

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
8003 Zürich

Jahresrechnung 2024

Ablieferung an Stiftungsrat	06.02.2025
Abnahmeabschluss Stiftungsrat	20.02.2025
Ablieferung an Revisionsstelle	15.01.2025
Abnahmeabschluss Revisionsstelle	20.02.2025
Veröffentlichung	31.03.2025

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
7 Investitionsrechnung	13
8 Bilanz	14-15
9 Geldflussrechnung	16
10 Anhang	
Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung	17
Angewandtes Regelwerk	17
Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	17-18
Finanzinformationen	
Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens	19
Anlagenspiegel Verwaltungsvermögen	20
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	21
Gewährleistungsspiegel / Eventualverpflichtungen	22
Rückstellungsspiegel	23-24
Eigenkapitalnachweis	25
Finanzkennzahlen	26

	Seite
Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht	
11 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	28-29
12 Erfolgsrechnung	30-36
13 Erläuterungen zu der Investitionsrechnung	37
14 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	38-40
15 Bilanz	41-44

Kontakt
 Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
 Birmensdorferstrasse 191
 8003 Zürich

Präsidentin Christine Steiner-Bächli
 Rechnungsführerin: Barbara Wiegand
 Telefon 044 415 71 30
 E-Mail barbara.wiegand@einfach-wohnen.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. *Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung*

Die Stiftung befindet sich in einem wirtschaftlich sehr soliden Zustand. Dazu wird die an der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2024 bewilligte Aufstockung der Stiftungskapitalien der vier städtischen Wohnbaustiftungen, wovon die Stiftung Einfach Wohnen 50 Mio. Franken erhält, beitragen. Die Stiftung konnte Investitionen aus eigener Kraft tätigen und die Ertragslage steigern. Der im Budget 2024 der Stadt Zürich eingestellte Abschreibungsbeitrag über 2 Mio. Franken konnte bezogen werden. Zudem wurde der Subventionsbeitrag der Stadt Zürich zu 80% für die Siedlung Hofwiesenstrasse ausgezahlt. Für den Erwerb einer Liegenschaft sowie die fortschreitenden Bauinvestitionen wurde erneut Fremdkapital aufgenommen. Der Zinsbelastungsanteil nimmt aufgrund der Bautätigkeit und den Investitionen zu. Das Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt Ende Jahr 40 zu 60.

b. *Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr*

Die Ausschüsse Entwicklung & Bau, Geschäft & Organisation und Finanzen tagten wie im Vorjahr. Der IKS Rahmen wurde revidiert und durch den Stiftungsrat genehmigt. Die Digitalisierung der Geschäftsstelle wurde vorangetrieben. Es wurde ein Teamsraum für den Stiftungsrat eingeführt (Ersatz Extranet Sharepoint).

Personelles Stiftungsrat:

Elizabeth Steiner verliess den Stiftungsrat im Sommer 2024. Urs Spinner verliess den Stiftungsrat aufgrund Pensionierung per Ende Jahr 2024 und Julika Kotai trat per Ende 2024 zurück. Stefan Roduner wurde als Nachfolger von Urs Spinner in den Stiftungsrat Ende Jahr abgeordnet.

Personelles Geschäftsstelle:

Mélanie Micallef-Bérard, Leiterin Finanzen, verliess die Stiftung per Ende Juni 2024. Barbara Wiegand übernahm die Leitung Finanzen erneut ad interim. Gabriella Möschinger fing im Februar 2024 für die Vermietung und Bewirtschaftung der Siedlung Hofwiesenstrasse (Guggach) an. Carla Harms wurde als Praktikantin im Oktober 2024 zur Unterstützung im Bereich Kommunikation und Administration eingestellt.

Bauprojekte:

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach: Das Projekt konnte termingerecht in Etappen im September 2024 bezogen werden.

Rotbuch-/Seminarstrasse: Es sind drei Rekurse auf den Bauentscheid eingegangen. Die Planung wurde unterbrochen. Der gerichtliche Prozess ist vor dem Verwaltungsgericht.

Altweisen-/Dübendorfstrasse: Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wurde abgenommen und die Baueingabe per Ende Jahr eingeleitet. Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, die in einen Verein überführt wurde.

Fassadeninstandsetzung Wieslacher: Der Heizungsersatz wurde umgesetzt, die Fassadensanierung hingegen zurückgestellt.

Traktorenstrasse: Der Stiftung wurde eine Baurechtsabgabe durch die Stadt Zürich in Aussicht gestellt für eine Wohnsiedlung mit AOZ als Ankermieterin (vorbehaltlich Beschluss Gemeinderat). Der Wettbewerb ist in Vorbereitung durch das AHB.

Liegenschaften:

Die Ausschreibung, die Vermietung, die Inbetriebnahme und der Bezug der 111 Wohnungen der Siedlung Hofwiesenstrasse nahm die Ressourcen der Geschäftsstelle in Anspruch. Die Wohnungen in den Liegenschaften Altweisen- und Dübendorfstrasse wurden per 30.09.2025 gekündigt und befristet bis 30.09.2025 vermietet. Einige Bewohnende nahmen das Angebot einer alternativen Wohnung in der Siedlung Hofwiesenstrasse an.

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

Kaufoptionen /Erwerb: Der Ausschuss Akquisition hat im Geschäftsjahr 30 Kaufoptionen geprüft. Die Liegenschaft Eichbühlstrasse 67, 8003 Zürich wurde erworben.

