr.			
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen (AR)	7'704'393.36	-2'562'126.44	5'142'266.92
	Heiz- und Nebenkosten	4'403'993.36	737'473.56	5'141'466.92
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	400.00	400.00	800.00
	Investitionsrechnung («Abschreibungsbeiträge»)	3'300'000.00	-3'300'000.00	-
Anmerkung:	Aktive Abgrenzungen aus «Heiz- und Nebenkosten» sind Auslagen von jährlich abzurechnenden Heiz- und Nebenkosten.			
140	Total Sachanlagen VV (siehe auch «Anlagespiegel»)	1'244'402'544.55	122'906'093.76	1'367'308'638.31
	Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	1'209'662'510.57	149'679'410.20	1'359'341'920.77
	Hochbauten («Liegenschaften Anlagekosten»)	1'265'457'510.57	153'569'410.20	1'419'026'920.77
	/ . Abschreibungsbeiträge	-55'795'000.00	-3'890'000.00	-59'685'000.00
	Mobilien VV	8'677.00	-7'664.00	1'013.00
	Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)	34'731'356.98	-26'765'652.44	7'965'704.54
	Flüelastrasse 16 Ersatzneubau*	17'375'957.36	-16'671'413.33	704'544.03
	Hädrichstr. 12 / Flurstr. 115 Neubau Flurstrasse 115*	8'275'896.10	-7'088'297.19	1'187'598.91
	Schärenmoosstrasse 115, 117 Umnutzung Büro zu Wohnen	2'372'787.70	1'436'713.59	3'809'501.29
	Übrige Bauprojekte	6'706'715.82	-4'442'655.51	2'264'060.31

*Bauprojekte, die fertiggestellt sind und bei denen die Mietenden bereits eingezogen sind: Dabei werden provisorische Aktivierungen (Übertrag in die Bilanz) im Rahmen von 95 % der Bauausgaben vorgenommen.

Anmerkungen:
 Der Gebäudeversicherungswert aller Hochbauten beträgt 1'125'541'528 Fr. (Vorjahr 1'042'396'060 Fr.).
 Für die fertiggestellten Liegenschaften, bei denen zum Bilanzstichtag keine neuen Gebäudeversicherung-Schätzungen vorlagen, werden Annahmen getroffen.

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand	Zugänge (+)	Umgliede-	Stand	Stand	Planm.	Ausserplanm.	Abgänge (+)	Umgliede-	Stand	Stand	Stand
	01.01.2025	Abgänge (-)	rungen (+/-)	31.12.2025	01.01.2025	Abschreib.	Abschr. / WB		rungen (+/-)	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Sachanlagen VV												
1400 Grundstücke	2'240'000	-	-	2'240'000	-	-	-	-	-	-	2'240'000	
1404 Hochbauten	1'271'242'301.07	117'428'809.20	37'993'549.00	1'426'664'659.27	-63'819'790.50	-5'942'948.00	-	200'000.00	-	-69'562'738.50	1'357'101'920.77	
1406 Mobilien VV	397'234.28	-262'493.99	-	134'740.29	-388'557.28	-5'940.00	-	260'769.99	-	-133'727.29	1'013.00	
1407 Anlagen im Bau VV*	34'731'356.98	11'227'896.56	-37'993'549.00	7'965'704.54	-	-	-	-	-	-	7'965'704.54	
Total Sachanlagen	1'308'610'892.33	128'394'211.77	-	1'437'005'104.10	-64'208'347.78	-5'948'888.00	-	460'769.99	-	-69'696'465.79	1'367'308'638.31	
Immaterielle Anlagen												
1'420.0 Software	112'108.42	-109'210.58	-	2'897.84	-112'108.42	109'210.58	-	-	-	-2'897.84	-	
Total Immaterielle Anlagen	112'108.42	-109'210.58	-	2'897.84	-112'108.42	109'210.58	-	-	-	-2'897.84	-	
Darlehen												
1'445.0 Private Unternehmungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Darlehen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beteiligungen, Grundkapitalien												
1'455.0 Private Unternehmungen	21'318'711.60	200.00	-	21'318'911.60	-	-	-	-	-	-	21'318'911.60	
Total Beteiligungen	21'318'711.60	200.00	-	21'318'911.60	-	-	-	-	-	-	21'318'911.60	
Investitionsbeiträge												
Total Verwaltungsvermögen	1'330'041'712.35	128'285'201.19	-	1'458'326'913.54	-64'320'456.20	-5'839'677.42	-	460'769.99	-	-69'699'363.63	1'388'627'549.91	

*Die grösseren Bauprojekte sind im Anhang unter «Ausgewählte Positionen des Vermögens» bei der Ziffer 140 aufgelistet.

Anhang

Beteiligungsspiegel										
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										
Name	Rechtsform	Rechnungs- legungs- normen	Tätigkeitsgebiet	Nominalkapital (100%)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaff- ungswert	Buchwert 31.12.2025
Sitz										
Beteiligungen an privaten Unternehmen										
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Olten										
	Genossenschaft	OR	Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus							
				* 3'370'000	1 Anteilschein- zertifikat	Keine	«1 Stimme»	Keine	5'000	5'000
Raiffeisenbank Zürcher Oberland Genossenschaft, Uster										
	Genossenschaft	OR / RelV- FINMA	Alle Arten von Bankgeschäften							
				** 57'430'800	1 Anteilschein- zertifikat	Keine	«1 Stimme»	Keine	200	200
Zypresse AG in Liquidaiton, Aktiengesellschaft										
		OR	Liegenschaften	700'000	100%	100%	100%	Keine	21'313'712	21'313'712
Die Liegenschaften wurden per 10. Juli 2024 an die Stiftung PWG übertragen. Die Zypresse AG in Liuidation wird voraussichtlich im Jahr 2026 liquidiert werden.										
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (Bilanz Ziff. 145)										21'318'912
Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge										
Keine.										-

Erläuterungen/Infos

*Nominalkapital EGW = Anteilscheinkapital Stand 31.12.2024. (Quelle: Geschäftsbericht 2024).

**Nominalkapital Raiffeisenbank: Genossenschaftskapital Stand 31.12.2024. (Quelle: Geschäftsbericht 2024).

Anhang

Finanzinformationen - Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals		Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
Konto	Bezeichnung			
200	Laufende Verbindlichkeiten	9'331'069.19	1'271'145.82	10'602'215.01
	Laufende Verbindlichkeiten aus L&L von Dritten	4'186'479.35	49'414.18	4'235'893.53
	Kontokorrente mit Dritten (Sozialversicherungen)	3'894.10	-3'443.15	450.95
	Steuern (MWST)	62'694.45	23'261.10	85'955.55
	Erhaltene Anzahlungen von Dritten (HK/NK-Akonti und -Pauschalen)	4'757'834.89	1'283'332.09	6'041'166.98
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	23'651.10	-23'612.60	38.50
	Übrige laufende Verbindlichkeiten	296'515.30	-57'805.80	238'709.50
Anmerkung:				
«Erhaltene Anzahlungen von Dritten» betreffen vorausbezahlte Mietzinse sowie Akonto und Pauschalen für Heiz- und Nebenkosten für die Periode Juli des abgeschlossenen Jahres bis und mit Juni des Folgejahrs.				
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	6'389'457.70	-2'635'709.45	3'753'748.25
	Personalaufwand (Anteil 13. Monatslohn)	-	-	-
	Heiz- und Nebenkosten	1'180'000.00	87'000.00	1'267'000.00
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	174'395.80	-84'024.20	90'371.60
	Liegenschaftenaufwand	3'551'539.35	-2'756'380.75	795'158.60
	Finanzaufwand/Finanzertrag	1'483'522.55	117'695.50	1'601'218.05
	Investitionsrechnung	-	-	-
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	944'798'046.00	74'545'900.00	1'019'343'946.00
	Darlehen Stadt Zürich (aus Jugendwohnkredit)	1'100'000.00	-	1'100'000.00
	Kredite mit Restlaufzeit bis 1 Jahr*	71'794'000.00	-29'199'000.00	42'595'000.00
	Kredite mit Restlaufzeit von über 1 bis 2 Jahre	32'595'000.00	52'908'000.00	85'503'000.00
	Kredite mit Restlaufzeit von über 2 bis 5 Jahre	235'516'000.00	-13'452'000.00	222'064'000.00
	Kredite mit Restlaufzeit von über 5 bis 10 Jahre	416'947'000.00	39'017'000.00	455'964'000.00
	Kredite mit Restlaufzeit von über 10 Jahre	82'976'000.00	24'704'000.00	107'680'000.00
	Kredite im 2. Rang der Pensionskasse Stadt Zürich (PK ZH)**	103'870'046.00	567'900.00	104'437'946.00
	Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %	1.30%	-0.05%	1.25%

Anmerkungen:

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um ungesicherte oder grundpfandgesicherte Kredite (Hypotheken, Darlehen etc.).

Der Gesamtwert der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten hinterlegten Grundpfänder (Schuldbriefe) beträgt 842'034'900 Fr. (Vorjahr 776'942'900 Fr.).

*Auslaufende Kredite werden in der Regel mittel- bis langfristig verlängert.

**Kredite (Hypothek im 2. Rang) der Pensionskasse Zürich, vertreten durch die Finanzverwaltung Zürich, sind beidseitig auf 6 Monate kündbar. Es besteht auf beiden Seiten keine Absicht diese zu kündigen.

Anhang

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen [205]	Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025
Total kurzfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
Langfristige Rückstellungen [208]	Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025
2085 Übrige betriebliche Tätigkeit	-	-	-	-	-	-
Total langfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-

Erläuterungen

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2025	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.2025
		Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertrags- überschuss	Aufwand- überschuss	
Fonds im Eigenkapital								
2910 Liegenschaftsfonds	88'997'623.86	-	-	11'636'128.45	-2'470'680.63			98'163'071.68 98'163'071.68
Spezialfinanzierungen im Eigenkapital								
2900 Gründungskapital	50'000'000.00	-	-					150'000'000.00 50'000'000.00
2901 Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil «80 %») *	-	26'667'000.00	-					26'667'000.00
2902 Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil für Wachstum «20 %») *	-	6'666'333.35	-					6'666'333.35
2903 Noch nicht einbezahlte Kapitalerhöhung 2025 - 2027 ⁽¹⁾	-	66'666'666.65	-					66'666'666.65
Jahresergebnis								
2990 Jahresergebnis	-	-	-	-	-	9'224'990.94	-	9'224'990.94 9'224'990.94
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre								
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	170'449'615.08	-	-	-	-	-	-	170'449'615.08 170'449'615.08
Total	309'447'238.94	100'000'000.00	-	11'636'128.45	-2'470'680.63	9'224'990.94	-	427'837'677.70

Anmerkungen:

* Gemäss Gegenvorschlag vom Stadtrat (Nr. 2856/2023) zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich»:

Ein überwiegender Teil von 80 Prozent soll erhalten werden, wie dies heute gemäss den Statuten aller städtischen Wohnbaustiftungen für das Stiftungskapital vorgesehen ist. Der restliche Teil von 20 Prozent soll für wachstumsrelevante Massnahmen verwendet werden können.

⁽¹⁾ Von der Kapitalerhöhung über 100 Mio. Fr. wurden 33,3 Mio. Fr. der Stiftung PWG bereits überwiesen. Die restlichen 66,67 Mio. Fr. werden in den zwei Folgejahren 2026 und 2027 ausbezahlt und sind bereits in der Bilanz unter [101] und [299] verbucht.

