



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Mitgliederversammlung der

Wohnstätten Zwyssig
Zürich

betreffend die Jahresrechnung per 31.12.2025

Zürich, 26.03.2026

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision Wohnstätten Zwysig, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Wohnstätten Zwysig für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Aeberli Treuhand AG

Janine Kamp
Zugelassene Revisorin
Leitende Revisorin

Mario Brändle
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

BILANZ

in CHF

| Aktiven | Anhang | 31.12.2025 | | Vorjahr | |
|--|---------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | | % | 31.12.2024 | % |
| Flüssige Mittel | 5.1 | 1'158'901 | | 1'387'006 | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.2 | 477'092 | | 385'578 | |
| Forderung Betriebsbeiträge Kanton Zürich | 5.3 | 493'918 | | 253'292 | |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 5.4 | 166'942 | | 98'954 | |
| Vorräte | 5.5 | 46'600 | | 47'300 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 25'936 | | 9'076 | |
| Umlaufvermögen | | 2'369'389 | 24.9 | 2'181'206 | 34.0 |
| Finanzanlagen | 5.6 | 225'580 | | 189'881 | |
| Mobile Sachanlagen | 5.7 | 343'377 | | 338'007 | |
| Immobilienanlagen | 5.8 | 3'262'803 | | 3'356'453 | |
| Bauprojekt Glättlipark | 5.8/5.9 | 3'300'963 | | 354'544 | |
| Anlagevermögen | | 7'132'723 | 75.1 | 4'238'885 | 66.0 |
| Total Aktiven | | 9'502'112 | 100.0 | 6'420'091 | 100.0 |
| Passiven | | | | | |
| Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen | 5.10 | 343'845 | | 214'500 | |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 5.11 | 139'900 | | 139'900 | |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 5.12 | 346'052 | | 295'160 | |
| Kurzfristige Rückstellungen | 5.13 | 163'472 | | 137'997 | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 5.14 | 321'780 | | 25'000 | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | 1'315'049 | 13.8 | 812'557 | 12.7 |
| Langfristiges verzinsliches Fremdkapital | 5.15 | 5'956'000 | | 3'201'900 | |
| Langfristiges Fremdkapital | | 5'956'000 | 62.7 | 3'201'900 | 49.9 |
| Zweckgebundene Spenden | | 485'720 | | 152'320 | |
| Schwankungsfonds | | -751'253 | | 0 | |
| Fondskapital | 5.16 | -265'533 | -2.8 | 152'320 | 2.4 |
| Gebundenes Kapital | | 652'511 | | 655'811 | |
| Freies Kapital | | 1'844'085 | | 1'597'503 | |
| Organisationskapital | 5.17 | 2'496'596 | 26.3 | 2'253'314 | 35.0 |
| Total Passiven | | 9'502'112 | 100.0 | 6'420'091 | 100.0 |

BETRIEBSRECHNUNG

in CHF

| | Anhang | 2025 | % | Vorjahr 2024 | % |
|---|--------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Betriebsbeitrag Kanton Zürich | | 5'500'532 | | 5'487'173 | |
| Betriebsbeitrag andere Kantone | | 192'466 | | 225'269 | |
| Beiträge der öffentlichen Hand | 5.18 | 5'692'998 | 34.6 | 5'712'442 | 37.6 |
| Pensionsertrag | | 8'864'674 | | 8'342'771 | |
| Ertrag Gastronomie | | 881'637 | | 630'966 | |
| Uebriger Betriebsertrag | | 64'915 | | 59'674 | |
| Ertäge aus erbrachten Leistungen | 5.19 | 9'811'226 | 59.6 | 9'033'411 | 59.4 |
| Spenden allgemein | | 28'040 | | 33'258 | |
| Spenden zweckgebunden | | 861'826 | | 330'500 | |
| Mitgliederbeiträge | | 5'190 | | 5'690 | |
| Erhaltene Zuwendungen und Mitgliederbeiträge | | 895'056 | 5.5 | 369'448 | 2.5 |
| Mietertrag | | 55'037 | | 81'819 | |
| Mietertrag | | 55'037 | 0.3 | 81'819 | 0.5 |
| Betriebsertrag | | 16'454'317 | 100.0 | 15'197'120 | 100.0 |
| Besoldungsaufwand | | 9'503'434 | | 8'909'069 | |
| Sozialversicherungsaufwand | | 1'651'975 | | 1'628'281 | |
| Uebriger Personalaufwand | | 141'054 | | 93'464 | |
| Honorare für Leistungen Dritter | | 167'576 | | 107'704 | |
| Personalaufwand | 5.20 | 11'464'039 | 69.7 | 10'738'518 | 70.7 |
| Medizinischer Bedarf | | 14'167 | | 8'632 | |
| Lebensmittel und Getränke | | 1'495'913 | | 1'229'697 | |
| Haushaltsaufwand | | 104'897 | | 112'129 | |
| Unterhalt und Reparaturen | | 540'152 | | 356'112 | |
| Aufwand für Anlagennutzung | | 1'935'091 | | 1'564'072 | |
| Aufwand für Energie und Wasser | | 185'260 | | 177'535 | |
| Ferienlager, Sport und Freizeit | | 135'600 | | 114'591 | |
| Büro- und Verwaltungsaufwand | | 298'061 | | 313'873 | |
| Werkzeug- und Materialaufwand | | 6'063 | | 9'213 | |
| Sammelaufwand (Fundraising) | | 990 | | 1'310 | |
| Uebriger Sachaufwand | | 109'834 | | 120'941 | |
| Sachaufwand | 5.21 | 4'826'028 | 29.3 | 4'008'105 | 26.4 |