Der Stiftungsrat tagte an 6 Sitzungen und führte zwei Klausuren im Frühjahr und Herbst durch. Daneben fanden 19 Ausschußsitzungen statt.

Die Stiftung feierte im Oktober 2024 ihr 10 jähriges Jubiläum. Zudem fand das Eröffnungsfest Siedlung Hofwiesenstrasse statt.

c. *Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget*

Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 772 573.45

Der positive Erfolg gegenüber dem Budget ist auf die folgenden Punkte zurückzuführen: Höhere Mieteinnahmen aufgrund Vergrößerung des Liegenschaften-Portfolios um zwei neue Liegenschaften (Eichbühlstrasse und Hofwiesenstrasse); geringere Finanzierungskosten, da durch ausbezahlte Subventionen und Abschreibungsbeiträge weniger Fremdkapital aufgenommen werden musste; geplante werterhaltende Kosten konnten noch nicht abgerechnet werden.

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die *Verbuchung des Ertragsüberschusses von Fr. 772'573.45 und die Jahresrechnung 2024* der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) am 20.02.2025 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	3'092'224.10
Gesamtertrag	Fr.	3'864'797.55
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	772'573.45

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	31'096'297.75
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	4'000'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	27'096'297.75

Bilanz

Bilanzsumme	Fr.	142'017'504.96
--------------------	------------	-----------------------

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital gutgeschrieben. Dadurch erhöht sich das zweckfreie Eigenkapital auf Fr. 81'875'432.19

8003 Zürich, 20.02.2025

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)


Präsidentin
Christine Steiner BächliGeschäftsführerin
Mira Porstmann

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der Prüfstelle zur Jahresrechnung 2024 an den Stiftungsrat der Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung 2024 der Stiftung Einfach Wohnen (SEW), 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 beigefügte Jahresrechnung 2024 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften (GG; LS 131.1) und Gemeindeverordnung [VGG; LS 131.11].

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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


Peter Künzle

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Arno Frieser
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. Februar 2025

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführerin und die Rechnungsführerin bestätigen, dass

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

8003 Zürich, 20.02.2025

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)



Geschäftsführerin
Mira Porstmann



Rechnungsführerin
Barbara Wiegand

Jahresrechnung – Finanzbericht

Finanzierung

Finanzierung	Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
+ Ertragsüberschuss	772'573.45	55'100.00	431'878.88
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	490'767.43	492'800.00	485'824.02
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	625'236.00	472'700.00	370'519.00
Selbstfinanzierung	1'888'576.88	1'020'600.00	1'288'221.90
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	27'096'297.75	34'000'000.00	29'832'408.37
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-25'207'720.87	-32'979'400.00	-28'544'186.47
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	7%	3%	4%
Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.			
Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können.			
Finanzierungsfehlbetrag: Der Fehlbetrag wird durch das Stiftungsvermögen gedeckt.			

Erfolgsrechnung

Gestufteter Erfolgsausweis		Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
30	Personalaufwand	769'387.12	767'900.00	570'582.59
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	737'750.57	952'100.00	668'434.25
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	490'767.43	492'800.00	485'824.02
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	625'236.00	472'700.00	370'519.00
	Total betrieblicher Aufwand	2'623'141.12	2'685'500.00	2'095'359.86
42	Entgelte	1'074.45	0.00	0.00
43	Verschiedene Erträge	308'331.25	260'000.00	263'553.35
46	Transferertrag	248.10	200.00	164.30
	Total betrieblicher Ertrag	309'653.80	260'200.00	263'717.65
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-2'313'487.32	-2'425'300.00	-1'831'642.21
34	Finanzaufwand	469'082.98	670'400.00	263'262.52
44	Finanzertrag	3'555'143.75	3'150'800.00	2'526'783.61
	Ergebnis aus Finanzierung	3'086'060.77	2'480'400.00	2'263'521.09
	Operatives Ergebnis	772'573.45	55'100.00	431'878.88
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	772'573.45	55'100.00	431'878.88
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	3'092'224.10	3'355'900.00	2'358'622.38
	Total Ertrag	3'864'797.55	3'411'000.00	2'790'501.26

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VW, Sachgruppen		Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
50	Sachanlagen	27'096'297.75	36'000'000.00	29'832'408.37
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
59	Übertrag an Bilanz	4'000'000.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		31'096'297.75	36'000'000.00	29'832'408.37
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	4'000'000.00	2'000'000.00	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		4'000'000.00	2'000'000.00	0.00
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		31'096'297.75	36'000'000.00	29'832'408.37
Total Investitionseinnahmen		4'000'000.00	2'000'000.00	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-27'096'297.75	-34'000'000.00	-29'832'408.37
		Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Bilanz

Aktiven		31.12.2024	31.12.2023
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'372'512.50	3'150'498.29
101	Forderungen	40'630.42	239'292.64
102	Kurzfristige Finanzanlagen	2'000'000.00	10'000'000.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	409'191.93	191'241.10
	Umlaufvermögen	7'822'334.85	13'581'032.03
	Total Finanzvermögen	7'822'334.85	13'581'032.03
140	Sachanlagen VV	134'195'170.11	111'589'639.79
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	134'195'170.11	111'589'639.79
	Total Verwaltungsvermögen	134'195'170.11	111'589'639.79
	Total Aktiven	142'017'504.96	125'170'671.82
	* Total Anlagevermögen	134'195'170.11	111'589'639.79

