



Geschäftsbericht 2025



**FERNWÄRME
WETZIKON**

2

Inhalt

1	Editorial	3
2	Organisation und Corporate Governance	4-5
3	Projekt	6-9
4	Betrieb	10
5	Finanz- und Lagebericht	11-15
6	Anhang	16-24

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Fernwärme Wetzikon AG ein intensives und wegweisendes Jahr und markierte den Übergang von der Planung in die Umsetzung unseres Projekts, einem zentralen Beitrag zur Energiestrategie der Stadt Wetzikon.

Mit der Inbetriebnahme der Transportleitung wurde eine wichtige Grundlage für den weiteren Netzausbau geschaffen. Gleichzeitig konnten in der ersten Versorgungszone bereits im zweiten Betriebsjahr die ersten Kundinnen und Kunden erfolgreich an das Netz angeschlossen und mit Wärme versorgt werden – ein bedeutender Meilenstein und sichtbarer Fortschritt.

Die Umsetzung erfolgte unter anspruchsvollen Bedingungen: Bauliche Überraschungen, komplexe Bewilligungsverfahren und begrenzte Ressourcen erforderten grosse Flexibilität. Dennoch liegt das Projekt im Zeitplan. Parallel dazu wurden die Bauarbeiten an der Energiezentrale weitergeführt und die erste Tranche der Fremdfinanzierung gesichert. Das Interesse potenzieller Geldgeber bestätigt die Tragfähigkeit des Vorhabens.

Auch organisatorische Veränderungen konnten konstruktiv gemeistert werden. Neue Verantwortlichkeiten wurden rasch übernommen und Prozesse weiterentwickelt, was die Organisation nachhaltig gestärkt hat.

Der Rückzug der Energie Zürichsee Linth AG aus ihrem Projekt Fernwärmeversorgung ab der KEZO eröffnet zusätzliche Optionen, die wir sorgfältig prüfen, um mögliche Optimierungen und zusätzliche Wärmemengen zu nutzen.

Im Jahr 2026 stehen der weitere Anschluss von Kundinnen und Kunden sowie der weitere Bau von Versorgungsleitungen bis ins Zentrum der Stadt an. Diese neuen Leitungsabschnitte sind für den langfristigen Erfolg entscheidend. Die damit verbundenen Bautätigkeiten in verkehrsbelasteten Strassenabschnitten können vorübergehend zu Einschränkungen führen. Zudem sind die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Energiezentralen geplant.

Unser Dank gilt den Aktionärinnen – der Stadt Wetzikon sowie der Energie 360° AG –, unserem Wärmelieferanten KEZO Hinwil sowie allen Mitarbeitenden, Partnern, Unternehmen und Fachstellen für ihr grosses Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass die Fernwärme Wetzikon AG gut aufgestellt ist, um das Projekt erfolgreich weiterzuführen.



Daniel Weltin



Daniel Wassmer

Daniel Weltin
Verwaltungsratspräsident
Fernwärme Wetzikon AG

Daniel Wassmer
Geschäftsführer
Fernwärme Wetzikon AG

4

Organisation und Corporate Governance

Gründung

Die Fernwärme Wetzikon AG ist eine Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. OR mit Sitz in Wetzikon ZH. Sie startete ihre Geschäftstätigkeit mit der Gründung am 30. November 2023.

Aktionariat

Aktionärinnen sind die Stadt Wetzikon (60 %) und die Energie 360° AG (40 %)

Unternehmenszweck

- Erstellung und Betrieb der Fernwärmeversorgung in der Stadt Wetzikon mit Wärme aus der KEZO Hinwil und aus der ARA Wetzikon
- Die Wärmeversorgung soll schnellstmöglich realisiert werden mit dem Ziel eines hohen Anschlussgrads

Verwaltungsrat

Daniel Weltin	Verwaltungsratspräsident	Vertreter Stadt Wetzikon
Romeo Deplazes	Mitglied Verwaltungsrat	Vertreter Energie 360° AG
Adrian Oehler	Mitglied Verwaltungsrat	Vertreter Stadt Wetzikon
Heinrich Vettiger	Mitglied Verwaltungsrat	Stadtrat, Vertreter Stadt Wetzikon
Andrea Zinsli	Mitglied Verwaltungsrat	Vertreter Energie 360° AG