BETRIEBSRECHNUNG

in CHF

| | Anhang | 2025 | % | Vorjahr 2024 | % |
|--|--------|-------------------|--------------|-------------------|-------------|
| Abschreibungen Mobile Sachanlagen | | 177'585 | | 146'348 | |
| Abschreibungen Immobile Anlagen | | 93'650 | | 93'650 | |
| Abschreibungen | | 271'235 | 1.6 | 239'998 | 1.6 |
| Betriebsaufwand | | 16'561'302 | 100.7 | 14'986'621 | 98.6 |
| Betriebsergebnis | | -106'985 | -0.7 | 210'499 | 1.4 |
| Finanzertrag | | 205 | | 710 | |
| Finanzaufwand | | -54'688 | | -48'953 | |
| Finanzergebnis | | -54'483 | -0.3 | -48'243 | -0.3 |
| Ergebnis vor ausserordentlichem periodenfremdem Aufwand/Ertrag | | -161'468 | -1.0 | 162'256 | 1.1 |
| Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag | 5.22 | -13'103 | | 16'366 | |
| Ergebnis vor Veränderung des Fondskapitals | | -174'571 | -1.1 | 178'622 | 1.2 |
| Zuweisung Fondsrechnung | | -1'361'826 | | -330'500 | |
| Entnahme Fondsrechnung | | 1'779'679 | | 534'614 | |
| Veränderung zweckgebundene Fonds | | 417'853 | 2.5 | 204'114 | 1.3 |
| Jahresergebnis (vor Zuweisungen/Entnahme an Organisationskapital) | 5.23 | 243'282 | 1.5 | 382'736 | 2.5 |
| Zuweisung Organisationskapital | | -246'582 | | -384'186 | |
| Entnahme Organisationskapital | | 3'300 | | 1'450 | |
| Veränderung Organisationskapital | 5.23 | -243'282 | -1.5 | -382'736 | -2.5 |
| | | 0 | | 0 | |

GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

Vorjahr

| | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-----------------|
| Ergebnis vor Zuweisung/Entnahme an Organisationskapital | 243'282 | 382'736 |
| Veränderung des Fondskapitals | -417'853 | -204'114 |
| Abschreibungen | 271'235 | 239'998 |
| Ertrag Finanzanlagen | -205 | -710 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -91'514 | -51'452 |
| Forderung Betriebsbeiträge Kanton Zürich | -240'626 | 169'923 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | -67'988 | 25'160 |
| Vorräte | 700 | 9'200 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | -16'860 | -5'476 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 129'345 | 55'295 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 50'892 | -94'066 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 25'475 | -22'971 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 296'780 | 2'279 |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit | 182'663 | 505'802 |
| Investitionen / Desinvestitionen | | |
| Mobile Sachanlagen | -182'955 | -76'599 |
| Immobilienanlagen | 0 | 0 |
| Bauprojekt Glättlipark | -2'946'419 | -354'544 |
| Finanzanlagen | -35'494 | -18'288 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -3'164'868 | -449'431 |
| Finanzverbindlichkeiten - Amortisation | -139'900 | -669'900 |
| Finanzverbindlichkeiten - Darlehen | 2'894'000 | 1'000'000 |
| Geldfluss auf Finanzierungstätigkeiten | 2'754'100 | 330'100 |
| Veränderung Flüssige Mittel | -228'105 | 386'471 |
| Fonds Flüssige Mittel | | |
| Flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr | 1'387'006 | 1'000'535 |
| Flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr | 1'158'901 | 1'387'006 |
| Veränderung Flüssige Mittel | -228'105 | 386'471 |

BERECHNUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNG DES KAPITALS

in CHF

| | Bestand 1.1. | Zuweis- ungen | Verwen- dung | Korrektur Vorjahr | Total Ver- änderung | Bestand 31.12. |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| 2025 | | | | | | |
| Fondskapital | | | | | | |
| Zweckgebundene Spenden | 152'320 | 111'826 | 78'426 | 0 | 33'400 | 185'720 |
| Fonds Bauprojekt Glättlipark | 0 | 1'050'000 | 750'000 | 0 | 300'000 | 300'000 |
| Schwankungsfonds | 0 | 200'000 | 366'247 | 585'006 | -751'253 | -751'253 |
| Total Fondskapital | 152'320 | 1'361'826 | 1'194'673 | 585'006 | -417'853 | -265'533 |
| Organisationskapital | | | | | | |
| Sozialrücklage der Wohnstätten | 69'973 | 0 | 3'300 | 0 | -3'300 | 66'673 |
| Rücklage mobile Sachanlagen | 23'679 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23'679 |
| Rücklage immobile Sachanlagen | 491'422 | 0 | 0 | 0 | 0 | 491'422 |
| Rücklage Projekte | 70'737 | 0 | 0 | 0 | 0 | 70'737 |
| Gebundenes Kapital | 655'811 | 0 | 3'300 | 0 | -3'300 | 652'511 |
| Freies Kapital | 1'597'503 | 246'582 | 0 | 0 | 246'582 | 1'844'085 |
| Total Organisationskapital | 2'253'314 | 246'582 | 3'300 | 0 | 243'282 | 2'496'596 |

in CHF

| | Bestand 1.1. | Zuweis- ungen | Verwen- dung | Total Ver- änderung | Bestand 31.12. |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| 2024 | | | | | |
| Fondskapital | | | | | |
| Zweckgebundene Spenden | 131'820 | 63'000 | 42'500 | 20'500 | 152'320 |
| Fonds Bauprojekt Glättlipark | 0 | 267'500 | 267'500 | 0 | 0 |
| Schwankungsfonds | 224'614 | 0 | 224'614 | -224'614 | 0 |
| Total Fondskapital | 356'434 | 330'500 | 534'614 | -204'114 | 152'320 |
| Organisationskapital | | | | | |
| Sozialrücklage der Wohnstätten | 71'423 | 0 | 1'450 | -1'450 | 69'973 |
| Rücklage mobile Sachanlagen | 23'679 | 0 | 0 | 0 | 23'679 |
| Rücklage immobile Sachanlagen | 491'422 | 0 | 0 | 0 | 491'422 |
| Rücklage Projekte | 70'737 | 0 | 0 | 0 | 70'737 |
| Gebundenes Kapital | 657'261 | 0 | 1'450 | -1'450 | 655'811 |
| Freies Kapital | 1'213'317 | 384'186 | 0 | 384'186 | 1'597'503 |
| Total Organisationskapital | 1'870'578 | 384'186 | 1'450 | 382'736 | 2'253'314 |

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

1. Allgemeines

Unter dem Namen ‚Wohnstätten Zwyszig‘ besteht ein Verein im Sinne von Art. 60 ZGB mit Sitz an der Zwyszigstrasse 2 in 8048 Zürich. Er wurde am 20. September 1971 gegründet und am 11. Juli 2008 in das Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen.

Der Verein bezweckt die Führung von Wohn-, Arbeits- und Beschäftigungsformen, in welchen Erwachsene mit einer primär geistigen Beeinträchtigung ein Zuhause mit geeigneter Unterkunft sowie Betreuung und Verpflegung finden.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Die Rechnungslegung der Wohnstätten Zwyszig erfolgt zudem in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (FER 21) sowie den Vorgaben des Kontenrahmens von CURAVIVA. Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Aufgrund der teilweise vorgenommenen Rundungen kann es in einzelnen Positionen zu Rundungsdifferenzen kommen.

3. Entschädigungen an Mitglieder der leitenden Organe, Transaktionen Nahestehender

Der Gesamtbetrag der an die Vorstandsmitglieder vergüteten Entschädigungen betragen für das Vereinsjahr 2025 CHF 55'141 (VJ CHF 43'600). Der Gesamtbetrag der an die Geschäftsleitung vergüteten Entschädigungen betragen für das Vereinsjahr 2025 CHF 486'810 (VJ CHF 471'147).

