

E Happy Birthday SAW!



Jahresrechnung und Kennzahlen

2025

Inhalt

KENNZAHLEN 2025

3

SAW AUF EINEN BLICK

4

ORGANIGRAMM

5

MITGLIEDER DES STIFTUNGSRATS

6

MIETERSCHAFT

7

DIENSTLEISTUNGEN

8

SIEDLUNGEN NACH STADTKREIS

9

SIEDLUNGEN VON A-Z

10

WOHNUNGSBESTAND

11

JAHRESRECHNUNG 2025

13

BERICHT DES STIFTUNGSRATES

14

BESCHLUSS DES STIFTUNGSRATES

15

ERFOLGSRECHNUNG

16

INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

17

BILANZ

18

GELDFLUSSRECHNUNG

20

ANHANG

21

KURZBERICHT DER REVISIONSSTELLE

32

Kennzahlen 2025

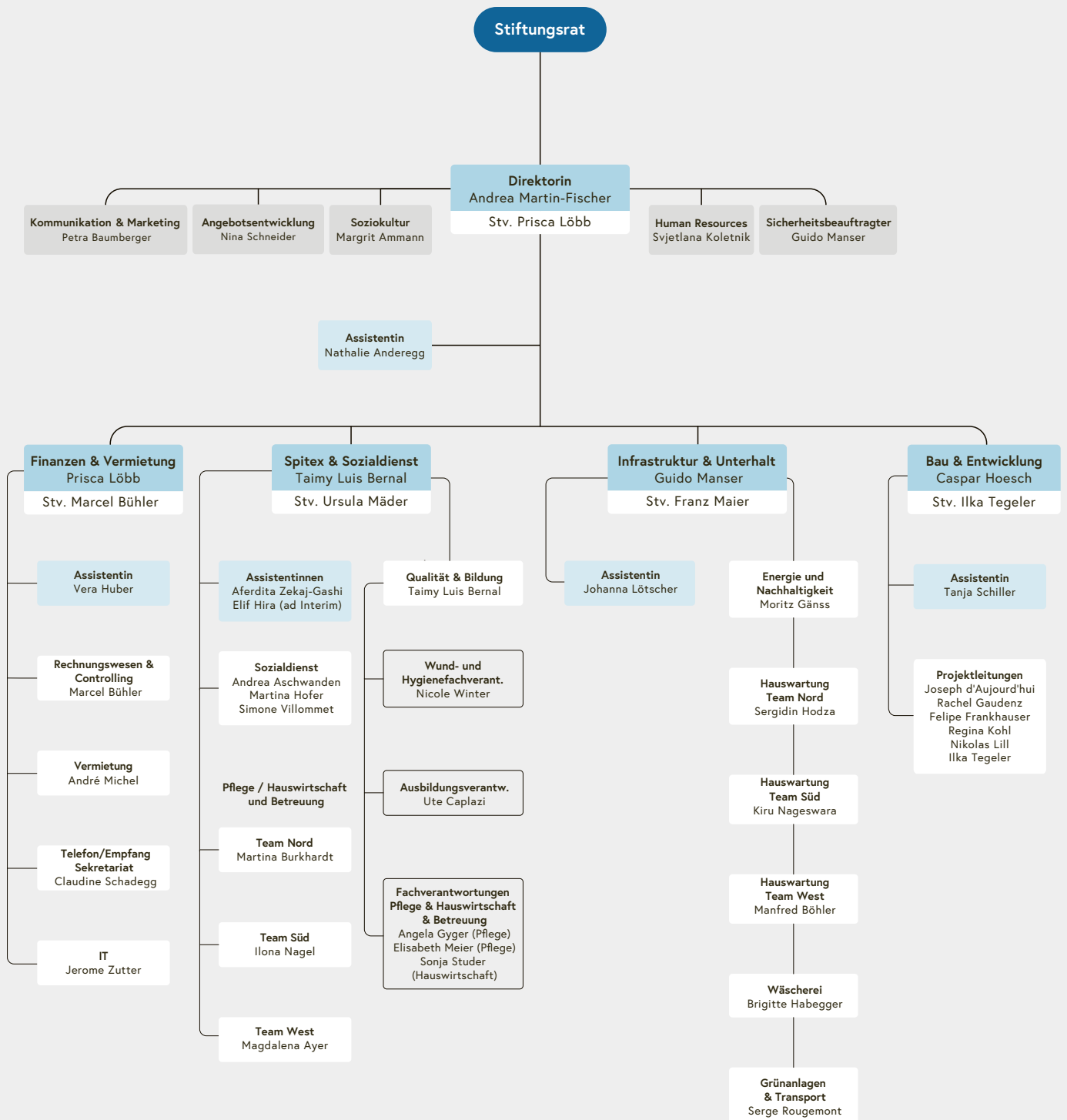
SAW auf einen Blick

In der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) teilen sich 171 Mitarbeitende insgesamt 124 Stellen. 2'232 Mieter*innen wohnen in 2'101 SAW-Wohnungen in 36 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erhalten Sie hier.

	2023	2024	2025
Anzahl Mitarbeitende*	159	172	171
Personalbestand in Vollzeitstellen	113	120	124
Anzahl Ausbildungsplätze	12	11	10
Anzahl Wohnungen inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte	2'011	1'970	2'101
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2'103	2'078	2'232
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	75
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	70	70	68
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	7.3	7.4	7.2
Anzahl verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden Spitex SAW	34'606	33'885	30'715
Anzahl verrechnete hauswirtschaftliche Stunden Spitex SAW	24'609	24'176	21'649
Bilanzsumme in CHF	461 Mio.	489 Mio.	543 Mio.
Gesamtertrag in CHF	37 Mio.	38 Mio.	40 Mio.
Anlagevermögen in CHF	456 Mio.	481 Mio.	538 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	592 Mio.	601 Mio.	670 Mio.
Investitionen in CHF	16.5 Mio.	33.2 Mio.	60.6 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	173 Mio.	181 Mio.	194 Mio.

* befristete und unbefristete Anstellungen, ohne agil&mobil

Organigramm



Geschäftsleitung

Assistenz

Lernende werden in den Bereichen Spitex, Hauswartung und KV ausgebildet.

Stand 31.12.2025

Mitglieder des Stiftungsrats

Der Vorsteher oder die Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich (GUD) präsidiert den Stiftungsrat. Die weiteren Mitglieder werden vom Stadtrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.

Stiftungsratspräsident

Stadtrat **Andreas Hauri**, Vorsteher Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich

Mitglieder

Liv Mahrer

Vizepräsidentin, Dipl. Pflegefachfrau HF, CAS Case Management, Kinderspital Zürich, Co-Präsidentin SP Stadt Zürich & Gemeinderätin

Simone Bertogg

Gerontologin

Iris Koch

Eidg. dipl. Sozialversicherungsexpertin, Bereichsleiterin und Mitglied der Geschäftsleitung Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV der Stadt Zürich

Albert Leiser

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Direktor Hauseigentümerverband HEV Zürich, Gemeinderat (FDP)

Ursula Müller

Bereichsleiterin und Geschäftsleitungsmitglied, Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

Peter Noser

Dipl. Architekt ETH/SIA, Dozent ETH, selbständiger Berater

Hans Rudolf Schelling

Lic. phil., ehem. Geschäftsführer Zentrum für Gerontologie UZH

Thomas Schlepfer

Lic. iur., selbständiger Berater

Ursula Uttinger

Lic. iur., Executive MBA HSG, Dozentin Hochschule Luzern, Beauftragte für Datenschutz und Compliance Spital Muri

Orsola Lina Vettori

Dr., MBA, ehem. Spitaldirektorin, Spital Zollikerberg

Geschäftsleitung

Andrea Martin-Fischer

Direktorin

Prisca Löbb

Bereichsleiterin Finanzen & Vermietung, Stv. Direktorin

Caspar Hoesch

Bereichsleiter Bau & Entwicklung

Guido Manser

Bereichsleiter Infrastruktur & Unterhalt

Taimy Luis Bernal

Bereichsleiterin Spitex & Sozialdienst

Mieterschaft

Zusammensetzung	2023	2024	2025
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2'103	2'078	2'232
Anzahl weiblich	1'291	1'287	1'336
Anzahl männlich	812	791	896
Anzahl Paare	342	310	346
Altersstruktur in %			
50–59 Jahre	1.6	1.8	1.0
60–69 Jahre	17.4	16.6	19.0
70–79 Jahre	42.0	42.8	42.0
80–89 Jahre	32.2	31.1	30.0
90–99 Jahre	6.7	7.6	7.0
100+	0.1	1.0	0.0
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	75
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	70	70	68

Dienstleistungen

Spitex	2023	2024	2025
Anzahl Kundinnen und Kunden	702	704	643
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	34'606	33'885	30'715
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	24'609	24'176	21'649
Anzahl Einsätze	110'284	105'713	90'690
Wäscherei			
Anzahl gewaschene Tonnen Mieterwäsche	48	45	44
Sicherheit			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	1'151	1'082	1'012
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	292	278	325
Soziokulturelles Angebot			
Anzahl agil&mobil-Kurse	66	66	63
Anzahl Teilnehmende an den agil&mobil-Kursen	616	679	686
Anzahl Veranstaltungen	23	23	24
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	467 ¹	569 ²	819 ³

¹ Teilnehmendenzahlen fast wieder auf Vor-Corona-Niveau

² Teilnehmendenzahlen wieder auf Vor-Corona-Niveau

³ Gut besuchte Veranstaltungen, durchschnittlich 10 Personen mehr pro Veranstaltung

Siedlungen nach Stadtkreis



Siedlungen von A–Z

Kr	Siedlung	Erstellt/Saniert	Gebäudeversicherungswert	Anschaffungswert
			CHF	CHF
			mit Index 1025	
	Leerwohnungsbestand kumuliert: 0.61%			
9	Buchlern	1971/1991	10'073'785	4'764'056
8	Dufourstrasse	1968/2011	21'849'561	18'171'707
9	Espenhof ¹	1950/1983	–	5'728'499
9	Espenhof Süd	1950/2021	14'244'009	7'606'034
3	Erikastrasse	2019	21'028'634	20'629'024
9	Feldblume	1968/2010	6'932'179	6'879'000
4	Feldstrasse	2012	17'118'586	13'526'000
11	Felsenrain	1958/1988	32'101'001	8'479'657
10	Frankental	1963/1994	26'698'916	14'064'213
11	Frieden	2011/2013	37'058'285	40'931'893
3	Friesenberg	1968/2001	18'088'000	11'940'000
7	Gladbachstrasse	1972/2008	6'845'133	4'590'500
9	Grünau	1975/2010	12'374'628	13'713'800
4	Hardau ²	1976/2007	19'411'513	8'840'314
12	Helen Keller	2018	44'952'975	45'436'517
12	Hirzenbach	1964/2009	16'985'072	18'766'445
6	Irchel ²	1972/2007	39'270'700	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985 ³	4 –	4 –
5	Konradstrasse	1994	4'797'491	4'004'858
11	Köschenrüti	2014	33'784'393	32'034'342
9	Krone Altstetten	2011	15'999'404	16'594'000
10	Letten	1962/1999	12'434'049	6'996'156
9	Letzi	2025	35'021'027	33'120'648
2	Mittelleimbach	1976	14'819'853	6'580'000
2	Neubühl	1966/1995	17'762'927	9'422'734
Zollikon	Rebwies	1993	11'377'549	11'525'964
11	Riedenhalden	1978/2001	10'657'756	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972/2001	15'975'487	7'444'297
6	Scheuchzerstrasse	1972/2015	26'934'632	28'370'000
11	Seebach	2012	28'417'665	32'657'000
8	Seefeldstrasse	2013	13'008'732	14'971'203
5	Sihlquai	1985	4'829'658	2'856'196
10	Sydefädeli	1984	10'792'429	7'247'719
11	Unteraffoltern	1981	13'350'000	9'537'410
12	Waldgarten	1959/1985	6'845'054	2'758'098
9	Werdhölzli ¹	1973/2004	14'285'805	5'215'422
Total			636'126'888	515'268'261

¹ Baubeginn für den Ersatzneubau der Siedlungen Espenhof Nord und West sowie Werdhölzli: 2024

² Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

³ 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

⁴ Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, an die SAW vermietet.

Wohnungsbestand

Siedlung	1 und 1,5 Zimmer			2 und 2,5 Zimmer			3 und 3,5 Zimmer			Total
	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	
Buchlern	46	2	48	8	–	8	–	–	–	56
Dufourstrasse	4	3	7	22	15	37	4	3	7	51
Espenhof ¹	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(Neubau)
Espenhof Süd	37	4	41	7	5	12	–	–	–	53
Erikastrasse	2	1	3	24	5	29	18	6	24	56
Feldblume	–	–	–	9	6	15	3	2	5	20
Feldstrasse	4	2	6	14	7	21	3	1	4	31
Felsenrain	57	2	59	54	4	58	–	1	1	118
Frankental	8	–	8	55	3	58	5	5	10	76
Frieden	3	–	3	30	37	67	11	12	23	93
Friesenberg	1	–	1	23	7	30	10	10	20	51
Gladbachstrasse	1	–	1	8	6	14	1	3	4	19
Grünau	18	10	28	13	11	24	1	1	2	54
Hardau ²	103	1	104	10	1	11	–	–	–	115
Helen Keller	7	1	8	97	23	120	19	5	24	152
Hirzenbach	–	–	–	12	2	14	22	19	41	55
Irchel ²	2	–	2	53	33	86	31	21	52	140
Karl der Grosse ^{3,4}	5	–	5	5	1	6	–	–	–	11
Konradstrasse	9	–	9	10	–	10	–	–	–	19
Köschenrüti	23	14	37	19	13	32	12	9	21	90
Krone Altstetten	–	–	–	23	17	40	7	5	12	52
Letten	10	2	12	8	8	16	8	5	13	41
Letzi	18	6	24	52	34	86	11	10	21	131
Mittelleimbach	50	–	50	15	1	16	–	–	–	66
Neubühl	1	–	1	50	2	52	–	2	2	55
Rebwies	25	–	25	5	1	6	6	–	6	37
Riedenhalden	9	8	17	6	4	10	6	4	10	37
Schaffhauserplatz	47	–	47	17	–	17	–	2	2	66
Scheuchzerstrasse	5	1	6	25	13	38	15	11	26	70
Seebach	1	1	2	41	23	64	7	7	14	80
Seefeldstrasse	–	–	–	–	23	23	–	5	5	28
Sihlquai	13	–	13	8	–	8	–	2	2	23
Sydefädeli	44	5	49	7	–	7	–	–	–	56
Unteraffoltern	55	1	56	14	2	16	–	–	–	72
Waldgarten	12	–	12	14	–	14	1	–	1	27
Werdhölzli ¹	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(Neubau)
Total	620	64	684	758	307	1065	201	151	352	2'101

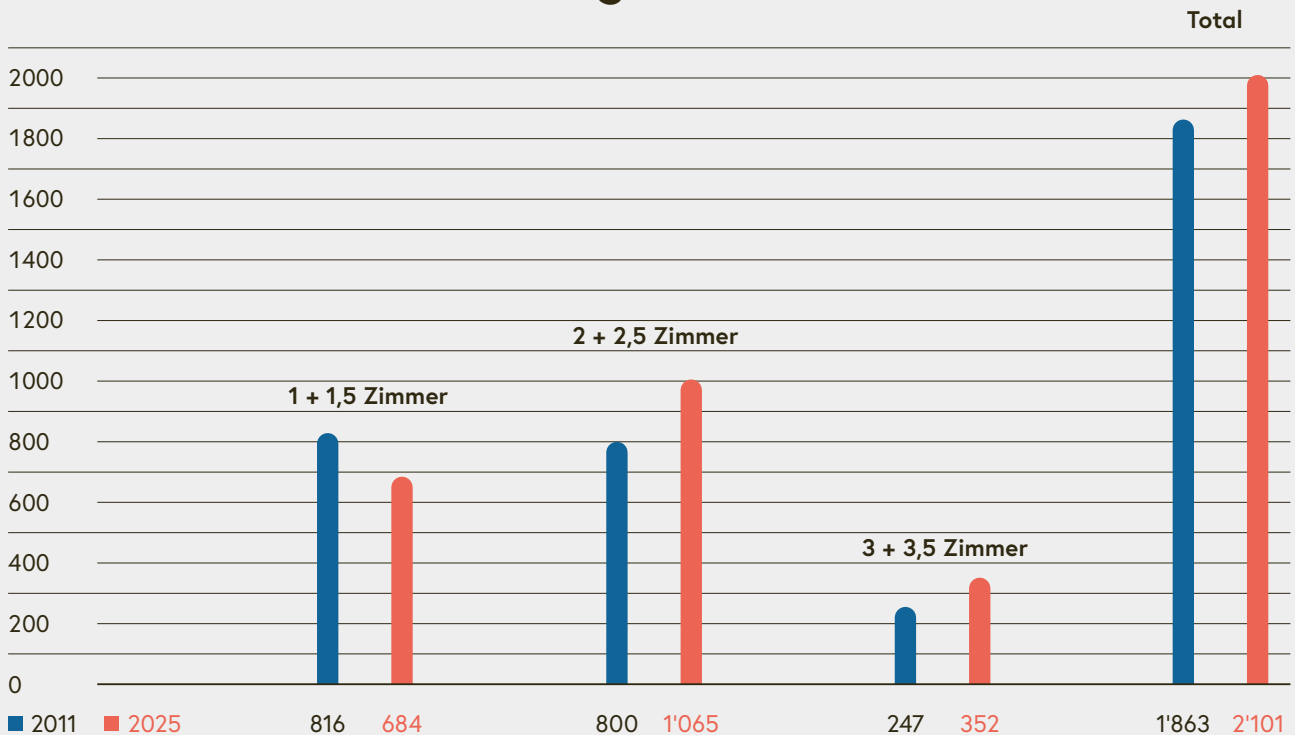
¹ Baubeginn für den Ersatzneubau der Siedlungen Espenhof Nord und West sowie Werdhölzli: 2024

² Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

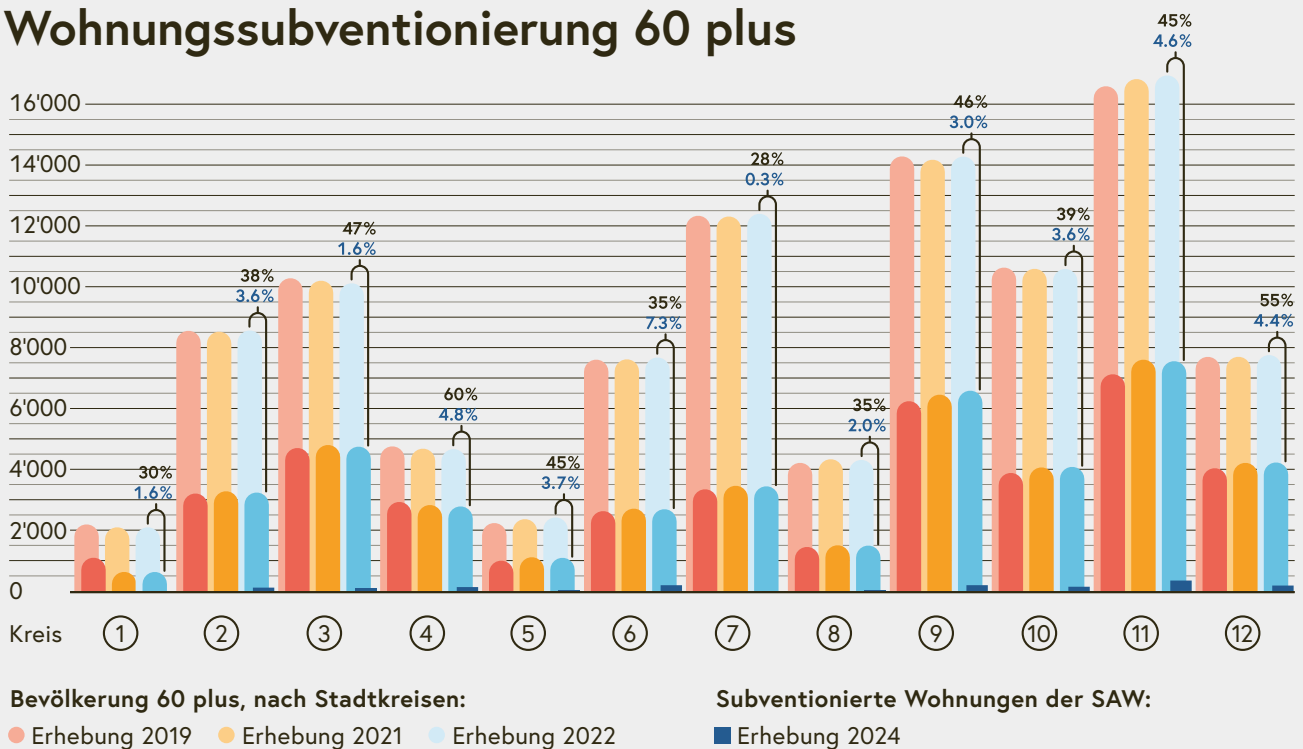
³ 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

⁴ Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, an die SAW vermietet.

Wohnstruktur 2025 im Vergleich zu 2011



Wohnungssubventionierung 60 plus



Bevölkerung 60 plus, nach Stadtkreisen:
 ● Erhebung 2019 ● Erhebung 2021 ● Erhebung 2022

Subventionierte Wohnungen der SAW:
 ■ Erhebung 2024

Bevölkerungsanteil unter der Einkommens- und Vermögenslimite für subventionierte SAW-Wohnungen
 ● Erhebung 2019 ● Erhebung 2021 ● Erhebung 2022

— % Bevölkerungsanteil unter der Einkommens- und Vermögenslimite im Vergleich zur Gesamtbevölkerung (2022)
 % subventionierte Wohnungen der SAW (2024) im Vergleich zum Bevölkerungsanteil unter der Einkommens- und Vermögenslimite (2022)

Jahresrechnung 2025

Bericht des Stiftungsrates

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einem Unternehmensverlust von CHF -1'894'276 (Vorjahr CHF -1'913'103) ab.

Die **Sachanlagen VV (Ziff. 140)** erhöhten sich im Berichtsjahr gesamthaft um CHF 57.1 Mio. von CHF 481.0 Mio. auf neu CHF 538.1 Mio. Die Erhöhung erfolgte aus Veränderungen der **Anlagen im Bau von CHF 3.4 Mio.**, der Umgliederung der neu **aktivierten Liegenschaft Letzi von CHF 33.1 Mio.** und der **neu erworbenen Liegenschaft Wyss Areal von insgesamt CHF 24.0 Mio.** sowie der Berücksichtigung der jährlichen Abschreibung von CHF 3.4 Mio.

Der **Liegenschaftsfonds** (Fonds im Eigenkapital, **Ziff. 291**) erhöhte sich um CHF 4.9 Mio. auf neu CHF 112.4 Mio.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das operative Ergebnis ist auf Vorjahresniveau und **CHF 0.3 Mio. tiefer als budgetiert**. Die Mieterträge (Finanzertrag, Ziff.44) sind CHF 1.6 Mio. höher als im Vorjahr, die **Erträge aus Entgelten (Ziff. 42:** hauptsächlich Erträge Spitex, Kostenbeteiligungen Dritte sowie DLP) **liegen CHF 0.2 Mio. unter dem Vorjahr**. Der Finanzaufwand (Ziff. 34) hat sich um CHF 0.3 Mio. erhöht. Die **Abschreibungen VV (Ziff. 33) belasten das Ergebnis mit CHF 3.4 Mio.** (Vorjahr CHF 3.8 Mio.) und die Nettoeinlagen in den **Liegenschaftsfonds im Eigenkapital (Ziff. 35** «Einlagen in Fonds» **und Ziff. 45** «Entnahmen aus Fonds») belasten das Ergebnis mit CHF 4.9 Mio. (Vorjahr 5.5 Mio.).

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Das Jahresergebnis ist CHF 0.3 Mio. tiefer als budgetiert. Das Ergebnis aus Finanzierungen ist CHF 2.8 Mio. tiefer als budgetiert, aufgrund der im Budget 2025 nicht vorgenommenen Umgliederung der Erträge aus dem Dienstleistungspaket (DLP) von «44 Finanzertrag» in «42 Entgelte» . Das Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit ist um CHF 2.4 Mio. höher als budgetiert: Der betriebliche Aufwand liegt CHF 1.3 Mio. über Budget und der betriebliche Ertrag liegt 3.7 Mio. über Budget. Der betriebliche Ertrag liegt mehrheitlich aufgrund der um CHF 3.3 Mio. höheren Entgelte (Ziff. 42) über Budget. Die restlichen Abweichungen begründen auf den um CHF 1.0 Mio. höheren verschiedenen Erträge (Ziff. 43, hauptsächlich aktivierbare Projektierungskosten), sowie um CHF 0.6 Mio. tiefere Spitexerträge (Ziff. 46, «Transferertrag»). Der betriebliche Aufwand ist um CHF 1.3 Mio. höher als budgetiert. Dies gründet auf dem um CHF 0.7 Mio. tieferen Personalaufwand (Ziff. 30), CHF 0.2 Mio. höheren Einlagen in Fonds (Ziff. 35), CHF 1.7 Mio. höherem Sach- und Betriebsaufwand (Ziff. 31) sowie um CHF 0.1 Mio. höheren Abschreibungen Verwaltungsvermögen (Ziff. 33).

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2025 der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 24. Februar 2026 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2025	
	CHF
Gesamtaufwand	41'608'879
Gesamtertrag	39'714'604
Aufwandüberschuss	-1'894'276
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen 01.01. bis 31.12.2025	
	CHF
Ausgaben Verwaltungsvermögen	60'594'851
Einnahmen Verwaltungsvermögen	0
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	60'594'851
Bilanz 31.12.2025	
	CHF
Bilanzsumme	543'224'832

Der Aufwandsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 1'894'275.52 wird den freiwilligen Reserven zugewiesen.

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
		CHF	CHF	CHF
30	Personalaufwand	15'031'478	15'764'712	14'544'926
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	13'904'881	12'146'720	12'125'891
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen <small>(siehe Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen)</small>	3'430'758	3'379'249	3'760'442
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'509'715	5'280'240	5'937'280
36	Transferaufwand	7'649	-	-70'807
	Total betrieblicher Aufwand	37'884'482	36'570'921	36'297'732
42	Entgelte	9'297'186	5'974'141	9'542'406
43	Verschiedene Erträge	1'076'336	12'600	570'902
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	663'314	685'000	387'361
46	Transferertrag	4'312'322	4'952'112	4'505'636
	Total betrieblicher Ertrag	15'349'158	11'623'853	15'006'305
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-22'535'324	-24'947'068	-21'291'426
34	Finanzaufwand	2'706'446	2'467'000	2'360'690
44	Finanzertrag	23'347'495	25'869'750	21'739'013
	Ergebnis aus Finanzierung	20'641'049	23'402'750	19'378'323
	Operatives Ergebnis	-1'894'276	-1'544'318	-1'913'103
38	Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-
48	Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
	Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-1'894'276	-1'544'318	-1'913'103
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'017'952	1'247'666	1'088'612
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'017'952	1'247'666	1'088'612
	Total Aufwand	41'608'879	40'285'587	39'747'033
	Total Ertrag	39'714'604	38'741'269	37'833'930

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
		CHF	CHF	CHF
50	Sachanlagen	60'509'614	56'300'000	32'943'352
52	Immaterielle Anlagen	85'237	–	235'784
	Total Investitionsausgaben	60'594'851	56'300'000	33'179'136
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	–	–	4'000'000
	Total Investitionseinnahmen	–	–	4'000'000
Investitionen Verwaltungsvermögen				
	Total Investitionsausgaben	60'594'851	56'300'000	33'179'136
	Total Investitionseinnahmen	–	–	4'000'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-60'594'851	-56'300'000	-29'179'136

Bilanz

Aktiven	01.01.2025	31.12.2025
	CHF	CHF
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'807'196	3'263'696
101 Forderungen	768'607	710'113
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	716'991	840'714
Umlaufvermögen	7'292'794	4'814'523
Total Finanzvermögen	7'292'794	4'814'523
140 Sachanlagen VV	481'009'931	538'135'947
142 Immaterielle Anlagen	235'785	273'862
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	1	501
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen	481'245'717	538'410'309
Total Verwaltungsvermögen	481'245'717	538'410'309
Total Aktiven	488'538'511	543'224'832

Bilanz

Passiven		01.01.2025	31.12.2025
		CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	5'330'889	6'836'828
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'410'891	1'571'379
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	7'510'054	6'399'378
205	Kurzfristige Rückstellungen	377'378	526'405
Kurzfristiges Fremdkapital		14'629'212	15'333'990
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	292'769'700	310'443'706
208	Langfristige Rückstellungen	3'284'061	3'301'226
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	529'290	528'253
Langfristiges Fremdkapital		296'583'051	314'273'186
Total Fremdkapital		311'212'263	329'607'176
291	Fonds im Eigenkapital	107'564'731	112'417'082
Zweckgebundenes Eigenkapital		107'564'731	112'417'082
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	69'761'517	101'200'575
Zweckfreies Eigenkapital		69'761'517	101'200'575
Total Eigenkapital		177'326'248	213'617'657
Total Passiven		488'538'511	543'224'832

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode	Rechnung 2025	Rechnung 2024
	CHF	CHF
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	-1'894'276	-1'913'103
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'430'758	3'760'442
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	58'494	-70'134
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-123'724	391'222
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	1'505'939	-482'260
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-1'110'676	4'430'168
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	166'193	-167'113
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	4'851'313	5'553'087
- Aktivierung Eigenleistungen	-1'300'897	-900'903
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	5'583'125	10'601'406
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-60'594'851	-33'179'136
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	-	4'000'000
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-60'594'851	-29'179'136
+ Aktivierte Eigenleistungen	1'300'897	900'903
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-59'293'954	-28'278'233
+/- Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	-500	-
Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-500	-
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-59'294'454	-28'278'233
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	160'488	101'560
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17'674'007	20'271'989
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	33'333'333	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	51'167'828	20'373'549
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-2'543'500	2'696'722
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	5'807'196	3'110'474
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	3'263'696	5'807'196
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-2'543'500	2'696'722

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 12. Juni 1996 (845.200), 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

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. 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.

Aktivierungs- / Wesentlichkeitsgrenze

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von CHF 50'000** liegt (Beschluss des Anstaltsvorstands vom 27. August 2018). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Beim Übergang zum HRM2 wurde **keine Neubewertung des Verwaltungsvermögens** gemäss § 179 Abs. 1 lit. c. GG vorgenommen. (Beschluss Stiftungsrat vom 27. August 2018)

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Beiträge der Stadt und Darlehen des Kantons im Rahmen der Wohnbauförderung werden als Fremdkapital ausgewiesen. 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.

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

Bereichsspezifische Regelungen

Die Stiftung Alterswohnungen ist im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig und wendet deshalb, gestützt auf § 30 «Anlagekategorien und Nutzungsdauern» der VGG Gemeindeverordnung für den Liegenschaftsfonds und die Abschreibungen die Branchenregeln aus dem WBFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 01. Juni 2005 § 23 ff.) an.

Interne Zinsen

Der Zinssatz für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 01. Dezember 2009 den jeweils aktuellen Zinssatz der Depositenkasse. Der Zinssatz im Jahr 2025 betrug bis zum 04. März 1.25%, bis zum 02. September 1.00% und ab dem 02. September 0.75%. Verzinst wird der Wert quartalsweise.

Verzinst werden die Verpflichtungen der Stiftung gegenüber dem Solidaritätsfonds (Ziff 209) Fonds im Fremdkapital.

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

Die Rechnung wird über die Stiftung grundsätzlich als Einheit geführt. Sie besteht aus der Hauptrechnung einschliesslich den Sonderrechnungen.

Nicht in der Rechnung konsolidiert

Die Beteiligungen im Verwaltungsvermögen umfassen private Organisationen ohne Erwerbszweck (Stiftung), welche öffentliche Aufgaben erfüllen. Die Stiftung Alterswohnungen ist als Mitglied oder Eigentümerin an diesen Organisationen beteiligt. Diese Organisationen werden nicht in die Rechnung konsolidiert, sondern werden im Beteiligungsspiegel ausgewiesen.

Anhang

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

	Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
	CHF	CHF	CHF
101 Forderungen	768'607	-58'494	710'113
Debitoren (Vermietung)	266'662	-266'662	–
Debitoren (Übrige)	110'654	-38'006	72'649
Debitoren (Spitex)	428'979	-7'872	421'107
WB Debitoren	-45'200	-22'800	-68'000
Diverse	7'511	276'846	284'357
104 Aktive Rechnungsabgrenzung	716'991	123'724	840'714
Aktive RA Personalaufwand	210'927	-210'927	–
Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	207'064	105'714	312'778
Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	299'000	228'936	527'936

Anhang

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2025
	Stand 01.01.2025	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Planmässige Abschreibungen	Abgänge (+)	Stand 31.12.2025	
Sachanlagen VV	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
1400 Grundstücke	32'816'237	11'387'250	-	44'203'487	-	-	-	44'203'487	
1404 Hochbauten	449'331'376	12'569'009	33'120'648	495'021'033	-66'876'894	-3'383'598	-	-70'260'492	424'760'541
1406 Mobilien VV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1407 Anlagen im Bau VV	65'739'212	36'553'355	-33'120'648	69'171'919	-	-	-	-	69'171'919
1409 Übrige Sachanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Sachanlagen	547'886'825	60'509'614	-	608'396'439	-66'876'894	-3'383'598	-	-70'260'492	538'135'947
Immaterielle Anlagen									
1420 Software	388'228	85'237	-	473'465	-152'443	-47'160	-	-199'603	273'862
Total Immaterielle Anlagen	388'228	85'237	-	473'465	-152'443	-47'160	-	-199'603	273'862
Beteiligungen, Grundkapitalien									
1456 Private Organisationen ohne Erwerbszweck	1	-	-	1	-	-	-	-	1
Total Beteiligungen	1	-	-	1	-	-	-	-	1
Total Verwaltungsvermögen	548'275'054	60'594'851	-	608'869'905	-67'029'337	-3'430'758	-	-70'460'095	538'409'809

Anhang

Beteiligungsspiegel

Name / Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Tätigkeitsgebiet	Nominal- kapital (100%)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaf- fungswert	Buchwert 31.12.2025
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen									CHF	CHF
Baugenossenschaft mehr als Wohnen	Genossenschaft		Liegenschaften		1 Anteilsschein	1	1	-	10'000	1
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										1
Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge										

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Bezeichnung		Buchwert 01.01.2025	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2025
		CHF	CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	-5'330'889	-1'494'302	-6'836'828
	Kreditoren aus Lieferung und Leistung (CHF)	-3'256'860	-1'613'722	-4'870'582
	Kreditoren aus Lieferung und Leistung (EUR)	-141	141	-
	Rückzahlungen gegenüber Spitexkunde	-2'136	-	-2'136
	Verbindlichkeiten Stadt aus Mehrzinseinnahmen	-9'703	861	-8'842
	Verbindlichkeiten Kanton aus Mehrzinseinnahmen	-986	3'319	2'332
	Verbindlichkeiten Bund aus Mehrzinseinnahmen	-1'152	-1'152	-2'304
	Kreditoren Abklärungskonto	-19'458	5'158	-14'300
	Kreditor (VST)	-14'546	-13'904	-28'450
	Kreditor (MWST)	-3'674	246	-3'428
	Debitoren (Anzahlungen)	-1'365'601	181'025	-1'184'576
	HRZ Lunch-Check	-20'054	-446	-20'500
	HRZ Quellensteuer-Abzüge	-639	-964	-1'603
	HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	-131'708	-65'795	-197'503
	HRZ FAK-Beiträge AG und Rückvergütungen	-10'757	-5'466	-16'224
	HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-24'749	8'201	-16'548
	HRZ Zlg. an nicht städt. Pensionskasse	-211'791	211'791	-
	HRZ EO/IV/MV Taggeld	-6'334	-16'494	-22'829
	IV/Renten-Taggelder	-2'513	-	-2'513
	Verbindlichkeiten gegenüber Spitex	-248'086	-187'101	-435'186
	Durchlauf Privathaftpflichtversicherung	-	-8'788	-8'788
	HRZ Depot/Rückbehalt	-	-2'848	-2'848
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'410'891	-160'488	-1'571'379
	WB Anteil kurzfrist. verzins. Verbindlichkeiten	-1'410'891	-160'488	-1'571'379
204	Passive Rechnungsabgrenzung	-7'510'054	1'110'676	-6'399'378
	Passive RA Personalaufwand	-79'404	-25'932	-105'336
	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-7'430'650	1'136'608	-6'294'042
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-292'769'700	-17'674'007	-310'443'706
	Hypotheken	-173'863'750	-13'807'250	-187'671'000
	Darlehen Kanton	-31'532'134	-4'860'323	-36'392'457
	Darlehen Stadt	-79'886'139	-	-79'886'139
	Depositenkasse	-7'487'676	993'566	-6'494'110
	Darlehen Dritte	-	-	-
Fälligkeitsstatistik:				
	1 bis 2 Jahre			-46'000'000
	2 bis 5 Jahre			-43'143'750
	über 5 Jahre			-77'500'000
Total				-166'643'750
Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %				1.25%