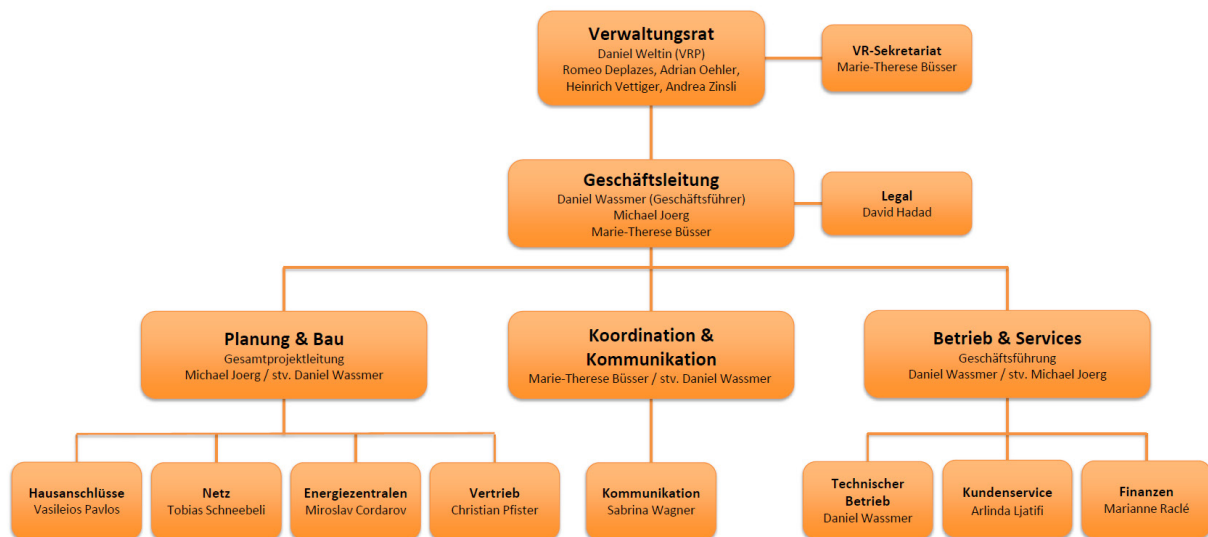
Geschäftsleitung

Daniel Wassmer	Geschäftsführer	Stadtwerte Wetzikon
Marie-Therese Büsser	Mitglied Geschäftsleitung	extern
Michael Joerg	Mitglied Geschäftsleitung	Energie 360° AG

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Aufbauorganisation



Die Fernwärme Wetzikon AG ist organisationsmässig einerseits auf die Projektphase mit der Erstellung der Infrastruktur (Bereich Planung & Bau) und andererseits auf den Aufbau der Betriebsstruktur (Bereich Betrieb & Services) ausgerichtet. Der Bereich Koordination & Kommunikation dient beiden Organisationseinheiten.

Projekt

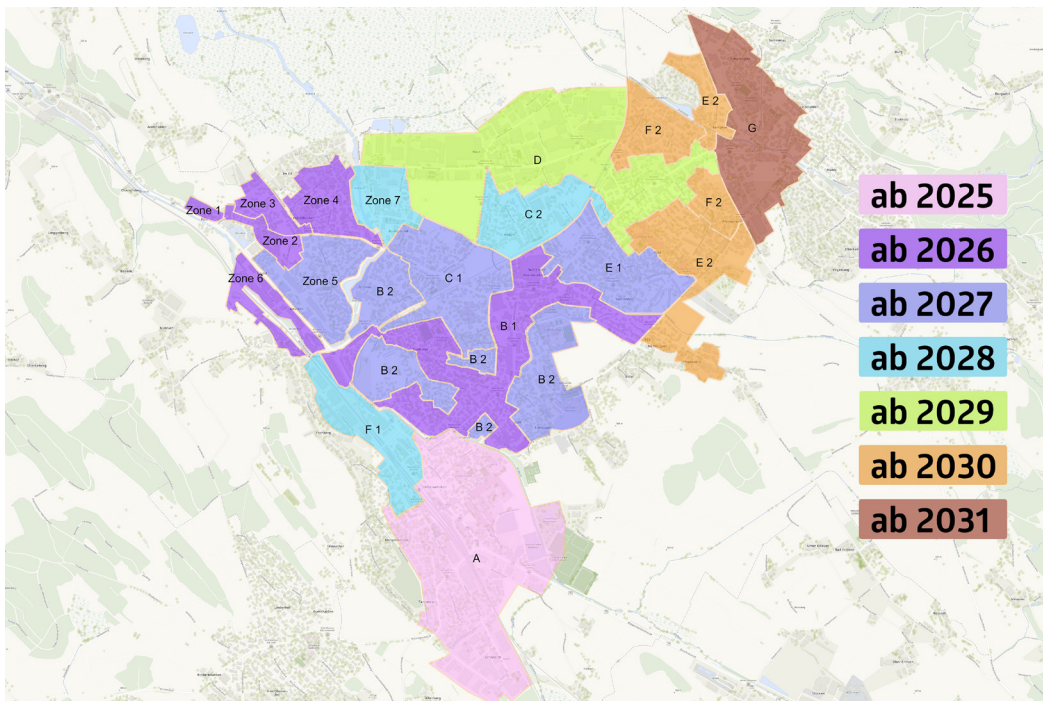
Nachhaltiges Projekt für die Gebäudewärme