Anhang

Eventualforderungen	Keine
Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten	Keine
Leasingverträge	Keine

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	Erläuterungen
3000	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommiss	-222'217.75	-250'000.00	-27'782.25	
3010	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-3'819'868.95	-3'863'000.00	-43'131.05	
3030	Temporäre Arbeitskräfte	-6'233.30	-20'000.00	-13'766.70	Weniger Leistungen als budgetiert benötigt.
3050	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-288'217.20	-288'000.00	217.20	
3052	AG-Beiträge an Pensionskassen	-540'823.65	-575'000.00	-34'176.35	
3053	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-71'446.55	-37'000.00	34'446.55	
3055	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-31'589.45	-20'000.00	11'589.45	
3059	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	
3090	Aus- und Weiterbildung des Personals	-20'725.00	-30'000.00	-9'275.00	
3099	Übriger Personalaufwand	-111'443.18	-44'000.00	67'443.18	Zusätzliche Personal-Events und -Leistungen (Bsp. ÖV-Gutschein)
3100	Büromaterial	-16'871.98	-21'000.00	-4'128.02	
3102	Drucksachen, Publikationen	-21'723.39	-17'000.00	4'723.39	Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
3103	Fachliteratur, Zeitschriften	-6'402.22	-5'000.00	1'402.22	Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
3110	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-70'000.00	-70'000.00	Auf Folgejahr verschoben.
3111	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-48'768.21	-86'000.00	-37'231.79	Teil der Anschaffungen auf Folgejahr verschoben.
3113	Anschaffung Hardware	-105'378.31	-50'000.00	55'378.31	Erweiterung der IT-Infrastruktur im Bereich Sicherheit und Hardware für zusätzliches Personal.
3118	Anschaffung immaterielle Anlagen	-24'446.35	-36'000.00	-11'553.65	Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
3120	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-902'640.35	-748'000.00	154'640.35	Periodenverschobene Heiz- und Neben-Kosten z.L. Eigentümer (Mietverträge nicht ausgelagert).
3130	Dienstleistungen Dritter	-1'787'026.25	-771'000.00	1'016'026.25	Mehr Marketing-Aktivitäten, neue Webpage sowie Einrichtung neuer Geschäftssitz.
3132	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	-306'317.58	-204'000.00	102'317.58	Mehrleistungen im Bereich Beratung und Bewertungen sowie Revision.
3133	Informatik-Nutzungsaufwand	-228'972.25	-157'000.00	71'972.25	Erweiterung der IT-Infrastruktur im Bereich Sicherheit und Hardware für zusätzliches Personal.
3134	Sachversicherungsprämien	-524'953.35	-485'000.00	39'953.35	
3137	Steuern und Abgaben	-11'600.14	-13'000.00	-1'399.86	
3140	Unterhalt an Grundstücken	-265'160.18	-314'000.00	-48'839.82	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Ausgaben.
3144	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-9'137'864.77	-5'341'000.00	3'796'864.77	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Ausgaben.
3151	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-11'021.80	-7'000.00	4'021.80	
3160	Miete und Pacht Liegenschaften	-673'538.21	-404'000.00	269'538.21	Grössere Mietfläche in der neuen Geschäftsstelle.
3170	Reisekosten und Spesen	-30'768.26	-34'000.00	-3'231.74	
3180	Wertberichtigungen auf Forderungen	-21'000.00	-40'000.00	-19'000.00	Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
3181	Tatsächliche Forderungsverluste	-9'814.03	-32'000.00	-22'185.97	Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
3199	Übriger Betriebsaufwand	-26'594.75	-16'000.00	10'594.75	Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	Erläuterungen
3300.4	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-5'942'948.00	-5'694'800.00	248'148.00	Wachstum höher als geplant. Demzufolge mehr Abschreibungen als budgetiert.
3300.6	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-5'940.00	-6'200.00	-260.00	
3301.4	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	
3320	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	
3321	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	
3401	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-13'375'004.42	-12'856'000.00	519'004.42	Höheres Kreditvolumen für das Wachstum sowie gestiegene Refinanzierungskosten.
3420	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-228'728.66	-82'000.00	146'728.66	Mehr Finanzierungs- und Kreditablösungs- sowie Schuldbrieferrichtungs-Kosten als geplant.
3499	Übriger Finanzaufwand	-16'072.08	-18'000.00	-1'927.92	
3511	Einlagen in Fonds des EK	-11'602'193.00	-11'148'000.00	454'193.00	Wachstum höher als geplant. Demzufolge mehr Fondszuweisungen als budgetiert.
3640.5	Wertberichtigungen Darlehen VV an private Unternehmungen	-	-	-	
3650.5	Wertberichtigungen Beteiligungen VV an privaten Unternehmungen	-	-	-	
4240	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	228'412.40	221'000.00	-7'412.40	
4250	Verkäufe	-	-	-	
4260	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	326'250.90	87'000.00	-239'250.90	Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
4309	Übriger betrieblicher Ertrag	11'953.75	-	-11'953.75	
4310	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	2'040'186.22	1'069'000.00	-971'186.22	Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Eigenleistungen (Abhängig vom Wachstum).
4390	Übrige Erträge	-	-	-	
4391	Aufwertung VV	-	-	-	
4400	Zinsen flüssige Mittel	26.80	-	-26.80	Nicht budgetiert.
4402	Zinsen Finanzanlagen	76'565.68	-	-	Hauptsächlich Zinserträge aus Festgeldanlagen
4450	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	
4470	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	54'459'428.13	51'315'000.00	-3'144'428.13	Wachstum höher als geplant. Demzufolge mehr Mietzinse erwirtschaftet.
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV	55'800.00	56'000.00	200.00	
4511	Entnahmen aus Fonds EK	2'470'680.63	1'580'000.00	-890'680.63	
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	3'000.00	3'000.00	