Anhang

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025	Begründung
	CHF		CHF	CHF		CHF	
2051 Mehrleistungen des Personals	-377'378	-114'028	-	-	-	-491'405	A
2052 Kurzfristige Rückstellungen für Prozesse	-	-35'000	-	-	-	-35'000	B
Total kurzfristige Rückstellungen	-377'378	-149'028	-	-	-	-526'405	
					Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2025	
A Ansprüche aus Überzeit und Ferien					301'000	-491'405	
B Rückstellungen für Rechtsfälle					313'200	-35'000	
Total kurzfristige Rückstellungen						-526'405	

Langfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2025	Begründung
2083 Nicht versicherte Schäden	-3'284'061	-	23'572	-	-	-3'260'489	A
Total langfristige Rückstellungen	-3'284'061	-	23'572	-	-	-3'260'489	
Begründungen der langfristigen Rückstellungen					Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2025	
A Rückstellung für Baumängel und bauliche Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit					314'430	-3'260'489	
Total langfristige Rückstellungen						-3'260'489	

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2025	Einlage	Fonds Entnahme	Ertrags- überschuss	Jahresergebnis Aufwandüberschuss	Stand 31.12.2025
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2910 Fonds im Eigenkapital	-107'564'731					-112'417'082
Liegenschaftsfonds	-107'564'731	-5'503'735	651'384			-112'417'082
299 Bilanzüberschuss	-69'761'517					-101'200'575
2990 Jahresergebnis	-			-	1'894'276	1'894'276
2999 Stiftungskapital	-61'595'000	-33'333'333				-94'928'333
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-8'166'517					-8'166'517
Total	-177'326'248	-38'837'068	651'384	-	1'894'276	-213'617'657

Anhang

Sonderrechnungen

Art	Zweck
Solidaritätsfonds	Der Solidaritätsfonds ist dafür bestimmt, das Wohnen und Leben in der SAW grundsätzlich zu verbessern. Aus den Fondsmitteln können sowohl Mieterinnen und Mieter der SAW unterstützt als auch besondere Projekte der SAW gefördert werden.
Bezeichnung, Konto	
209201	

Erfolgsrechnung 2025				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	494'977		
		Zinsverbuchung			4'912
	Übrige Erträge	Spenden			1'300
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		11'018	
Total Aufwand / Ertrag				11'018	6'212
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					-4'805

Abschluss	Vermögensveränderung	
Vermögen Anfang Rechnungsjahr		494'977
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	11'018	6'212
Vermögen Ende Rechnungsjahr		490'172

Bilanz per 31.12.2025	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	-	
Guthaben bei Anstalt	-	
Aktivenüberschuss = Vermögen		490'172
Total	-	490'172

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Personalkasse

Bezeichnung, Konto

209202

Zweck

Personalkasse für Mitarbeitende der SAW, Unterstützung von Mitarbeitenden

Erfolgsrechnung 2025				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse SAW	28'231		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0%		–
	Übrige Erträge	Einlage			4'000
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		912	
Total Aufwand / Ertrag				912	4'000
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					3'088

Abschluss	Vermögensveränderung	
Vermögen Anfang Rechnungsjahr		28'231
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	912	4'000
Vermögen Ende Rechnungsjahr		31'319

Bilanz per 31.12.2025	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		31'319
Total	–	31'319

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Personalkasse

Zweck

Personalkasse für Mitarbeitende der Spitex SAW,
Unterstützung von Mitarbeitenden

Bezeichnung, Konto
209203

Erfolgsrechnung 2025				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse Spitex	6'082		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0%		–
	Übrige Erträge	Einlage			680
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		–	
Total Aufwand / Ertrag				–	680
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					680

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	6'082
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	680
Vermögen Ende Rechnungsjahr	6'762

Bilanz per 31.12.2025	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		6'762
Total	–	6'762

Kurzbericht der Revisionsstelle



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

Bericht der Revisionsstelle

an den Stiftungsrat der
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)
Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) (die Stiftung) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung 2025 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 «Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung» durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) 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.

Sonstige Informationen

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in der Finanzberichterstattung enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) sowie unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen – sobald sie verfügbar sind – zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften 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.



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle 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 Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) 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, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Empfehlung

Wir empfehlen dem Stiftungsrat der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen.

OB T AG

Florian Kühn
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Shirley Weiss
zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 30. Januar 2026

Digitale Ausgabe

wohnenab60.ch/geschaeftsbericht2025



Herausgeberin

Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich (SAW)
Feldstrasse 110
Postfach
8036 Zürich

044 415 73 33
wohnenab60@zuerich.ch
wohnenab60.ch
mieten.wohnenab60.ch

Redaktion

Petra Baumberger, Leitung Stab Kommunikation & Marketing

Titelbild

Lena Leuenberger

Gestaltung

Eidenbenz / Zürcher AG
e-z.ch