

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

**Jahresrechnung 2024**

---

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Ablieferung an Stiftungsrat      | 27. Februar 2025 |
| Abnahmebeschluss Stiftungsrat    | 6. März 2025     |
| Ablieferung an Revisionsstelle   | 6. Februar 2025  |
| Abnahmebeschluss Revisionsstelle | 6. März 2025     |

---

## Inhaltsverzeichnis

|  | Seite  |
|--|--|
| <b>Bericht, Anträge und Beschlüsse</b> |  |
| 1                                      | Bericht des Stiftungsrats 5                                      |
| 2                                      | Beschluss des Stiftungsrats 6                                    |
| 3                                      | Kurzbericht der Revisionsstelle 7-8                              |
| 4                                      | Vollständigkeitserklärung 9                                      |
| <b>Jahresrechnung - Finanzbericht</b>  |  |
| 5                                      | <b>Finanzierung</b> 11   |
| 6                                      | <b>Erfolgsrechnung</b> 12  |
| 8                                      | <b>Investitionsrechnungen</b> 13                                 |
| 9                                      | <b>Bilanz</b> 14-15  |
| 10                                     | <b>Geldflussrechnung</b> 16-17                                   |
| 11                                     | <b>Anhang</b>  |
|  | <b>Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung</b>             |
|  | Angewandtes Regelwerk 18   |
|  | Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 18-19 |
|  | <b>Finanzinformationen</b>                                       |
|  | 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    |
| 12 | Erfolgsrechnung                             | 31-34 |
| 13 | Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen | 35    |
| 14 | Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen    | 36-37 |
| 16 | Bilanz                                      | 38-41 |

#### **Kontakt**

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien  
 Feldeggstrasse 60  
 8008 Zürich

Präsidentin: Michèle Bättig

Rechnungsführer: Thomas Brodmann  
 Telefon 044 412 32 87  
 E-Mail [thomas.brodmann@zuerich.ch](mailto:thomas.brodmann@zuerich.ch)

# **Bericht, Anträge und Beschlüsse**

# Bericht des Stiftungsrats

## a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

**Allgemein** - Die Rechnung 2024 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 607'946.68 gegenüber einem budgetierten Ertragsüberschuss von CHF 23'000.00 ab. Die Nettoinvestitionen in das Verwaltungsvermögen betragen CHF 10'972'466.20, der Selbstfinanzierungsgrad beträgt 28 %. Die Bilanzsumme beträgt neu CHF 129.1 Mio., das Eigenkapital steigt trotz Aufwandüberschuss auf CHF 90.9 Mio.

## b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

**Organisatorische Neuerungen/Anpassungen:** Die 2023 eingeführte Software Abacus/Abalmmo ist in Betrieb. Es bestehen noch Probleme mit dem Betrieb der Software auf den OIZ-Servern, welche die Nutzung des vollen Potentials der Software behindern. Diese Probleme sollen zeitnah gelöst werden. Per 1.1.2025 wird die Zeiterfassungssoftware der SFW vom System des Finanzdepartements abgelöst. Im Herbst 2024 wurde erstmals eine Zwischenrevision durchgeführt. Schwerpunkte lagen bei der Prüfung des internen Kontrollsystems IKS und den Prozessen "Vermietung" und "Bauprojekte". Zudem wurden die generellen IT-Kontrollen geprüft.

**Stiftungsrat:** Der Stiftungsrat hat sich - nebst den turnusgemässen Sitzungen des Stiftungsrats und der Bau- und der Finanzkommission - in diversen Projekten sehr aktiv eingebracht. Im Zusammenhang mit dem 100-Jahre-Jubiläum wurde die Kerngruppe 100 Jahre SFW gebildet, welche sich zu vier Sitzungen zur Vorbereitung der sechs Siedlungsfeste und der offiziellen Jubiläumsfeier getroffen hat. Alle Mitglieder des Stiftungsrats haben an mindestens einem der Siedlungsfeste teilgenommen.

Für den Zukauf von Liegenschaften wurde aus dem Kreis der Bau- und der Finanzkommission ein neuer Prozess erarbeitet. Darin sind die Teilschritte zur Prüfung des Kaufs einer Liegenschaft durch die SFW und die Aufgabenteilung zwischen Geschäftsleitung, Bau- und Finanzkommission und Stiftungsrat festgehalten.

Die Mitglieder der Baukommission haben – neben ihrer eigentlichen Kommissionsarbeit - in den Projekten Felsenrain, nordnordost / Thurgauerstrasse, Sanierung Friesenberg und Neubau Brunnenhof teilweise substantielle Leistungen erbracht.

Für die Neubesetzung der Stelle der Geschäftsführer\*in SFW wurde aus dem Kreis der Stiftungsräte eine Findungskommission gebildet. Diese hat den Rekrutierungsprozess mit externer Unterstützung geplant, die Rekrutierungsgespräche durchgeführt und dem Stiftungsrat eine geeignete Kandidatin vorgeschlagen.

An die Mitglieder des Stiftungsrates wurden insgesamt CHF 72'335.65 über das Konto "Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen" sowie CHF 36'267.00 in den Bereichen Planungen und bauliche Projektierungen ausbezahlt. Die Offenlegung im Rahmen dieses Berichts ist mit der Finanzkommission des Stiftungsrates und den Vertretern der Finanzrevision vereinbart worden.

**Unterhalt Hochbauten, Gebäude:** Im aktuellen Jahr haben verschiedene Faktoren den Bereich Unterhalt beeinflusst. Die Heizungsanlage Auzelg musste wegen eines Lecks in einer Leitung durch eine mobile Notheizung ersetzt und nach der Ortung und Reparatur des Lecks wieder instand gesetzt werden. Ebenfalls in der Siedlung Auzelg hat die Umsetzung der Massnahmen SINA zu höheren Kosten als budgetiert geführt. In der Siedlung Leimbach musste die Schliessanlage ersetzt werden. Zudem sind bei Mieterwechseln hohe Instandsetzungskosten angefallen.

**Planungen und Projektierungen Dritter:** Die hier angefallenen Kosten betreffen insbesondere das Projekt nordnordost. Die Vorbereitungen für den Architekturwettbewerb sind in vollem Gange.

**Investitionsrechnung:** Im Bereich der Investitionsrechnung ergeben sich Abweichungen aufgrund der effektiven Projektfortschritte gegenüber den bei Budgetierung bekannten Parametern. Im Berichtsjahr wurden keine Investitionseinnahmen verzeichnet.

## c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Begründungen zu Abweichungen unter Erläuterungen zur Erfolgsrechnung (Seite 30).

## d. Zukunftsaussichten

Die Stiftung hat im abgelaufenen Jahr weitere wichtige Schritte unternommen, um für die herausfordernde Zukunft gewappnet zu sein. Die Grundlagen zur Bewältigung des geplanten Wachstums sind gelegt, und viele Vorinvestitionen sind bereits geleistet worden. Mit der für Herbst 2025 geplanten Erstvermietung der Siedlung Letzi wird das Wachstum erstmals auch auf der Ertragsseite unserer Erfolgsrechnung sichtbar werden.

## Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die Rechnung 2024 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am 6. März 2025 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

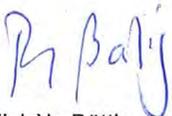
|   |   |            |                       |
|---|---|------------|-----------------------|
| Erfolgsrechnung                             | Gesamtaufwand                                     | CHF        | 11'120'301.98         |
|   | Gesamtertrag                                      | CHF        | 10'512'355.30         |
|   | <b>Aufwandüberschuss</b>                          | <b>CHF</b> | <b>-607'946.68</b>    |
| Investitionsrechnung<br>Verwaltungsvermögen | Ausgaben Verwaltungsvermögen                      | CHF        | 10'972'466.20         |
|   | Einnahmen Verwaltungsvermögen                     | CHF        | -                     |
|   | <b>Nettoinvestitionen<br/>Verwaltungsvermögen</b> | <b>CHF</b> | <b>10'972'466.20</b>  |
| Investitionsrechnung<br>Finanzvermögen      | Ausgaben Finanzvermögen                           | CHF        | -                     |
|   | Einnahmen Finanzvermögen                          | CHF        | -                     |
|   | <b>Nettoinvestitionen<br/>Finanzvermögen</b>      | <b>CHF</b> | <b>-</b>              |
| Bilanz                                      | <b>Bilanzsumme</b>                                | <b>CHF</b> | <b>129'117'287.94</b> |

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital zugewiesen.

