

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

Jahresrechnung 2025

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

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

Kontakt

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
 Feldeggstrasse 60
 8008 Zürich

Präsidentin: Dr. Michèle Bättig

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

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

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

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

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

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

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

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

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

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

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

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

Begründungen zu den Abweichungen finden sich in den Erläuterungen zur Erfolgsrechnung (Seiten 30-31) und zur Investitionsrechnung (Seite36).

Beschluss des Stiftungsrats

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

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

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital zugewiesen.

Das Total Eigenkapital beträgt: CHF 140'872'503.55

8008 Zürich, 12. März 2026

Präsidentin

Dr. Michèle Bättig

Geschäftsführerin

Andrea Wieland

Kurzbericht der Revisionsstelle

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

Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung 2025 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 2025 zu genehmigen.

FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH



Andras Ecsedi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Arno Frieser
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2026

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführerin und der Rechnungsführer bestätigen, dass

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

8008 Zürich, 12. März 2026

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Geschäftsführerin

Rechnungsführer


Andrea Wieland


Thomas Brodmann

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

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

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

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

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

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

Erfolgsrechnung

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

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

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

Bilanz

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

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

Geldflussrechnung

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

Geldflussrechnung

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

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

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

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Anhang

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert.

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

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

Bereichsspezifische Regelungen

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

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

Interne Zinsen / Einlage Liegenschaftsfonds

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

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

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

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

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

Anhang

Beteiligungsspiegel

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

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

keine

-

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

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

Anhang

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

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

Anhang

Eigenkapitalnachweis

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

Anhang

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

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

Bemerkungen:

Beteiligungsquote: Prozentualer Anteil der Trägergemeinden am gesamten Eigenkapital der Anstalt

Nettoschuld I: Anteil an der Nettoverschuldung der Trägergemeinden gemäss Beteiligungsquote

Nettoschuld I = Fremdkapital ./ Finanzvermögen

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

Anhang

Finanzkennzahlen

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

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

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

5

Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

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

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

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

9

Finanzen und Steuern

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

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

Erfolgsrechnung

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

Erfolgsrechnung

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

Erfolgsrechnung

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

Erfolgsrechnung

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

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

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

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

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

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

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

Bilanz

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

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

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

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