Nutzung der lokal und regional zur Verfügung stehenden Wärme aus der Kehrrechtverbrennung der KEZO Hinwil und der Wärme im gereinigten Abwasser der ARA Wetzikon für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung in rund 50 % der Gebäude der Stadt Wetzikon.

Die ersten Kundinnen und Kunden werden seit Ende 2025 mit Wärme versorgt.



Erschliessungszonen



Energiezentralen

Energiezentrale ARA

Die Bauarbeiten sind im Gang. Ende 2025 war der Rohbau zu grossen Teilen erstellt.

Als Folge verschiedener bautechnischer Herausforderungen in der Baugrube (Altlasten, schwierige Spülbohrung) resultierten grössere Bauverzögerungen. Dank einer straffen Projektplanung konnten bei den Baumeisterarbeiten weitere Verzögerungen vermieden werden.

Kostenüberschreitungen sind keine erkennbar. Der Termin der Inbetriebnahme im Herbst 2026 ist realistisch.

Energiezentrale Rapperswilerstrasse

Die Bauarbeiten sind im Gang. Ende 2025 war der Rohbau fast vollständig erstellt.

Es mussten verschiedene bautechnische und bewilligungsmässige Herausforderungen bewältigt werden.

Kostenüberschreitungen sind keine erkennbar. Der Termin der Inbetriebnahme im Herbst 2026 ist realistisch.



Netz

Transportleitung

Die Transportleitung ist seit Mitte November in Betrieb.

Die Bauarbeiten an der Transportleitung wurden im November 2024 gestartet. Die Erstellung der Transportleitung unter dem Radweg verlief mit Ausnahme des Bachquerungen nach Plan. Hingegen erwiesen sich alle drei notwendigen Bachquerungen bei der KEZO (Wildbach/Brunnenbach) und bei der Energiezentrale Rapperswilerstrasse (Mostbach) als bautechnisch anspruchsvoller als erwartet (viel Grundwasser, schwieriger Baugrund). Um die rechtzeitige Inbetriebnahme der Leitung sicherzustellen, mussten an allen drei Bächen temporäre, oberirdische Provisorien (Rohrbrücken) erstellt werden. Die noch ausstehenden Bachquerungen werden im März/April 2026 erstellt.

Erschliessungszonen ab 2025

Die ersten Teilstücke des Netzes sind in Betrieb.

Der Netzbau in der 1. Versorgungszone ab der KEZO startete im März 2025. Es mussten einige bautechnischen Hürden (Findling, bestehende Werkleitungen, schwierige Spülbohrung) überwunden werden. Die Inbetriebnahme der ersten Etappe erfolgte im November 2025.

Die Hauptleitung in der Usterstrasse ab der ARA ist erstellt. Die Planung der Leitungsführung im Bereich der ARA wurde überarbeitet und auf die Kundeninteressen abgestimmt.

Erschliessungszonen ab 2026

Das Netz befindet sich in Realisierung (Bachtelstrasse) oder in der intensiven Planungsphase.