Das Total Eigenkapital beträgt: CHF 90'921'857.99

8008 Zürich, 6. März 2025

Präsidentin



Michèle Bättig

Geschäftsleiterin



Sonja Anders

## Kurzbericht der Revisionsstelle

### Bericht der Prüfstelle zur Jahresrechnung 2024 an den Stiftungsrat der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung 2024 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr 2024 sowie dem Anhang, einschliesslich der Erläuterungen zur Rechnungslegung – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung 2024 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt [GG; LS 131.1] und Gemeindeverordnung [VGG; LS 131.11]).

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesezt 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 (Gemeindegesezt 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:

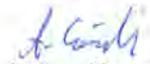
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als 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 2024 zu genehmigen.

**FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH**



Andras Ecsedi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Arno Frieser  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2025

## Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsleiterin 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, 6. März 2025

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Geschäftsleiterin



Sonja Anders

Rechnungsführer



Thomas Brodmann

# **Jahresrechnung - Finanzbericht**

## Finanzierung

| Finanzierung  | Gesamthaushalt<br>Rechnung 2024 | Allgemeiner Haushalt<br>Rechnung 2024 | Eigenwirtschaftsbetriebe<br>Rechnung 2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------------|---|
| + Ertragsüberschuss   | 0.00                            | 0.00                                  | Stiftung hat                              |
| - Aufwandüberschuss   | -607'946.68                     | -607'946.68                           | 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                             | 1'581'005.00                    | 1'581'005.00                          |   |
| - Ertrag aus Aufwertungen   | 0.00                            | 0.00                                  |   |
| + Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen                                   | 2'630'476.00                    | 2'630'476.00                          |   |
| - Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen                                 | -555'296.00                     | -555'296.00                           |   |
| + Einlagen in das Eigenkapital  | 0.00                            | 0.00                                  |   |
| - Entnahmen aus dem Eigenkapital  | 0.00                            | 0.00                                  |   |
| <b>Selbstfinanzierung</b>   | <b>3'048'238.32</b>             | <b>3'048'238.32</b>                   |   |
| ./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen                                      | 10'972'466.20                   | 10'972'466.20                         |   |
| <b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>                | <b>-7'924'227.88</b>            | <b>-7'924'227.88</b>                  |   |
| <b>Selbstfinanzierungsgrad (in %)</b>   | <b>28%</b>                      | <b>28%</b>                            |   |

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

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

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

## Erfolgsrechnung

| <b>Gestufter Erfolgsausweis</b> |   | <b>Rechnung<br/>2024</b> | <b>Budget<br/>2024</b> | <b>Rechnung<br/>2023</b> |
|---------------------------------|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| 30                              | Personalaufwand                               | -1'398'134.05            | -1'475'000.00          | -1'152'068.00            |
| 31                              | Sach- und übriger Betriebsaufwand             | -4'922'857.03            | -3'607'500.00          | -4'708'168.82            |
| 33                              | Abschreibungen Verwaltungsvermögen            | -1'581'005.00            | -1'578'000.00          | -1'580'784.00            |
| 35                              | Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen   | -2'630'476.00            | -2'487'000.00          | -2'497'833.00            |
| 36                              | Transferaufwand                               | -95'349.00               | -139'000.00            | -116'968.70              |
| 37                              | Durchlaufende Beiträge                        | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
|                                 | <i>Total Betrieblicher Aufwand</i>            | <i>-10'627'821.08</i>    | <i>-9'286'500.00</i>   | <i>-10'055'822.52</i>    |
| 40                              | Fiskalertrag                                  | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 41                              | Regalien und Konzessionen                     | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 42                              | Entgelte                                      | 443'577.32               | 418'000.00             | 722'426.15               |
| 43                              | Verschiedene Erträge                          | 93'000.00                | 500.00                 | 0.00                     |
| 45                              | Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen | 555'296.00               | 100'000.00             | 277'607.20               |
| 46                              | Transferertrag                                | 18'909.25                | 10'500.00              | 205'440.00               |
| 47                              | Durchlaufende Beträge                         | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
|                                 | <i>Total Betrieblicher Ertrag</i>             | <i>1'110'782.57</i>      | <i>529'000.00</i>      | <i>1'205'473.35</i>      |
|                                 | <b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>   | <b>-9'517'038.51</b>     | <b>-8'757'500.00</b>   | <b>-8'850'349.17</b>     |
| 34                              | Finanzaufwand                                 | -492'480.90              | -520'000.00            | -476'775.00              |
| 44                              | Finanzertrag                                  | 9'401'572.73             | 9'300'500.00           | 9'182'885.97             |
|                                 | <b>Ergebnis aus Finanzierung</b>              | <b>8'909'091.83</b>      | <b>8'780'500.00</b>    | <b>8'706'110.97</b>      |
|                                 | <b>Operatives Ergebnis</b>                    | <b>-607'946.68</b>       | <b>23'000.00</b>       | <b>-144'238.20</b>       |
| 38                              | Ausserordentlicher Aufwand                    | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 48                              | Ausserordentlicher Ertrag                     | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
|                                 | <b>Ausserordentliches Ergebnis</b>            | <b>0.00</b>              | <b>0.00</b>            | <b>0.00</b>              |
|                                 | <b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>         | <b>-607'946.68</b>       | <b>23'000.00</b>       | <b>-144'238.20</b>       |
|                                 | Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-) |                          |                        |                          |
| 39                              | Interne Verrechnungen: Aufwand                | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 49                              | Interne Verrechnungen: Ertrag                 | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
|                                 | Total Aufwand                                 | -11'120'301.98           | -9'806'500.00          | -10'532'597.52           |
|                                 | Total Ertrag                                  | 10'512'355.30            | 9'829'500.00           | 10'388'359.32            |

## Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

| <b>Investitionsrechnung VV, Sachgruppen</b>      |   | <b>Rechnung<br/>2024</b> | <b>Budget<br/>2024</b> | <b>Rechnung<br/>2023</b> |
|--|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| 50   | Sachanlagen   | -10'972'466.20           | -9'167'000.00          | -6'707'270.50            |
| 51   | Investitionen auf Rechnung Dritter                          | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 52   | Immaterielle Anlagen  | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 54   | Darlehen  | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 55   | Beteiligungen und Grundkapitalien                           | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 56   | Eigene Investitionsbeiträge                                 | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 57   | Durchlaufende Investitionsbeiträge                          | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| <b>Total Investitionsausgaben</b>                |   | <b>-10'972'466.20</b>    | <b>-9'167'000.00</b>   | <b>-6'707'270.50</b>     |
| 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                    | 0.00                     | 0.00                   | 3'217'200.00             |
| 64   | Rückzahlung von Darlehen                                    | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 65   | Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen         | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 66   | Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge                    | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| 67   | Durchlaufende Investitionsbeiträge                          | 0.00                     | 0.00                   | 0.00                     |
| <b>Total Investitionseinnahmen</b>               |   | <b>0.00</b>              | <b>0.00</b>            | <b>3'217'200.00</b>      |
| <b>Investitionen im Verwaltungsvermögen</b>      |   |                          |                        |                          |
| Total Investitionsausgaben                       |   | -10'972'466.20           | -9'167'000.00          | -6'707'270.50            |
| Total Investitionseinnahmen                      |   | 0.00                     | 0.00                   | 3'217'200.00             |
| <b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>    |   | <b>-10'972'466.20</b>    | <b>-9'167'000.00</b>   | <b>-3'490'070.50</b>     |
| Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+) |   |                          |                        |                          |

# Bilanz

| <b>Aktiven</b>                                   | <b>31.12.2023</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen | 6'879'534.06          | 2'131'886.63          |
| 101 Forderungen                                  | 363'785.19            | 218'920.55            |
| 102 Kurzfristige Finanzanlagen                   | 0.00                  | 0.00                  |
| 104 Aktive Rechnungsabgrenzungen                 | 372'561.64            | 315'481.92            |
| 106 Vorräte und angefangene Arbeiten             | 88'084.39             | 72'120.40             |
| <b>Umlaufvermögen</b>                            | <b>7'703'965.28</b>   | <b>2'738'409.50</b>   |
| 107 Finanzanlagen                                | 0.00                  | 0.00                  |
| 108 Sachanlagen Finanzvermögen                   | 0.00                  | 0.00                  |
| <b>Anlagevermögen Finanzvermögen</b>             | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>           |
| <b>Total Finanzvermögen</b>                      | <b>7'703'965.28</b>   | <b>2'738'409.50</b>   |
| <b>Verwaltungsvermögen</b>                       |                       |                       |
| 140 Sachanlagen Verwaltungsvermögen              | 116'982'417.24        | 126'373'878.44        |
| 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                  |
| <b>Anlagevermögen Verwaltungsvermögen</b>        | <b>116'987'417.24</b> | <b>126'378'878.44</b> |
| <b>Total Verwaltungsvermögen</b>                 | <b>116'987'417.24</b> | <b>126'378'878.44</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                             | <b>124'691'382.52</b> | <b>129'117'287.94</b> |