Bilanz

Passiven		31.12.2024	31.12.2023
200	Laufende Verbindlichkeiten	45'354.25	884'062.95
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	295'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	909'316.55	323'866.12
205	Kurzfristige Rückstellungen	18'481.97	21'200.01
	Kurzfristiges Fremdkapital	1'268'152.77	1'524'129.08
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51'671'250.00	35'966'250.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	5'000'000.00	5'000'000.00
	Langfristiges Fremdkapital	56'671'250.00	40'966'250.00
	Total Fremdkapital	57'939'402.77	42'490'379.08
291	Fonds im Eigenkapital	2'202'670.00	1'577'434.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	2'202'670.00	1'577'434.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	81'875'432.19	81'102'858.74
	Zweckfreies Eigenkapital	81'875'432.19	81'102'858.74
	Total Eigenkapital	84'078'102.19	82'680'292.74
	Total Passiven	142'017'504.96	125'170'671.82

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – Indirekte Methode		Rechnung 2024	Rechnung 2023
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)			
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	772'573.45	431'878.88
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	490'767.43	485'824.02
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	198'662.22	1'375'278.46
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	-217'950.83	-43'127.70
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-838'708.70	881'980.55
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen	585'450.43	34'857.52
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen EK	-2'718.04	-1'358.85
-	Aktivierung Eigenleistungen	625'236.00	370'519.00
		-307'831.25	-263'553.35
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	1'305'480.71	3'272'298.53
Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen			
-	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	-27'096'297.75	-29'832'408.37
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	4'000'000.00	0.00
+	Aktivierte Eigenleistungen	-23'096'297.75	-29'832'408.37
		307'831.25	263'553.35
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-22'788'466.50	-29'568'855.02
Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente			
+/-		8'000'000.00	1'000'000.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	8'000'000.00	1'000'000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit			
		-14'788'466.50	-28'568'855.02
Zunahme / Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten			
+/-		15'705'000.00	15'092'500.00
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	15'705'000.00	15'092'500.00
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen			
		2'222'014.21	-10'204'056.49
Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 1.1.			
		3'150'498.29	13'354'554.78
Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 31.12.			
		5'372'512.50	3'150'498.29
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen			
		2'222'014.21	-10'204'056.49

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

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

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

Anhang

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert.

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

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

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2024	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2023
101x	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten			
	Forderungen ggü Mietende	40'630.42		239'292.64
	Weiterverrechnungen an Mietende	13'408.00	193'000.90	206'408.90
	Forderungen Verrechnungssteuer	2'114.95	-2'114.95	0.00
		25'107.47	7'776.27	32'883.74
102x	Kurzfristige Finanzanlagen			
	Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.343 %, bis 23.01.2025	2'000'000.00		10'000'000.00
	Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.350 %, bis 11.04.2024	2'000'000.00	2'000'000.00	0.00
		0.00	-10'000'000.00	10'000'000.00

Anhang

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

	Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen			Buchwert 31.12.2024
	Stand 31.12.2023	Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Planm. Abschreib.	Stand 31.12.2024	
Sachanlagen VV							
1400	Grundstücke	42'236'277.50	3'360'000.00	45'596'277.50	0.00	0.00	45'596'277.50
1404	Hochbauten	40'585'223.88	44'754'051.22	85'339'275.10	-2'720'516.82	-482'333.65	82'136'424.63
1406	Mobilien VV	84'337.76	0.00	84'337.76	-33'735.12	-8'433.78	42'168.86
1407	Anlagen im Bau VV	31'438'052.59	-25'017'753.47	6'420'299.12	0.00	0.00	6'420'299.12
1409	Übrige Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen		114'343'891.73	23'096'297.75	137'440'189.48	-2'754'251.94	-490'767.43	134'195'170.11
Immaterielle Anlagen							
Total Immaterielle Anlagen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Darlehen							
Total Darlehen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen		114'343'891.73	23'096'297.75	137'440'189.48	-2'754'251.94	-490'767.43	134'195'170.11

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2024	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2023
201x	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00		295'000.00
	Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	0.00	295'000.00
206x	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51'671'250.00		35'966'250.00
	Cler Hypothek Wiesliacher 45 WIE	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Cler Saron Hypo Wiesliacher 45 WIE	3'593'750.00	-125'000.00	3'718'750.00
	Migrosbank Hypothek Birmensdorferstr. 191 BIR	7'732'500.00	-170'000.00	7'902'500.00
	ZKB Baukredit Guggach	9'500'000.00	-500'000.00	10'000'000.00
	Cler Hypothek Birmensdorferstrasse 285	6'345'000.00	0.00	6'345'000.00
	ZKB Saron Hypothek Eichbühlstrasse 67	4'000'000.00	4'000'000.00	0.00
	ZKB Hypothek Hofwiesenstrasse 183x	10'000'000.00	10'000'000.00	0.00
	EGW-Anleihe Serie 67, 2022-2042	3'000'000.00	0.00	3'000'000.00
	Langfristige Darlehen Stadt Zürich Hofwiesenstrasse	2'500'000.00	2'500'000.00	0.00
209x	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5'000'000.00		5'000'000.00
	Zweckgeb. Zuwendung f. Innovations-/Pilotprojekte	2'500'000.00	0.00	2'500'000.00
	Zweckgeb. Zuwendung f. Abschr. Liegenschaften	2'500'000.00	0.00	2'500'000.00
	Fälligkeitsstatistik:			
	1 bis 2 Jahre	7'593'750.00		
	2 bis 5 Jahre	19'500'000.00		
	über 5 Jahre	24'577'500.00		
	Total	51'671'250.00		