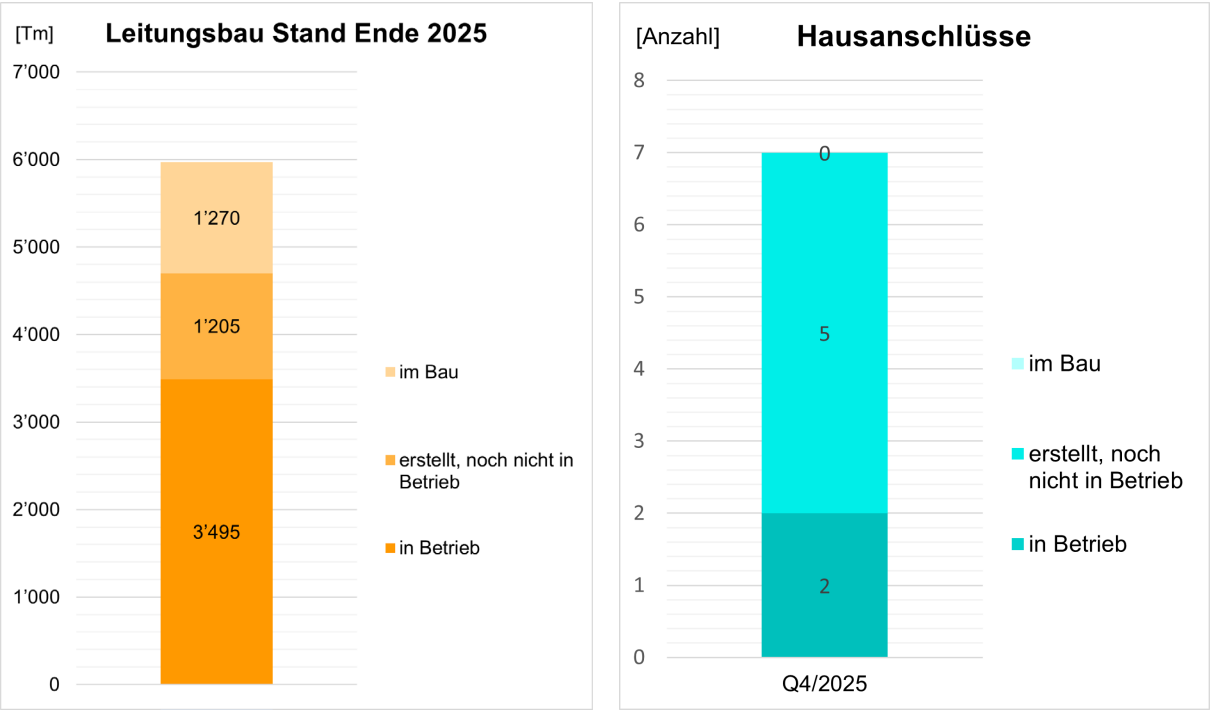
Der Start der Bauarbeiten beim mit der Stadt Wetzikon koordinierten Bauprojekt in der Bachtelstrasse erfolgte im März 2025. Die Bauarbeiten verlaufen nach Plan.

Die grosse Erschliessungszone im Zentrum wurde neu in Erschliessung ab 2026 und ab 2027 unterteilt, um der sehr anspruchsvollen Bautätigkeit im Stadtzentrum Rechnung zu tragen. Für diese verkehrlich anspruchsvoll Bauphase wurde ein mit dem Kanton koordiniertes Verkehrskonzept erstellt.

Hausanschlüsse

Die ersten Hausanschlüsse sind in Betrieb.

Im Dezember 2025 konnten die beiden ersten Kundenanschlüsse in Betrieb genommen werden. Sämtliche Hausanschlüsse in der Erschliessungszone 2025 werden bis im August 2026 erstellt und in Betrieb genommen; weitere Anschlüsse folgen und werden bis Herbst 2026 in Betrieb genommen.



Betrieb

Im Berichtsjahr wurde der laufende Betrieb der Fernwärme Wetzikon AG schrittweise aufgebaut und professionalisiert. Ein wichtiger Meilenstein war der erste Jahresabschluss, der ohne Beanstandungen revidiert wurde. Parallel dazu startete der strukturierte Aufbau des Internen Kontrollsystems (IKS) in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle. Die Vorrevision verlief positiv; die bestehenden Prozesse und Dokumentationen erwiesen sich als tragfähig und bilden eine solide Basis für die ordentliche Revision.