| <b>Passiven</b> |  | <b>31.12.2023</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
|-----------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 200             | Laufende Verbindlichkeiten                                       | 1'922'512.25          | 1'457'716.45          |
| 201             | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                             | 6'379'000.00          | 5'379'000.00          |
| 204             | Passive Rechnungsabgrenzungen                                    | 1'301'445.60          | 1'386'913.50          |
| 205             | Kurzfristige Rückstellungen                                      | 0.00                  | 0.00                  |
|                 | <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                                | <b>9'602'957.85</b>   | <b>8'223'629.95</b>   |
| 206             | Langfristige Finanzverbindlichkeiten                             | 25'633'800.00         | 29'971'800.00         |
| 208             | Langfristige Rückstellungen                                      | 0.00                  | 0.00                  |
| 209             | Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital                | 0.00                  | 0.00                  |
|                 | <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                                | <b>25'633'800.00</b>  | <b>29'971'800.00</b>  |
|                 | <b>Total Fremdkapital</b>  | <b>35'236'757.85</b>  | <b>38'195'429.95</b>  |
| 290             | Verpflichtungen / Vorschüsse gegenüber Eigenwirtschaftsbetrieben | 0.00                  | 0.00                  |
| 291             | Fonds / Legate   | 39'073'269.37         | 41'148'449.37         |
| 292             | Rücklagen der Globalbudgetbereiche                               | 0.00                  | 0.00                  |
| 293             | Vorfinanzierungen  | 0.00                  | 0.00                  |
|                 | <b>Zweckgebundenes Eigenkapital</b>                              | <b>39'073'269.37</b>  | <b>41'148'449.37</b>  |
| 294             | Reserven   | 0.00                  | 0.00                  |
| 295             | Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)                             | 0.00                  | 0.00                  |
| 296             | Neubewertungsreserve Finanzvermögen                              | 0.00                  | 0.00                  |
| 299             | Bilanzüberschuss/-fehlbetrag                                     | 50'381'355.30         | 49'773'408.62         |
|                 | <b>Zweckfreies Eigenkapital</b>                                  | <b>50'381'355.30</b>  | <b>49'773'408.62</b>  |
|                 | <b>Total Eigenkapital</b>  | <b>89'454'624.67</b>  | <b>90'921'857.99</b>  |
|                 | <b>Total Passiven</b>  | <b>124'691'382.52</b> | <b>129'117'287.94</b> |

## Geldflussrechnung

| <b>Geldflussrechnung - indirekte Methode</b>                                       | <b>2023</b>          | <b>2024</b>           |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>Betriebstätigkeit</b>   |                      |                       |
| Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)       | -144'238.20          | -607'946.68           |
| + Abschreibungen Verwaltungsvermögen   | 1'580'784.00         | 1'581'005.00          |
| - Auflösung passivierte Investitionsbeiträge                                       | 0.00                 | 0.00                  |
| +/- Abnahme / Zunahme Forderungen  | -173'324.74          | 144'864.64            |
| +/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen                                 | -16'754.39           | 57'079.72             |
| +/- Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten                             | 66'031.93            | 15'963.99             |
| +/- 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   | 1'377'055.85         | -464'795.80           |
| +/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen                                | -132'050.68          | 85'467.90             |
| +/- Bildung / Auslösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung                         | 0.00                 | 0.00                  |
| +/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK                      | 2'220'225.80         | 2'075'180.00          |
| +/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital  | 0.00                 | 0.00                  |
| - Aktivierung Eigenleistungen  | 0.00                 | 0.00                  |
| <b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)</b>                            | <b>4'777'729.57</b>  | <b>2'886'818.77</b>   |
| <b>Investitionstätigkeit</b>   |                      |                       |
| - Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen   | -6'707'270.50        | -10'972'466.20        |
| + Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen  | 3'217'200.00         | 0.00                  |
| = Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)                              | -3'490'070.50        | -10'972'466.20        |
| - 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                  |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>   | <b>-3'490'070.50</b> | <b>-10'972'466.20</b> |
| <b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>                   | <b>1'287'659.07</b>  | <b>-8'085'647.43</b>  |

## Geldflussrechnung

| <b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b> |  | (Übertrag) | <b>1'287'659.07</b> | <b>-8'085'647.43</b> |
|--|--|------------|---------------------|----------------------|
| <b>Finanzierungstätigkeit</b>                                    |  |            |                     |                      |
| +/-  | Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                         |            | 6'074'520.00        | -1'000'000.00        |
| +/-  | Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten                         |            | -6'379'000.00       | 4'338'000.00         |
| +/-  | 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                 |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                      |  |            | <b>-304'480.00</b>  | <b>3'338'000.00</b>  |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel (= Fonds)</b>                     |  |            | <b>983'179.07</b>   | <b>-4'747'647.43</b> |
| Stand flüssige Mittel per 1.1.                                   |  |            | 5'896'354.99        | 6'879'534.06         |
| Stand flüssige Mittel per 31.12.                                 |  |            | 6'879'534.06        | 2'131'886.63         |
| <b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel</b>                 |  |            | <b>983'179.07</b>   | <b>-4'747'647.43</b> |

# 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<br>31.12.2023 | Veränderung<br>im Rechnungsjahr | Buchwert<br>31.12.2024 |
|-------------|---|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>1010</b> | <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten</b> | <b>360'182.09</b>      | <b>-144'172.84</b>              | <b>216'009.25</b>      |
| 1010.00     | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                          | 210'060.00             | -80'000.00                      | 130'060.00             |
| 1010.01     | Forderungen ggü. Mieter   | 150'122.09             | -64'172.84                      | 85'949.25              |
| <b>1019</b> | <b>Übrige Forderungen</b>   | <b>3'603.10</b>        | <b>-691.80</b>                  | <b>2'911.30</b>        |
| 1019.01     | RB Anteilschein 4000010.260   | 500.00                 | 0.00                            | 500.00                 |
| 1019.90     | Guthaben Frankiermaschinen  | 3'103.10               | -691.80                         | 2'411.30               |



## Anhang

### Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

| Gesamthaushalt                        | Anschaffungswerte     |                            |                       | Kumulierte Abschreibungen |                      |                              |             |                           |                       | Buchwert<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                       | Stand<br>31.12.2023   | Zugänge (+)<br>Abgänge (-) | Stand<br>31.12.2024   | Stand<br>31.12.2023       | Planm.<br>Abschreib. | Ausserplanm.<br>Abschr. / WB | Abgänge (+) | Umglieder-<br>ungen (+/-) | Stand<br>31.12.2024   |                        |
| <b>Beteiligungen, Grundkapitalien</b> |                       |                            |                       |                           |                      |                              |             |                           |                       |                        |
| 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               |
| <b>Total Beteiligungen</b>            | <b>5'000.00</b>       | <b>0.00</b>                | <b>5'000.00</b>       | <b>0.00</b>               | <b>0.00</b>          | <b>0.00</b>                  | <b>0.00</b> | <b>0.00</b>               | <b>0.00</b>           | <b>5'000.00</b>        |
| <b>Investitionsbeiträge</b>           |                       |                            |                       |                           |                      |                              |             |                           |                       |                        |
| keine Investitionsbeiträge            |                       |                            |                       |                           |                      |                              |             |                           |                       |                        |
| <b>Total Investitionsbeiträge</b>     | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>                | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>               | <b>0.00</b>          | <b>0.00</b>                  | <b>0.00</b> | <b>0.00</b>               | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>            |
| <b>Total Verwaltungsvermögen</b>      | <b>160'319'128.84</b> | <b>10'972'466.20</b>       | <b>171'291'595.04</b> | <b>-43'331'711.60</b>     | <b>-1'581'005.00</b> | <b>0.00</b>                  | <b>0.00</b> | <b>0.00</b>               | <b>-44'912'716.60</b> | <b>126'378'878.44</b>  |

## Anhang

### Beteiligungsspiegel

| Name<br>Sitz  | Rechtsform     | Rechnungs-<br>legungsnorm | Tätigkeits-<br>gebiet  | Nominalka-<br>pital (100%)    | Spezifische<br>Risiken | Anschaff-<br>ungswert | <b>Buchwert<br/>31.12.2024</b> |
|---|----------------|---------------------------|--|-------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen</b> |                |                           |  |                               |                        |                       |                                |
| Emissionszentrale egw                                   | Genossenschaft | Swiss GAAP FER            | zinsgünstige Finanzierung von<br>gemeinnützigen Wohnbauträgern | CHF 3.37 Mio.<br>(31.12.2024) | keine                  | 5'000.00              | <b>5'000.00</b>                |
| <b>Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen</b>       |                |                           |  |                               |                        |                       | <b>5'000.00</b>                |

### Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

keine

-

## Anhang

### Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

| Konto       | Bezeichnung   |                 |                   | Buchwert<br>31.12.2023 | Veränderung<br>im Rechnungsjahr | Buchwert<br>31.12.2024 |
|-------------|---|-----------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>2014</b> | <b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>   | <b>Zinssatz</b> | <b>Fälligkeit</b> | <b>6'379'000.00</b>    | <b>-1'000'000.00</b>            | <b>5'379'000.00</b>    |
|             | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)  | 0%              | 01.05.2024        | 304'480.00             | -304'480.00                     | 0.00                   |
|             | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)  | 0%              | 01.05.2024        | 74'520.00              | -74'520.00                      | 0.00                   |
|             | Raiffeisenbank Festhypo. 353.423.164.8  | 0.40%           | 02.09.2024        | 6'000'000.00           | -6'000'000.00                   | 0.00                   |
|             | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)  | 0%              | 01.05.2025        | 0.00                   | 304'480.00                      | 304'480.00             |
|             | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)  | 0%              | 01.05.2025        | 0.00                   | 74'520.00                       | 74'520.00              |
|             | ZKB Festhypo. 1900-828672.05.2  | 0.66%           | 27.05.2025        | 0.00                   | 3'000'000.00                    | 3'000'000.00           |
|             | egw-Anleihe Serie 51 (inkl. Ant. Emmissionskosten)  | 0.215%          | 26.05.2025        | 0.00                   | 2'000'000.00                    | 2'000'000.00           |
| <b>2060</b> | <b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>   |                 |                   | <b>25'633'800.00</b>   | <b>4'338'000.00</b>             | <b>29'971'800.00</b>   |
|             | ZKB Festhypo. 1900-828672.05.2  | 0.66%           | 27.05.2025        | 3'000'000.00           | -3'000'000.00                   | 0.00                   |
|             | 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        | 0.00                   | 4'500'000.00                    | 4'500'000.00           |
|             | Raiffeisenbank SARON-Hyp. 598.243.248.7   | SARON + Marge   | 29.11.2027        | 0.00                   | 2'000'000.00                    | 2'000'000.00           |
| <b>2063</b> | egw-Anleihe Serie 51 (inkl. Ant. Emmissionskosten)  | 0.215%          | 26.05.2025        | 2'000'000.00           | -2'000'000.00                   | 0.00                   |
|             | egw-Anleihe Serie 52 (inkl. Ant. Emmissionskosten)  | 0.446%          | 26.05.2030        | 3'000'000.00           | 0.00                            | 3'000'000.00           |
| <b>2064</b> | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)  | 0%              | 01.05.2028        | 1'217'920.00           | -304'480.00                     | 913'440.00             |
|             | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)  | 0%              | 01.05.2037        | 1'415'880.00           | -74'520.00                      | 1'341'360.00           |
|             | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2023/3 M (LE)  | 0%              | 01.05.2043        | 0.00                   | 3'217'000.00                    | 3'217'000.00           |
|             | <b>Fälligkeitsstatistik:</b>  |                 |                   |                        |                                 |                        |
|             | 1 bis 2 Jahre   |                 | 31.12.2026        |                        |                                 | 5'379'000.00           |
|             | 2 bis 5 Jahre   |                 | 31.12.2029        |                        |                                 | 7'413'440.00           |
|             | über 5 Jahre  |                 |                   |                        |                                 | 22'558'360.00          |
|             | <b>Total</b>  |                 |                   |                        |                                 | <b>35'350'800.00</b>   |
|             | Gewichteter Durchschnittzinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in % (ohne variable Hypotheken und Darlehen) |                 |                   |                        |                                 | 2.38                   |

## Anhang

### Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

| Name<br>Sitz  | Art der<br>Verpflichtung | Datum | Verfallzeit | Verpflichtung<br>Betrag | Eigentümer, wesentl.<br>Miteigentümer | Spezifische<br>zus. Angaben | Zahlungsströme<br>im Rechnungsjahr |
|---|--------------------------|-------|-------------|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Stadt Zürich  |                          |       | keine       | 13'631'065.00           |                                       |                             |                                    |
| Die Beiträge der Stadt Zürich sind nur rückzahlbar, wenn sie dem städtischen Reglement der Wohnbauförderung zweckentfremdet werden. |                          |       |             |                         |                                       |                             |                                    |
| <b>Eventualverbindlichkeiten</b>  |                          |       |             |                         |                                       |                             | <b>13'631'065.00</b>               |
| <b>Weitere Verpflichtungen</b> (Altlasten, Konventionalstrafen)   |                          |       |             |                         |                                       |                             |                                    |
| keine   |                          |       |             |                         |                                       |                             | <b>0.00</b>                        |

## Anhang

### Eigenkapitalnachweis

| Veränderungen                              | Stand                | Umbuchung   | Spezialfinanzierungen<br>im Eigenkapital |             | Fonds               |                    | Rücklagen   |             | Jahresergebnis |                    | Stand      |                      |
|--|----------------------|-------------|--|-------------|---------------------|--------------------|-------------|-------------|----------------|--------------------|------------|----------------------|
|  | 31.12.2023           |             | Einlage                                  | Entnahme    | Einlage             | Entnahme           | Einlage     | Entnahme    | Ertragsü.      | Aufwandü.          | 31.12.2024 |                      |
| 2910 <b>Fonds im Eigenkapital</b>          | <b>39'073'269.37</b> |             |  |             |                     |                    |             |             |                |                    |            | <b>41'148'449.37</b> |
| Liegenschaftsfonds                         | 39'073'269.37        |             | 0.00                                     | 0.00        | 2'630'476.00        | -555'296.00        | 0.00        | 0.00        |                |                    |            | 41'148'449.37        |
| 2990 <b>Jahresergebnis</b>                 | <b>-144'238.20</b>   | 144'238.20  |  |             |                     |                    |             |             | 0.00           | -607'946.68        |            | <b>-607'946.68</b>   |
| 2999 <b>Kumulierte Ergebnisse Vorjahre</b> | <b>50'525'593.50</b> |             |  |             |                     |                    |             |             |                |                    |            | <b>50'381'355.30</b> |
| Stiftungskapital                           | 11'400'000.00        |             |  |             |                     |                    |             |             |                |                    |            | 11'400'000.00        |
| Zuwachskapital                             | 32'790'593.50        | -144'238.20 |  |             |                     |                    |             |             |                |                    |            | 32'646'355.30        |
| unverzins. Dotationskapital                | 6'335'000.00         |             |  |             |                     |                    |             |             |                |                    |            | 6'335'000.00         |
| <b>Total</b>                               | <b>89'454'624.67</b> | <b>0.00</b> | <b>0.00</b>                              | <b>0.00</b> | <b>2'630'476.00</b> | <b>-555'296.00</b> | <b>0.00</b> | <b>0.00</b> | <b>0.00</b>    | <b>-607'946.68</b> |            | <b>90'921'857.99</b> |

## Anhang

### Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

| Trärgemeinden | Beteiligungsverhältnisse       |                                |                   | Verschuldungssituation          |                             |                                |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|               | Eigenkapital<br>per 31.12.2023 | Eigenkapital<br>per 31.12.2024 | Beteiligungsquote | Nettoschuld I<br>per 31.12.2024 | Einwohner<br>per 31.12.2024 | Nettoschuld I<br>pro Einwohner |
| Stadt Zürich* | 89'454'624.67                  | 90'921'857.99                  | 100%              | 35'457'020.45                   | 448'664                     | 79.03                          |
| <b>Total</b>  | <b>89'454'624.67</b>           | <b>90'921'857.99</b>           | <b>100%</b>       | <b>35'457'020.45</b>            | <b>448'664</b>              | <b>79.03</b>                   |

**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 31.12.2024 / Stand am 7. Februar 2025: Total 448'664 Einwohner.

## Anhang

### Finanzkennzahlen

|  | Rechnung<br>2024 | Budget<br>2024 | Rechnung<br>2023 | Richtwerte   |
|--|------------------|----------------|------------------|--|
| <b>Selbstfinanzierungsgrad</b><br>Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann. | 28%              | 44%            | 105%             | > 100 % ideal<br>80 - 100 % gut bis vertretbar<br>50 - 80 % problematisch<br>< 50 % ungenügend |
| <b>Zinsbelastungsanteil</b><br>Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.    | 5%               | 5%             | 5%               | 0 - 4 % gut<br>4 - 9 % genügend<br>> 9 % schlecht  |