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung		Budget		Rechnung	
	01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	-86'865.82	-	-48'000.00	-	-64'924.03	-
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-	-	-	-	-	-
2 Bildung	-	-	-	-	-	-
3 Kultur, Sport und Freizeit	-	-	-	-	-	-
4 Gesundheit	-	-	-	-	-	-
5 Soziale Sicherheit: Gemeinnütziger Wohnungsbau	-9'184'410.69	14'941'009.77	-7'079'170.00	12'832'280.00	-7'680'711.72	13'589'431.44
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-
7 Umweltschutz und Raumordnung: Gemeinnütziger Wohnungsbau	-19'103'574.14	30'398'554.56	-15'697'290.00	28'556'340.00	-17'031'143.35	30'228'729.74
8 Volkswirtschaft (Industrie, Gewerbe, Handel): Gemeinnütz. Gewerbebau	-8'449'657.76	14'253'147.70	-8'002'540.00	12'939'380.00	-8'682'543.61	13'597'913.75
9 Finanzen und Steuern	-13'619'805.16	76'592.48	-12'956'000.00	3'000.00	-13'219'042.73	519'658.93
Total Aufwand / Ertrag	-50'444'313.57	59'669'304.51	-43'783'000.00	54'331'000.00	-46'678'365.44	57'935'733.86
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss (-)	9'224'990.94		10'548'000.00		11'257'368.42	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	-86'865.82	-	-48'000.00	-	-64'924.03	-
0110	Legislative	-86'865.82	-	-48'000.00	-	-64'924.03	-
	Nettoergebnis	-	-	-	-48'000.00	-	-64'924.03
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	-86'865.82	-	-48'000.00	-	-64'924.03	-
5	SOZIALE SICHERHEIT	-9'184'410.69	14'941'009.77	-7'079'170.00	12'832'280.00	-7'680'711.72	13'589'431.44
5600	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnungsbau)	-9'184'410.69	14'941'009.77	-7'079'170.00	12'832'280.00	-7'680'711.72	13'589'431.44
	Nettoergebnis	5'756'599.08	-	5'753'110.00	-	5'908'719.72	-
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-55'554.44	-	-57'500.00	-	-43'198.42	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-954'967.24	-	-888'490.00	-	-794'545.96	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-1'558.33	-	-4'600.00	-	-818.86	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-72'054.30	-	-66'240.00	-	-58'417.24	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-135'205.91	-	-132'250.00	-	-112'323.65	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-17'861.64	-	-8'510.00	-	-11'071.90	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-7'897.36	-	-4'600.00	-	-6'460.08	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-5'181.25	-	-6'900.00	-	-8'617.58	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-27'860.80	-	-10'120.00	-	-14'206.54	-
3100.00	Büromaterial	-4'218.00	-	-4'830.00	-	-2'891.94	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-5'430.85	-	-3'910.00	-	-1'645.59	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-1'600.56	-	-1'150.00	-	-1'542.94	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-16'100.00	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-12'192.05	-	-19'780.00	-	-3'217.70	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-26'344.58	-	-11'500.00	-	-1'023.64	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-6'111.59	-	-8'280.00	-	-2'647.20	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-225'660.09	-	-172'040.00	-	-210'185.23	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-446'756.56	-	-177'330.00	-	-289'068.65	-
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	-54'862.94	-	-35'880.00	-	-67'761.80	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-57'243.06	-	-36'110.00	-	-32'844.31	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-131'238.34	-	-111'550.00	-	-104'321.93	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-2'900.04	-	-2'990.00	-	-2'809.82	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-66'290.05	-	-72'220.00	-	-71'243.56	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-2'284'466.19	-	-1'228'430.00	-	-2'045'991.30	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-2'755.45	-	-1'610.00	-	-3'565.13	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-168'384.55	-	-92'920.00	-	-116'744.43	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-7'692.07	-	-7'820.00	-	-7'169.02	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-5'250.00	-	-9'200.00	-	-460.00	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-2'453.51	-	-7'360.00	-	-2'958.77	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-6'648.69	-	-3'680.00	-	-1'291.60	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-1'485'737.00	-	-1'309'804.00	-	-1'243'722.24	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-1'485.00	-	-1'426.00	-	-2'353.59	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-	-	-	-	-	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-2'900'548.25	-	-2'564'040.00	-	-2'415'591.10	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	57'103.10	-	50'830.00	-	62'272.17
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	81'562.73	-	20'010.00	-	75'432.76
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	2'988.44	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	510'046.56	-	245'870.00	-	667'221.64
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	736'000.00
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	-	13'657'688.78	-	12'139'290.00	-	11'365'529.90
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	13'950.00	-	12'880.00	-	60'168.00
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK	-	617'670.16	-	363'400.00	-	622'806.97
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	-19'103'574.14	30'398'554.56	-15'697'290.00	28'556'340.00	-17'031'143.35	30'228'729.74
7900	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnungsbau)	-19'103'574.14	30'398'554.56	-15'697'290.00	28'556'340.00	-17'031'143.35	30'228'729.74
	Nettoergebnis	11'294'980.42	-	12'859'050.00	-	13'197'586.39	-
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-115'553.23	-	-127'500.00	-	-95'787.79	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'986'331.85	-	-1'970'130.00	-	-1'761'819.30	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-3'241.32	-	-10'200.00	-	-1'815.73	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-149'872.94	-	-146'880.00	-	-129'533.88	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-281'228.30	-	-293'250.00	-	-249'065.49	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-37'152.21	-	-18'870.00	-	-24'550.74	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-16'426.51	-	-10'200.00	-	-14'324.52	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-10'777.00	-	-15'300.00	-	-19'108.56	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-57'950.45	-	-22'440.00	-	-31'501.45	-
3100.00	Büromaterial	-8'773.43	-	-10'710.00	-	-6'412.57	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-11'296.16	-	-8'670.00	-	-3'648.93	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-3'329.15	-	-2'550.00	-	-3'421.29	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-35'700.00	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-25'359.47	-	-43'860.00	-	-7'134.91	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-54'796.72	-	-25'500.00	-	-2'269.81	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-12'712.10	-	-18'360.00	-	-5'869.88	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-469'372.98	-	-381'480.00	-	-466'062.89	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-929'253.65	-	-393'210.00	-	-640'978.31	-
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	-114'114.92	-	-79'560.00	-	-150'254.42	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-119'065.57	-	-80'070.00	-	-72'828.68	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-272'975.74	-	-247'350.00	-	-231'322.54	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-6'032.07	-	-6'630.00	-	-6'230.47	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-137'883.29	-	-160'140.00	-	-157'974.85	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-4'751'689.68	-	-2'723'910.00	-	-4'536'763.31	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-5'731.34	-	-3'570.00	-	-7'905.29	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-350'239.87	-	-206'040.00	-	-258'868.08	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-15'999.50	-	-17'340.00	-	-15'896.52	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-10'920.00	-	-20'400.00	-	-1'020.00	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-5'103.30	-	-16'320.00	-	-6'560.75	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-13'829.27	-	-8'160.00	-	-2'863.98	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-3'090'332.96	-	-2'904'348.00	-	-2'757'818.88	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-3'088.80	-	-3'162.00	-	-5'218.83	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-	-	-	-	-	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-6'033'140.36	-	-5'685'480.00	-	-5'356'310.70	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	118'774.45	-	112'710.00	-	138'081.76
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	169'650.47	-	44'370.00	-	167'263.96
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	6'215.95	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	1'060'896.83	-	545'190.00	-	1'479'491.47
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	1'632'000.00
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	-	27'729'246.93	-	27'019'710.00	-	25'297'469.79
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	29'016.00	-	28'560.00	-	133'416.00
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK	-	1'284'753.93	-	805'800.00	-	1'381'006.76
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
8	VOLKSWIRTSCHAFT	-8'449'657.76	14'253'147.70	-8'002'540.00	12'939'380.00	-8'682'543.61	13'597'913.75
8500	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	-8'449'657.76	14'253'147.70	-8'002'540.00	12'939'380.00	-8'682'543.61	13'597'913.75
	Nettoergebnis	5'803'489.94	-	4'936'840.00	-	4'915'370.14	-
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kom	-51'110.08	-	-65'000.00	-	-48'832.99	-
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-878'569.86	-	-1'004'380.00	-	-898'182.39	-
3030.00	Temporäre Arbeitskräfte	-1'433.66	-	-5'200.00	-	-925.67	-
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	-66'289.96	-	-74'880.00	-	-66'036.88	-
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen	-124'389.44	-	-149'500.00	-	-126'974.56	-
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	-16'432.71	-	-9'620.00	-	-12'516.06	-
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	-7'265.57	-	-5'200.00	-	-7'302.70	-
3059.00	Übrige AG-Beiträge	-	-	-	-	-	-
3090.00	Aus- und Weiterbildung des Personals	-4'766.75	-	-7'800.00	-	-9'741.62	-
3099.00	Übriger Personalaufwand	-25'631.93	-	-11'440.00	-	-16'059.56	-
3100.00	Büromaterial	-3'880.56	-	-5'460.00	-	-3'269.15	-
3102.00	Drucksachen, Publikationen	-4'996.38	-	-4'420.00	-	-1'860.24	-
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	-1'472.51	-	-1'300.00	-	-1'744.19	-
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	-	-	-18'200.00	-	-	-
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-11'216.69	-	-22'360.00	-	-3'637.40	-
3113.00	Anschaffung Hardware	-24'237.01	-	-13'000.00	-	-1'157.16	-
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	-5'622.66	-	-9'360.00	-	-2'992.49	-
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	-207'607.28	-	-194'480.00	-	-237'600.69	-
3130.00	Dienstleistungen Dritter	-411'016.04	-	-200'460.00	-	-326'773.26	-
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	-50'473.90	-	-40'560.00	-	-76'600.29	-
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	-52'663.62	-	-40'820.00	-	-37'128.35	-
3134.00	Sachversicherungsprämien	-120'739.27	-	-126'100.00	-	-117'929.14	-
3137.00	Steuern und Abgaben	-2'668.03	-	-3'380.00	-	-3'176.32	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung		Budget		Rechnung	
		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	-60'986.84	-	-81'640.00	-	-80'536.20	-
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	-2'101'708.86	-	-1'388'660.00	-	-2'312'859.66	-
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	-2'535.01	-	-1'820.00	-	-4'030.15	-
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	-154'913.79	-	-105'040.00	-	-131'971.96	-
3170.00	Reisekosten und Spesen	-7'076.70	-	-8'840.00	-	-8'104.11	-
3180.00	Wertberichtigungen auf Forderungen	-4'830.00	-	-10'400.00	-	-520.00	-
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-2'257.23	-	-8'320.00	-	-3'344.69	-
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	-6'116.79	-	-4'160.00	-	-1'460.07	-
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-1'366'878.04	-	-1'480'648.00	-	-1'405'946.88	-
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	-1'366.20	-	-1'612.00	-	-2'660.58	-
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	-	-	-	-	-	-
3320.00	Planmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3321.00	Ausserplanmässige Abschreibungen immaterielle Anlagen	-	-	-	-	-	-
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-	-	-	-	-	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-	-	-	-	-	-
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	-2'668'504.39	-	-2'898'480.00	-	-2'730'668.20	-
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-	52'534.85	-	57'460.00	-	70'394.62
4250.00	Verkäufe	-	-	-	-	-	-
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-	75'037.71	-	22'620.00	-	85'271.82
4309.00	Übriger betrieblicher Ertrag	-	2'749.36	-	-	-	-
4310.00	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	-	469'242.82	-	277'940.00	-	754'250.55
4390.00	Übrige Erträge	-	-	-	-	-	832'000.00
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	-	13'072'492.42	-	12'156'000.00	-	11'083'938.10
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	-	12'834.00	-	14'560.00	-	68'016.00
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK	-	568'256.54	-	410'800.00	-	704'042.66
4699.1	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025		Budget 01.01. bis 31.12.2025		Rechnung 01.01. bis 31.12.2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	FINANZEN UND STEUERN	-13'375'004.42	76'592.48	-12'856'000.00	-	-12'835'036.32	517'473.78
9610	Zinsen	-13'375'004.42	76'592.48	-12'856'000.00	-	-12'835'036.32	517'473.78
	Nettoergebnis	-	-13'298'411.94	-	-12'856'000.00	-	-12'317'562.54
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	-13'375'004.42	-	-12'856'000.00	-	-12'835'036.32	-
4400.00	Zinsen flüssige Mittel	-	26.80	-	-	-	2'909.65
4402.00	Zinsen Finanzanlagen	-	76'565.68	-	-	-	514'564.13
4450.00	Erträge aus Darlehen VV	-	-	-	-	-	-
9	FINANZEN UND STEUERN	-244'800.74	-	-100'000.00	-	-384'006.41	-
9690	Finanzvermögen, Übriges	-244'800.74	-	-100'000.00	-	-384'006.41	-
	Nettoergebnis	-	-244'800.74	-	-100'000.00	-	-384'006.41
3420.00	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	-228'728.66	-	-82'000.00	-	-366'904.00	-
3499.00	Übriger Finanzaufwand	-16'072.08	-	-18'000.00	-	-17'102.41	-
9	FINANZEN UND STEUERN	-	-	-	3'000.00	-	2'185.15
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	-	-	-	3'000.00	-	2'185.15
	Nettoergebnis	-	-	3'000.00	-	2'185.15	-
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe	-	-	-	3'000.00	-	2'185.15
9	FINANZEN UND STEUERN	-13'619'805.16	76'592.48	-12'956'000.00	3'000.00	-13'219'042.73	519'658.93
	Abschluss						
	Nettoergebnis	-13'543'212.68		-12'953'000.00		-12'699'383.80	
9999	Abschluss						
	Total Aufwand / Ertrag	-50'444'313.57	59'669'304.51	-43'783'000.00	54'331'000.00	-46'678'365.44	57'935'733.86
	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	9'224'990.94	-	10'548'000.00	-	11'257'368.42	-

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz	Erläuterungen
5000	Grundstücke	-	-	-	
5040	Hochbauten	-132'792'173.91	-87'758'000.00	-45'034'173.91	Marktbedingte Erwerbsausgaben und/oder projektbezogene Verschiebung von Bauprojektausgaben.
5060	Mobilien	-	-400'000.00	400'000.00	Keine Aktivierung der angeschaffenen Mobilien, da pro Einzelgut die Aktivierungsgrenze 50'000 Fr. ist.
5200	Software	-	-	-	
5550	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-200.00	-	-200.00	Anteilschein an Raiffeisenbank Zürcher Oberland Genossenschaft
5900	Total Passivierte Einnahmen	3'935'468.15	-	3'935'468.15	
6320	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-3'935'468.15	-	-3'935'468.15	Zur Zeit der Budgetierung ist unbekannt, ob die Stadt Zürich im kommenden Jahr Abschreibungsbeiträge zur Verfügung stellt und wenn ja, wie viel. Daher werden Abschreibungsbeiträge nicht budgetiert.
6450	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	-	-	-	
6550	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins FV	-	-	-	
6900	Aktivierte Ausgaben	132'792'373.91	88'158'000.00	44'634'373.91	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 01.01. bis 31.12.2025		Budget 01.01. bis 31.12.2025		Rechnung 01.01. bis 31.12.2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 Allgemeine Verwaltung	-	-	-	-	-	-
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-	-	-	-	-	-
2 Bildung	-	-	-	-	-	-
3 Kultur, Sport und Freizeit	-	-	-	-	-	-
4 Gesundheit	-	-	-	-	-	-
5 Soziale Sicherheit: Gemeinnütziger Wohnungsbau	-33'198'093.48	983'867.04	-20'276'340.00	-	-35'521'107.55	761'290.80
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-
7 Umweltschutz und Raumordnung: Gemeinnütziger Wohnungsbau	-69'052'034.43	2'046'443.44	-44'960'580.00	-	-78'764'194.94	1'688'079.60
8 Volkswirtschaft (Industrie, Gewerbe, Handel): Gemeinnütz. Gewerbebau	-30'542'246.00	905'157.67	-22'921'080.00	-	-40'154'295.48	860'589.60
9 Finanzen und Steuern	-	-	-	-	-	-
Total Ausgaben / Einnahmen	-132'792'373.91	3'935'468.15	-88'158'000.00	-	-154'439'597.97	3'309'960.00
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-128'856'905.76		-88'158'000.00		-151'129'637.97	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 01.01. bis 31.12.2025		Budget 01.01. bis 31.12.2025		Rechnung 01.01. bis 31.12.2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	SOZIALE SICHERHEIT	33'198'093.48	983'867.04	20'276'340.00	-	35'521'107.55	761'290.80
5600	Sozialer Wohnungsbau (Gemeinnütziger Wohnungsbau)	33'198'093.48	983'867.04	20'276'340.00	-	35'521'107.55	761'290.80
	Nettoergebnis	34'181'960.52	-	20'276'340.00	-	36'282'398.35	-
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	515'200.00	-
5040.00	Hochbauten	33'198'043.48	-	20'184'340.00	-	30'103'753.88	-
5060.00	Möbilen	-	-	92'000.00	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	50.00	-	-	-	4'902'153.67	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	983'867.04	-	-	-	761'290.80
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F ¹	-	-	-	-	-	-
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	69'052'034.43	2'046'443.44	44'960'580.00	-	78'764'194.94	1'688'079.60
7900	Raumordnung (Gemeinnütziger Wohnungsbau)	69'052'034.43	2'046'443.44	44'960'580.00	-	78'764'194.94	1'688'079.60
	Nettoergebnis	71'098'477.87	-	44'960'580.00	-	80'452'274.54	-
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	1'142'400.00	-
5040.00	Hochbauten	69'051'930.43	-	44'756'580.00	-	66'751'802.02	-
5060.00	Möbilen	-	-	204'000.00	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	104.00	-	-	-	10'869'992.92	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	2'046'443.44	-	-	-	1'688'079.60
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F ¹	-	-	-	-	-	-
8	VOLKSWIRTSCHAFT	30'542'246.00	905'157.67	22'921'080.00	-	40'154'295.48	860'589.60
8500	Industrie, Gewerbe, Handel (Gemeinnütziger Gewerbebau)	30'542'246.00	905'157.67	22'921'080.00	-	40'154'295.48	860'589.60
	Nettoergebnis	31'447'403.67	-	22'921'080.00	-	41'014'885.08	-
5000.00	Grundstücke	-	-	-	-	582'400.00	-
5040.00	Hochbauten	30'542'200.00	-	22'817'080.00	-	34'030'330.46	-
5060.00	Möbilen	-	-	104'000.00	-	-	-
5550.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	46.00	-	-	-	5'541'565.02	-
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden	-	905'157.67	-	-	-	860'589.60
6550.00	Übertragung von Beteiligungen an privaten Unternehmungen ins F ¹	-	-	-	-	-	-
9999	Abschluss						
	Nettoergebnis		-128'856'905.76		-88'158'000.00		-151'129'637.97
5900.00	Passivierte Einnahmen	3'935'468.15	-	-	-	3'309'960.00	-
6900.00	Aktivierte Ausgaben	-	-132'792'373.91	-	-88'158'000.00	-	-154'439'597.97

Bilanz (Details)

Aktiven		01.01.2025	31.12.2025
1000.01	Kasse	12'729.95	8'254.70
1001.01	Postfinance	16'603.54	5'929.04
1002.01	ZKB Kontokorrent	3'717'592.91	19'747'784.08
1002.02	ABS Kontokorrent	1'605.40	4'315.10
1002.03	CS Kontokorrent	12'609.66	-
1002.04	Bank Cler Kontokorrent	718'507.24	4'854'700.29
1002.05	Migrosbank Kontokorrent	-	-
1002.06	UBS Kontokorrent	19'090.40	7'023.58
1002.07	SGKB Kontokorrent	256'811.58	2'671.93
1002.08	ZKB Mieterkautions-Durchlauf	188'544.00	77'623.00
1002.09	Luzerner Kantonalbank AG	4'092.63	1'007.73
1002.10	Raiffeisenbank Zürcher Oberland	-	685'912.35
1002.11	Anlagekonto Stadt Zürich	-	69'333.35
100	Total Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	4'948'187.31	25'464'555.15
1010.01	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7'982.15	8'212'389.02
1010.09	WB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-81'000.00	-102'000.00
1013.01	Anzahlungen an Dritte	-	-
1015.01	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	-	-
1019.01	Übrige Forderungen	318'777.33	66'899'042.96
1019.20	Forderungen gg. Eidg. Steuerverwaltung (MWST, VST)	346'215.53	93'783.00
101	Total Forderungen	591'975.01	75'103'214.98
1041.01	Aktive RA Heiz- und Nebenkosten	4'403'993.36	5'141'466.92
1041.02	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	400.00	800.00
1046.01	Aktive RA Investitionsrechnung	3'300'000.00	-
104	Total Aktive Rechnungsabgrenzungen (RA)	7'704'393.36	5'142'266.92
10	Total Finanzvermögen (FV)	13'244'555.68	105'710'037.05

Bilanz (Details)

Aktiven		01.01.2025	31.12.2025
1400.01	Grundstücke VV	2'240'000.00	2'240'000.00
1404.01	Hochbauten	1'271'242'301.07	1'426'664'659.27
1404.09	Kumul. Abschreibungen und Wertberichtigungen Hochbauten	-63'819'790.50	-69'562'738.50
1406.01	Mobilien VV	397'234.28	134'740.29
1406.09	Kumul. Abschreibungen und Wertberichtigungen Mobilien	-388'557.28	-133'727.29
1407.01	Anlagen im Bau VV	34'731'356.98	7'965'704.54
140	Total Sachanlagen Verwaltungsvermögen	1'244'402'544.55	1'367'308'638.31
1420.01	Software	112'108.42	2'897.84
1420.09	Kumul. Abschreibungen und Wertberichtigungen Software	-112'108.42	-2'897.84
142	Total Immaterielle Anlagen	-	-
1445.01	Darlehen an privat Unternehmungen	-	-
1447.01	Darlehen an private Haushalte	-	-
144	Total Darlehen	-	-
1455.01	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	21'318'711.60	21'318'911.60
1455.09	Kumul. Wertberichtigungen Beteiligungen an privaten Unternehmungen	-	-
145	Total Beteiligungen Grundkapitalien	21'318'711.60	21'318'911.60
14	Total Verwaltungsvermögen (VV)	1'265'721'256.15	1'388'627'549.91
1	Total Aktiven	1'278'965'811.83	1'494'337'586.96

Bilanz (Details)

Passiven		01.01.2025	31.12.2025
2000.01	Laufende Verbindlichkeiten aus L&L von Dritten	-4'186'479.35	-4'235'893.53
2001.01	Kontokorrente mit Dritten	-3'894.10	-450.95
2002.01	Steuern	-62'694.45	-85'955.55
2003.01	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	-4'757'834.89	-6'041'166.98
2005.51	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	-23'651.10	-38.50
2006.01	Depotgelder und Kautionen	-188'544.00	-75'649.00
2009.01	Übrige laufende Verpflichtungen	-107'971.30	-163'060.50
200	Total Laufende Verbindlichkeiten	-9'331'069.19	-10'602'215.01
2010.01	Verbindlichkeiten gegenüber Finanzintermediären	-9'000'000.00	-31'000'000.00
2014.01	Kurzfristiger Anteil langfristiger Verbindlichkeiten	-	-
201	Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-9'000'000.00	-31'000'000.00
2040.01	Passive RA Personalaufwand	-	-
2041.01	Passive RA Heiz- und Nebenkosten	-1'180'000.00	-1'267'000.00
2041.02	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-174'395.80	-90'371.60
2041.03	Passive RA Liegenschaften	-3'551'539.35	-795'158.60
2044.01	Passive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	-1'483'522.55	-1'601'218.05
204	Total Passive Rechnungsabgrenzungen (RA)	-6'389'457.70	-3'753'748.25
205	Total Kurzfristig Rückstellungen	-	-
2060.01	Hypotheken	-642'198'046.00	-703'043'946.00
2063.01	Anleihen	-120'000'000.00	-135'000'000.00
2064.01	Darlehen, Schuldscheine	-182'600'000.00	-183'100'000.00
206	Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-944'798'046.00	-1'021'143'946.00
2085.01	Langfristige Rückstellungen aus übriger betrieblicher Tätigkeit	-	-
208	Total Langfristige Rückstellungen	-	-
20	Total Fremdkapital (FK)	-969'518'572.89	-1'066'499'909.26

Bilanz (Details)

Passiven		01.01.2025	31.12.2025
2910.10	Liegenschaftenfonds	-88'997'623.86	-98'163'071.68
291	Total Fonds im Eigenkapital	-88'997'623.86	-98'163'071.68
2990.00	Stiftungskapital	-50'000'000.00	-50'000'000.00
2990.10	Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil "80 %")	-	-26'667'000.00
2990.20	Kapitalerhöhung (2025 - 2027; Anteil "20 %")	-	-6'666'333.35
2990.30	Noch nicht einbezahlte Kapitalerhöhung 2025 - 2027	-	-66'666'666.65
2990.80	Gewinn-/Verlust-Vortrag	-159'192'246.66	-170'449'615.08
2990.90	Jahresgewinn (-) / J.-Verlust (+)	-11'257'368.42	-9'224'990.94
299	Total Zweckfreies Eigenkapital	-220'449'615.08	-329'674'606.02
29	Total Eigenkapital (EK)	-309'447'238.94	-427'837'677.70
2	Total Passiven	-1'278'965'811.83	-1'494'337'586.96

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
8003 Zürich

Jahresrechnung 2025

Ablieferung an Stiftungsrat	17.02.2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	24.02.2026
Ablieferung an Revisionsstelle	28.01.2026
Abnahmebeschluss Revisionsstelle	24.02.2026
Veröffentlichung	31.03.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1 Bericht des Stiftungsrats	5-6
2 Beschluss des Stiftungsrats	7
3 Kurzbericht der Revisionsstelle	8-9
4 Vollständigkeitserklärung	10
Jahresrechnung – Finanzbericht	
5 Finanzierung	12
6 Erfolgsrechnung	13
7 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	14
8 Investitionsrechnung Finanzvermögen	15
9 Bilanz	16-17
10 Geldflussrechnung	18
11 Anhang	
Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung	
Angewandtes Regelwerk	19
Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	19-20
Finanzinformationen	
Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens	21
Eventualforderungen	22
Anlagenspiegel Verwaltungsvermögen	23

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	24
Gewährleistungsspiegel / Eventualverpflichtungen	25
Rückstellungsspiegel	26-27
Eigenkapitalnachweis	28
Finanzkennzahlen	29

	Seite
Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht	
12 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	31-32
13 Erfolgsrechnung	33-39
14 Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	40
15 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	41-43
16 Investitionsrechnung Finanzvermögen	44-45
17 Bilanz	46-49

Kontakt

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
 Birmensdorferstrasse 191
 8003 Zürich

Präsidentin Christine Steiner-Bächi

Rechnungsführerin: Layra Zezza
 Telefon 044 415 71 30
 E-Mail layra.zezza@einfach-wohnen.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. *Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung*

Die Stiftung befindet sich in einem wirtschaftlich sehr soliden Zustand. Im 2025 wurde das erste Drittel (16.67 Mio. Franken) der an der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2024 bewilligten Aufstockung über 50 Mio. Franken ausgezahlt. Die Stiftung konnte Investitionen aus eigener Kraft tätigen und die Ertragslage steigern. Das kantonale Darlehen der subventionierten Wohnungen der Siedlung Hofwiesenstrasse wurde zu 80% ausgezahlt.

b. *Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr*

Die Ausschüsse Entwicklung & Bau, Geschäft & Organisation und Finanzen tagten wie im Vorjahr. Der Risikobericht 2025/2026 wurde durch den Stiftungsrat überarbeitet. Zur Unterstützung des Wachstums der Stiftung wurde die interne Organisation der Geschäftsstelle angepasst. Die Geschäftsstelle ist um eine Leitung Immobilienbewirtschaftung gestärkt worden. Das Organisationshandbuch und das Kommunikationskonzept wurden überarbeitet.

Personelles Stiftungsrat:

Stefan Roduner wurde als Nachfolger von Urs Spinner in den Stiftungsrat abgeordnet.

Personelles Geschäftsstelle:

Layra Zezza, Leiterin Finanzen, startete per 01. Februar 2025 als Nachfolgerin von Barbara Wiegand (Leitung Finanzen ad interim). Sara Tuena startete als Leitung Immobilienbewirtschaftung und Unterhalt per 01. September 2025. Fritz König startete ebenfalls im September 2025 als Praktikantin zur Unterstützung im Bereich Kommunikation und Administration.

Portfoliostrategie: Die Kennzahlen zur Steuerung des Portfolios wurden erarbeitet mit Fokus auf Nachhaltigkeit. Für die bestehenden Liegenschaften wurden Zustandsanalysen erstellt.

Bauprojekte:

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach: Letzte Fertigstellungsarbeiten und Mängelbehebungen fanden statt. Der Ausbau des Ladenlokals und des Gastrogewerbes wurden umgesetzt.

Rotbuchstrasse: Das Verwaltungsgericht hat den Rekurs abgelehnt. Eine von drei Parteien hat dennoch entschieden, den Rekurs bis vor das Bundesgericht weiterzuziehen.

Altwiesenstrasse: Der Bauentscheid wurde erteilt. Die ersten Submissionen wurden ausgeschrieben und vergeben. Die Stiftung nahm an den Sitzungen des Vereins (Steuerung des Areals) teil.

Wiesliacher: Das Projekt Heizungsersatz befindet sich in Abrechnung.

Traktorenstrasse: Der Stiftung wurde eine Baurechtsabgabe durch die Stadt Zürich in Aussicht gestellt für eine Wohnsiedlung mit AOZ als Ankermieterin (vorbehaltlich Beschluss Gemeinderat). Aktuell wird eine Machbarkeitstudie zur Bebaubarkeit des Areals durchgeführt durch LSZ. Der Wettbewerb durch das AHB ist im Unterbruch.

Leimbach Mitte: In Kooperation mit SAW und SFW wurde die Vorbereitung des Wettbewerbs Mittelleimbach mit dem AHB gestartet.

Wyss Areal: Die strategische Entwicklung des Areals wurde zusammen mit SAW gestartet.

Liegenschaften:

In der Siedlung Hofwiesenstrasse sind die Wohnungen, Ateliers und Gewerbelokale per Ende 2025 voll vermietet. Die Wohnungen in den Liegenschaften Altwiesen- und Dübendorfstrasse wurden per 30.09.2025 gekündigt und geräumt. Die Wohnungen in der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 wurden per 30.03.2027 gekündigt. Es sind sechs Einsprachen erfolgt, davon konnten fünf vor der Schlichtungsstelle geschlichtet werden.

Wyss Areal: Gemäss Verwaltungsvertrag übernimmt SEW die Verwaltung der 62 Wohnungen und das Reporting an die MEG (Miteigentumsgemeinschaft) Wyss Areal.

Bestehende Liegenschaften: Es wurden kleinere Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Apparaten in den bestehenden Liegenschaften durchgeführt.

Kaufoptionen /Erwerb: Der Ausschuss Akquisition hat im Geschäftsjahr 35 Kaufoptionen geprüft. Das Wyss Areal wurde im Februar 2025 zusammen mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich erworben.

Zudem hat die Stiftung für den Erwerb der Liegenschaften Allenmosstrasse 8 und Regensbergstrasse 101 den Zuschlag erhalten.

Der Stiftungsrat tagte an 6 Sitzungen und führte zwei Klausuren im Frühjahr und Herbst durch. Daneben fanden 23 Ausschusssitzungen statt.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 1'678'315.08

Der positive Erfolg gegenüber dem Budget ist auf die folgenden Punkte zurückzuführen: Höhere Mieteinnahmen aufgrund Vergrößerung des Liegenschaften-Portfolios mit Zukauf des Wyss Areals zu 50% (MEG Wyss Areal); geringere Finanzierungskosten, da durch den Erhalt der Kapitalerhöhung über 16.67 Mio. Franken Fremdkapital zurückbezahlt werden konnte; Gewinn durch Landverkauf Altwiesen-/ Dübendorfstrasse.

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die **Verbuchung des Ertragsüberschusses von Fr. 1'678'315.08 und die Jahresrechnung 2025** der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) am 24.02.2026 genehmigt.
Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	4'837'004.31
Gesamtertrag	Fr.	6'515'319.39
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	1'678'315.08

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	30'990'764.63
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	614'097.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	30'376'667.63

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	833'500.00
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	833'500.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-

Bilanz

Bilanzsumme	Fr.	203'709'668.29
--------------------	------------	-----------------------

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital gutgeschrieben.

Dadurch erhöht sich das zweckfreie Eigenkapital auf Fr. 83 553 747.27. Hinzu kommt die Kapitalerhöhung von Fr. 50 000 000.00. Zwei Drittel der Kapitalerhöhung stellen noch nicht einbezahltes Stiftungskapital dar, das in den zwei Folgejahren einbezahlt wird. Dadurch erhöht sich das zweckfreie Eigenkapital auf Fr. 133 553 747.27.

8003 Zürich, 24.02.2026

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)


Präsidentin
Christine Steiner Bächli


Geschäftsführerin
Mira Porstmann

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der Prüfstelle zur Jahresrechnung 2025

an den Stiftungsrat der Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Zürich

Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung 2025 der Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Zürich – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr 2025 sowie dem Anhang, einschliesslich der Erläuterungen zur Rechnungslegung – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung 2025 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindengesetz [GG; LS 131.1] und Gemeindeverordnung [VGG; LS 131.11]).

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften (Gemeindengesetz und Gemeindeverordnung) und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 «Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderrechnung» durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsvorschriften sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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

Empfehlung

Wir empfehlen dem Stiftungsrat der Stiftung Einfach Wohnen (SEW), die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen.

FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH



Corinna Dalpiaz
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Arno Frieser
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. Februar 2026

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführerin und die Rechnungsführerin bestätigen, dass

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

8003 Zürich, 24.02.2026

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)



Geschäftsführerin
Mira Porstmann



Rechnungsführerin
Layra Zezza

Jahresrechnung – Finanzbericht

Finanzierung

Finanzierung	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
+ Ertragsüberschuss	1'678'315.08	1'214'300.00	772'573.45
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	588'755.94	574'700.00	490'767.43
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	1'012'361.00	952'500.00	625'236.00
- Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	89'743.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	3'189'689.02	2'741'500.00	1'888'576.88
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	30'376'667.63	18'354'750.00	27'096'297.75
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-27'186'978.61	-15'613'250.00	-25'207'720.87
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	11%	15%	7%
Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.			
Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können.			
Finanzierungsfehlbetrag: Der Fehlbetrag wird durch das Stiftungsvermögen gedeckt.			

Erfolgsrechnung

Gestufferter Erfolgsausweis		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	961'300.50	817'200.00	769'387.12
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'443'310.52	804'100.00	737'750.57
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	588'755.94	574'700.00	490'767.43
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	1'012'361.00	952'500.00	625'236.00
	Total betrieblicher Aufwand	4'005'727.96	3'148'500.00	2'623'141.12
42	Entgelte	88'150.35	59'000.00	1'074.45
43	Verschiedene Erträge	257'352.38	260'000.00	308'331.25
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	89'743.00	137'000.00	0.00
46	Transferertrag	0.00	0.00	248.10
	Total betrieblicher Ertrag	435'245.73	456'000.00	309'653.80
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-3'570'482.23	-2'692'500.00	-2'313'487.32
34	Finanzaufwand	831'276.35	1'290'400.00	469'082.98
44	Finanzertrag	6'080'073.66	5'197'200.00	3'555'143.75
	Ergebnis aus Finanzierung	5'248'797.31	3'906'800.00	3'086'060.77
	Operatives Ergebnis	1'678'315.08	1'214'300.00	772'573.45
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	1'678'315.08	1'214'300.00	772'573.45
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	4'837'004.31	4'438'900.00	3'092'224.10
	Total Ertrag	6'515'319.39	5'653'200.00	3'864'797.55

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
50	Sachanlagen	30'990'764.63	20'354'750.00	27'096'297.75
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
59	Übertrag an Bilanz	0.00	0.00	4'000'000.00
Total Investitionsausgaben		30'990'764.63	20'354'750.00	31'096'297.75
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	614'097.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0.00	2'000'000.00	4'000'000.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		614'097.00	2'000'000.00	4'000'000.00
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		30'990'764.63	20'354'750.00	31'096'297.75
Total Investitionseinnahmen		614'097.00	2'000'000.00	4'000'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-30'376'667.63	-27'096'297.75

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	614'097.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	219'403.00	0.00	0.00
Total Ausgaben		833'500.00	0.00	0.00
80	Verkauf von Sach- und immateriellen Anlagen	833'500.00	0.00	0.00
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
Total Einnahmen		833'500.00	0.00	0.00
Investitionen Finanzvermögen				
Total Ausgaben		833'500.00	0.00	0.00
Total Einnahmen		833'500.00	0.00	0.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen		0.00	0.00	0.00
Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Bilanz

Aktiven		31.12.2025	31.12.2024
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'320'362.81	5'372'512.50
101	Forderungen	33'993'589.43	40'630.42
102	Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	2'000'000.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	412'134.25	409'191.93
	Umlaufvermögen	39'726'086.49	7'822'334.85
107	Langfristige Finanzanlagen	500.00	0.00
	Anlagevermögen Finanzvermögen*	500.00	0.00
	Total Finanzvermögen	39'726'586.49	7'822'334.85
140	Sachanlagen VV	163'983'081.80	134'195'170.11
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	163'983'081.80	134'195'170.11
	Total Verwaltungsvermögen	163'983'081.80	134'195'170.11
	Total Aktiven	203'709'668.29	142'017'504.96
	* Total Anlagevermögen	163'983'581.80	134'195'170.11

Bilanz

Passiven		31.12.2025	31.12.2024
200	Laufende Verbindlichkeiten	131'719.10	45'354.25
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3'763'750.00	295'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	831'230.45	909'316.55
205	Kurzfristige Rückstellungen	23'683.47	18'481.97
	Kurzfristiges Fremdkapital	4'750'383.02	1'268'152.77
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	57'280'250.00	51'671'250.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	5'000'000.00	5'000'000.00
	Langfristiges Fremdkapital	62'280'250.00	56'671'250.00
	Total Fremdkapital	67'030'633.02	57'939'402.77
291	Fonds im Eigenkapital	3'125'288.00	2'202'670.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	3'125'288.00	2'202'670.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	133'553'747.27	81'875'432.19
	Zweckfreies Eigenkapital	133'553'747.27	81'875'432.19
	Total Eigenkapital	136'679'035.27	84'078'102.19
	Total Passiven	203'709'668.29	142'017'504.96

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode		Rechnung 2025	Rechnung 2024
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	1'678'315.08	772'573.45
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	588'755.94	490'767.43
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	-619'625.66	198'662.22
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-2'942.32	-217'950.83
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	86'364.85	-838'708.70
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-78'086.10	585'450.43
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen	5'201.50	-2'718.04
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen EK	922'618.00	625'236.00
-	Übertragungen in die Investitionsrechnung (Aktivierte Eigenleistungen)	-256'930.85	-307'831.25
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	2'323'670.44	1'305'480.71
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-30'990'764.63	-27'096'297.75
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	614'097.00	4'000'000.00
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-30'376'667.63	-23'096'297.75
+	Übertragungen in die Investitionsrechnung (Aktivierte Eigenleistungen)	256'930.85	307'831.25
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-30'119'736.78	-22'788'466.50
+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	1'999'500.00	8'000'000.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	1'999'500.00	8'000'000.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-28'120'236.78	-14'788'466.50
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3'468'750.00	
+/-	Zunahme / Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	5'609'000.00	15'705'000.00
+/-	Abnahme / Zunahme Forderung noch nicht einbezahltes Stiftungskapital	-33'333'333.35	0.00
+/-	Erhöhung / Reduktion Stiftungskapital	50'000'000.00	0.00
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	25'744'416.65	15'705'000.00
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-52'149.69	2'222'014.21
	Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 1.1.	5'372'512.50	3'150'498.29
	Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 31.12.	5'320'362.81	5'372'512.50
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-52'149.69	2'222'014.21

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

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

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen («True and Fair View»-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung.

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 10 000.00** liegt (Beschluss des Stiftungsrates vom 26.05.2020). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Bei den Verpflichtungen kommt die **Wesentlichkeitsgrenze von Fr. 10 000.00** nur bei den Rückstellungen zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig von der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Anhang

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert.

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

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

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2024
101x	Forderungen	33'993'589.43		40'630.42
	Forderungen aus LL ggü Dritten (Debitoren)	40'034.10	-40'034.10	0.00
	Forderungen ggü Mietende	34'297.15	-20'889.15	13'408.00
	Forderungen ggü stadtnahen Betrieben	286'812.35	-286'812.35	0.00
	Weiterverrechnungen an Mietende	7'309.90	-5'194.95	2'114.95
	Forderungen Verrechnungssteuer	25'314.22	-206.75	25'107.47
	Kontokorrent MEG Wyss SEW (Anteil Gewinn)	266'488.36	-266'488.36	0.00
	Forderung Stiftungskapital	33'333'333.35	-33'333'333.35	0.00
102x	Kurzfristige Finanzanlagen	0.00		2'000'000.00
	Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.343 %, bis 23.01.2025	0.00	-2'000'000.00	2'000'000.00

Anhang

Eventualforderungen

Schuldner	Art der Forderung	Datum	Verfallzeit	Forderung Betrag	Zinssatz und Zinstermin	Sicherheiten	Hinweise auf verdeckte Risiken
...				0.00			

Anhang

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

		Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen				
		Stand 31.12.2024	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Planm. Abschreib.	Stand 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025
Sachanlagen VV									
1400	Grundstücke	45'596'277.50	10'773'153.00	0.00	56'369'430.50	0.00	0.00	0.00	56'369'430.50
1404	Hochbauten	85'339'275.10	18'033'494.33	221'131.00	103'593'900.43	-3'202'850.47	-580'322.16	-3'783'172.63	99'810'727.80
1406	Mobilien VV	84'337.76	0.00	0.00	84'337.76	-42'168.90	-8'433.78	-50'602.68	33'735.08
1407	Anlagen im Bau VV	6'420'299.12	1'570'020.30	-221'131.00	7'769'188.42	0.00	0.00	0.00	7'769'188.42
1409	Übrige Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen		137'440'189.48	30'376'667.63	0.00	167'816'857.11	-3'245'019.37	-588'755.94	-3'833'775.31	163'983'081.80
Immaterielle Anlagen									
Total Immaterielle Anlagen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Darlehen									
Total Darlehen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen		137'440'189.48	30'376'667.63	0.00	167'816'857.11	-3'245'019.37	-588'755.94	-3'833'775.31	163'983'081.80

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung			Buchwert 31.12.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2024
201x	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			3'763'750.00		295'000.00
	Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü Finanzinstituten			295'000.00	0.00	295'000.00
	Cler Saron Hypo Wiesliacher 45 WIE	1 Jahr bis 06.01.2026	1.126%	3'468'750.00	3'468'750.00	0.00
206x	Langfristige Finanzverbindlichkeiten			57'280'250.00		51'671'250.00
	Cler Hypothek Wiesliacher 45 WIE	10 Jahre bis 05.01.2032	0.900%	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Cler Saron Hypo Wiesliacher 45 WIE	3 Jahre bis 06.01.2025	1.709%	0.00	-3'593'750.00	3'593'750.00
	Migrosbank Hypothek Birmensdorferstr. 191 BIR	12 Jahre bis 31.12.2034	1.480%	7'562'500.00	-170'000.00	7'732'500.00
	ZKB Baukredit Guggach	2-3 Jahre bis ca. 2027	0.607%	7'500'000.00	-2'000'000.00	9'500'000.00
	Cler Hypothek Birmensdorferstrasse 285	8 Jahre bis 03.10.2031	2.350%	6'345'000.00	0.00	6'345'000.00
	ZKB Saron Hypothek Eichbühlstrasse 67	ab 17.07.2024 bis 17.04.2025	0.890%	0.00	-4'000'000.00	4'000'000.00
	ZKB Hypothek Hofwiesenstrasse 183x	5 Jahre bis 31.12.2029	2.250%	10'000'000.00	0.00	10'000'000.00
	Raiffeisen Hypothek Wyss Areal MEG	3 Jahre bis 12.02.2028	1.140%	12'943'750.00	12'943'750.00	0.00
	EGW-Anleihe Serie 67, 2022-2042	20 Jahre bis 23.11.2042	2.125%	3'000'000.00	0.00	3'000'000.00
	Langfristige Darlehen Stadt Zürich Hofwiesenstrasse	Dauerhaftes Darlehen	0.000%	4'929'000.00	2'429'000.00	2'500'000.00
209x	Verbindlichkeiten ggü. Fonds im Fremdkapital			5'000'000.00		5'000'000.00
	Zweckgeb. Zuwendung f. Innovations-/Pilotprojekte	keine	keine	2'500'000.00	0.00	2'500'000.00
	Zweckgeb. Zuwendung f. Abschr, Liegenschaften	keine	keine	2'500'000.00	0.00	2'500'000.00
	Fälligkeitsstatistik:					
	1 bis 2 Jahre			7'500'000.00		
	2 bis 5 Jahre			22'943'750.00		
	über 5 Jahre			26'836'500.00		
	Total			57'280'250.00		

Anhang

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

Name Sitz	Art der Verpflichtung	Datum	Verfallzeit	Verpflichtung Betrag	Eigentümer, wesentl. Miteigentümer	Spezifische zus. Angaben	Zahlungsströme im Rechnungsjahr
Eventualverbindlichkeiten (Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Defizitgarantien etc.)							
...							0.00
Weitere Verpflichtungen (Altlasten, Konventionalstrafen)							
...							0.00

Anhang

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen		Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025	Begründung
2050	Mehrleistungen des Personals	18'481.97	5'201.50	0.00	0.00	0.00	23'683.47	A
Total kurzfristige Rückstellungen		18'481.97	5'201.50	0.00	0.00	0.00	23'683.47	

Begründungen der kurzfristigen Rückstellungen

		Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2025
A	Erhöhung Mehrzeit und Ferienguthaben gegenüber Vorjahr		23'683.47
Total kurzfristige Rückstellungen			23'683.47

Anhang

Rückstellungsspiegel

Langfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025	Begründung
Total langfristige Rückstellungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

Begründungen der langfristigen Rückstellungen

	Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2025
Beschreibung Sachverhalt		0.00
Total langfristige Rückstellungen		0.00

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen		Stand	Umbuchung	Kapitalerhöhung		Fonds		Jahresergebnis		Stand
		31.12.2024	Vorjahresergebnis Veränderung	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	31.12.2025
2910	Fonds im Eigenkapital	2'202'670.00				1'012'361.00	89'743.00			3'125'288.00
2910.10	Liegenschaftsfonds BIR 191	675'238.00				112'395.00	0.00			787'633.00
2910.11	Liegenschaftsfonds ALT 136	80'000.00				0.00	0.00			80'000.00
2910.12	Liegenschaftsfonds DÜB 157x	57'000.00				0.00	0.00			57'000.00
2910.13	Liegenschaftsfonds FOG	668'527.00				126'964.00	0.00			795'491.00
2910.14	Liegenschaftsfonds RID 72x	229'076.00				52'871.00	40'000.00			241'947.00
2910.15	Liegenschaftsfonds BIN 12	93'008.00				33'088.00	49'743.00			76'353.00
2910.16	Liegenschaftsfonds WIE 45	124'988.00				47'700.00	0.00			172'688.00
2910.17	Liegenschaftsfonds KAL 92	27'564.00				20'897.00	0.00			48'461.00
2910.18	Liegenschaftsfonds BIR 285	66'263.00				54'215.00	0.00			120'478.00
2910.19	Liegenschaftsfonds Hofwiesenstrasse (GUG) 183x	169'406.00				437'000.00	0.00			606'406.00
2910.20	Liegenschaftsfonds EIC 67	11'600.00				25'309.00	0.00			36'909.00
2910.21	Liegenschaftsfond WYSS Areal MEG	0.00				101'922.00	0.00			101'922.00
2990	Jahresergebnis	772'573.45	-772'573.45					1'678'315.08		1'678'315.08
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	1'102'858.74	772'573.45							1'875'432.19
2999.01	Stiftungskapital	80'000'000.00				13'333'333.35				93'333'333.35
2999.02	Stiftungskapital (verwendbarer Anteil)					3'333'333.30				3'333'333.30
2999.03	Noch nicht einbezahltes Stiftungskapital					33'333'333.35				33'333'333.35
2999	Stiftungskapital	80'000'000.00				50'000'000.00				130'000'000.00
Total		84'078'102.19	0.00	100'000'000.00	0.00	1'012'361.00	89'743.00	1'678'315.08	0.00	136'679'035.27

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Selbstfinanzierungsgrad	11%	15%	7%
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.			
Zinsbelastungsanteil	13.7%	25%	13.2%
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.			

Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

7

Umweltschutz und Raumordnung

Kurz und bündig

Textliche Erläuterung zum Aufgabenbereich

Interne Zinsen

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

Konto		Begründung Veränderung zum Budget	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
3010.00	Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	Höhere Ausgaben da neue MA sowie höhere Stellenprozente, Lohnerhöhungen und Auszahlung von Treueprämien	705'038.40	572'500.00	132'538.40
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	Höhere Ausgaben durch Zukauf der 50% am Wyss Areal (MEG Wyss Areal) und Zukauf Eichbühl	92'071.98	50'000.00	42'071.98
3130.00	Dienstleistungen Dritter	Beratungskosten für B. Wiegand nicht im Budget, höhere Kosten durch Zukauf 50% Wyss Areal (MEG Wyss Areal)	134'003.60	63'000.00	71'003.60
3132.00	Honorare Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	Höhere Kosten durch Kosten für die Liegenschaftsverwaltung der Miteigentümergeinschaft Wyss Areal (MEG Wyss Areal)	119'066.23	36'000.00	83'066.23
3132.01	Honorare externe Sozialberatung	Erstmalige Ausgaben durch nicht budgetierte externe Sozialberatung.	12'757.90	0.00	12'757.90
3134.00	Sachversicherungsprämien VV	Höhere Ausgaben durch Zukauf der 50% am Wyss Areal (MEG Wyss Areal) und Zukauf Eichbühl	55'067.50	35'900.00	19'167.50
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	Höhere Ausgaben durch Zukauf der 50% am Wyss Areal (MEG Wyss Areal) und Zukauf Eichbühl, höhere Unterhaltskosten als budgetiert (BIN, WIE, BIR, HOF), RID Werterh. Werterhalteder Anteil Ersatz Ölheizung aus BAV	662'719.06	287'800.00	374'919.06
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	Tiefere Kosten: durch das neuen EK von 16.67 Mio. konnten bestehende Kredite zurückbezahlt werden. Zudem sind Zinsen für Hypothekkkredite tiefer.	829'087.91	1'289'800.00	-460'712.09
4411.00	Gewinne aus Verkäufen von Grundstücken FV	Einnahmen aus Abgeltung für abgetretenes Land bei der Landumlegung gemäss dem bewilligtem privaten Gestaltungsplan "Altwiesen- /Dübendorfstrasse".	219'403.00	0.00	219'403.00

4470.00	Mieten und Pacht	Höhere Mieterträge durch Zukauf der 50% am Wyss Areal (MEG Wyss Areal) und Zukauf Eichbühl, abzüglich höhere Leestände durch BAV ALT/DÜB	5'750'305.74	5'184'400.00	565'905.74
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	Mehreinnahmen durch pauschale Nebenkosten durch Zukauf der 50% am Wyss Areal (MEG Wyss Areal) und Zukauf Eichbühl	46'388.45	12'800.00	33'588.45
4479.06	Einspeisevergütungen PV-Anlage	Einnahmen durch den Stromverkauf der PV Anlage Liegenschaft Hofwiesenstrasse (Neubau Guggach). Wurde im 2025 Budget auf dem Konto 4240.00 budgetiert.	54'760.75	0.00	54'760.75

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	3'999'727.96	6'514'728.67	3'142'500.00	5'653'200.00	2'617'141.12	3'817'994.30
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	831'276.35	590.72	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'803.25
Total Aufwand / Ertrag		4'837'004.31	6'515'319.39	4'438'900.00	5'653'200.00	3'092'224.10	3'864'797.55
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		1'678'315.08		1'214'300.00		772'573.45	
Total		6'515'319.39	6'515'319.39	5'653'200.00	5'653'200.00	3'864'797.55	3'864'797.55

