



Geschäftsbericht 2025

mit Jahresabschluss

April 2026



Impressum

Herausgeberin

Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich

Tel. +41 44 307 79 00
<https://kongresshaus-stiftung-zuerich.ch>

Text

immoclass AG, Zürich

Titelbild

© Fotograf: Georg Aerni, Zürich

Gestaltung und Layout

Züriblauf, Stadt Zürich

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort des Stiftungsratspräsidenten	4
2. Kommentar zum Geschäftsverlauf	6
2.1. Überblick	6
2.2. Ertrag	7
2.3. Aufwand	8
2.4. Vermögensverwaltung	10
2.5. Mietverhältnisse	11
2.6. Abschreibungen	12
3. Lagebericht	13
3.1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	13
3.2. Risiken	14
3.3. Internes Kontrollsystem (IKS)	15
3.4. Aussergewöhnliche Ereignisse	15
3.5. Ausblick – Investitionen	15
4. Jahresrechnung	16
4.1. Revisionsbericht	16
5. Organisation	19
5.1. Zweck der Stiftung	19
5.2. Dotationskapital	19
5.3. Besitzverhältnis	19
5.4. Kapitalveränderungen	19
6. Stiftungsrat	20
6.1. Mitglieder	20
6.2. Ausschüsse	20
6.3. Sitzungen	20
6.4. Vergütungen	21
6.5. Kompetenzen-Regelung	22
6.6. Wahl und Amtszeit	23
6.7. Weitere wesentliche Tätigkeiten und Interessenbindungen	24
7. Geschäftsführung	26
8. Nachhaltigkeit	27
9. Drittmandate	28
9.1. Revisionsgesellschaft	28
9.2. Versicherung	28
9.3. Facility Management	28
9.4. Bauherrenberatung- und Planerleistungen	29
9.5. Weitere Verträge	29
Anhang 1	32
Anhang 2	56

1.

Vorwort des Stiftungsrats- präsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Kongresshaus-Stiftung Zürich ein solides und insgesamt erfreuliches Jahr. Die Stiftung konnte ihre Aufgabe als Eigentümerin der bedeutenden Konzert- und Kongressinfrastruktur am General-Guisan-Quai weiterhin zuverlässig erfüllen und gleichzeitig ihre finanzielle Situation stärken.

Die Jahresrechnung schliesst mit einem deutlichen Ertragsüberschuss ab, der wesentlich durch ein positives Anlagejahr geprägt wurde. Die Vermögensanlage verfolgt das Ziel, Mittel für künftige grössere Renovationen und Sanierungen aufzubauen und damit den nachhaltigen Werterhalt des Gebäudes sicherzustellen. Abgesehen von den hohen Vermögenserträgen sind im letzten Jahr Aufwand und Ertrag im Rahmen der Erwartungen ausgefallen.

Im Berichtsjahr konnten verschiedene bauliche und betriebliche Optimierungen im Gebäude realisiert werden. Dazu gehörten unter anderem Investitionen in die technische Infrastruktur, Verbesserungen im Bereich der Beschallung sowie Massnahmen zur langfristigen Sicherstellung eines zuverlässigen Betriebs der Audio- und Video-Netzwerke. Solche Anpassungen tragen dazu bei, dass das Kongresshaus und die Tonhalle auch künftig den hohen Anforderungen von Kultur, Kongressen und Veranstaltungen gerecht werden können.

Im Vorjahr hatten Mängel am Bau erhebliche Arbeiten zu deren Beseitigung ausgelöst. Die Schadenregulierung und Aufteilung der Kosten auf Unternehmungen und Versicherungen konnte im letzten Jahr erst teilweise abgeschlossen werden. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die verursachenden Unternehmungen bzw. deren Versicherungen die Kosten decken werden.

Auch organisatorisch wurden wichtige Weichen gestellt. Das Geschäftsführungsmandat wurde im Jahr 2025 öffentlich neu ausgeschrieben und für fünf Jahre vergeben. Damit wird die Kontinuität in der operativen Führung der Kongresshaus-Stiftung Zürich gesichert.

Der Stiftungsrat dankt den Mitarbeitenden des Gebäude-Facility-Managements sowie der Geschäftsführung für ihr engagiertes Wirken im vergangenen Jahr. Ein besonderer Dank gilt auch unseren Mietparteien und allen weiteren Beteiligten, die dazu beitragen, dass das Kongresshaus und die Tonhalle ihre Rolle als zentrale kulturelle und gesellschaftliche Orte in Zürich erfüllen können.

Der Stiftungsrat wird sich auch künftig dafür einsetzen, dass diese einzigartige Infrastruktur langfristig erhalten, sorgfältig weiterentwickelt und wirtschaftlich verantwortungsvoll geführt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Präsident des Stiftungsrates

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Gaillard', with a stylized flourish at the end.

Serge Gaillard

2.