# **Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht**

# Erfolgsrechnung

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

### 5

#### Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

| Konto   | Rechnung 2024 | Budget 2024  | Differenz   |  |
|---------|---------------|--------------|-------------|--|
| 3091 00 | 31'444.10     | 1'000.00     | -30'444.10  | Neubesetzung Stelle Geschäftsführung.  |
| 3101 00 | 31'034.65     | 80'000.00    | 48'965.35   | Minderbedarf aufgrund Neuorganisation Betriebsunterhalt.   |
| 3102 00 | 29'756.55     | 5'000.00     | -24'756.55  | Mehrbedarf aufgrund Jubiläum 100 Jahre SFW und Erstvermietung Letzi.   |
| 3130 00 | 478'104.94    | 260'000.00   | -218'104.94 | Mehrbedarf aufgrund kapazitätsbedingtem Outsourcing FM und Sachbearbeitung FRW.  |
| 3131 00 | 219'506.75    | 100'000.00   | -119'506.75 | Mehrbedarf, insbesondere Projekt NNO.  |
| 3133 00 | 18'777.00     | 3'000.00     | -15'777.00  | Mehrbedarf aufgrund Wachstum / Ausbau der Infrastruktur.   |
| 3140 00 | 479'185.55    | 150'000.00   | -329'185.55 | Mehrbedarf aufgrund Auslagerung.   |
| 3144 00 | 2'759'108.15  | 2'000'000.00 | -759'108.15 | Mehrbedarf aufgrund verschiedener Faktoren: Instandsetzung Heizungsanlage Auzelg, Umsetzung der Massnahmen SINA Wohnsiedlung Auzelg, Ersatz Schliessanlage Leimbach, Instandsetzungskosten bei Mieterwechseln. |
| 3151 00 | 8'393.85      | 20'000.00    | 11'606.15   | Minderbedarf aufgrund Auslagerung Unterhaltsarbeiten.  |
| 3158 00 | 15'016.50     | 10'000.00    | -5'016.50   | Mehrbedarf aufgrund Wachstum / Ausbau der Infrastruktur.   |
| 3161 00 | 24'819.35     | 12'000.00    | -12'819.35  | Mehrbedarf aufgrund Wachstum / Ausbau der Infrastruktur.   |
| 3169 00 | 15'968.25     | 0.00         | -15'968.25  | Mehrbedarf aufgrund Anpassung der Verbuchungspraxis.   |
| 3199 00 | 43'768.65     | 25'000.00    | -18'768.65  | Mehrbedarf aufgrund Jubiläum 100 Jahre SVW.  |
| 3636 00 | 0.00          | 10'000.00    | 10'000.00   | Minderbedarf, Budget wurde nicht ausgeschöpft.   |
| 4390 00 | -93'000.00    | -500.00      | 92'500.00   | Mehrertrag aufgrund Sponsorenbeiträge Jubiläum 100 Jahre SFW.  |
| 4479 00 | -11'330.43    | 0.00         | 11'330.43   | Mehrertrag aufgrund diverser Kleinertäge.  |

## Erfolgsrechnung

| Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung) | Rechnung 2024        |                      | Budget 2024         |                     | Rechnung 2023        |                      |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|  | 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                           | 10'621'821.08        | 10'511'720.62        | 9'279'500.00        | 9'829'000.00        | 10'049'822.52        | 10'385'201.42        |
| 6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung          | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                 | 0.00                 |
| 7 Umweltschutz und Raumordnung                 | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                 | 0.00                 |
| 8 Volkswirtschaft                              | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                 | 0.00                 |
| 9 Finanzen und Steuern                         | 492'480.90           | 634.68               | 520'000.00          | 500.00              | 476'775.00           | 3'157.90             |
| <b>Total Aufwand / Ertrag</b>                  | <b>11'120'301.98</b> | <b>10'512'355.30</b> | <b>9'806'500.00</b> | <b>9'829'500.00</b> | <b>10'532'597.52</b> | <b>10'388'359.32</b> |
| <b>Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss</b>   |                      | <b>607'946.68</b>    | <b>23'000.00</b>    |                     |                      | <b>144'238.20</b>    |
| <b>Total</b>                                   | <b>11'120'301.98</b> | <b>11'120'301.98</b> | <b>9'829'500.00</b> | <b>9'829'500.00</b> | <b>10'532'597.52</b> | <b>10'532'597.52</b> |

## Erfolgsrechnung

| Einzelkonten nach Funktionen |   | Rechnung 2024        |                      | Budget 2024         |                     | Rechnung 2023        |                      |
|------------------------------|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|                              |   | Aufwand              | Ertrag               | Aufwand             | Ertrag              | Aufwand              | Ertrag               |
| <b>0</b>                     | <b>Allgemeine Verwaltung</b>                                      | <b>6'000.00</b>      | <b>0.00</b>          | <b>7'000.00</b>     | <b>0.00</b>         | <b>6'000.00</b>      | <b>0.00</b>          |
|                              | Nettoergebnis   |                      | 6'000.00             |                     | 7'000.00            |                      | 6'000.00             |
| <b>01</b>                    | <b>Legislative und Exekutive</b>                                  | <b>6'000.00</b>      | <b>0.00</b>          | <b>7'000.00</b>     | <b>0.00</b>         | <b>6'000.00</b>      | <b>0.00</b>          |
|                              | Nettoergebnis   |                      | 6'000.00             |                     | 7'000.00            |                      | 6'000.00             |
| <b>0110</b>                  | <b>Legislative</b>  | <b>6'000.00</b>      | <b>0.00</b>          | <b>7'000.00</b>     | <b>0.00</b>         | <b>6'000.00</b>      | <b>0.00</b>          |
|                              | 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             |                      |
| <b>5</b>                     | <b>Soziales</b>   | <b>10'621'821.08</b> | <b>10'511'720.62</b> | <b>9'279'500.00</b> | <b>9'829'000.00</b> | <b>10'049'822.52</b> | <b>10'385'201.42</b> |
|                              | Nettoergebnis   |                      | 110'100.46           | 549'500.00          |                     | 335'378.90           |                      |
| <b>56</b>                    | <b>Sozialer Wohnungsbau</b>                                       | <b>10'621'821.08</b> | <b>10'511'720.62</b> | <b>9'279'500.00</b> | <b>9'829'000.00</b> | <b>10'049'822.52</b> | <b>10'385'201.42</b> |
|                              | Nettoergebnis   |                      | 110'100.46           | 549'500.00          |                     | 335'378.90           |                      |
| <b>5600</b>                  | <b>Sozialer Wohnungsbau</b>                                       | <b>10'621'821.08</b> | <b>10'511'720.62</b> | <b>9'279'500.00</b> | <b>9'829'000.00</b> | <b>10'049'822.52</b> | <b>10'385'201.42</b> |
|                              | Nettoergebnis   |                      | 110'100.46           | 549'500.00          |                     | 335'378.90           |                      |
| 3000 00                      | Entschädigungen, Tag-/Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen | 72'335.65            |                      | 70'000.00           |                     | 42'469.85            |                      |
| 3010 00                      | Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals                      | 1'040'417.80         |                      | 1'142'000.00        |                     | 892'301.70           |                      |
| 3042 00                      | Verpflegungszulagen   | 11'943.00            |                      | 12'000.00           |                     | 10'389.00            |                      |
| 3049 00                      | Übrige Zulagen  | 309.80               |                      | 0.00                |                     | 196.15               |                      |
| 3050 00                      | AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten                   | 77'453.80            |                      | 85'000.00           |                     | 66'320.50            |                      |
| 3052 00                      | AG-Beiträge an Pensionskassen                                     | 141'563.05           |                      | 133'000.00          |                     | 116'865.15           |                      |
| 3053 00                      | AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.              | 4'159.80             |                      | 4'000.00            |                     | 3'874.25             |                      |
| 3055 00                      | AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen                       | 6'720.90             |                      | 6'000.00            |                     | 4'908.40             |                      |
| 3090 00                      | Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals                      | 4'091.75             |                      | 12'000.00           |                     | 8'927.10             |                      |
| 3091 00                      | Personalwerbung   | 31'444.10            |                      | 1'000.00            |                     | 1'820.20             |                      |
| 3099 00                      | Übriger Personalaufwand   | 7'694.40             |                      | 10'000.00           |                     | 3'995.70             |                      |
| 3100 00                      | Büromaterial  | 9'631.90             |                      | 10'000.00           |                     | 8'167.35             |                      |
| 3101 00                      | Betriebs-, Verbrauchsmaterial                                     | 31'034.65            |                      | 80'000.00           |                     | 43'286.05            |                      |
| 3102 00                      | Drucksachen, Publikationen  | 29'756.55            |                      | 5'000.00            |                     | 17'123.35            |                      |
| 3103 00                      | Fachliteratur, Zeitschriften                                      | 1'202.70             |                      | 3'000.00            |                     | 1'932.45             |                      |
| 3110 00                      | Anschaffung Büromöbel und -geräte                                 | 0.00                 |                      | 2'000.00            |                     | 3'443.40             |                      |
| 3111 00                      | Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge     | 974.90               |                      | 10'000.00           |                     | 7'874.60             |                      |

