

# sia-haus

SIA-Haus AG  
Selnastrasse 16  
8001 Zürich

Tel. 044 201 76 86  
sia-haus@sia.ch

Geschäftsstelle:  
SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
Selnastrasse 16, 8001 Zürich

**Geschäftsbericht 2025**

**Jahresbericht 2025**  
**Jahresrechnung 2025 mit Anhang Bericht der Revisionsstelle**



## Organisation

SIA-Haus AG  
Selnaustrass 16, 8001 Zürich

Gründung	26.06.1971
UID	CHE-102.353.036
Aktienkapital	CHF 4'000'000 Eingeteilt in: - 5'000 Namenaktien à CHF 80 (Stimmrechtsaktien) - 4'500 Namenaktien à 800 (Vorzugsaktien)
Verwaltungsrat	Luca Fontanella, Architekt ETH/SIA, Zürich (Präsident) Gabriela Theus, lic. oec. HSG, Zürich (Vizepräsidentin) Christian Keller, Werkstoffingenieur ETH/SIA, Zürich Alain Oulevey, Bauingenieur ETH/SIA, Bussigny Christoph Starck, Dipl. Forsting ETH/SIA, Suhr
Geschäftsleitung	Jürg Tobler, Muri
Revisionstelle	OBT AG, Zürich
Liegenschaftenverwaltung	Regimo Zürich AG, Zürich

## Kommentar zur Jahresrechnung 2025

Die Bilanz der SIA-Haus AG per 31. Dezember 2025 weist bei den Aktiven ein Umlaufvermögen von CHF 4'055'735 aus (Vorjahr: CHF 2'857'009). Dieses besteht ausschliesslich aus Bankguthaben und noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Das Anlagevermögen beträgt CHF 26'979'500 (Vorjahr: CHF 27'629'500) und umfasst ausschliesslich die Liegenschaft an der Selnaustrasse 16 in Zürich («SIA-Haus»). Die Abnahme des Bilanzwertes gegenüber dem Vorjahr ist auf die im Berichtsjahr vorgenommene ordentliche Abschreibung von CHF 650'000 zurückzuführen (Vorjahr: CHF 650'000).

Auf der Passivseite sind unter dem Fremdkapital kurz- und langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten wird die innerhalb eines Jahres fällige Festhypothek mit einem Betrag von CHF 2'000'000 ausgewiesen (Vorjahr: CHF 2'000'000). Die passiven Rechnungsabgrenzungen belaufen sich auf CHF 295'390 (Vorjahr: CHF 154'863) und umfassen insbesondere Abgrenzungen für die Steueraufwendungen des Geschäftsjahres 2025 sowie für Kosten im Zusammenhang mit der Generalversammlung, der Revision, der Geschäftsführung sowie Kosten im Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewirtschaftung.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Hypothekendarlehen mit gestaffelten mehrjährigen Laufzeiten. Der durchschnittliche Zinssatz sämtlicher Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.5%. (Vorjahr: 1.3%)

Dem Fonds für künftige Reparaturen wurden CHF 300'000 (VJ CHF 500'000) zugewiesen. Das Eigenkapital setzt sich aus dem unveränderten Aktienkapital, den Reserven sowie dem Bilanzgewinn zusammen, welcher den Jahresgewinn 2025 und den Gewinnvortrag per 1. Januar 2025 umfasst.

In der Erfolgsrechnung 2025 sind auf der Ertragsseite die gemäss den Mietverträgen geschuldeten Mietzinse enthalten.

Der Finanzaufwand, bestehend aus Zinsaufwendungen für hypothekarisch gesicherte Kredite, reduzierte sich infolge der vorgenommenen Amortisation einer Hypothek gegenüber dem Vorjahr um CHF 24'000 auf CHF 154'800.