Anhang

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

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

Anhang

Rückstellungsspiegel							
Kurzfristige Rückstellungen							
	Stand 01.01.2024	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2024	Begründung
2050 Mehrleistungen des Personals	21'200.01	0.00	0.00	2'718.04	0.00	18'481.97	A
Total kurzfristige Rückstellungen	21'200.01	0.00	0.00	2'718.04	0.00	18'481.97	
Begründungen der kurzfristigen Rückstellungen							
	Konto ER / IR			Buchwert per 31.12.2024			
A Beschreibung Sachverhalt	Reduktion Mehrzeit und Ferienguthaben gegenüber Vorjahr			18'481.97			
Total kurzfristige Rückstellungen				18'481.97			

Anhang

Rückstellungsspiegel

Langfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2024	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2024	Begründung
Total langfristige Rückstellungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

Begründungen der langfristigen Rückstellungen

	Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2024
Beschreibung Sachverhalt		0.00
Total langfristige Rückstellungen		0.00

Anhang

Eigenkapitalnachwels

Veränderungen	Stand 31.12.2023	Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.2024
		Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	
291x Fonds im Eigenkapital	1'577'434.00					2'202'670.00
2910.10 Liegenschaftsfonds BIR 191	562'843.00	112'395.00	0.00			675'238.00
2910.11 Liegenschaftsfonds ALT 136	80'000.00	0.00	0.00			80'000.00
2910.12 Liegenschaftsfonds DÜB 157x	57'000.00	0.00	0.00			57'000.00
2910.13 Liegenschaftsfonds FOG	541'563.00	126'964.00	0.00			668'527.00
2910.14 Liegenschaftsfonds RID 72x	176'205.00	52'871.00	0.00			229'076.00
2910.15 Liegenschaftsfonds BIN 12	59'920.00	33'088.00	0.00			93'008.00
2910.16 Liegenschaftsfonds WIE 45	80'523.00	44'465.00	0.00			124'988.00
2910.17 Liegenschaftsfonds KAL 92	6'667.00	20'897.00	0.00			27'564.00
2910.18 Liegenschaftsfonds BIR 285	12'713.00	53'550.00	0.00			66'263.00
2910.19 Liegenschaftsfonds Hofwiesenstrasse (GUG) 183x	0.00	169'406.00	0.00			169'406.00
2910.20 Liegenschaftsfonds EIC 67	0.00	11'600.00	0.00			11'600.00
2990 Jahresergebnis	431'878.88	0.00		772'573.45	0.00	772'573.45
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	670'979.86	0.00				1'102'858.74
2999 Stiftungskapital	80'000'000.00	0.00				80'000'000.00
Total	82'680'292.74	625'236.00	0.00	772'573.45	0.00	84'078'102.19

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
Selbstfinanzierungsgrad			
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	7%	3%	4%
Zinsbelastungsanteil			
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	13.2%	21.3%	10.4%

Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Allgemeine Verwaltung Kurz und bündig

Textliche Erläuterung zum Aufgabenbereich

7

Interne Zinsen

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

Konto	Begründung Veränderung zum Budget	Rechnung 2024	Budget 2024	Differenz
3000.00	Entschädigungen Behörden und Kommissionen	76'646.00	90'000.00	-13'354.00
3091.00	Personalwerbung	27'059.60	4'000.00	23'059.60
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	8'634.50	0.00	8'634.50
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	4'521.20	20'000.00	-15'478.80
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	285'492.90	526'100.00	-240'607.10
3170.00	Reisekosten und Spesen	17'821.20	7'000.00	10'821.20
3190.00	Schadenersatzleistungen	5'724.85	0.00	5'724.85
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	469'083.01	669'800.00	-200'716.99

3511.00	Einlagen in Fonds des EK	Höhere Fondseinlagen durch Zukauf der Liegenschaften Birmensdorferstrasse 285 (Herbst 2023) und Eichbühlstrasse 67.	625'236.00	472'700.00	152'536.00
4402.00	Zinsen Finanzanlagen	Höhere Zinseinnahmen, da kurzfristig nicht gebrauchte Liquidität konsequent in kurzfristige Festgelder angelegt wurde.	44'649.35	8'800.00	35'849.35
4470.00	Mieten und Pacht	Höhere Mieterträge durch Zukauf der Liegenschaften Birmensdorferstrasse 285 (Herbst 2023) und Eichbühlstrasse 67.	3'474'523.70	3'137'000.00	337'523.70
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	Mehreinnahmen durch pauschale Nebenkosten bei neu erworbenen Liegenschaften.	34'064.90	5'000.00	29'064.90

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	2'617'141.12	3'817'994.30	2'679'500.00	3'402'000.00	2'089'359.86	2'699'938.90
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	469'082.98	46'803.25	670'400.00	9'000.00	263'262.52	90'562.36
Total Aufwand / Ertrag		3'092'224.10	3'864'797.55	3'355'900.00	3'411'000.00	2'358'622.38	2'790'501.26
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		772'573.45		55'100.00		431'878.88	
Total		3'864'797.55	3'864'797.55	3'411'000.00	3'411'000.00	2'790'501.26	2'790'501.26