## Erfolgsrechnung

| Einzelkonten nach Funktionen | Rechnung 2024   |              | Budget 2024  |              | Rechnung 2023 |              |
|------------------------------|---|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|                              | Aufwand   | Ertrag       | Aufwand      | Ertrag       | Aufwand       | Ertrag       |
| 3113 00                      | Anschaffung Hardware  | 0.00         | 0.00         |              | 1'674.90      |              |
| 3118 00                      | Anschaffung immaterielle Anlagen                            | 9'073.65     |              | 10'000.00    | 5'873.20      |              |
| 3119 00                      | Anschaffung nicht aktivierbare Anlagen                      | 0.00         |              | 5'000.00     | 0.00          |              |
| 3120 00                      | Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV                       | 512'148.51   |              | 600'000.00   | 488'705.72    |              |
| 3130 00                      | Dienstleistungen Dritter                                    | 478'104.94   |              | 260'000.00   | 313'423.15    |              |
| 3131 00                      | Planungen und Projektierungen Dritter                       | 219'506.75   |              | 100'000.00   | 372'383.40    |              |
| 3132 00                      | Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.      | 74'841.25    |              | 100'000.00   | 206'453.40    |              |
| 3133 00                      | Informatik-Nutzungsaufwand                                  | 18'777.00    |              | 3'000.00     | 6'822.80      |              |
| 3134 00                      | Sachversicherungsprämien                                    | 118'249.15   |              | 115'000.00   | 105'410.55    |              |
| 3140 00                      | Unterhalt an Grundstücken                                   | 479'185.55   |              | 150'000.00   | 393'604.30    |              |
| 3144 00                      | Unterhalt Hochbauten, Gebäude                               | 2'759'108.15 |              | 2'000'000.00 | 2'611'243.75  |              |
| 3150 00                      | Unterhalt Büromöbel und -geräte                             | 0.00         |              | 2'000.00     | 0.00          |              |
| 3151 00                      | Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge | 8'393.85     |              | 20'000.00    | 12'638.90     |              |
| 3158 00                      | Unterhalt immaterielle Anlagen                              | 15'016.50    |              | 10'000.00    | 9'690.15      |              |
| 3160 00                      | Miete und Pacht Liegenschaften                              | 56'084.20    |              | 53'500.00    | 51'031.80     |              |
| 3161 00                      | Mieten, Benützungskosten Mobilien                           | 24'819.35    |              | 12'000.00    | 18'899.30     |              |
| 3169 00                      | Übrige Mieten und Benützungskosten                          | 15'968.25    |              | 0.00         | 4'137.40      |              |
| 3170 00                      | Reisekosten und Spesen                                      | 3'841.00     |              | 10'000.00    | 3'585.20      |              |
| 3181 00                      | Tatsächliche Forderungsverluste                             | 7'369.58     |              | 15'000.00    | 10'106.15     |              |
| 3199 00                      | Übriger Betriebsaufwand                                     | 43'768.65    |              | 25'000.00    | 4'657.55      |              |
| 3300 00                      | Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV                    | 1'581'005.00 |              | 1'578'000.00 | 1'580'784.00  |              |
| 3511 00                      | Einlagen in Fonds des Eigenkapitals                         | 2'630'476.00 |              | 2'487'000.00 | 2'497'833.00  |              |
| 3612 00                      | Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände              | 7'766.00     |              | 9'000.00     | 7'413.00      |              |
| 3636 00                      | Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck        | 0.00         |              | 10'000.00    | 1'500.00      |              |
| 3637 00                      | Beiträge an private Haushalte                               | 87'583.00    |              | 120'000.00   | 108'055.70    |              |
| 4210 00                      | Gebühren für Amtshandlungen                                 |              | 0.00         | 3'000.00     |               | 2'940.50     |
| 4260 00                      | Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter            |              | 443'577.32   | 415'000.00   |               | 712'292.25   |
| 4290 00                      | Übrige Entgelte   |              | 0.00         | 0.00         |               | 7'193.40     |
| 4390 00                      | Übriger Ertrag  |              | 93'000.00    | 500.00       |               | 0.00         |
| 4470 00                      | Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV                      |              | 9'389'229.52 | 9'300'000.00 |               | 9'168'457.10 |
| 4472 00                      | Vergütung für Benützungen Liegenschaften VV                 |              | 0.00         | 0.00         |               | 2'865.00     |
| 4479 00                      | Übrige Erträge Liegenschaften VV                            |              | 11'330.43    | 0.00         |               | 8'405.97     |
| 4480.00                      | Mietzinse von gemieteten Liegenschaften                     |              | 990.00       | 500.00       |               | 0.00         |
| 4511 00                      | Entnahmen aus Fonds des Eigenkapitals                       |              | 555'296.00   | 100'000.00   |               | 277'607.20   |
| 4630 00                      | Beiträge von Bund   |              | 0.00         | 0.00         |               | 79'440.00    |
| 4632 00                      | Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden                   |              | 18'297.35    | 10'000.00    |               | 126'000.00   |

## Erfolgsrechnung

| Einzelkonten nach Funktionen |  | Rechnung 2024        |                      | Budget 2024         |                     | Rechnung 2023        |                      |
|------------------------------|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|                              |  | Aufwand              | Ertrag               | Aufwand             | Ertrag              | Aufwand              | Ertrag               |
| <b>9</b>                     | <b>Finanzen und Steuern</b>              | <b>492'480.90</b>    | <b>608'581.36</b>    | <b>543'000.00</b>   | <b>500.00</b>       | <b>476'775.00</b>    | <b>147'396.10</b>    |
|                              | Nettoergebnis                            | 116'100.46           |                      |                     | 542'500.00          |                      | 329'378.90           |
| <b>96</b>                    | <b>Vermögens- und Schuldenverwaltung</b> | <b>492'480.90</b>    | <b>22.78</b>         | <b>520'000.00</b>   | <b>0.00</b>         | <b>476'775.00</b>    | <b>3'157.90</b>      |
|                              | Nettoergebnis                            |                      | 492'458.12           |                     | 520'000.00          |                      | 473'617.10           |
| <b>9610</b>                  | <b>Zinsen</b>                            | <b>492'480.90</b>    | <b>22.78</b>         | <b>520'000.00</b>   | <b>0.00</b>         | <b>476'775.00</b>    | <b>3'157.90</b>      |
|                              | Nettoergebnis                            |                      | 492'458.12           |                     | 520'000.00          |                      | 473'617.10           |
| 3401 00                      | Verzinsung Finanzverbindlichkeiten       | 492'480.90           |                      | 520'000.00          |                     | 476'775.00           |                      |
| 4499 00                      | Übrige Finanzerträge                     |                      | 22.78                |                     | 0.00                |                      | 3'157.90             |
| <b>97</b>                    | <b>Rückverteilungen</b>                  | <b>0.00</b>          | <b>611.90</b>        | <b>0.00</b>         | <b>500.00</b>       | <b>0.00</b>          | <b>0.00</b>          |
|                              | Nettoergebnis                            | 611.90               |                      | 500.00              |                     | 0.00                 | 0.00                 |
| <b>9710</b>                  | <b>Rückverteilungen aus CO2-Abgabe</b>   | <b>0.00</b>          | <b>611.90</b>        | <b>0.00</b>         | <b>500.00</b>       | <b>0.00</b>          | <b>0.00</b>          |
|                              | Nettoergebnis                            | 611.90               |                      | 500.00              |                     | 0.00                 | 0.00                 |
| 4699 10                      | Rückverteilung CO2-Abgabe                |                      | 611.90               |                     | 500.00              |                      | 0.00                 |
| <b>99</b>                    | <b>Abschluss</b>                         | <b>0.00</b>          | <b>607'946.68</b>    | <b>23'000.00</b>    | <b>0.00</b>         | <b>0.00</b>          | <b>144'238.20</b>    |
|                              | Nettoergebnis                            | 607'946.68           |                      |                     | 23'000.00           | 144'238.20           |                      |
| <b>9999</b>                  | <b>Abschlussbuchungen</b>                | <b>0.00</b>          | <b>607'946.68</b>    | <b>23'000.00</b>    | <b>0.00</b>         | <b>0.00</b>          | <b>144'238.20</b>    |
|                              | Nettoergebnis                            | 607'946.68           |                      |                     | 23'000.00           | 144'238.20           |                      |
| 9000 00                      | Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung        | 0.00                 |                      | 23'000.00           |                     | 0.00                 |                      |
| 9001 00                      | Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung        |                      | 607'946.68           |                     | 0.00                |                      | 144'238.20           |
|                              |  | <b>11'120'301.98</b> | <b>11'120'301.98</b> | <b>9'829'500.00</b> | <b>9'829'500.00</b> | <b>10'532'597.52</b> | <b>10'532'597.52</b> |