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 423'746 (Vorjahr: CHF 423'746). Darin enthalten sind Aufwendungen für Unterhalts- und Renovationsarbeiten, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sowie Kosten im Zusammenhang mit der Erneuerung einer Liftanlage. Für künftige Sanierungen wurde eine Rückstellung von CHF 300'000 gebildet.

Unter der Position übriger betrieblicher Aufwand sind im Wesentlichen die Honorare des Verwaltungsrates, Beratungskosten sowie Kosten der Buchführung und Revision enthalten. Ebenfalls darin enthalten sind die Kosten für die Durchführung der Generalversammlung. Aufgrund des erzielten Geschäftsergebnisses wurden die Steueraufwendungen für das Geschäftsjahr 2025 berechnet und in der Bilanz entsprechend zurückgestellt.

Der Jahresgewinn 2025 betrug CHF 1'124'230 gegenüber CHF 1'068'912 im Vorjahr. Die Verbesserung des Ergebnisses ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr geringere Sanierungs- und Instandhaltungsmassnahmen anfielen als im Vorjahr, in welchem insbesondere die Heizungsanlage sowie der Eingangsbereich der Liegenschaft saniert wurden.

Der Verwaltungsrat beurteilt die finanzielle Lage der SIA-Haus AG weiterhin als solide.

## Lagebericht der SIA-Haus AG

### 1. Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Gesellschaft bezweckt den Betrieb des Geschäftshauses, das unter der Bezeichnung "SIA-Haus" ein Zentrum für Ingenieure und Architekten ist. Bei der Vermietung des SIA-Hauses werden entsprechend dem Gesellschaftszweck in erster Linie den Interessen des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) Rechnung getragen. Dem SIA steht ein Vormietrecht gemäss näherer Umschreibung in den Statuten zu. Die Gesellschaft kann weitere Liegenschaften erwerben und mit Liegenschaften Handel betreiben sowie auch andere in ihrem Interesse oder in demjenigen des Standes der Ingenieure und Architekten liegende Unternehmungen ins Leben rufen oder sich an solchen beteiligen. Sie kann im Weiteren alle Geschäfte vornehmen, die mit dem Gesellschaftszweck direkt oder indirekt zusammenhängen oder ihn zu fördern geeignet sind.

### 2. Wirtschaftliches Umfeld

Das Geschäftsjahr 2025 war von insgesamt stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Der Immobilienmarkt in Zürich zeigte sich weiterhin robust. Insbesondere zentral gelegene Bürostandorte profitieren nach wie vor von einer anhaltend hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und gut erreichbaren Arbeitsflächen.

Strukturelle Veränderungen in der Arbeitswelt – insbesondere hybride Arbeitsmodelle – führen zwar zu einer differenzierteren Nachfrage nach Büroflächen, gleichzeitig steigt jedoch die Bedeutung zentraler und hochwertiger Standorte. Die Lage des SIA-Hauses im innerstädtischen Umfeld stellt daher weiterhin einen wichtigen Standortvorteil dar.

### 3. Immobilienbestand und Vermietungssituation

Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfasst ausschliesslich die Büroliegenschaft SIA-Haus in Zürich. Das Gebäude verfügt über mehrere Bürogeschosse sowie ergänzende Infrastrukturflächen.

Im Berichtsjahr präsentierte sich die Vermietungssituation stabil. Die Mietflächen waren vermietet, wodurch kontinuierliche Mieterträge generiert werden konnten.

Die Gesellschaft verfolgt eine langfristige Strategie der nachhaltigen Bewirtschaftung und kontinuierlichen Instandhaltung der Liegenschaft. Notwendige Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen werden in enger Abstimmung mit der Bewirtschaftungsgesellschaft geplant und umgesetzt.

### 4. Nachhaltigkeit und ESG

Die SIA-Haus AG berücksichtigt bei der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Liegenschaft Aspekte der Nachhaltigkeit und integriert ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance).