Die Bilanz enthält Verbindlichkeiten über CHF 0 (VJ CHF 65'125) gegenüber Nahestehenden. Die gesamten Transaktionen betragen im Geschäftsjahr 2025 CHF 392'812 (VJ CHF 260'370). Davon entfallen CHF 379'233 (VJ 252'497) auf das Mandat für S+M Architekturbüro für das Bauprojekt Glättlipark.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierung erfolgt zu den Bewertungsvorgaben von Swiss GAAP FER 21. Die Jahresrechnung wird in CHF erstellt.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel umfassen Kassabestände, Post- und Bankguthaben und werden zum Nominalwert bilanziert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Nach Berücksichtigung einzelner individueller Gegenparteirisiken (Einzelwertberichtigung bei Ausständen älter als 90 Tage) wird dem allgemeinen Ausfallrisiko mit einer pauschalen Wertberichtigung auf dem Restbestand Rechnung getragen.

Forderung Betriebsbeiträge Kanton Zürich und übrige kurzfristige Forderungen

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nominalwert.

Vorräte

Die Vorräte werden zu Einkaufspreisen oder zum tieferen Marktwert (Niederstwertprinzip) bewertet. Die Bewertung beinhaltet ausserdem eine pauschale Wertberichtigung von 20 % des Inventarwertes für das allgemeine Risiko auf den Warenvorräten.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Unter Aktiver Rechnungsabgrenzung werden geldmässig noch nicht abgerechnete Erträge bzw. bereits bezahlte, erst im Folgejahr zu erfassenden Aufwendungen bilanziert. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

Anlagevermögen

Finanzanlagen:

Die auf Bankkonti angelegten Mietzinskautionen sowie die Anteilscheine an Baugenossenschaften sind zum Nominalwert bilanziert.

Mobile Sachanlagen:

Aus Einfachheitsgründen wird auf die Führung einer detaillierten Anlagebuchhaltung verzichtet. Die mobilen Sachanlagen werden in die zwei Anlagekategorien Betriebseinrichtungen und Fahrzeuge unterteilt. Die Aktivierungsgrenze bei den mobilen Sachanlagen liegt pro Einzelposition bei CHF 3'000.-. Die Anlagen werden zu Anschaffungskosten erfasst und nach der betriebswirtschaftlichen Nutzungsdauer linear vom Anschaffungswert wie folgt abgeschrieben:

| | |
|-----------------------|-------------|
| Betriebseinrichtungen | 3 - 5 Jahre |
| Fahrzeuge | 5-10 Jahre |

Immobilienanlagen:

Die Liegenschaften wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Aktivierungsgrenze bei den Liegenschaften liegt pro Einzelposition bei CHF 50'000.-. Die Abschreibung der Gebäude erfolgt über 25 Jahre.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst.

Kurzfristige verzinsliche und übrige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die in den folgenden 12 Monaten vertraglich zu leistenden Amortisationen auf erhaltenen Finanzdarlehen und Krediten. Diese sowie die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gegenwärtige Verpflichtung (gesetzlich oder faktisch) als Ergebnis eines vergangenen Ereignisses vorhanden ist, ein Geldabfluss zur Tilgung der Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe der Rückstellung verlässlich ermittelt werden kann. Sie werden zum Nominalwert erfasst.

Passive Rechnungsabgrenzung

Unter der Passiven Rechnungsabgrenzung werden nicht verrechnete Aufwendungen bzw. erhaltene Einnahmen für noch im Folgejahr zu erbringenden Leistungen abgegrenzt. Die Bewertung erfolgt zum Nominalbetrag.

Langfristiges verzinsliches Fremdkapital

Die langfristig gewährten Darlehen werden zum Nominalwert erfasst.

Fondskapital

Die Mittel aus zweckgebundenen Fonds werden zu Nominalwerten bilanziert.

5. Anmerkungen zur Bilanz und Betriebsrechnung

5.1. Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel bestehen aus Kassa-, Postcheck- und Bankguthaben.

5.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten die per Bilanzstichtag offenen Rechnungen für erbrachte Dienstleistungen. Das Debitorenrisiko für Einzelrisiken sowie der pauschalen Wertberichtigung auf dem Restbestand beträgt CHF 12'200 (VJ CHF 9'900).

5.3. Forderungen von Betriebs- und Investitionsbeiträgen Kanton Zürich

Das Guthaben an Betriebs- und Investitionsbeiträgen für das abgelaufene Betriebsjahr sowie das Vorjahr wurde durch die Wohnstätten Zwysig berechnet. Der Saldo, nach Abzug der vom Kanton Zürich erhaltenen Akontozahlungen, ist unter „Forderungen Betriebsbeiträge Kanton Zürich“ bilanziert.