# Investitionsrechnung

## Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

# 5

### Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

| Konto   | Rechnung 2024 | Budget 2024  | Differenz  |
|---------|---------------|--------------|--|
| 5040.00 | 10'972'466.20 | 9'167'000.00 | -1'805'466.20  |
|         |               |              | Projekt Fernwärme Leimbach: Rest; Projekte Felsenrain, Sanierung Friesenberg, Neubau Hofwiesenstrasse und Letzi: Abweichung im Fortschritt gegenüber Budget/Planung. |

## Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

| Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)  | Rechnung 2024        |                      | Budget 2024         |                     | Rechnung 2023       |                     |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | Ausgaben             | Einnahmen            | Ausgaben            | Einnahmen           | Ausgaben            | Einnahmen           |
| 0 Allgemeine Verwaltung                         | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| 1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit            | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| 2 Bildung                                       | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| 3 Kultur, Sport und Freizeit                    | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| 4 Gesundheit                                    | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| 5 Soziale Sicherheit                            | 10'972'466.20        | 0.00                 | 9'167'000.00        | 0.00                | 6'707'270.50        | 3'217'200.00        |
| 6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung           | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| 7 Umweltschutz und Raumordnung                  | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| 8 Volkswirtschaft                               | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| 9 Finanzen und Steuern                          | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                | 0.00                | 0.00                | 0.00                |
| <b>Total Aufwand / Ertrag</b>                   | <b>10'972'466.20</b> | <b>0.00</b>          | <b>9'167'000.00</b> | <b>0.00</b>         | <b>6'707'270.50</b> | <b>3'217'200.00</b> |
| <b>Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss</b> |                      | <b>10'972'466.20</b> |                     | <b>9'167'000.00</b> |                     | <b>3'490'070.50</b> |
| <b>Total</b>                                    | <b>10'972'466.20</b> | <b>10'972'466.20</b> | <b>9'167'000.00</b> | <b>9'167'000.00</b> | <b>6'707'270.50</b> | <b>6'707'270.50</b> |

## Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

| Einzelkonten nach Funktionen |  | Rechnung 2024        |                      | Budget 2024         |                     | Rechnung 2023       |                     |
|------------------------------|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                              |  | Ausgaben             | Einnahmen            | Ausgaben            | Einnahmen           | Ausgaben            | Einnahmen           |
| <b>5</b>                     | <b>Soziale Sicherheit</b>                          | <b>10'972'466.20</b> | <b>0.00</b>          | <b>9'167'000.00</b> | <b>0.00</b>         | <b>6'707'270.50</b> | <b>3'217'200.00</b> |
|                              | Nettoergebnis                                      |                      | 10'972'466.20        |                     | 9'167'000.00        |                     | 3'490'070.50        |
| <b>56</b>                    | <b>Sozialer Wohnungsbau</b>                        | <b>10'972'466.20</b> | <b>0.00</b>          | <b>9'167'000.00</b> | <b>0.00</b>         | <b>6'707'270.50</b> | <b>3'217'200.00</b> |
|                              | Nettoergebnis                                      |                      | 10'972'466.20        |                     | 9'167'000.00        |                     | 3'490'070.50        |
| <b>5600</b>                  | <b>Sozialer Wohnungsbau</b>                        | <b>10'972'466.20</b> | <b>0.00</b>          | <b>9'167'000.00</b> | <b>0.00</b>         | <b>6'707'270.50</b> | <b>3'217'200.00</b> |
|                              | Nettoergebnis                                      |                      | 10'972'466.20        |                     | 9'167'000.00        |                     | 3'490'070.50        |
| 5040.01                      | IR BAV Felsenrain                                  | 196'984.90           |                      | 125'000.00          |                     | 0.00                |                     |
| 5040.40                      | IR BAV WS FR - Sanierung                           | 900'480.00           |                      | 467'000.00          |                     | 0.00                |                     |
| 5040.50                      | IR BAV Anschluss Fernwärme LB                      | 22'001.35            |                      | 0.00                |                     | 279'873.65          |                     |
| 5040.70                      | IR BAV WS BR - NB Hofwiesenstr. 126                | 774'548.55           |                      | 600'000.00          |                     | 192'936.70          |                     |
| 5040.90                      | IR BAV WS Letzi - NB Letzi                         | 9'078'451.40         |                      | 7'975'000.00        |                     | 6'234'460.15        |                     |
| 6310.00                      | Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordaten  |                      | 0.00                 |                     | 0.00                |                     | 0.00                |
| 6320.00                      | Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden |                      | 0.00                 |                     | 0.00                |                     | 3'217'200.00        |
| <b>9</b>                     | <b>Finanzen und Steuern</b>                        | <b>0.00</b>          | <b>10'972'466.20</b> | <b>0.00</b>         | <b>9'167'000.00</b> | <b>3'217'200.00</b> | <b>6'707'270.50</b> |
|                              | Nettoergebnis                                      |                      | 10'972'466.20        |                     | 9'167'000.00        |                     | 3'490'070.50        |
| <b>9999</b>                  | <b>Abschluss</b>                                   | <b>0.00</b>          | <b>10'972'466.20</b> | <b>0.00</b>         | <b>9'167'000.00</b> | <b>3'217'200.00</b> | <b>6'707'270.50</b> |
|                              | Nettoergebnis                                      |                      | 10'972'466.20        |                     | 9'167'000.00        |                     | 3'490'070.50        |
| 5900.00                      | Passivierung Einnahmen                             | 0.00                 |                      | 0.00                |                     | 3'217'200.00        |                     |
| 6900.00                      | Aktivierung Ausgaben                               |                      | 10'972'466.20        |                     | 9'167'000.00        |                     | 6'707'270.50        |

# Bilanz

|                |   | 31.12.2023            | 31.12.2024            |
|----------------|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Aktiven</b> |   |                       |                       |
| <b>1</b>       | <b>Aktiven</b>  | <b>124'691'382.52</b> | <b>129'117'287.94</b> |
| <b>10</b>      | <b>Finanzvermögen</b>   | <b>7'703'965.28</b>   | <b>2'738'409.50</b>   |
| <b>100</b>     | <b>Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>                 | <b>6'879'534.06</b>   | <b>2'131'886.63</b>   |
| <b>1002</b>    | <b>Bank</b>   | <b>6'879'534.06</b>   | <b>2'131'886.63</b>   |
| 1002.01        | ZKB KK CH42 0070 0110 0054 0653 8                                   | 5'981'632.39          | 1'688'886.17          |
| 1002.02        | CS KK CH80 0483 5044 2881 8100 0                                    | 473'059.65            | 57'965.11             |
| 1002.03        | RB KK CH58 8080 8004 0811 6027 9                                    | 178'676.77            | 138'953.70            |
| 1002.04        | UBS KK CH93 0023 P022 2031 0  | 246'165.25            | 246'081.65            |
| <b>101</b>     | <b>Forderungen</b>  | <b>363'785.19</b>     | <b>218'920.55</b>     |
| <b>1010</b>    | <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten</b> | <b>360'182.09</b>     | <b>216'009.25</b>     |
| 1010.00        | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                          | 210'060.00            | 130'060.00            |
| 1010.01        | Forderungen ggü. Mieter   | 150'122.09            | 85'949.25             |
| <b>1019</b>    | <b>Übrige Forderungen</b>   | <b>3'603.10</b>       | <b>2'911.30</b>       |
| 1019.01        | RB Anteilschein 4000010.260   | 500.00                | 500.00                |
| 1019.90        | Guthaben Frankiermaschinen  | 3'103.10              | 2'411.30              |
| <b>104</b>     | <b>Aktive Rechnungsabgrenzungen (RA)</b>                            | <b>372'561.64</b>     | <b>315'481.92</b>     |
| <b>1040</b>    | <b>Aktive RA Personalaufwand</b>                                    | <b>261.90</b>         | <b>0.00</b>           |
| 1040.00        | Aktive RA Personalaufwand   | 261.90                | 0.00                  |
| <b>1041</b>    | <b>Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand</b>                  | <b>356'919.74</b>     | <b>304'051.92</b>     |
| 1041.00        | Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand                         | 356'919.74            | 304'051.92            |
| <b>1044</b>    | <b>Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag</b>                         | <b>15'380.00</b>      | <b>11'430.00</b>      |
| 1044.00        | Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag                                | 15'380.00             | 11'430.00             |