Im Fokus stehen insbesondere:

- eine energieeffiziente und ressourcenschonende Bewirtschaftung der Liegenschaft
- die langfristige Werterhaltung des Gebäudes durch nachhaltige Unterhalts- und Investitionsstrategien
- die Berücksichtigung ökologischer und regulatorischer Anforderungen im Gebäudebetrieb
- Kontinuierlicher Mieterdialog

Die Umsetzung entsprechender Massnahmen erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Regimo Zürich AG sowie spezialisierten Fachpartnern.

### 5. Finanzielle Entwicklung

Die Erträge der Gesellschaft resultieren aus den Mietzinseinnahmen der Büroflächen sowie dem Restaurationsbetrieb. Die Kostenstruktur umfasst primär Aufwendungen für Unterhalt, Verwaltung, Versicherungen, Abgaben sowie weitere immobilienbezogene Dienstleistungen.

Die Gesellschaft verfolgt eine konservative Finanzpolitik, die auf eine nachhaltige Ertragsstabilität und eine langfristig verlässliche Dividendenpolitik ausgerichtet ist. Gleichzeitig sollen ausreichende Mittel für den langfristigen Erhalt der Liegenschaft bereitgestellt werden.

Die finanzielle Situation der Gesellschaft kann insgesamt als solide beurteilt werden.

### 6. Risikobeurteilung

Die wesentlichen Risiken der SIA-Haus AG stehen in engem Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilie. Dazu zählen insbesondere:

- mögliche Leerstände oder Mietausfälle
- unerwartete Instandhaltungs- oder Investitionskosten
- Veränderungen im Büroflächenmarkt
- regulatorische Entwicklungen im Immobilien- und Energiebereich

### 7. Ausblick

Der Verwaltungsrat geht für das kommende Geschäftsjahr von einer weiterhin stabilen Entwicklung der Gesellschaft aus. Der Fokus bleibt auf einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Liegenschaft, einer hohen Vermietungsquote sowie der kontinuierlichen Sicherung der baulichen Qualität des Gebäudes.

Zudem wird die Gesellschaft die Integration von ESG-Aspekten in der Immobilienbewirtschaftung weiterverfolgen und entsprechende Entwicklungen im regulatorischen und energetischen Umfeld aufmerksam beobachten.

## Jahresrechnung 2025

Bilanz per 31. Dezember	2025 CHF	2024 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	3'360'760.51	2'233'473.29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	170'776.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	524'198.94	607'075.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	16'461.25
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>4'055'735.45</b>	<b>2'857'009.54</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immobilie Sachanlagen	26'979'500.00	27'629'500.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>26'979'500.00</b>	<b>27'629'500.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>31'035'235.45</b>	<b>30'486'509.54</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	2'000'000.00	2'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	787'555.72	711'388.13
Passive Rechnungsabgrenzungen	295'390.20	154'862.70
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'082'945.92</b>	<b>2'866'250.83</b>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	9'600'000.00	9'600'000.00
Rückstellungen	8'487'800.25	8'336'000.00
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>18'087'800.25</b>	<b>17'936'000.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>21'170'746.17</b>	<b>20'802'250.83</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	4'000'000.00	4'000'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	2'012'800.00	2'012'800.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Beschlussmässige Gewinnreserven	442'624.70	442'624.70
<i>Gewinnvortrag</i>	2'284'834.01	2'159'921.89
<i>Jahresgewinn</i>	1'124'230.57	1'068'912.12
Bilanzgewinn	3'409'064.58	3'228'834.01
<b>Total Freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>3'851'689.28</b>	<b>3'671'458.71</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>9'864'489.28</b>	<b>9'684'258.71</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>31'035'235.45</b>	<b>30'486'509.54</b>