5.4. Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen beinhalten verschiedene Abrechnungsguthaben (Sozialversicherungsabrechnungen, Vorschüsse etc.) sowie Forderungen, die nicht direkt mit der Leistungserbringung im Zusammenhang stehen. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

5.5. Vorräte

Die Position Vorräte setzt sich zur Hauptsache aus Lebensmitteln, Elektro- und Unterhaltsmaterial zusammen. Die Vorräte sind zu Einstandspreisen oder dem tieferen Marktwert abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung von 20 % bewertet.

5.6. Finanzanlagen

| in CHF | Mietkautionen | Anteilkapital | Total |
|-------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Stand 01.01.2024 | 150'883 | 20'000 | 170'883 |
| Zugänge | 27'617 | 13'500 | 41'117 |
| Abgänge | -7'119 | -15'000 | -22'119 |
| Stand 31.12.2024 | 171'381 | 18'500 | 189'881 |
| Zugänge | 32'960 | 7'500 | 40'460 |
| Abgänge | -4'761 | 0 | -4'761 |
| Stand 31.12.2025 | 199'580 | 26'000 | 225'580 |

Die Mietzinskautionen sind auf Banksparkonten hinterlegt und der Zins für das abgelaufene Betriebsjahr wurde der Betriebsrechnung gutgeschrieben. Die Anteilsscheine sind in der Wohnstätten Zwysig hinterlegt.

5.7. Mobile Sachanlagen

| in CHF | Betriebseinrichtun- gen | IT | Fahrzeuge | Total |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Anschaffungswerte | | | | |
| Stand 01.01.2025 | 668'604 | 586'732 | 112'289 | 1'367'625 |
| Zugänge | 44'623 | 138'331 | 0 | 182'954 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2025 | 713'227 | 725'063 | 112'289 | 1'550'579 |
| Kumulierte Wertberichtigungen | | | | |
| Stand 1.1.2025 | -445'183 | -353'982 | -46'453 | -845'618 |
| Abschreibungen | -103'795 | -64'223 | -9'567 | -177'585 |
| Korrektur WB Vorjahren | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2025 | -548'978 | -418'205 | -56'020 | -1'023'203 |
| Investitionsbeiträge | | | | |
| Stand 1.1.2025 | 0 | -142'000 | -42'000 | -184'000 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2025 | 0 | -142'000 | -42'000 | -184'000 |
| Nettobuchwert 31.12.2025 | 164'249 | 164'858 | 14'269 | 343'376 |

| in CHF | Betriebseinrichtun- gen | IT | Fahrzeuge | Total |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| Anschaffungswerte | | | | |
| Stand 01.01.2024 | 618'076 | 582'432 | 90'519 | 1'291'026 |
| Zugänge | 50'529 | 4'300 | 21'770 | 76'599 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2024 | 668'604 | 586'732 | 112'289 | 1'367'625 |
| Kumulierte Wertberichtigungen | | | | |
| Stand 1.1.2024 | -346'877 | -316'410 | -35'983 | -699'271 |
| Abschreibungen | -98'307 | -37'571 | -10'470 | -146'348 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2024 | -445'184 | -353'982 | -46'453 | -845'618 |
| Investitionsbeiträge | | | | |
| Stand 1.1.2024 | 0 | -142'000 | -42'000 | -184'000 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2024 | 0 | -142'000 | -42'000 | -184'000 |
| Nettobuchwert 31.12.2024 | 223'421 | 90'750 | 23'836 | 338'007 |
| Brandversicherungswerte | 6'470'000 | | 100'000 | 6'570'000 |

Die Zugänge wurden zu Anschaffungskosten erfasst. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen und entsprechen den in den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen vorstehend beschriebenen Nutzungsdauern.