|                |   | 31.12.2023            | 31.12.2024            |
|----------------|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>106</b>     | <b>Vorräte und angefangene Arbeiten</b>                       | <b>88'084.39</b>      | <b>72'120.40</b>      |
| <b>1061</b>    | <b>Roh- und Hilfsmaterial</b>                                 | <b>88'084.39</b>      | <b>72'120.40</b>      |
| 1061.00        | Heizölvorrat  | 88'084.39             | 72'120.40             |
| <b>14</b>      | <b>Verwaltungsvermögen (VV)</b>                               | <b>116'987'417.24</b> | <b>126'378'878.44</b> |
| <b>140</b>     | <b>Sachanlagen Verwaltungsvermögen</b>                        | <b>116'982'417.24</b> | <b>126'373'878.44</b> |
| <b>1400</b>    | <b>Grundstücke VV</b>   | <b>2'207'882.50</b>   | <b>2'207'882.50</b>   |
| 1400.08        | GS WS Manegg  | 2'207'882.50          | 2'207'882.50          |
| 1400.09        | WB Grundstücke allgemeiner Haushalt                           | 0.00                  | 0.00                  |
| <b>1404</b>    | <b>Hochbauten</b>   | <b>104'168'808.04</b> | <b>102'609'804.39</b> |
| 1404.00        | Hochbauten allgemeiner Haushalt                               | 147'414'497.04        | 147'436'498.39        |
| 1404.09        | WB Hochbauten allgemeiner Haushalt                            | -43'245'689.00        | -44'826'694.00        |
| <b>1406.00</b> | <b>Mobilien VV</b>  | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>           |
| 1406.00        | Mobilien allgemeiner Haushalt                                 | 86'022.60             | 86'022.60             |
| 1406.09        | WB Mobilien allgemeiner Haushalt                              | -86'022.60            | -86'022.60            |
| <b>1407</b>    | <b>Anlagen im Bau VV</b>                                      | <b>10'605'726.70</b>  | <b>21'556'191.55</b>  |
| 1407.00        | Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt                           | 10'605'726.70         | 21'556'191.55         |
| <b>145</b>     | <b>Beteiligungen, Grundkapitalien</b>                         | <b>5'000.00</b>       | <b>5'000.00</b>       |
| <b>1455</b>    | <b>Beteiligungen an privaten Unternehmungen</b>               | <b>5'000.00</b>       | <b>5'000.00</b>       |
| 1455.00        | Beteiligungen an privaten Unternehmungen allgemeiner Haushalt | 5'000.00              | 5'000.00              |

|                 |  | 31.12.2023             | 31.12.2024             |
|-----------------|--|------------------------|------------------------|
| <b>Passiven</b> |  |                        |                        |
| <b>2</b>        | <b>Passiven</b>  | <b>-124'691'382.52</b> | <b>-129'117'287.94</b> |
| <b>20</b>       | <b>Fremdkapital</b>  | <b>-35'236'757.85</b>  | <b>-38'195'429.95</b>  |
| <b>200</b>      | <b>Laufende Verbindlichkeiten</b>  | <b>-1'922'512.25</b>   | <b>-1'457'716.45</b>   |
| <b>2000</b>     | <b>Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten</b> | <b>-1'888'262.15</b>   | <b>-1'416'581.50</b>   |
| 2000.00         | Verb. aus Lieferung und Leistung (Kreditoren)                                | -1'871'112.15          | -1'393'749.40          |
| 2000.10         | Kreditoren Sozial- und Personalversicherungen                                | -17'150.00             | -20'040.60             |
| 2000.12         | UVG, BU NBU UVZ  | 0.00                   | -2'791.50              |
| <b>2009</b>     | <b>Übrige laufende Verbindlichkeiten</b>                                     | <b>-34'250.10</b>      | <b>-41'134.95</b>      |
| 2009.60         | Übrige laufende Verbindlichkeiten  | -28'233.40             | -33'697.10             |
| 2009.62         | Rückstellung 13. inkl. SV  | -6'016.70              | -7'437.85              |
| <b>201</b>      | <b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>                                  | <b>-6'379'000.00</b>   | <b>-5'379'000.00</b>   |
| <b>2014</b>     | <b>Kurzfristiger Anteil langfristiger Verbindlichkeiten</b>                  | <b>-6'379'000.00</b>   | <b>-5'379'000.00</b>   |
| 2014.00         | Kurzfristiger Anteil von Hypotheken  | -6'379'000.00          | -5'379'000.00          |
| <b>204</b>      | <b>Passive Rechnungsabgrenzungen (RA)</b>                                    | <b>-1'301'445.60</b>   | <b>-1'386'913.50</b>   |
| <b>2040</b>     | <b>Passive RA Personalaufwand</b>  | <b>0.00</b>            | <b>-2'591.50</b>       |
| 2040.00         | Passive RA Personalaufwand   | 0.00                   | -2'591.50              |
| <b>2041</b>     | <b>Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand</b>                          | <b>-1'301'445.60</b>   | <b>-1'384'322.00</b>   |
| 2041.00         | Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand                                 | -900.00                | 0.00                   |
| 2041.01         | Akonto Zahlungen HK/NK Mieter  | -526'587.24            | -524'827.50            |
| 2041.02         | Mietervorauszahlungen  | -773'958.36            | -859'494.50            |

|             |  | <b>31.12.2023</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
|-------------|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>206</b>  | <b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>  | <b>-25'633'800.00</b> | <b>-29'971'800.00</b> |
| <b>2060</b> | <b>Hypotheken</b>                            | <b>-18'000'000.00</b> | <b>-21'500'000.00</b> |
| 2060.01     | ZKB Festhypo. 1900-828672.05.2               | -3'000'000.00         | 0.00                  |
| 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.                          | 0.00                  | -4'500'000.00         |
| 2060.07     | RB SARON Flex-Hypo.                          | 0.00                  | -2'000'000.00         |
| <b>2063</b> | <b>Anleihen</b>                              | <b>-5'000'000.00</b>  | <b>-3'000'000.00</b>  |
| 2063.01     | egw-Anleihe Serie 51                         | -2'000'000.00         | 0.00                  |
| 2063.02     | egw-Anleihe Serie 52                         | -3'000'000.00         | -3'000'000.00         |
| <b>2064</b> | <b>Langfristige Darlehen</b>                 | <b>-2'633'800.00</b>  | <b>-5'471'800.00</b>  |
| 2064.01     | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR) | -1'217'920.00         | -913'440.00           |
| 2064.02     | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA) | -1'415'880.00         | -1'341'360.00         |
| 2064.03     | Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2023/3 M (LE) | 0.00                  | -3'217'000.00         |
| <b>29</b>   | <b>Eigenkapital</b>                          | <b>-89'454'624.67</b> | <b>-90'921'857.99</b> |
| <b>291</b>  | <b>Fonds im Eigenkapital</b>                 | <b>-39'073'269.37</b> | <b>-41'148'449.37</b> |
| <b>2910</b> | <b>Liegenschaftsfonds</b>                    | <b>-39'073'269.37</b> | <b>-41'148'449.37</b> |
| 2910.03     | LF WS Auzelg                                 | -13'724'477.09        | -14'475'918.09        |
| 2910.04     | LF WS Friesenberg                            | -7'616'248.30         | -7'881'834.30         |
| 2910.05     | LF WS Leimbach                               | -3'545'733.60         | -3'857'746.60         |
| 2910.06     | LF WS Luchswiese                             | -6'835'838.28         | -7'082'874.28         |
| 2910.07     | LF WS Brunnenhof                             | -6'721'326.10         | -7'112'910.10         |
| 2910.08     | LF WS Manegg                                 | -629'646.00           | -737'166.00           |
| <b>299</b>  | <b>Bilanzüberschuss/-fehlbetrag</b>          | <b>-50'381'355.30</b> | <b>-49'773'408.62</b> |
| <b>2990</b> | <b>Jahresergebnis</b>                        | <b>144'238.20</b>     | <b>607'946.68</b>     |
| 2990.00     | Jahresergebnis                               | 144'238.20            | 607'946.68            |
| <b>2999</b> | <b>Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre</b>    | <b>-50'525'593.50</b> | <b>-50'381'355.30</b> |
| 2999.00     | Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre           | -39'125'593.50        | -38'981'355.30        |
| 2999.01     | Stiftungskapital                             | -11'400'000.00        | -11'400'000.00        |