Kommentar zum Geschäftsverlauf

2.1. Überblick

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2 805 587 Mio. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 399 194. Die Abweichung ist fast ausschliesslich auf die Finanzerträge zurückzuführen. Dank der guten Marktentwicklung betrugen die Vermögenserträge im letzten Jahr CHF 1 754 424.92. Ferner erhielt die Kongresshaus-Stiftung Zürich eine Gutschrift an Verzugszinsen von der Eidg. Steuerverwaltung. Bereinigt um diese beiden Faktoren resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 497 363.77.

Im Rahmen von zwei Vermögensverwaltungsmandaten werden die finanziellen Mittel für künftige Renovationen verwaltet. Sie sollen die spätere Finanzierung von grösseren anfallenden Renovationen und Sanierungen aus den eigenen Mitteln der Kongresshaus-Stiftung Zürich sicherstellen, was ihrem Stiftungszweck entspricht.

Die Schadenregulierung für die im Jahr 2024 zutage getretenen Baumängel konnte 2025 erst teilweise abgeschlossen werden. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die verursachenden Unternehmungen bzw. deren Versicherungen die Kosten decken werden. Der Schadenfall «Orgel» konnte im Berichtsjahr aussergerichtlich mit den involvierten Unternehmungen bereinigt werden. Die verursachenden Unternehmungen haben gut CHF 83 000 der Schadenssumme übernommen. Die gesamte Schadenssumme belief sich auf CHF 88 307.

2025 wurden folgende grössere Investitionen bzw. Optimierungen am Gebäude umgesetzt:

- **Nachtabschluss Treppe:** Der Treppenaufgang zur Terrasse auf der Seeseite wurde mit einem Tor ausgerüstet. Dies ermöglicht, dass die Terrasse Nachts geschlossen werden kann.
- **Optimierungen kleine Tonhalle:** Im Bereich der kleinen Tonhalle wurden Investitionen in die Beschallungsanlage vorgenommen.
- **Umsetzung AV Netzwerk Anpassungen:** Nach einer längeren Planung konnte das Audio & Video Netzwerk an die heutigen Anforderungen angepasst werden.
- **Liftschachtbelüftung:** Ein erster Teil der Liftschachtbelüftung konnte abgeschlossen werden. Die restlichen Anlagen werden in der Sommerpause 2026 umgesetzt.

Gegen die Geländeeranpassungen im Kongresshaussaal ist weiterhin die Einsprache des städtischen Heimatzschutzes hängig, weshalb die entsprechenden Anpassungen auch in diesem Jahr nicht umgesetzt werden konnten.

2.2. Ertrag

Für das Geschäftsjahr 2025 konnte die Kongresshaus-Stiftung Zürich Mietzinseinnahmen von CHF 3.342 Mio. verbuchen. Dies stellt eine leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahr dar, da die Mietzinsen der Teuerung angepasst wurden. Ferner wurden im Bereich der kleinen Tonhalle Optimierungen vorgenommen, welche zu einer leichten Erhöhung des Mietzinses geführt haben.

Eine grössere Abweichung gegenüber dem Vorjahr ist die Kostenbeteiligung Dritter für den Schadenfall Orgel. Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu einem Wasserschaden an der Orgel, welche auf eine nicht korrekt angeschlossene Kondenswasserleitung zurückgeführt werden konnte. Die bauliche Behebung des Schadens konnte bereits 2024 abgeschlossen werden. Die finanzielle Schadensabwicklung konnte im Jahr 2025 mit einem Kostenbeitrag der schadensverursachenden Unternehmen im Umfang von CHF 83 682.50 abgeschlossen werden. Die gesamte Schadenssumme belief sich auf CHF 88 307.

Bezüglich der Einnahmen aus der Vermögensverwaltung wird auf das Kapitel 2.4 verwiesen. Der Ertrag aus der reinen Betriebstätigkeit inkl. Betriebsbeitrag belief sich auf CHF 9 355 338.

2.3. Aufwand

Die Betriebstätigkeit führte zu Aufwendungen in der Höhe von CHF 8.836 Mio. Für nicht budgetierte Schadenfälle sind Aufwände in der Höhe von CHF 58 500 angefallen.

Die grösste Aufwandsposition stellen die Abschreibungen dar, welche CHF 4.94 Mio. ausmachen. Die Abschreibungen nehmen jeweils aufgrund der vorgenommenen Investitionen zu. Die Abschreibungsdauer ist bei vielen Positionen noch nicht erreicht, weshalb es zu keinen Reduktionen kommt. Im Geschäftsjahr 2024 kam es gegenüber 2023 zu einer stärkeren Reduktion, da die Kongresshaus-Stiftung Zürich Beiträge erhalten hat, welche die ursprünglichen Investitionskosten reduziert hat. Die Bereinigung wurde im Jahr 2024 rückwirkend vorgenommen, was schlussendlich zu einem tieferen Aktivkonto geführt hat und somit die Abschreibungen tiefer ausgefallen sind.

Der Finanzaufwand hat sich leicht erhöht. Der Finanzaufwand setzt sich zusammen aus den realisierten Verlusten von CHF 48 000 (Vorjahr CHF 36 000) und Wertberichtigungen von CHF 550 000 (Vorjahr CHF 228 000). Gegenüber dem Vorjahr haben die Wertberichtigungen deutlich zugenommen. Rund die Hälfte der negativen Wertberichtigung lässt sich auf einen Immobilienfonds zurückführen, bei welchem für den Jahresabschluss die Steuerwerte berücksichtigt werden. Da es sich um einen Fonds handelt, welcher auch über einen direkten Grundstücksbesitz verfügt, werden lediglich die liquiden Mittel versteuert. Dies führt dazu, dass der Kurswert jeweils wesentlich tiefer ist als der effektive Wert. Die entsprechende Differenz muss über die Wertberichtigung verbucht werden. Die weiteren Wertberichtigungen verteilen sich auf weitere Titel. Der Finanzaufwand ist abhängig von den Entwicklungen an der Börse und dem investierten Betrag. Nach einem negativen Anlagejahr 2022 hat sich der Finanzaufwand stark reduziert. Im Jahr 2025 kam es zu einer leichten Erhöhung, wobei berücksichtigt werden muss, dass der investierte Betrag jährlich zunimmt. Es gilt anzumerken, dass die Wertberichtigungen rein buchhalterischer Natur sind und keine realisierten Verluste darstellen. An steigenden Kursen kann somit weiterhin partizipiert werden.

Der Sach- und übrige Betriebsaufwand bleibt mehrheitlich konstant, wenn die Sondereffekte, für die nicht budgetierten Schadenfälle extrahiert werden. Gegenüber 2023 haben vor allem die folgenden Bereiche zugenommen:

- Anschaffung immaterielle Anlagen
- Strom- und Contractingkosten
- Planung- und Projektierung Dritter
- Sachversicherungsprämien
- Unterhalt Hochbauten, Gebäude
- Übriger Betriebsaufwand

Der Sach- und übrige Betriebsaufwand beinhaltet zudem die Schadenfälle, welche im Jahr 2024 mit Freeze und Orgel wesentlich höher ausgefallen sind. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren auch neue Wartungsverträge abgeschlossen, womit die entsprechenden Aufwendungen gegenüber 2023 neu hinzugekommen sind. Diese lassen sich teilweise im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mietparteien weiterverrechnen.

Der Personalaufwand hat aufgrund des Aufbaus des eigenen Gebäude-Facility Managements, ab Juli 2023, zugenommen. Hierbei besteht das Team seit Herbst 2023 aus 3 Personen und seit 1.1.2025 aus 4 Personen. Ferner werden die Löhne jeweils jährlich der Teuerung angepasst.

In CHF

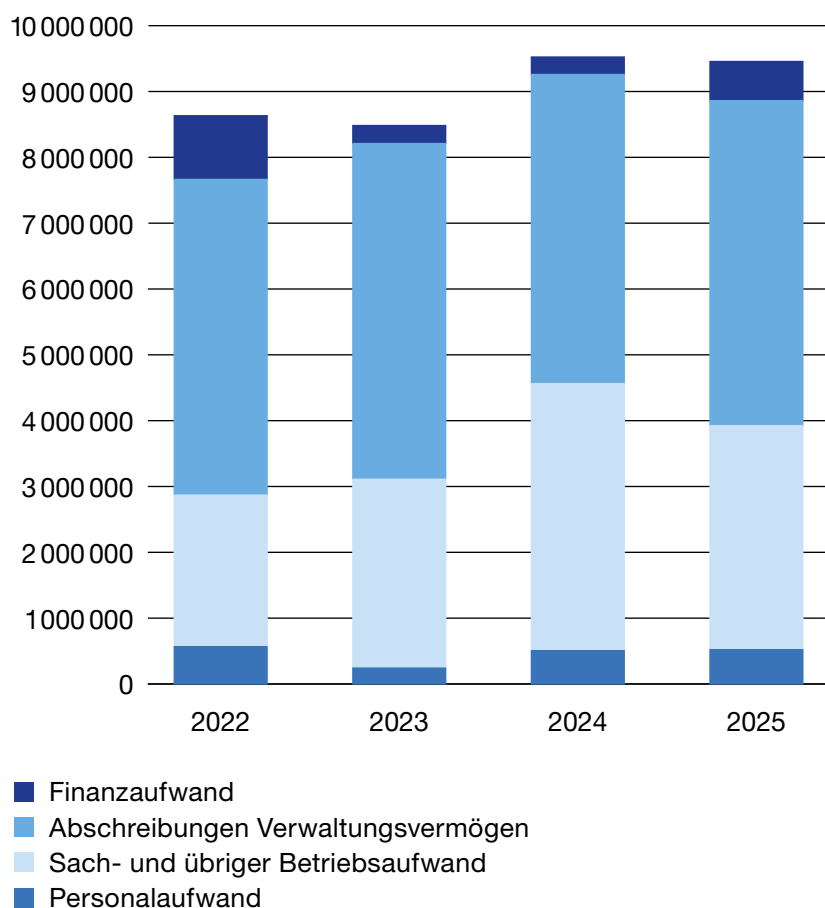


Abbildung 1
Aufwand 2022 bis 2025

2.4. Vermögens- verwaltung

Nach einem erfreulichen Anlagejahr konnte die Kongresshaus-Stiftung Zürich Vermögenserträge im Umfang von CHF 1 754 424.92 verbuchen. Die Kongresshaus-Stiftung Zürich stellt für künftige Renovationen die benötigten Mittel zurück und legt sie im Rahmen von zwei Vermögensverwaltungsmandaten an. Damit wird sichergestellt, dass die Kongresshaus-Stiftung Zürich die künftig anstehenden Sanierungs- und Renovationen eigenständig finanzieren kann.

2.5. Mietverhältnisse

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen bei den Mietverhältnissen. Die im Jahr 2023 vorgenommene Mietzinsreduktion für die Kongresshaus Zürich AG wurde befristet bis 2028 vereinbart. Das extern angemietete Lager der Kongresshaus-Stiftung Zürich an der Thurgauerstrasse 40 in Zürich, konnte per Ende Dezember 2025 abgegeben werden. Die dort eingelagerten Güter konnten nun alle im Gebäude eingelagert werden. Somit fallen ab dem 1.1.2026 keine Aufwendungen für Mieten von fremden Räumlichkeiten mehr an.

Per Ende des Berichtsjahres präsentieren sich die Mietverhältnisse wie folgt:

Mietpartei	Mietobjekt	Mietdauer
Kongresshaus Zürich AG	Teile vom Kongresshaus/ Tonhalle im Gesamtausmass von rund 14 597 m ² * sowie Mitbenützungsrechte.	Befristeter Geschäftsmietvertrag für die Zeit vom 1.6.2021 bis 31.5.2028 mit einer echten Verlängerungsoption (Ausübungsfrist bis 31.5.2026) um fünf Jahre.
Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG	Teile vom Kongresshaus/ Tonhalle im Gesamtausmass von rund 7100 m ² * sowie Mitbenützungsrechte.	Der Mietbeginn war der 1.6.2021. Der Vertrag dauert so lange, wie der separat abgeschlossene Subventionsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der Mieterin gilt. Der Mietvertrag endet gleichzeitig wie der jeweilige Subventionsvertrag mit der Stadt Zürich.
Kongresshaus-Stiftung Zürich	Lager an Thurgauerstrasse 40, 8050 Zürich	Mietbeginn am 16.6.2017. Das Mietobjekt wurde per 31.12.2025 zurückgegeben.

* Die Kongresshaus Zürich AG und die Tonhalle-Gesellschaft Zürich haben zudem gemeinsam genutzte Flächen von insgesamt 723 m².

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich nutzt im Gebäude Büroflächen für das Gebäude-Facility Management sowie entsprechende Lagerflächen.

2.6. Abschreibungen

Im Jahr 2021 hat der Stiftungsrat beschlossen, dass die Abschreibungen gemäss dem erweiterten Standard des Handbuches für das harmonisierte Rechnungslegungsmodell (HRM2) vorgenommen werden. Daraus resultierten für das Geschäftsjahr 2025 Abschreibungen von CHF 4.94 Millionen.

3.

Lagebericht

Der Lagebericht stellt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Stiftung am Ende des Geschäftsjahres unter Gesichtspunkten dar, die in der Jahresrechnung nicht zum Ausdruck kommen.

3.1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich beschäftigt per 31.12.2025 vier Personen mit 400 Stellenprozenten im Gebäude-Facility Management. Die Vergütungen erfolgen an die Mitarbeitenden des Gebäude-Facility Managements und an die Mitglieder des Stiftungsrates. Die Mitarbeitenden des Gebäude-Facility Managements sind nach dem Personalreglement der Stadt Zürich angestellt.

3.2. Risiken

Im Rahmen einer jährlichen Risikobeurteilung werden mögliche Risiken für die Kongresshaus-Stiftung Zürich eruiert und entsprechende Massnahmen festgelegt. Die letzte Risikobeurteilung wurde am 21.1.2026 vorgenommen, wobei die folgenden Top Risiken identifiziert worden sind:

- **Brandfall im Areal:** Zur Minimierung einer potenziellen Gefahr und zur weiteren Sensibilisierung wurden freiwillige Zusatzkontrollen im Bereich des Brandschutzes per 2026 eingeführt. Pro Quartal wird eine unabhängige Überprüfung durch eine externe Brandschutzfirma erfolgen. Im Rahmen dieser Überprüfung erfolgt auch eine Kontrolle der Arbeiten des Sicherheitsbeauftragten des Gebäudes. Ferner führt das Gebäude-Facility Management anhand von Checklisten laufend Kontrollen durch und dokumentiert diese.
- **Mietzinsausfallrisiko der Mieterschaft:** Die jeweilige Situation wird periodisch neu beurteilt. Im Falle einer potenziellen Insolvenz einer Mietpartei wird zeitnah das Gespräch gesucht, damit Lösungsvorschläge erarbeitet werden können. Der Mietvertrag mit der Kongresshaus Zürich AG beinhaltet eine Option zur Vertragsverlängerung, welche bis zum 31.5.2026 ausgeübt werden müsste. Derzeit ist noch offen, ob diese Option ausgeübt wird. Sollte die Option nicht ausgeübt werden, endet der Vertrag im Jahr 2028, woraufhin die Kongresshaus-Stiftung Zürich die Ausschreibung der Fläche vornehmen müsste. Die entsprechenden Gespräche hierzu laufen derzeit.
- **Schliessung des Gebäudes aufgrund von Massnahmen des Bundes:** Im Falle einer drohenden Pandemie werden zusammen mit den Mietparteien Schutzkonzepte erarbeitet und die Empfehlungen der Behörden umgesetzt.
- **Absturzhöhe der Geländer:** Das Baugesuch wurde bewilligt für den Kongresshaussaal. Allerdings ist die Einsprache des städtischen Heimatschutzes weiterhin hängig und verzögert die Umsetzung. Aus diesem Grund konnte das Risiko bis jetzt noch nicht minimiert werden. Die Planungen für die Geländeranpassungen in der Galerie laufen parallel dazu weiter.

Gegenüber dem Vorjahr konnten gewisse Risiken minimiert werden, weshalb diese nicht mehr als Top Risiko geführt werden. Darunter fällt beispielsweise die Kündigung von Know-How Trägern. Wie in Kapitel 7 erwähnt, wurde die Geschäftsführung neu ausgeschrieben. Ein neuer Vertrag sichert das Know-How für die nächsten 5 Jahre.

3.3. Internes Kontrollsystem (IKS)

Seit 2019 verfügt die Kongresshaus-Stiftung Zürich über ein IKS. Ziel des Konzeptes ist es, die potenziellen Risiken für die Kongresshaus-Stiftung Zürich zu erkennen und entsprechende Massnahmen für diese zu definieren. Die Überprüfung der Risiken sowie auch der definierten Massnahmen erfolgt mindestens einmal jährlich durch den Stiftungsrat. Die letzte Überprüfung hat im Januar 2026 stattgefunden.

3.4. Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Schadensfälle der Vorjahre haben die Kongresshaus-Stiftung Zürich auch noch im Geschäftsjahr 2025 beschäftigt. Die Schadensregulierung für die beiden Schadensfälle «Freeze» & «Freeze 2» ist weiterhin im Gange. Anderweitige nennenswerte aussergewöhnliche Ereignisse gab es nicht.

3.5. Ausblick – Investitionen

Für das Geschäftsjahr 2026 wurde wiederum mit einem Investitionsbetrag von CHF 1.5 Millionen budgetiert. Die Investitionen verteilen sich im Wesentlichen auf die folgenden Projekte:

- Entflechtung EDV
- Kühlung EDV-Räume
- Belüftung Liftschächte
- Ersatz/Sanierung von Aussentüren
- Teilweiser Ersatz von Küchengeräten

Ferner werden für in den kommenden Jahren anfallende Sanierungen die ersten Konzepte für die Umsetzung erarbeitet. Dies sind:

- Planung Parkettersatz Foyer
- Konzept für die Sanierung der Balkone der Seezimmer
- Konzept für die Sanierung der Balkone des Verwaltungstrakts
- Ertüchtigung Saalbestuhlung

4.

Jahresrechnung

4.1.

Revisionsbericht



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER FINANZTECHNISCHEN PRÜFSTELLE

An den Stiftungsrat der Kongresshaus-Stiftung Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Kongresshaus-Stiftung Zürich (öffentlich-rechtliche Anstalt) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11).

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderrechnung* durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Kongresshaus-Stiftung Zürich unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Bericht und den Beschluss des Stiftungsrates (Anstaltsvorstand) sowie die Details zum Finanzbericht, aber nicht den Finanzbericht und unseren dazugehörigen Bericht.

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 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.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) 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 finanztechnischen 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 gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und dem PH 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 Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und dem PH 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 der internen Kontrollen der Kongresshaus-Stiftung Zürich abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 9. März 2026

BDO AG

Claudia Lenggenhager

Zugelassene Revisionsexpertin

Susanne Scalia

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisorin

Beilage
Jahresrechnung - Finanzbericht

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

5.

Organisation

5.1. Zweck der Stiftung

Die Kongresshaus-Stiftung ist eine Institution des öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Der Zweck der Stiftung lautet wie folgt: «Zweck der Stiftung ist die Bereitstellung und der Betrieb eines Kongress- und Konzertgebäudes am General-Guisan-Quai. Das Gebäude dient als Kongresshaus und als Tonhalle. Es wird insbesondere zur Durchführung von Kongressen und von Konzerten auf erstklassigem Niveau genutzt. Soweit die Erfüllung des Zwecks dies erfordert, kann die Stiftung Liegenschaften kaufen, verkaufen, mieten oder vermieten und Baurechte erwerben oder vergeben. Die Stiftung verfolgt keine Gewinnabsicht.»

5.2. Dotationskapital

Das Dotationskapital der Stiftung beträgt CHF 165 000 000. Per Ende des Berichtsjahres bestehen keine gegenseitigen Verbindlichkeiten zwischen dem Finanzdepartement der Stadt Zürich und der Kongresshaus-Stiftung Zürich.

5.3. Besitzverhältnis

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Zürich.

5.4. Kapital- veränderungen

Seit der Errichtung der Stiftung gab es keine Veränderung des Dotationskapitals.

6.

Stiftungsrat

6.1. Mitglieder

- Serge Gaillard (seit 1.10.2021), Präsident des Stiftungsrates
Vertreter der Stadt Zürich
- Hans Syz (seit Gründung), Vizepräsident des Stiftungsrates
Vertreter der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG
- Martina Glaser (seit Gründung), Mitglied des Stiftungsrates
Co-Direktorin Projektstab Stadtrat und Vertreterin der Stadt Zürich
- Ilona Schmiel (seit Gründung), Mitglied des Stiftungsrates
Vertreterin der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG
- Martin Luchsinger (seit 10.10.2018), Mitglied des Stiftungsrates
Departementssekretär im Finanzdepartement der Stadt Zürich
und Vertreter der Stadt Zürich

6.2. Ausschüsse

Der Anlageausschuss bereitet Entscheidungen des Stiftungsrates zur Anlagepolitik vor. Ferner führt er die Jahresgespräche mit den beiden Banken, an welche die Kongresshaus-Stiftung Zürich ein Vermögensverwaltungsmandat abgegeben hat. Unterjährig trifft sich der Anlageausschuss zur laufenden Überprüfung der Liquiditätsplanung.

6.3. Sitzungen

Der Stiftungsrat traf sich im Geschäftsjahr 2025 zu 5 Sitzungen. Mit Ausnahme von zwei Sitzungen, waren jeweils alle Mitglieder des Stiftungsrates anwesend. Die Abwesenheiten wurden jeweils frühzeitig angekündigt, so dass eine vorgängige Absprache zwischen dem Präsidenten des Stiftungsrates und dem abwesenden Mitglied möglich war.

6.4. Vergütungen

Den Mitgliedern des Stiftungsrates wurden im Berichtsjahr gesamthaft die nachfolgenden Entschädigungen für Ihre Tätigkeit im Stiftungsrat und Zusatzaufwendungen für den Aufbau der Stiftung und das Bauprojekt ausbezahlt:

- | | | |
|---|--------|--------|
| – Präsident des Stiftungsrates | CHF | 14 000 |
| – Mitglieder des Stiftungsrates | je CHF | 5 000 |
| – Mitglieder des Anlageausschusses | je CHF | 2 000 |
| – Zusatzaufwendungen des Stiftungsrates | CHF | 4 920 |

Die Entschädigung des Stiftungsrates ist im Organisations- und Geschäftsreglement vom 9.7.2018 geregelt.

6.5. Kompetenzen- Regelung

Der Stiftungsrat ist oberstes Aufsichts- und Gestaltungsorgan der Stiftung. Gemäss Organisations- und Geschäftsreglement hat der Stiftungsrat folgende unübertragbare Aufgaben und Kompetenzen:

- Dem Stiftungsrat kommen gemäss Artikel 10 Absatz 1 der Statuten folgende Aufgaben zu.
 - Er unterhält und betreibt das Gebäude der Stiftung, soweit er den Betrieb nicht ganz oder teilweise vertraglich auf Dritte überträgt.
 - Er beschliesst über Anträge und Statutenänderungen.
 - Er regelt die Vertretungs- und Unterschriftsberechtigung für die Stiftung.
 - Er beschliesst über Budget und Jahresrechnung und nimmt Kenntnis vom Revisionsbericht.
 - Er erstellt den Tätigkeitsbericht.
 - Er kann Reglemente erlassen, insbesondere über die Vermietung und Benützung der einzelnen Gebäudeteile und über Einzelheiten der Organisation.
- Im Übrigen kommen dem Stiftungsrat gemäss Artikel 10 Absatz 2 der Statuten alle Kompetenzen zu, die nicht einem anderen Organ übertragen worden sind.
- Zusätzlich zu den Aufgaben und Kompetenzen gemäss Artikel 10 der Statuten obliegt dem Stiftungsrat
 - die Festlegung der Anlagestrategie und die Vergabe von Vermögensverwaltungsmandaten.
 - die Genehmigung von Budgetveränderungen (Zusatzkredite, Krediterhöhungen)
 - die Genehmigung des Geschäftsführungs-Vertrags sowie von weiteren Verträgen von Bedeutung.
 - die Genehmigung von Mietverträgen für die Geschäftsräumlichkeiten der Stiftung.
 - die Bestimmung von Ausschüssen des Stiftungsrats sowie von deren Aufgaben, Kompetenzen und Entschädigungen.
 - die Kommunikationsmassnahmen
 - die Behandlung von Rekursen gegen Anordnungen, soweit diese nicht einem anderen Verfahrensweg unterstehen.

Der Stiftungsrat hat für die Regelung der Organisation- und Geschäftsführung am 2. Dezember 2016 ein Reglement erlassen, welches die Organisation und die Geschäftsführung im Detail regelt. Dieses Reglement ist nach wie vor in Kraft.

6.6. Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat besteht aus fünf Mitgliedern, die durch den Stadtrat abgeordnet werden. Der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG steht das Recht zu, zwei Mitglieder vorzuschlagen. Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrats beträgt vier Jahre. Eine wiederkehrende Abordnung ist möglich.

6.7. Weitere wesentliche Tätigkeiten und Interessenbindungen

Serge Gaillard:

- Spitalrat des Universitätsspital Zürich
- Dozent für schweizerische Wirtschafts- und Finanzpolitik an den Universitäten Bern und Lausanne (Titularprofessor)

Hans Syz:

- Präsident der Genossenschaft zum Baugarten vormals Sparkasse der Stadt Zürich
- Präsident des Stiftungsrates der Baugarten Stiftung
- Präsident des Stiftungsrates der Personalfürsorgestiftung für die Angestellten der Firma Maerki Baumann & Co AG Zürich
- Präsident des Verwaltungsrates der Maerki Baumann & Co. AG
- Präsident des Verwaltungsrates der Maerki, Baumann Vermögensverwaltungs AG
- Präsident des Verwaltungsrates der Zürcherische Privat-Reitanstalt zu St.Jakob AG
- Vizepräsident des Stiftungsrates der Wilhelm Schulthess-Stiftung
- Vizepräsident des Verwaltungsrates der Maerki Baumann Holding AG
- Vizepräsident des Verwaltungsrates und Quästor der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG
- Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Professor Dr. Max Cloëtta
- Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung zur Förderung des Pferdesportes
- Mitglied des Verwaltungsrates der Aquila & Co. AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der Arthouse Commercio Movie AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der CHSZ-Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der Friedrich Steinfels AG Zürich
- Inhaber der Condor Films AG

Martina Glaser:

- Co-Direktorin Projektstab Stadtrat der Stadt Zürich
- Präsidentin des Verwaltungsrates der Schiffbau Immobilien AG

Ilona Schmiel:

- Beirätin der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK)
- Hochschulratsmitglied der Universität Bonn
- Intendantin der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG
- Kuratoriumsmitglied der Deutschen Kammerphilharmonie Bremen
- Vorsitzende der Ernst von Siemens Musikstiftung, (München/Schweiz)
- Mitglied der Intendant*innen der Deutschen Konzerthauskonferenz (erw. um Zürich, Wien, Luxembourg, Amsterdam)
- Mitglied des Stiftungsrates der Zürcher Singakademie
- Mitglied des Stiftungsrates des Geza Anda Wettbewerbs
- Stiftungsrätin Bundesjugendorchester-Stiftung (Berlin)
- Vorstandsmitglied des collegium novum zürich (cnz)
- Member of the Council of Academics Antonín Dvořák Award (Prag)

Martin Luchsinger:

- Departementssekretär des Finanzdepartementes der Stadt Zürich

7.

Geschäftsführung

Die immoclass AG, mit Sitz in Zürich, ist mit der Geschäftsführung sowie der kaufmännischen Bewirtschaftung beauftragt. Die entsprechenden Gesamtaufwendungen (Dienstleistungen Dritter inkl. Drittkosten) beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 340'771.31 (Vorjahr CHF 401'225.55). Die Aufwendungen konnten damit bereits zum zweiten Mal in Folge weiter reduziert werden. Zu berücksichtigen ist, dass in diesen Mandatskosten auch die Zusatzaufwendungen im Zusammenhang mit den Schadenfällen enthalten sind. Ebenfalls darin enthalten ist die übergeordnete Personalführung der Mitarbeitenden des Gebäude-Facility Managements. Für das Rechnungswesen wurde eine Zusammenarbeit mit der OBT AG, mit Sitz in Zürich, abgeschlossen. Der Sitz der Kongresshaus-Stiftung Zürich befindet sich an der Oberdorfstrasse 2, 8001 Zürich.

Im Sommer 2025 wurde das Geschäftsführungsmandat öffentlich neu ausgeschrieben. Der Zuschlag erhielt die immoclass AG zusammen mit der OBT AG.

Der neue Vertrag beginnt am 1.4.2026 und wurde für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Darin enthalten ist zudem eine Option zur Verlängerung des Vertrages um weitere 3 Jahre. Durch die vorgenommene Ausschreibung konnte das Risiko des Abgangs eines Know-How Trägers weiter reduziert werden, da nun eine vertragliche Sicherheit für die nächsten 5 Jahre besteht.

8.

Nachhaltigkeit

Als Eigentümerin einer denkmalgeschützten Liegenschaft trägt die Kongresshaus-Stiftung Zürich eine besondere Verantwortung für einen ressourcenschonenden und langfristig ausgerichteten Betrieb. Entsprechend fliesst der Nachhaltigkeitsgedanke laufend in die Bewirtschaftung des Gebäudes sowie in betriebliche Entscheidungsprozesse ein.

Ein Schwerpunkt liegt auf der effizienten Nutzung von Energie. Die Betriebsparameter der haustechnischen Anlagen werden regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Optimierungen erfolgen in enger Zusammenarbeit mit spezialisierten Fachstellen und berücksichtigen die nutzungsabhängigen Schwankungen des Energiebedarfs, die sich aus dem Veranstaltungsbetrieb ergeben.

Die mit den Elektrizitätswerken der Stadt Zürich (ewz) abgeschlossene kantonale Zielvereinbarung bildet weiterhin den Rahmen für die systematische Reduktion des Energieverbrauchs. Die vereinbarten Zielwerte werden überwacht und der operative Betrieb gemeinsam mit dem ewz sowie den beiden Mietparteien kontinuierlich weiterentwickelt.

Die Stromversorgung des Gebäudes basiert unverändert auf Elektrizität aus 100 % erneuerbaren Quellen. Vertragsverlängerungen werden in Abstimmung mit den Mietparteien vorgenommen, welche den nachhaltigen Energiebezug ausdrücklich mittragen.

Für die Wärme- und Kälteversorgung wird nach wie vor die haus-eigene Seewasserzentrale genutzt. Das im Contracting mit dem ewz betriebene System ermöglicht eine energieeffiziente und weitgehend CO₂-arme Versorgung des Gebäudes.

Darüber hinaus berücksichtigt die Kongresshaus-Stiftung Zürich Nachhaltigkeitsaspekte auch in der Vermögensanlage. Die bestehenden Vermögensverwaltungsmandate orientieren sich an anerkannten ESG-Kriterien und stellen sicher, dass ökologische und gesellschaftliche Aspekte sowie Grundsätze guter Unternehmensführung in der Finanzstrategie angemessen berücksichtigt werden.

9.

Drittmandate

9.1. Revisions- gesellschaft

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich (seit Gründung)
Die Summe des Revisionshonorars beträgt ca. CHF 20 000.
Zusätzliche Honorare wurden keine vergütet.

9.2. Versicherung

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich hat die folgenden Versicherungen abgeschlossen:

Versicherung	Unternehmung
UVG-Versicherung	Helsana
Kollektiv-Krankentaggeldversicherung	AXA
Betriebs-Haftpflichtversicherung	Helvetia
Gebäude-Haftpflichtversicherung	Helvetia
Sachversicherung kombiniert	Helvetia

Ferner besteht für die Mitarbeitenden des Gebäude-Facility Managements ein Anschlussvertrag bei der Pensionskasse der Stadt Zürich.

9.3. Facility Management

Das Gebäude-Facility Management wird seit dem 1. Juli 2023 durch die Kongresshaus-Stiftung Zürich vorgenommen. Für die Reinigung bestehen seitens der beiden Mietparteien und der Kongresshaus-Stiftung Zürich Verträge mit der ISS Facility Services AG (früher gammaRenax AG). Für das eventbezogene Facility Management ist jede Mietpartei eigenständig verantwortlich.

9.4. Bauherren- beratung- und Planerleistungen

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Jahr 2020 wurde die arc Consulting und Architektur AG als Partner für den baulichen Unterhalt, die Erneuerung und die Weiterentwicklung der Liegenschaft hinzugezogen. Dies ermöglicht der Kongresshaus-Stiftung Zürich, auf erforderliche Bauherrenberatungs- und Planerleistungen zurückzugreifen. Im Rahmen der damaligen Ausschreibung wurde eine Verlängerungsoption vereinbart, welche im Jahr 2023 ausgeübt wurde. Damit ist die Unterstützung durch die arc Consulting und Architektur AG bis zum 30.6.2028 garantiert.

9.5. Weitere Verträge

Nebst den bereits genannten Verträgen und Mandaten bestehen diverse weitere Service- und Wartungsverträge.

Zürich, 13. April 2026

Kongresshaus-Stiftung Zürich

Präsident des Stiftungsrates

Vizepräsident des Stiftungsrates

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Gaillard'.

Serge Gaillard

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. Syz'.

Hans Syz

Beilagen

- Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2025, BDO AG, dat. 9.3.2026

Anhang 1



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

An den Stiftungsrat der

Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung 2025

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2025)

9. März 2026
Z112 1261/pdf/LEC/SUC

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER FINANZTECHNISCHEN PRÜFSTELLE

An den Stiftungsrat der Kongresshaus-Stiftung Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Kongresshaus-Stiftung Zürich (öffentlich-rechtliche Anstalt) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11).

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderrechnung* durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der finanztechnischen Prüfstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Kongresshaus-Stiftung Zürich unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Bericht und den Beschluss des Stiftungsrates (Anstaltsvorstand) sowie die Details zum Finanzbericht, aber nicht den Finanzbericht und unseren dazugehörigen Bericht.

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 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.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) 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 finanztechnischen 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 gesetzlichen Vorschriften (Gemeindegesetz (GG), 131.1, und Gemeindeverordnung (VGG), 131.11) und dem PH 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 Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und dem PH 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 der internen Kontrollen der Kongresshaus-Stiftung Zürich abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 9. März 2026

BDO AG

Claudia Lenggenhager

Zugelassene Revisionsexpertin

Susanne Scalia

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisorin

Beilage

Jahresrechnung - Finanzbericht

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Kongresshaus-Stiftung Zürich
Oberdorfstrasse 2
8001 Zürich
Tel. +41 44 307 79 00