5.8. Immoblie Anlagen

| in CHF | Zwyssigstrasse | Glättli | Loogarten | Total |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Anschaffungswerte | | | | |
| Stand 01.01.2025 | 488'313 | 4'753'794 | 6'577'012 | 11'819'119 |
| Zugänge | 0 | 2'946'463 | 0 | 2'946'463 |
| Abgänge | 0 | -44 | 0 | -44 |
| Stand 31.12.2025 | 488'313 | 7'700'213 | 6'577'012 | 14'765'538 |
| Kumulierte Wertberichtigungen | | | | |
| Stand 1.1.2025 | -185'880 | -357'750 | -1'520'492 | -2'064'122 |
| Abschreibungen | 0 | -30'770 | -62'880 | -93'650 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2025 | -185'880 | -388'520 | -1'583'372 | -2'157'772 |
| Investitionsbeiträge | | | | |
| Stand 1.1.2025 | 0 | -3'644'000 | -2'400'000 | -6'044'000 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2025 | 0 | -3'644'000 | -2'400'000 | -6'044'000 |
| Nettobuchwert 31.12.2025 | 302'433 | 3'667'693 | 2'593'640 | 6'563'766 |

| in CHF | Zwyssigstrasse | Glättli | Loogarten | Total |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Anschaffungswerte | | | | |
| Stand 01.01.2024 | 488'313 | 4'399'250 | 6'577'012 | 11'464'575 |
| Zugänge | 0 | 354'544 | 0 | 354'544 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2024 | 488'313 | 4'753'794 | 6'577'012 | 11'819'119 |
| Kumulierte Wertberichtigungen | | | | |
| Stand 1.1.2024 | -185'880 | -326'980 | -1'457'612 | -1'970'472 |
| Abschreibungen | 0 | -30'770 | -62'880 | -93'650 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2024 | -185'880 | -357'750 | -1'520'492 | -2'064'122 |
| Investitionsbeiträge | | | | |
| Stand 1.1.2024 | 0 | -3'644'000 | -2'400'000 | -6'044'000 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2024 | 0 | -3'644'000 | -2'400'000 | -6'044'000 |
| Nettobuchwert 31.12.2024 | 302'433 | 752'044 | 2'656'520 | 3'710'997 |
| Versicherungswerte | 3'064'975 | 23'777'756 | 5'465'920 | 32'308'651 |

Die Zugänge werden zu Anschaffungskosten erfasst. Die Abschreibungen der Immobilien erfolgen nach Abzug von allfälligen Investitionsbeiträgen linear über eine Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Abschreibungsdauer bei Investitionen mit Investitionsbeiträgen des Kantons Zürich richtet sich nach den Vorgaben des Kantonalen Sozialamtes Zürich. Die Liegenschaft «Zwyssigstrasse 2» ist bis auf den Anhaltewert (Wert des Grundstücks) abgeschrieben. Der Versicherungswert «Glättli» wurde durch die Bauzeitversicherung um CHF 9'300'000 erhöht.

5.9. Bauprojekt Glättlipark

Das Bauprojekt Glättlipark startete im Jahr 2024 und dauert bis 2026. Es wird mit Gesamtkosten von CHF 9.3 Mio. gerechnet. Eine separate Baukostenrechnung wird durch das beauftragte Architekturbüro geführt und von der Baukommission überprüft. Die Abschreibungen auf die Umbaukosten werden nach Abschluss des Umbaus getätigt.

5.10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich um noch nicht bezahlte, aber für die abgelaufene Rechnungsperiode in Rechnung gestellte Verbindlichkeiten für erhaltene Lieferungen und Leistungen.

5.11. Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die in den folgenden 12 Monaten fälligen Amortisationen auf erhaltenen verzinslichen Hypothekendarlehen werden unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. CHF 40'000 betreffen Darlehensrückzahlungen von Nahestehenden (ev.-ref. Kirchgemeinde) und Darlehensrückzahlung von Dritten CHF 16'500 (Stadt Zürich). Dazu ist der Amortisationsanteil 2025 des SWISS COVID Kredits von CHF 83'400 bilanziert.

5.12. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

In den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind die per Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten aus Abrechnungsschulden (Sozialversicherungsabrechnungen, Quellensteuer) sowie Verbindlichkeiten, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Leistungserbringung stehen zum Nominalwert erfasst.

5.13. Kurzfristige Rückstellungen

Es handelt sich um die Abgrenzung der per Bilanzstichtag aufgelaufenen Ferien-, Feiertags- und Überstunden für die Mitarbeitenden.

5.14. Passive Rechnungsabgrenzungen

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten die voraussehbaren Verbindlichkeiten bzw. die üblichen zeitlichen und sachlichen Abgrenzungen des Betriebs- und Vereinsaufwandes. Darin enthalten sind erhaltene Spende CHF 300'000 für das neue Jahr.

5.15. Verzinsliches Fremdkapital

| in CHF | Darlehen | Hypotheken | Total |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Stand 1.1.2024 | 2'511'700 | 0 | 2'511'700 |
| Gewährung | 0 | 1'000'000 | 1'000'000 |
| Rückzahlung / Amortisation | -169'900 | 0 | -169'900 |
| Stand 31.12.2024 | 2'341'800 | 1'000'000 | 3'341'800 |
| Gewährung | 1'500'000 | 1'394'000 | 2'894'000 |
| Rückzahlung /Amortisation | -139'900 | | -139'900 |
| Stand 31.12.2025 | 3'701'900 | 2'394'000 | 6'095'900 |

Die Darlehensverpflichtungen basieren auf den entsprechenden Verträgen. Die Darlehen der Ev.-ref. Kirchgemeinde „Loogarten“, der Stadt Zürich „Loogarten“ und der römisch-katholischen Kirchgemeinde Heilig Kreuz wurden vertragskonform amortisiert. Die zinspflichtigen Darlehen wurden vollständig und periodengerecht verzinst.

Davon sind CHF 1'900'000 Darlehen von Nahestehenden. Im Jahr 2025 sind von der ev.-ref. Kirchgemeinde ein Darlehen von CHF 1'000'000 und von der röm.-kath. Kirchgemeinde von 500'000 dazugekommen.

Die Festhypothek auf der Liegenschaft Zwyszigstrasse 2 bei der Raiffeisenbank Zürich über CHF 1'000'000 hat eine Laufzeit vom 23.1.2024 – 23.1.2029 und wird mit einem Zinssatz von 2,360% pro Jahr verzinst. Zusätzlich wurde eine SARON Flex Hypothek von CHF 1'394'000 aufgenommen.

Die Wohnstätten Zwyszig haben einen verbürgten Covid-19-Kredit von CHF 400'000 in Anspruch genommen. Dieser wird aktuell zu einem Satz von 1.5% verzinst. Die Zinskonditionen können jeweils per 31. März angepasst werden. Gemäss Art. 3 SBÜG wurde die Laufzeit des Kredits gesetzlich auf maximal 8 Jahre, d.h. bis 2028, festgelegt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden CHF 83'400 des Covid-19-Kredites zurückbezahlt, im Geschäftsjahr 2026 werden CHF 83'400 zur Rückzahlung fällig.

5.16. Fondskapital

Die Details zu dieser Bilanzposition können der Veränderung des Kapitals, Bereich Fondskapital, entnommen werden. Die Einlagen und Entnahmen wurden brutto dargestellt.

Der Schwankungsfonds mit dem kantonalen Sozialamt Zürich dient ausschliesslich des Ausgleichs bei den Betriebsergebnissen der jeweiligen Leistungsvereinbarungen Wohnen, Tagesstätten und Werkstätten. Aufgrund der veränderten Vorgaben des Kantons sind der Negativsaldo des Schwankungsfonds auszuweisen. Dies führte zu einer Korrekturbuchung des Vorjahrs. Die geschätzte Zuweisung zum Schwankungsfonds wurde aufgrund des ausgewiesenen, betrieblichen Verlusts von rund 200'000 im Jahr 2025 vorgenommen. Die Verbuchung des definitiv für das Betriebsjahr festgestellte Entnahme/Zuweisung erfolgt jeweils nach Erhalt der Verfügung im Folgejahr.

Der Fonds Glättlipark dient der Finanzierung des Bauprojekts mit Spenden der Kapitalbeschaffungskampagne. Für den Umbau sind im Jahr 2025 CHF 1'050'000 zweckgebundene Spenden eingegangen. Für Planung und Honorare wurden CHF 750'000 verwendet.

5.17. Organisationskapital

Aus der Veränderung des Kapitals, Bereich Organisationskapital, gehen die Entwicklung und die Aufteilung des Organisationskapitals hervor.

5.18. Ertrag öffentliche Beiträge

Auf der Basis der bestehenden Leistungsvereinbarungen mit dem Kanton Zürich wurden die für die Berichtsperiode erhaltenen Betriebsbeiträge erfasst. Die Betriebsbeiträge wurden periodengerecht abgegrenzt. Ferner sind in dieser Ertragsposition die ausserkantonalen Beiträge enthalten.

5.19. Erträge aus erbrachten Leistungen

Der Pensionsertrag basiert auf den verrechneten Leistungen an die Bewohner:innen. Der Ertrag der Gastronomie setzt sich aus CHF 157'789 Ertrag Restaurant / Café Glättli und CHF 723'848 Ertrag Essenslieferungen an Wohngruppen und externe Kunden zusammen.

5.20. Personalaufwand

| in CHF | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|-------------------|------------|
| Personalaufwand Leistungserbringung | 8'024'827 | 7'516'963 |
| Personalaufwand Administration | 3'439'212 | 3'221'555 |
| Total | 11'464'039 | 10'738'518 |

Der Personalaufwand basiert auf einem Personalbestand, der den bestehenden Leistungsvereinbarungen entspricht. Er sank im Vergleich zum Vorjahr und beträgt im Verhältnis zum Gesamtaufwand 69.2 % (VJ 71.7 %).

| Personalkennzahlen | 2025 | 2024 |
|--|-------------|------|
| Anzahl Fachpersonen per Bilanzstichtag | 136 | 135 |
| Vollzeitstellen Fachpersonal im Jahresdurchschnitt | 102 | 100 |

Die Wohnstätten Zwysig verfügt über eine alle Mitarbeitende und Leitungsgremien umfassende und schriftliche Lohnsystematik. Die Lohnreglemente und dazu gehörenden Dokumente liegen vor.

5.21. Sachaufwand

Der Sachaufwand beinhaltet zur Hauptsache die Kosten für den Einkauf von Lebensmitteln und Getränken, des Aufwandes für Unterhalt und Reparaturen sowie des Büro- und Verwaltungsaufwandes.

Administrationsaufwand

Der Administrationsaufwand beinhaltet den Personal-, Raum- und Betriebsaufwand für die Bereiche, welche nicht mit der direkten Leistungserbringung des Vereins in Zusammenhang stehen. Der Aufwand betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TCHF 1'104 (VJ: TCHF 950). Er wurde gemäss der Kostenstelle "Administration, Geschäftsleitung und Fachstellen/Projekte" ermittelt.

Fundraising-Aufwand

Der Fundraising-Aufwand wird gemäss Finanzbuchhaltung separat ausgewiesen und beträgt 2025 CHF 990 (VJ 1'310).

5.22. Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand

Der ausserordentliche Aufwand setzt sich aus Nachzahlungen für die MWST (aufgrund der MWST-Revision 2025) für die Jahre 2020 bis 2023 zusammen und beträgt CHF 13'103. Im Vorjahr aus Versicherungsfällen im Bereich von Schäden an Mietobjekten aus den Jahren 2021-2023 von CHF 23'694.15 und einen periodenfremden Aufwand für die Nachzahlung von Heiz- und Betriebskosten aus dem Jahr 2022/2023 in der Höhe von CHF 7'328.35.

5.23. Veränderung Fondskapital / Organisationskapital

Die Details sind aus der Beilage zur Jahresrechnung über die Veränderung des Kapitals ersichtlich. Die Einlagen und Entnahmen wurden brutto dargestellt.

6. Risikobeurteilung und Internes Kontrollsystem (IKS)

Aufbauend auf den verschiedenen Themen zur Risikoanalyse gemäss Qualitätshandbuch (QHB) erfolgt ein regelmässiger Dialog mit Risikobeurteilung zu: Finanzen und Führung, Klient:innen, Mitarbeitende, Infrastruktur, zwischen Vorstand und Geschäftsleitung. Die daraus abgeleiteten Risiken und Massnahmen werden dokumentiert und regelmässig neu beurteilt.

7. Weitere Angaben

7.1. Leasingverpflichtungen und langfristige Mietverpflichtungen

| Objekt | Kauf | Anzahlung | Restlaufzeit | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|--------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| Leasingvertrag - Mercedes Benz | 24'541 | 3'000 | 46 Monate | 20'722 | 0 |
| Baurechtsvertrag "Loogarten", Zürich | | | 46 Jahren | 4'961'376 | 5'069'232 |

7.2. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 besteht ein Guthaben von CHF 16'254 (Guthaben VJ CHF 471) gegenüber der Sammelstiftung.

7.3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven belaufen sich auf TCHF 3'262 (Vorjahr TCHF 3'356). Es handelt sich dabei um Sicherstellungen für langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.

7.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

8. Freiwilligenarbeit

Die Entwicklung der Freiwilligenarbeit zeigt folgendes Bild:

| in Stunden | 2025 | 2024 |
|--|--------------|------------|
| Vorstand | 263 | 269 |
| Kommissionssitzungen | 0 | 0 |
| Moderation Wohnstättenbeirat | 10 | 10 |
| Sport (Schwimmen, Basketball, Unihockey) | 12 | 35 |
| Hauswirtschaft und Gastronomie | 670 | 70 |
| Wohn- und Freizeitbegleitung | 94 | 240 |
| Tageszentrum / Teilhabe | 160 | 55 |
| Total | 1'209 | 679 |

Der Ausbau des Freiwilligen Managements läuft weiter und wird im Bereich Wohnen gefördert.