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	6'000.00	0.00 6'000.00	6'000.00	0.00 6'000.00	6'000.00	0.00 6'000.00
01	Legislative und Exekutive Nettoergebnis	6'000.00	0.00 6'000.00	6'000.00	0.00 6'000.00	6'000.00	0.00 6'000.00
011	Legislative Nettoergebnis	6'000.00	0.00 6'000.00	6'000.00	0.00 6'000.00	6'000.00	0.00 6'000.00
0110	Legislative Nettoergebnis	6'000.00	0.00 6'000.00	6'000.00	0.00 6'000.00	6'000.00	0.00 6'000.00
3132.00	Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen, Fachpersonen	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
7	Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	2'617'141.12 1'200'853.18	3'817'994.30	2'679'500.00 722'500.00	3'402'000.00	2'089'359.86 610'579.04	2'699'938.90
79	Raumordnung Nettoergebnis	2'617'141.12 1'200'853.18	3'817'994.30	2'679'500.00 722'500.00	3'402'000.00	2'089'359.86 610'579.04	2'699'938.90
790	Raumordnung Nettoergebnis	2'617'141.12 1'200'853.18	3'817'994.30	2'679'500.00 722'500.00	3'402'000.00	2'089'359.86 610'579.04	2'699'938.90
7900	Raumordnung Nettoergebnis	2'617'141.12 1'200'853.18	3'817'994.30	2'679'500.00 722'500.00	3'402'000.00	2'089'359.86 610'579.04	2'699'938.90
3000.00	Entschädigungen Behörden und Kommissionen	76'646.00		90'000.00		84'241.95	
3010.00	Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	527'167.07		527'800.00		370'938.98	
3042.00	Verpflegungszulagen für auswärtige Verpflegung	4'820.00		5'200.00		3'500.00	
3049.00	Übrige Zulagen	0.00		0.00		1'000.00	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	38'334.80		40'200.00		28'878.61	
3052.00	AG-Beiträge Pensionskassen	77'194.44		75'300.00		55'572.16	
3053.00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	2'947.00		1'300.00		2'145.40	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	6'162.35		5'300.00		4'884.45	
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	4'675.41		9'800.00		6'934.29	
3090.00	Aus- und Weiterbildung	2'675.45		4'000.00		9'619.70	
3091.00	Personalwerbung	27'059.60		4'000.00		1'917.05	
3099.00	Übriger Personalaufwand	1'705.00		5'000.00		950.00	
3100.00	Büromaterial	6'783.50		5'000.00		3'536.60	
3101.00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	716.40		0.00		128.80	
3102.00	Drucksachen, Publikationen	8'471.45		7'000.00		6'154.30	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften	223.50		1'000.00		368.05	
3110.00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	378.35		2'000.00		1'802.30	
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte	22.80		1'000.00		670.10	
3113.00	Anschaffung Hardware	279.55		1'000.00		0.00	
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen	3'916.95		2'000.00		1'082.45	
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	8'634.50		0.00		0.00	
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	42'493.90		46'000.00		24'827.48	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	141'334.62		115'000.00		132'585.16	
3132.00	Honorare Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	20'227.05		17'200.00		52'323.31	
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	458.35		1'000.00		2'744.45	
3134.00	Sachversicherungsprämien VV	23'352.25		27'300.00		18'639.80	
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	4'521.20		20'000.00		300.65	
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	285'492.90		526'100.00		251'637.20	
3150.00	Unterhalt Büromöbel und -geräte, Küchengeräte Geschäftstelle	0.00		1'000.00		0.00	
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen	0.00		1'500.00		1'598.25	
3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften	153'300.00		150'800.00		150'764.00	
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	7'039.40		8'000.00		4'549.50	
3170.00	Reisekosten und Spesen	17'821.20		7'000.00		8'688.60	
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	524.20		5'000.00		0.45	
3190.00	Schadenersatzleistungen	5'724.85		0.00		0.00	
3192.00	Abgeltung von Rechten	33.65		200.00		32.80	
3199.00	Übriger Betriebsaufwand	0.00		1'000.00		0.00	
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	482'333.65		484'400.00		477'390.24	
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'433.78		8'400.00		8'433.78	
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	625'236.00		472'700.00		370'519.00	
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		500.00		0.00		0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter		574.45		0.00		0.00
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten		307'831.25		260'000.00		263'553.35
4390.00	Übriger Ertrag		500.00		0.00		0.00
4470.00	Mieten und Pacht		3'474'523.70		3'137'000.00		2'400'892.15
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		34'064.90		5'000.00		35'493.40
9	Finanzen und Steuern						
	Nettoergebnis	469'082.98	46'803.25	670'400.00	9'000.00	263'262.52	90'562.36
			422'279.73		661'400.00		172'700.16
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung						
	Nettoergebnis	469'082.98	46'555.15	670'400.00	8'800.00	263'262.52	90'398.06
			422'527.83		661'600.00		172'864.46
961	Zinsen						
	Nettoergebnis	469'082.98	46'555.15	670'400.00	8'800.00	263'262.52	90'398.06
			422'527.83		661'600.00		172'864.46
9610	Zinsen						
	Nettoergebnis	469'082.98	46'555.15	670'400.00	8'800.00	263'262.52	90'398.06
			422'527.83		661'600.00		172'864.46
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten						
3499.00	Übriger Finanzaufwand			669'800.00		263'262.52	
4401.00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente		1'905.80	600.00		0.00	0.00
4402.00	Zinsen Finanzanlagen		44'649.35		8'800.00		90'398.06
97	Rückverteilungen						
	Nettoergebnis	0.00	248.10	0.00	200.00	0.00	164.30
			248.10		200.00		164.30
971	Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe						
	Nettoergebnis	0.00	248.10	0.00	200.00	0.00	164.30
			248.10		200.00		164.30
9710	Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe						
	Nettoergebnis	0.00	248.10	0.00	200.00	0.00	164.30
			248.10		200.00		164.30
4699.10	Rückverteilung CO ₂ -Abgabe						
			248.10		200.00		164.30