<b>Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr</b>	<b>2025 CHF</b>	<b>2024 CHF</b>
Mietzinseinnahmen	3'213'740.00	3'213'794.95
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>3'213'740.00</b>	<b>3'213'794.95</b>
Betriebskosten	-445'239.28	-423'745.83
Grossrenovationen	0.00	0.00
Auflösung Rückstellungen für Grossrenovationen	0.00	0.00
Rückstellungen für Grossrenovationen	-300'000.00	-500'000.00
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-745'239.28</b>	<b>-923'745.83</b>
<b>Liegenschaftenerfolg</b>	<b>2'468'500.72</b>	<b>2'290'049.12</b>
Verwaltungsratentschädigung	-31'277.40	-36'261.65
Rechts- und Beratungsaufwand	-110'855.40	-55'532.35
Übriger Betriebsaufwand	-58'162.25	-52'320.75
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-200'295.05</b>	<b>-144'114.75</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA)</b>	<b>2'268'205.67</b>	<b>2'145'934.37</b>
Abschreibungen Immobile Sachanlagen	-650'000.00	-650'000.00
<b>Abschreibungen</b>	<b>-650'000.00</b>	<b>-650'000.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</b>	<b>1'618'205.67</b>	<b>1'495'934.37</b>
Finanzaufwand	-175'130.05	-154'864.28
Finanzertrag	1'670.55	3'740.43
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-173'459.50</b>	<b>-151'123.85</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1'444'746.17</b>	<b>1'344'810.52</b>
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>1'444'746.17</b>	<b>1'344'810.52</b>
Direkte Steuern	-320'515.60	-275'898.40
<b>Unternehmungserfolg</b>	<b>1'124'230.57</b>	<b>1'068'912.12</b>

---

**In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

**Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:

Buchwert der Immobilien	26'979'500.00	27'629'500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33'000'000.00	33'000'000.00
davon belehnt	11'600'000.00	11'600'000.00

**Risikomanagement**

Der Verwaltungsrat und das Management haben im Geschäftsjahr 2025 gemäss ihrem Risikomanagement-Prozess eine Risikobeurteilung vorgenommen. Allfällige sich daraus ergebende Massnahmen werden abgeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist. Zurzeit sind keine Massnahmen erforderlich.

**Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

Die SIA-Haus AG beschäftigte im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine Mitarbeiter.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

**Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes  
per 31. Dezember**

**2025**

**2024**

Wir beantragen Ihnen die Ausschüttung einer Dividende von 25% (VJ: 20%) auf dem Namenaktienkapital A und 24%) auf dem Namenaktienkapital B und schlagen Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

Gewinnvortrag	2'284'834.01	2'159'921.89
Jahresgewinn	1'124'230.57	1'068'912.12
Bilanzgewinn	<u>3'409'064.58</u>	<u>3'228'834.01</u>
4% Vorzugsdividende auf das Namenaktienkapital B von CHF 3'600'000.00 (Art. 22)	144'000.00	144'000.00
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	<u>3'265'064.58</u>	<u>3'084'834.01</u>
25% Dividende auf das Namenaktienkapital von CHF 400'000.00	100'000.00	80'000.00
25% Dividende auf das Namenaktienkapital B von CHF 3'600'000.00	900'000.00	720'000.00
Vortrag auf neue Jahresrechnung	<u><u>2'265'064.58</u></u>	<u><u>2'284'834.01</u></u>

Beschliessen Sie nach unserem Vorschlag, so ergeben sich folgende Dividenden:

**Namenaktien A - 5'000 Stück**

Bruttodividende	20.00	16.00
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	7.00	5.60
Nettoauszahlung	<u><u>13.00</u></u>	<u><u>10.40</u></u>

**Namenaktien B - 4'500 Stück**

Bruttodividende	232.00	192.00
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	81.20	67.20
Nettoauszahlung	<u><u>150.80</u></u>	<u><u>124.80</u></u>

**Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven**

Da die gesetzliche Gewinnreserve 50% des Aktienkapitals erreicht hat, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Zürich, 12. Mai 2026

Für den Verwaltungsrat

Luca Fontanella

Gabriela Theus

**Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der  
SIA-Haus AG  
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der SIA-Haus AG für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

OBT AG



Andreas Brumann  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Roman Marty  
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 2. April 2026

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes