

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. 1'878'315.08

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	-18'354'750.00
				-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 Zinssatz und Betrag Zinstermin	Sicherheiten	Hinweise auf verdeckte Risiken
...				0.00		

Anhang

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

		Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen				Buchwert
		Stand 31.12.2024	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Planm. Abschreib.	Stand 31.12.2025	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	Möbilien 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	11'800.00				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	705'038.40	572'500.00	132'538.40
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	92'071.98	50'000.00	42'071.98
3130.00	Dienstleistungen Dritter	134'003.60	63'000.00	71'003.60
3132.00	Honorare Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	119'066.23	36'000.00	83'066.23
3132.01	Honorare externe Sozialberatung	12'757.90	0.00	12'757.90
3134.00	Sachversicherungsprämien VV	55'067.50	35'900.00	19'167.50
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	662'719.06	287'800.00	374'919.06
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	829'087.91	1'289'800.00	-460'712.09
4411.00	Gewinne aus Verkäufen von Grundstücken FV	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 CO ₂ -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 "Altweisen- /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
	Nettoergebnis		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		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630 Liegenschaften des Finanzvermögen	833'500.00	833'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9690 Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	833'500.00	833'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss	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

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 Möbeln 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	Raiffaisen 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