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	772'573.45	0.00	55'100.00	0.00	431'878.88	0.00
			772'573.45	0.00	55'100.00		431'878.88
999	Abschluss Nettoergebnis	772'573.45	0.00	55'100.00	0.00	431'878.88	0.00
		0.00	772'573.45	0.00	55'100.00	0.00	431'878.88
9999	Abschluss Nettoergebnis	772'573.45	0.00	55'100.00	0.00	431'878.88	0.00
		0.00	772'573.45	0.00	55'100.00	0.00	431'878.88
9000.00	Ertragsüberschuss						
9001.00	Aufwandüberschuss						
		772'573.45	0.00	55'100.00	0.00	431'878.88	0.00
		3'864'797.55	3'864'797.55	3'411'000.00	3'411'000.00	2'790'501.26	2'790'501.26

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3000.00 Entschädigungen Behörden und Kommissionen	76'646.00		90'000.00		84'241.95	
3010.00 Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	527'167.07		527'800.00		370'938.98	
3042.00 Verpflegungszulagen für auswärtige Verpflegung	4'820.00		5'200.00		3'500.00	
3049.00 Übrige Zulagen	0.00		0.00		1'000.00	
3050.00 AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	38'334.80		40'200.00		28'878.61	
3052.00 AG-Beiträge Pensionskassen	77'194.44		75'300.00		55'572.16	
3053.00 AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	2'947.00		1'300.00		2'145.40	
3054.00 AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	6'162.35		5'300.00		4'884.45	
3055.00 AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	4'675.41		9'800.00		6'934.29	
3090.00 Aus- und Weiterbildung	2'675.45		4'000.00		9'619.70	
3091.00 Personalwerbung	27'059.60		4'000.00		1'917.05	
3099.00 Übriger Personalaufwand	1'705.00		5'000.00		950.00	
3100.00 Büromaterial	6'783.50		5'000.00		3'536.60	
3101.00 Betriebs-, Verbrauchsmaterial	716.40		0.00		128.80	
3102.00 Drucksachen, Publikationen	8'471.45		7'000.00		6'154.30	
3103.00 Fachliteratur, Zeitschriften	223.50		1'000.00		368.05	
3110.00 Anschaffung Büromöbel und -geräte	378.35		2'000.00		1'802.30	
3111.00 Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte	22.80		1'000.00		670.10	
3113.00 Anschaffung Hardware	279.55		1'000.00		0.00	
3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen	3'916.95		2'000.00		1'082.45	
3119.00 Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	8'634.50		0.00		0.00	
3120.00 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	42'493.90		46'000.00		24'827.48	
3130.00 Dienstleistungen Dritter	141'334.62		115'000.00		132'585.16	
3132.00 Honorare Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	26'227.05		23'200.00		58'323.31	
3133.00 Informatik-Nutzungsaufwand	458.35		1'000.00		2'744.45	
3134.00 Sachversicherungsprämien VV	23'352.25		27'300.00		18'639.80	
3140.00 Unterhalt an Grundstücken	4'521.20		20'000.00		300.65	
3144.00 Unterhalt Hochbauten, allgemein	285'492.90		526'100.00		251'637.20	
3150.00 Unterhalt Büromöbel und -geräte, Küchengeräte Geschäftsstelle	0.00		1'000.00		0.00	
3158.00 Unterhalt immaterielle Anlagen	0.00		1'500.00		1'598.25	
3160.00 Miete und Pacht Liegenschaften	153'300.00		150'800.00		150'764.00	
3161.00 Mieten, Benützungskosten Mobilien	7'039.40		8'000.00		4'549.50	
3170.00 Reisekosten und Spesen	17'821.20		7'000.00		8'688.60	
3181.00 Tatsächliche Forderungsverluste	524.20		5'000.00		0.45	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3190.00 Schadenersatzleistungen	5'724.85		0.00		0.00	
3192.00 Abgeltung von Rechten	33.65		200.00		32.80	
3199.00 Übriger Betriebsaufwand	0.00		1'000.00		0.00	
3300.40 Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	482'333.65		484'400.00		477'390.24	
3300.60 Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'433.78		8'400.00		8'433.78	
3401.00 Verzinzung Finanzverbindlichkeiten	469'083.01		669'800.00		263'262.52	
3420.00 Kapitalbeschaffung und-verwaltung	0.00		0.00		0.00	
3499.00 Übriger Finanzaufwand	-0.03		600.00		0.00	
3511.00 Einlagen in Fonds des EK	625'236.00		472'700.00		370'519.00	
4240.00 Benützungsgebühren und Dienstleistungen	500.00	500.00		0.00		0.00
4260.00 Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	574.45	574.45		0.00		0.00
4312.00 Aktivierbare Projektierungskosten	307'831.25			260'000.00		263'553.35
4390.00 Übriger Ertrag	500.00	500.00		0.00		0.00
4401.00 Zinsen Forderungen und Kontokorrente	1'905.80	1'905.80		0.00		0.00
4402.00 Zinsen Finanzanlagen	44'649.35	44'649.35		8'800.00		90'398.06
4470.00 Mieten und Pacht	3'474'523.70	3'474'523.70		3'137'000.00		2'400'892.15
4479.00 Übrige Erträge Liegenschaften VV	34'064.90	34'064.90		5'000.00		35'493.40
4699.10 Rückverteilung CO2-Abgabe	248.10	248.10		200.00		164.30
	3'092'224.10	3'864'797.55	3'355'900.00	3'411'000.00	2'358'622.38	2'790'501.26
9000.00 Ertragsüberschuss	772'573.45	0.00	55'100.00	0.00	431'878.88	0.00
9001.00 Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00
	3'864'797.55	3'864'797.55	3'411'000.00	3'411'000.00	2'790'501.26	2'790'501.26

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

7

Verwaltungsvermögen					
Kurz und bündig					
Textliche Erläuterung zu den Investitionen in die Sachanlagen des Verwaltungsvermögens					
Konto	Begründung	Veränderung zum Budget	Rechnung 2024	Budget 2024	Differenz
7900.5000.00	Kauf des Grundstücks Eichbühlstrasse 67		3'360'000.00	8'000'000.00	-4'640'000.00
7900.5040.00	Kauf Gebäude Eichbühlstrasse 67, dafür Abschreibungsbeiträge der Stadt Zürich erhalten. Die Bauprojekte schreiten in den Planungsphasen voran.		23'736'297.75	28'000'000.00	-4'263'702.25

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabebereiche (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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	31'096'297.75	4'000'000.00	36'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen		31'096'297.75	4'000'000.00	36'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37	0.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		0.00	27'096'297.75	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37
Total		31'096'297.75	31'096'297.75	36'000'000.00	36'000'000.00	29'832'408.37	29'832'408.37

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7	Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	31'096'297.75 27'096'297.75	4'000'000.00	36'000'000.00 34'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37 29'832'408.37	0.00
79	Raumordnung Nettoergebnis	31'096'297.75 27'096'297.75	4'000'000.00	36'000'000.00 34'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37 29'832'408.37	0.00
790	Raumordnung Nettoergebnis	31'096'297.75 27'096'297.75	4'000'000.00	36'000'000.00 34'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37 29'832'408.37	0.00
7900	Raumordnung Nettoergebnis	31'096'297.75 27'096'297.75	4'000'000.00	36'000'000.00 34'000'000.00	2'000'000.00	29'832'408.37 29'832'408.37	0.00
5000.00	Grundstücke IR	3'360'000.00		8'000'000.00		7'794'000.00	
5040.00	Hochbauten (IR)	4'747'246.50		4'380'000.00		7'065'254.80	
5040.06	Inv BAV RIH Heizungsersatz RID	206'639.10		50'000.00		14'904.20	
5040.07	Inv BAV WIE Wiesliacher 45	454'719.00		500'000.00		128'568.20	
5040.08	Inv BAV GUG Guggach	16'661'555.05		16'000'000.00		13'282'635.42	
5040.09	Inv BAV ROT Rotbuch-Seminarstrasse	106'148.60		5'000'000.00		572'659.85	
5040.10	Inv BAV ALT Altwiesen-/Dübendorferstrasse	1'391'228.60		1'500'000.00		882'411.25	
5040.11	Inv BAV BIR Birmensdorferstr. 191	168'594.90		500'000.00		66'351.90	
5040.12	Inv BAV TRA Traktorenstrasse	166.00		300'000.00		25'622.75	
5040.13	Inv BAV Erweiterung FOGO Aargauerstr-/Geerenweg	0.00		-230'000.00		0.00	
5900.00	Passivierte Einnahmen	4'000'000.00			0.00		0.00
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden				2'000'000.00		0.00
	Total Investitionen	31'096'297.75	4'000'000.00	36'000'000.00		29'832'408.37	
	Total Investitionsausgaben	27'096'297.75		34'000'000.00		29'832'408.37	
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	0.00	27'096'297.75 0.00	0.00	34'000'000.00 34'000'000.00	0.00	29'832'408.37 29'832'408.37
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	0.00	27'096'297.75 27'096'297.75	0.00	34'000'000.00 34'000'000.00	0.00	29'832'408.37 29'832'408.37

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	27'096'297.75	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37
			27'096'297.75		34'000'000.00		29'832'408.37
9999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	27'096'297.75	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37
			27'096'297.75		34'000'000.00		29'832'408.37
5900.00	Passivierung Einnahmen	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0
6900.00	Aktivierung Ausgaben	0.00	27'096'297.75	0.00	34'000'000.00	0.00	29'832'408.37

Bilanz

Aktiven		31.12.2024	31.12.2023
1	Aktiven		
10	Finanzvermögen		
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
1002.01	ZKB KK Liegenschaften	3'226'810.39	621'569.41
1002.02	ZKB KK Lohn	44'423.81	98'012.06
1002.05	CLER KK, Anlagen, Hypotheken	1'709'989.93	799'856.16
1002.06	Migrosbank KK, Anlagen, Hypotheken	15'476.00	103'521.00
1002.07	Raiffeisen KK	18'829.96	18'889.96
1002.20	ZKB Baukreditkonto GUG	356'982.41	1'508'649.70
	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'372'512.50	3'150'498.29
101	Forderungen		
1010.01	Forderungen ggü Mietende	13'408.00	206'408.90
1010.03	Weiterverrechnungen an Mietende	2'114.95	0.00
1010.10	Forderungen Verrechnungssteuer	25'107.47	32'883.74
	Forderungen	40'630.42	239'292.64
102	Kurzfristige Finanzanlagen		
1023.00	Finanzanlagen kurzfristig	2'000'000.00	10'000'000.00
	Kurzfristige Finanzanlagen	2'000'000.00	10'000'000.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen		
1040.00	Aktive RA Personalaufwand übrige	221.00	0.00
1041.00	Aktive RA Sach- und übr. Betriebsaufwand	7'997.45	15'275.65
1041.11	Total Nebenkosten Heizkosten	240'474.75	83'761.00
1041.15	Total Nebenkosten Betriebskosten	89'684.75	20'954.90
1041.99	Nebenkosten Sammelkonto	-300.00	0.00
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	71'113.98	71'249.55
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	409'191.93	191'241.10
	Umlaufvermögen	7'822'334.85	13'581'032.03
	Total Finanzvermögen	7'822'334.85	13'581'032.03

14	Verwaltungsvermögen		
140	Sachanlagen VV		
1400.00	Grundstücke allgemeiner Haushalt	45'596'277.50	42'236'277.50
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	85'339'275.10	40'585'223.88
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-3'202'850.47	-2'720'516.82
1406.00	Mobilien, Einrichtungen im VV	84'337.76	84'337.76
1406.09	WB Mobilien im VV	-42'168.90	-33'735.12
1407.00	Anlagen im Bau allg. Haushalt	6'420'299.12	31'438'052.59
	Sachanlagen VV	134'195'170.11	111'589'639.79
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	134'195'170.11	111'589'639.79
	Total Verwaltungsvermögen	134'195'170.11	111'589'639.79
	Total Aktiven	142'017'504.96	125'170'671.82
	* Total Anlagevermögen	134'195'170.11	111'589'639.79

Bilanz

	31.12.2024	31.12.2023
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten		
2000.00 Verb. aus Lieferung und Leistung (Kreditoren)	31'325.55	881'961.25
2000.20 Verb. ggü Mehrwertsteuer	14'028.70	2'101.70
Laufende Verbindlichkeiten	45'354.25	884'062.95
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
2010.30 Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	295'000.00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	295'000.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen		
2040.00 Passive RA Personalaufwand	27'864.40	17'034.54
2041.00 Passive RA Sach- und Betriebsaufwände	46'720.95	11'042.53
2041.01 Konto Zahlungen HK/NK Mietende	507'150.80	141'569.50
2041.02 Mietende Guthaben	307'957.65	138'244.85
2041.03 RST Tankrevision	9'675.90	9'035.90
2041.04 RST Boilerentkalkung	9'946.85	6'938.80
Passive Rechnungsabgrenzungen	909'316.55	323'866.12
205 Kurzfristige Rückstellungen		
2050.00 Kfr. Rückstellungen Personalverbindlichkeiten	18'481.97	21'200.01
Kurzfristige Rückstellungen	18'481.97	21'200.01
Kurzfristiges Fremdkapital	1'268'152.77	1'524'129.08
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
2060.01 Cler Hypothek Wiesliacher 45 WIE	8'593'750.00	8'718'750.00
2060.02 Migrosbank Hypothek Birmensdorferstr. 191 BIR	7'732'500.00	7'902'500.00
2060.03 ZKB Baukredit Guggach	9'500'000.00	10'000'000.00
2060.04 Cler Hypothek Birmensdorferstrasse 285	6'345'000.00	6'345'000.00
2060.05 ZKB Saron Hypothek Eichbühlstrasse 67	4'000'000.00	0.00
2060.06 ZKB Hypothek Hofwiesenstrasse 183x	10'000'000.00	0.00
EGW-Anleihe Serie 67, 2022-2042	3'000'000.00	3'000'000.00

2064.00	Langfristige Darlehen Stadt Zürich Hofwiesenstrasse	2'500'000.00	0.00
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51'671'250.00	35'966'250.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital		
2092.01	Zweckgeb. Zuwendung f. Innovations-/Pilotprojekte	2'500'000.00	2'500'000.00
2092.02	Zweckgeb. Zuwendung f. Abschr. Liegenschaften	2'500'000.00	2'500'000.00
	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	5'000'000.00	5'000'000.00
	Langfristiges Fremdkapital	56'671'250.00	40'966'250.00
	Total Fremdkapital	57'939'402.77	42'490'379.08
	Eigenkapital		
291	Fonds im Eigenkapital		
2910.10	Liegenschaftsfonds BIR 191	675'238.00	562'843.00
2910.11	Liegenschaftsfonds ALT 136	80'000.00	80'000.00
2910.12	Liegenschaftsfonds DÜB 157x	57'000.00	57'000.00
2910.13	Liegenschaftsfonds FOG	668'527.00	541'563.00
2910.14	Liegenschaftsfonds RID 72x	229'076.00	176'205.00
2910.15	Liegenschaftsfonds BIN 12	93'008.00	59'920.00
2910.16	Liegenschaftsfonds WIE 45	124'988.00	80'523.00
2910.17	Liegenschaftsfonds KAL 92	27'564.00	6'667.00
2910.18	Liegenschaftsfonds BIR 285	66'263.00	12'713.00
2910.19	Liegenschaftsfonds Hofwiesenstrasse (GUG) 183x	169'406.00	0.00
2910.20	Liegenschaftsfonds EIC 67	11'600.00	0.00
	Fonds im Eigenkapital	2'202'670.00	1'577'434.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	2'202'670.00	1'577'434.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		
2990.00	Jahresergebnis	772'573.45	431'878.88
2999.00	Kummulierte Ergebnisse Vorjahre	1'102'858.74	670'979.86
2999.01	Stiftungskapital	80'000'000.00	80'000'000.00
	Zweckfreies Eigenkapital	81'875'432.19	81'102'858.74
	Total Eigenkapital	84'078'102.19	82'680'292.74
	Total Passiven	142'017'504.96	125'170'671.82