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		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
			6'000.00		6'000.00		6'000.00
01	Legislative und Exekutive Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
			6'000.00		6'000.00		6'000.00
011	Legislative Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
			6'000.00		6'000.00		6'000.00
0110	Legislative Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
			6'000.00		6'000.00		6'000.00
3132.00	Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen, Fachpersonen	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
7	Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	3'999'727.96	6'514'728.67	3'142'500.00	5'653'200.00	2'617'141.12	3'817'994.30
		2'515'000.71		2'510'700.00		1'200'853.18	
79	Raumordnung Nettoergebnis	3'999'727.96	6'514'728.67	3'142'500.00	5'653'200.00	2'617'141.12	3'817'994.30
		2'515'000.71		2'510'700.00		1'200'853.18	
790	Raumordnung Nettoergebnis	3'999'727.96	6'514'728.67	3'142'500.00	5'653'200.00	2'617'141.12	3'817'994.30
		2'515'000.71		2'510'700.00		1'200'853.18	
7900	Raumordnung Nettoergebnis	3'999'727.96	6'514'728.67	3'142'500.00	5'653'200.00	2'617'141.12	3'817'994.30
		2'515'000.71		2'510'700.00		1'200'853.18	
3000.00	Entschädigungen Behörden und Kommissionen	73'214.00		90'000.00		76'646.00	
3010.00	Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	705'038.40		572'500.00		527'167.07	
3042.00	Verpflegungszulagen für auswärtige Verpflegung	5'760.00		5'400.00		4'820.00	
3049.00	Übrige Zulagen	4'500.00		0.00		0.00	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	50'756.10		42'600.00		38'334.80	
3052.00	AG-Beiträge Pensionskassen	98'574.45		82'000.00		77'194.44	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	451.45		1'700.00		2'947.00	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	10'312.65		6'400.00		6'162.35	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	4'130.30		3'400.00		4'675.41	
3090.00	Aus- und Weiterbildung	5'405.30		6'000.00		2'675.45	
3091.00	Personalwerbung	1'578.25		1'000.00		27'059.60	
3099.00	Übriger Personalaufwand	1'579.60		6'200.00		1'705.00	
3100.00	Büromaterial	5'942.95		5'000.00		6'783.50	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	17.85		0.00		716.40	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	11'960.35		8'000.00		8'471.45	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	255.70		1'000.00		223.50	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	3'077.05		2'000.00		378.35	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte	2'468.35		1'000.00		22.80	
3113.00	Anschaffung Hardware	574.45		1'000.00		279.55	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	5'580.75		2'000.00		3'916.95	
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	3'640.00		0.00		8'634.50	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	92'071.98		50'000.00		42'493.90	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	134'003.60		63'000.00		141'334.62	
3132.00	Honorare Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	113'066.23		30'000.00		20'227.05	
3132.01	Honorare externe Sozialberatung	12'757.90		0.00		0.00	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	0.00		600.00		458.35	
3134.00	Sachversicherungsprämien VV	55'067.50		35'900.00		23'352.25	
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	16'605.35		20'000.00		4'521.20	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	662'719.06		287'800.00		285'492.90	
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte, Küchengeräte Geschäftstelle	0.00		1'000.00		0.00	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	0.00		1'500.00		0.00	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	304'818.00		269'300.00		153'300.00	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	5'984.25		5'800.00		7'039.40	
3170.00	Reisekosten und Spesen	7'645.25		7'000.00		17'821.20	
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-3.75		5'000.00		524.20	
3190.00	Schadenersatzleistungen	-2'826.00		0.00		5'724.85	
3192.00	Abgeltung von Rechten	42.05		200.00		33.65	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	1'841.65		1'000.00		0.00	
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	580'322.16		566'300.00		482'333.65	
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'433.78		8'400.00		8'433.78	
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	1'012'361.00		952'500.00		625'236.00	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		88'150.35		59'000.00		500.00
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter		0.00		0.00		574.45
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten		256'930.85		260'000.00		307'831.25
4390.00	Übriger Ertrag		421.53		0.00		500.00
4411.00	Gewinne aus Verkäufen von Grundstücken FV		219'403.00		0.00		0.00
4470.00	Mieten und Pacht		5'750'305.74		5'184'400.00		3'474'523.70
4472.00	Miete Gemeinschaftsräume		8'625.00		0.00		0.00
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		46'388.45		12'800.00		34'064.90
4479.06	Einspeisevergütungen PV-Anlage		54'760.75		0.00		0.00
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK		89'743.00		137'000.00		0.00
9	Finanzen und Steuern	831'276.35	590.72	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'803.25
	Nettoergebnis		830'685.63		1'290'400.00		422'279.73
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	831'276.35	590.72	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'555.15
	Nettoergebnis		830'685.63		1'290'400.00		422'527.83
961	Zinsen	831'276.35	590.72	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'555.15
	Nettoergebnis		830'685.63		1'290'400.00		422'527.83
9610	Zinsen	831'276.35	590.72	1'290'400.00	0.00	469'082.98	46'555.15
	Nettoergebnis		830'685.63		1'290'400.00		422'527.83
3400.00	Verzinsung laufende Verbindlichkeiten	0.00		0.00		0.00	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	829'087.91		1'289'800.00		469'083.01	
3420.00	Kapitalbeschaffung und-verwaltung	0.00		0.00		0.00	
3499.00	Übriger Finanzaufwand	2'188.44		600.00		-0.03	
4401.00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente		0.00		0.00		1'905.80
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		590.72		0.00		44'649.35
97	Rückverteilungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	248.10
	Nettoergebnis		0.00		0.00		248.10

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
971	Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	248.10
			0.00		0.00		248.10
9710	Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	248.10
			0.00		0.00		248.10
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe		0.00		0.00		248.10
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	1'678'315.08	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45	0.00
			1'678'315.08		1'214'300.00		772'573.45
999	Abschluss Nettoergebnis	1'678'315.08	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45	0.00
		0.00	1'678'315.08	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45
9999	Abschluss Nettoergebnis	1'678'315.08	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45	0.00
		0.00	1'678'315.08	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45
9000.00	Ertragsüberschuss	1'678'315.08		1'214'300.00		772'573.45	
9001.00	Aufwandüberschuss		0.00		0.00		0.00
		6'515'319.39	6'515'319.39	5'653'200.00	5'653'200.00	3'864'797.55	3'864'797.55

Erfolgsrechnung

Einzelkonten		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3000.00	Entschädigungen Behörden und Kommissionen	73'214.00		90'000.00		76'646.00	
3010.00	Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	705'038.40		572'500.00		527'167.07	
3042.00	Verpflegungszulagen für auswärtige Verpflegung	5'760.00		5'400.00		4'820.00	
3049.00	Übrige Zulagen	4'500.00		0.00		0.00	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	50'756.10		42'600.00		38'334.80	
3052.00	AG-Beiträge Pensionskassen	98'574.45		82'000.00		77'194.44	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	451.45		1'700.00		2'947.00	
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	10'312.65		6'400.00		6'162.35	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	4'130.30		3'400.00		4'675.41	
3090.00	Aus- und Weiterbildung	5'405.30		6'000.00		2'675.45	
3091.00	Personalwerbung	1'578.25		1'000.00		27'059.60	
3099.00	Übriger Personalaufwand	1'579.60		6'200.00		1'705.00	
3100.00	Büromaterial	5'942.95		5'000.00		6'783.50	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	17.85		0.00		716.40	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	11'960.35		8'000.00		8'471.45	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	255.70		1'000.00		223.50	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	3'077.05		2'000.00		378.35	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte	2'468.35		1'000.00		22.80	
3113.00	Anschaffung Hardware	574.45		1'000.00		279.55	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	5'580.75		2'000.00		3'916.95	
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	3'640.00		0.00		8'634.50	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	92'071.98		50'000.00		42'493.90	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	134'003.60		63'000.00		141'334.62	
3132.00	Honorare Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	119'066.23		36'000.00		26'227.05	
3132.01	Honorare externe Sozialberatung	12'757.90		0.00		0.00	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	0.00		600.00		458.35	
3134.00	Sachversicherungsprämien VV	55'067.50		35'900.00		23'352.25	
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	16'605.35		20'000.00		4'521.20	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	662'719.06		287'800.00		285'492.90	
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte, Küchengeräte Geschäftstelle	0.00		1'000.00		0.00	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	0.00		1'500.00		0.00	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	304'818.00		269'300.00		153'300.00	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	5'984.25		5'800.00		7'039.40	
3170.00	Reisekosten und Spesen	7'645.25		7'000.00		17'821.20	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	-3.75		5'000.00		524.20	
3190.00	Schadenersatzleistungen	-2'826.00		0.00		5'724.85	
3192.00	Abgeltung von Rechten	42.05		200.00		33.65	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	1'841.65		1'000.00		0.00	
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	580'322.16		566'300.00		482'333.65	
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'433.78		8'400.00		8'433.78	
3300.90	Planmässige Abschreibungen übrige Sachanlagen VV (GS)	0.00		0.00		0.00	
3301.40	Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	0.00		0.00		0.00	
3301.70	Ausserplanmässige Abschreibungen Anlagen im Bau VV	0.00		0.00		0.00	
3400.00	Verzinsung laufende Verbindlichkeiten	0.00		0.00		0.00	
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	829'087.91		1'289'800.00		469'083.01	
3420.00	Kapitalbeschaffung und-verwaltung	0.00		0.00		0.00	
3499.00	Übriger Finanzaufwand	2'188.44		600.00		-0.03	
3502.00	Einlagen in zweckgebundenen Zuwendungen des EK	0.00		0.00		0.00	
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	1'012'361.00		952'500.00		625'236.00	
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		88'150.35		59'000.00		500.00
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter		0.00		0.00		574.45
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten		256'930.85		260'000.00		307'831.25
4390.00	Übriger Ertrag		421.53		0.00		500.00
4401.00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente		0.00		0.00		1'905.80
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		590.72		0.00		44'649.35
4411.00	Gewinne aus Verkäufen von Grundstücken FV		219'403.00		0.00		0.00
4470.00	Mieten und Pacht		5'750'305.74		5'184'400.00		3'474'523.70
4472.00	Miete Gemeinschaftsräume		8'625.00		0.00		
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		46'388.45		12'800.00		34'064.90
4479.06	Einspeisevergütungen PV-Anlage		54'760.75		0.00		0.00
4511.00	Entnahmen aus Fonds EK		89'743.00		137'000.00		0.00
4699.10	Rückverteilung CO2-Abgabe		0.00		0.00		248.10
		4'837'004.31	6'515'319.39	4'438'900.00	5'653'200.00	3'092'224.10	3'864'797.55
9000.00	Ertragsüberschuss	1'678'315.08	0.00	1'214'300.00	0.00	772'573.45	0.00
9001.00	Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00
		6'515'319.39	6'515'319.39	5'653'200.00	5'653'200.00	3'864'797.55	3'864'797.55

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

7

Umweltschutz und Raumordnung

Kurz und bündig

Textliche Erläuterung zu den Investitionen in die Sachanlagen des Verwaltungsvermögens

Konto	Begründung Veränderung zum Budget	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
7900.5000.00	Miteigentumsgemeinschaft (MEG) Wyss Areal, 1/2 Grundstück. Gemeinsamer Erwerb des Areals mit Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) je zu 50% im Feb. 2025.	11'387'250.00	5'850'000.00	5'537'250.00
7900.5040.00	Miteigentumsgemeinschaft (MEG) Wyss Areal, 1/2 Gebäude, Gemeinsamer Erwerb des Areals mit Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) je zu 50% im Feb. 2025.	19'603'514.63	14'504'750.00	5'098'764.63

9

Finanzvermögen

Kurz und bündig

Textliche Erläuterung zu den Investitionen in die Sachanlagen des Finanzvermögens

Konto	Begründung Veränderung zum Budget	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
9630.8000.00	Abgeltung für abgetretenes Land bei der Landumlegung gemäss dem bewilligten privaten Gestaltungsplan "Altwiesen- /Dübendorfstrasse".	833'500.00	0.00	833'500.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	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	30'990'764.63	614'097.00	20'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75	4'000'000.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen		30'990'764.63	614'097.00	20'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75	4'000'000.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		0.00	30'376'667.63	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75
Total		30'990'764.63	30'990'764.63	20'354'750.00	20'354'750.00	31'096'297.75	31'096'297.75

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7	Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	30'990'764.63 30'376'667.63	614'097.00	20'354'750.00 18'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75 27'096'297.75	4'000'000.00
79	Raumordnung Nettoergebnis	30'990'764.63 30'376'667.63	614'097.00	20'354'750.00 18'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75 27'096'297.75	4'000'000.00
790	Raumordnung Nettoergebnis	30'990'764.63 30'376'667.63	614'097.00	20'354'750.00 18'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75 27'096'297.75	4'000'000.00
7900	Raumordnung Nettoergebnis	30'990'764.63 30'376'667.63	614'097.00	20'354'750.00 18'354'750.00	2'000'000.00	31'096'297.75 27'096'297.75	4'000'000.00
5000.00	Grundstücke IR	11'387'250.00		5'850'000.00		3'360'000.00	
5040.00	Hochbauten (IR)	12'569'008.50		3'150'000.00		4'747'246.50	
5040.06	Inv BAV RIH Heizungsersatz RID	-40'000.00		0.00		206'639.10	
5040.07	Inv BAV WIE Wiesliacher 45	35'147.70		0.00		454'719.00	
5040.08	Inv BAV GUG Guggach	4'827'735.08		9'154'750.00		16'661'555.05	
5040.09	Inv BAV ROT Rotbuch-Seminarstrasse	22'178.45		500'000.00		106'148.60	
5040.10	Inv BAV ALT Altwiesen-/Dübendorferstrasse	1'189'564.95		1'200'000.00		1'391'228.60	
5040.11	Inv BAV BIR Birmensdorferstr. 191	303'108.20		0.00		168'594.90	
5040.12	Inv BAV TRA Traktorenstrasse	0.00		500'000.00		166.00	
5040.13	Inv BAV Erweiterung FOGO Aargauerstr-/Geerenweg	0.00		0.00		0.00	
5040.14	Inv BAV Leimbach	32'168.60		0.00		0.00	
5040.15	Inv BAV GUG Castro & Laden	636'750.75		0.00		0.00	
5040.16	Inv BAV Wyss Areal	27'852.40		0.00		0.00	
5900.00	Passivierte Einnahmen	0.00			0.00	4'000'000.00	0.00
6000.00	Übertragung von Grundstücken ins FV		614'097.00				
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden				2'000'000.00		4'000'000.00
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	614'097.00 30'990'764.63 30'376'667.63		0.00 18'354'750.00 18'354'750.00		0.00 27'096'297.75 27'096'297.75	
99	Nicht aufgeteilte Posten	614'097.00	30'990'764.63	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
	<i>Nettoergebnis</i>		30'376'667.63		18'354'750.00		27'096'297.75
999	Abschluss	614'097.00	30'990'764.63	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75
	Nettoergebnis		30'376'667.63		18'354'750.00		27'096'297.75
9999	Abschluss	614'097.00	30'990'764.63	0.00	18'354'750.00	0.00	27'096'297.75
	Nettoergebnis		30'376'667.63		18'354'750.00		27'096'297.75
5900.00	Passivierung Einnahmen	614'097.00		0.00	0	0.00	0
6900.00	Aktivierung Ausgaben		30'990'764.63		18'354'750.00	0.00	27'096'297.75

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2025		Ausgaben	Budget 2025		Ausgaben	Rechnung 2024	
	Ausgaben	Einnahmen		Einnahmen			Ausgaben	Einnahmen
9630 Liegenschaften des Finanzvermögen	833'500.00	833'500.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
9690 Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	833'500.00	833'500.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
Total	833'500.00	833'500.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	833'500.00 0.00	833'500.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	833'500.00 0.00	833'500.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00
963	Liegenschaften des Finanzvermögens Nettoergebnis	833'500.00 0.00	833'500.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens Nettoergebnis	833'500.00 0.00	833'500.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00
7500.00	Übertragung von Grundstücken aus dem VV	614'097.00		0.00		0.00	
7700.00	Übertragung von real. Gewinnen aus Grundstücken in die ER	219'403.00		0.00		0.00	
8000.00	Verkauf von Grundstücken	0.00	833'500.00	0.00		0.00	
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	833'500.00	833'500.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	833'500.00	833'500.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
999	Abschluss Nettoergebnis	833'500.00	833'500.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
9999	Abschluss Nettoergebnis	833'500.00	833'500.00 0.00	0.00	0.00 0.00	0.00	0.00 0.00
7990.00	Abgang Sach- und immaterielle Anlagen FV	833'500.00		0.00	0	0.00	0
8990.00	Zugang Sach- und immaterielle Anlagen FV		833'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Bilanz

Aktiven		31.12.2025	31.12.2024
1	Aktiven		
10	Finanzvermögen		
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
1002.01	ZKB KK Liegenschaften	4'892'270.56	3'226'810.39
1002.02	ZKB KK Lohn	42'775.81	44'423.81
1002.05	CLER KK, Anlagen, Hypotheken	342'442.15	1'709'989.93
1002.06	Migrosbank KK, Anlagen, Hypotheken	3'860.85	15'476.00
1002.07	Raiffeisen KK	18'413.71	18'829.96
1002.20	ZKB Baukreditkonto GUG	20'599.73	356'982.41
	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'320'362.81	5'372'512.50
101	Forderungen		
1010.00	Forderungen aus LL ggü Dritten (Debitoren)	40'034.10	0.00
1010.01	Forderungen ggü Mietende	34'297.15	13'408.00
1010.02	Forderungen ggü stadtnahen Betrieben	286'812.35	0.00
1010.03	Weiterverrechnungen an Mietende	7'309.90	2'114.95
1010.09	Delkredere / Wertberichtigung Debitoren	0.00	0.00
1010.10	Forderungen Verrechnungssteuer	25'314.22	25'107.47
1011.10	Kontokorrent MEG Wyss SEW (Anteil Gewinn)	266'488.36	0.00
1019.50	Forderung Stiftungskapital	33'333'333.35	0.00
	Forderungen	33'993'589.43	40'630.42
102	Kurzfristige Finanzanlagen		
1023.00	Finanzanlagen kurzfristig	0.00	2'000'000.00
	Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	2'000'000.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen		
1040.00	Aktive RA Personalaufwand übrige	0.00	221.00
1041.00	Aktive RA Sach- und übr. Betriebsaufwand	98'600.85	7'997.45
1041.11	Total Nebenkosten Heizkosten	141'926.20	240'474.75
1041.15	Total Nebenkosten Betriebskosten	115'485.80	89'684.75
1041.99	Nebenkosten Sammelkonto	0.00	-300.00
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	56'121.40	71'113.98
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	412'134.25	409'191.93

	Umlaufvermögen	39'726'086.49	7'822'334.85
107	Langfristige Finanzanlagen		
1070.2	Anteilsscheine	500.00	0.00
	Langfristige Finanzanlagen	500.00	0.00
	Anlagevermögen Finanzvermögen*	500.00	0.00
	Total Finanzvermögen	39'726'586.49	7'822'334.85
14	Verwaltungsvermögen		
140	Sachanlagen VV		
1400.00	Grundstücke allgemeiner Haushalt	56'369'430.50	45'596'277.50
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	103'593'900.43	85'339'275.10
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-3'783'172.63	-3'202'850.47
1406.00	Möbilien, Einrichtungen im VV	84'337.76	84'337.76
1406.09	WB Möbel im VV	-50'602.68	-42'168.90
1407.00	Anlagen im Bau allg. Haushalt	7'769'188.42	6'420'299.12
	Sachanlagen VV	163'983'081.80	134'195'170.11
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	163'983'081.80	134'195'170.11
	Total Verwaltungsvermögen	163'983'081.80	134'195'170.11
	Total Aktiven	203'709'668.29	142'017'504.96
	* Total Anlagevermögen	163'983'581.80	134'195'170.11

Bilanz

Passiven		31.12.2025	31.12.2024
200	Laufende Verbindlichkeiten		
2000.00	Verb. aus Lieferung und Leistung (Kreditoren)	95'940.60	31'325.55
2000.20	Verb. ggü Mehrwertsteuer	35'778.50	14'028.70
	Laufende Verbindlichkeiten	131'719.10	45'354.25
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
2010.30	Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	295'000.00
2010.31	Cler Hypothek Wiesliacher 45 WIE	3'468'750.00	0.00
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3'763'750.00	295'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen		
2040.00	Passive RA Personalaufwand	22'450.00	27'864.40
2041.00	Passive RA Sach- und Betriebsaufwände	22'222.10	46'720.95
2041.01	Akonto Zahlungen HK/NK Mietende	488'466.50	507'150.80
2041.02	Mietende Guthaben	277'077.15	307'957.65
2041.03	RST Tankrevision	9'875.90	9'675.90
2041.04	RST Boilerentkalkung	11'138.80	9'946.85
	Passive Rechnungsabgrenzungen	831'230.45	909'316.55
205	Kurzfristige Rückstellungen		
2050.00	Kfr. Rückstellungen Personalverbindlichkeiten	23'683.47	18'481.97
	Kurzfristige Rückstellungen	23'683.47	18'481.97
	Kurzfristiges Fremdkapital	4'750'383.02	1'268'152.77
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
2060.01	Cler Hypothek Wiesliacher 45 WIE	5'000'000.00	8'593'750.00
2060.02	Migrosbank Hypothek Birmensdorferstr. 191 BIR	7'562'500.00	7'732'500.00
2060.03	ZKB Baukredit Guggach	7'500'000.00	9'500'000.00
2060.04	Cler Hypothek Birmensdorferstrasse 285	6'345'000.00	6'345'000.00
2060.05	ZKB Saron Hypothek Eichbühlstrasse 67	0.00	4'000'000.00
2060.06	ZKB Hypothek Hofwiesenstrasse 183x	10'000'000.00	10'000'000.00
2060.07	Raiffeisen Hypothek Wyss Areal MEG	12'943'750.00	0.00
2063.00	EGW-Anleihe Serie 67, 2022-2042	3'000'000.00	3'000'000.00
2064.00	Langfristige Darlehen Stadt Zürich Hofwiesenstrasse	4'929'000.00	2'500'000.00

Langfristige Finanzverbindlichkeiten		57'280'250.00	51'671'250.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital		
2092.01	Zweckgeb. Zuwendung f. Innovations-/Pilotprojekte	2'500'000.00	2'500'000.00
2092.02	Zweckgeb. Zuwendung f. Abschr, Liegenschaften	2'500'000.00	2'500'000.00
	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	5'000'000.00	5'000'000.00
	Langfristiges Fremdkapital	62'280'250.00	56'671'250.00
Total Fremdkapital		67'030'633.02	57'939'402.77
Eigenkapital			
291	Fonds im Eigenkapital		
2910.10	Liegenschaftsfonds BIR 191	787'633.00	675'238.00
2910.11	Liegenschaftsfonds ALT 136	80'000.00	80'000.00
2910.12	Liegenschaftsfonds DÜB 157x	57'000.00	57'000.00
2910.13	Liegenschaftsfonds FOG	795'491.00	668'527.00
2910.14	Liegenschaftsfonds RID 72x	241'947.00	229'076.00
2910.15	Liegenschaftsfonds BIN 12	76'353.00	93'008.00
2910.16	Liegenschaftsfonds WIE 45	172'688.00	124'988.00
2910.17	Liegenschaftsfonds KAL 92	48'461.00	27'564.00
2910.18	Liegenschaftsfonds BIR 285	120'478.00	66'263.00
2910.19	Liegenschaftsfonds Hofwiesenstrasse (GUG) 183x	606'406.00	169'406.00
2910.20	Liegenschaftsfonds EIC 67	36'909.00	11'600.00
2910.21	Liegenschaftsfond WYSS Areal MEG	101'922.00	0.00
	Fonds im Eigenkapital	3'125'288.00	2'202'670.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	3'125'288.00	2'202'670.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		
2990.00	Jahresergebnis	1'678'315.08	772'573.45
2999.00	Kumulierte Ergebnisse Vorjahre	1'875'432.19	1'102'858.74
2999.01	Stiftungskapital	93'333'333.35	80'000'000.00
2999.02	Stiftungskapital (verwendbarer Anteil)	3'333'333.30	0.00
2999.03	Noch nicht einbezahltes Stiftungskapital	33'333'333.35	0.00
299	Total Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	131'875'432.19	81'102'858.74
	Zweckfreies Eigenkapital	133'553'747.27	81'875'432.19
Total Eigenkapital		136'679'035.27	84'078'102.19
Total Passiven		203'709'668.29	142'017'504.96