Technischer Betrieb

Zur Sicherstellung eines effizienten Anlagenbetriebs wurden die Entscheidungsgrundlagen für die Beschaffung und den Einsatz der Wärmeübergabestationen und Wärmezählern erarbeitet. Mit der Hoval AG konnte hierfür eine einheitliche Partnerlösung für den gesamten Wärmeverbund erfolgreich etabliert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf dem Aufbau der Energieverrechnung. Die konzeptionellen Grundlagen – von Rechnungsdesign über Verrechnungslogik bis zum Abrechnungsrhythmus – wurden definiert und die Integration in die bestehenden Systeme der Stadtwerke Wetzikon vorbereitet. Die erste ordentliche Energieverrechnung ist für 2026 vorgesehen.

Mit der Aufnahme der Wärmelieferung an die ersten Kundinnen und Kunden im Dezember 2025 gewann auch der operative Betrieb an Bedeutung. Der Aufbau der Betriebsorganisation wurde intensiv vorangetrieben. In enger Zusammenarbeit mit Energie 360° AG und den Stadtwerken Wetzikon wurden Aufgaben, Zuständigkeiten und Pikettdienste geklärt, um eine sichere und zuverlässige Versorgung zu gewährleisten. Der Abschluss der Betriebsvereinbarung ist im Frühjahr 2026 angesetzt.

Organisation

Auf organisatorischer Ebene führten die Erfahrungen aus der intensiven Bau- und Anlaufphase zu gezielten Anpassungen der Projekt- und Betriebsstruktur. Verantwortlichkeiten wurden geschärft, Schnittstellen klarer definiert und die Organisation insgesamt robuster aufgestellt. Damit ist die Fernwärme Wetzikon AG gut vorbereitet für den Übergang vom Projektbetrieb in den stabilen Regelbetrieb.

Finanz- und Lagebericht

Kommentar zur Jahresrechnung

Der betriebliche Ertrag aus Lieferungen und Leistungen blieb im Berichtsjahr unter den budgetierten Erwartungen. Die Erträge aus Wärme wurden gemäss den bestehenden Verträgen fakturiert. Dennoch lag insbesondere der Ertrag aus dem Grundpreis Wärme insgesamt CHF 45'300 unter dem Budget. Der Energieertrag Wärme entwickelte sich hingegen leicht besser als geplant. Insgesamt resultierte daraus ein tieferer Gesamtertrag (- CHF 38'800) aus Wärme.

Die budgetierten Erträge aus Anschlussbeiträgen konnten insgesamt nicht realisiert werden. Sämtliche Erträge aus Neuanschlüssen sowie aus übrigen Anschlussbeiträgen wurden passiviert und werden über die Nutzungsdauer von 30 Jahren (analog Wärmeübergabestationen) abgeschrieben. Konkret betrifft dies Anschlussbeiträge in der Höhe von insgesamt CHF 129'500.

Im übrigen Ertrag ist ein einmaliger Anteil der Stadt Wetzikon über CHF 18'000 für die Planung und Beschaffung einer Übergangslösung enthalten, welcher im Berichtsjahr zu einem positiven Sondereffekt führte. Die Ertragsminderungen aus der Veränderung des Delkredere belaufen sich auf CHF 12'300. Diese Position wird nicht budgetiert, da sie sich jeweils aus der Entwicklung der offenen Forderungen ergibt.

Im Bereich der Energiebeschaffung zeigen sich mehrere erklärbare Abweichungen. Der Leistungspreis sowie der Arbeitspreis für Wärme von der KEZO wurden erst ab dem 1. Oktober 2025 erfasst, wofür neue Konten eröffnet wurden. Gleiches gilt für den Pumpen- und Hilfsstrom. Die Aufwendungen für Heizöl, Strom und Gas im Zusammenhang mit den Übergangslösungen fielen rund CHF 28'000 höher aus als budgetiert. Wesentlich hierfür waren zusätzliche Gaskosten von rund CHF 52'000 für die Heizzentrale im Feld. Zudem wurden neu Kosten für Füll- und Ergänzungswasser der KEZO verbucht.

Der Aufwand für Dienstleistungen basiert auf der effektiven Stundenrapportierung der Dienstleister. Im technischen Betrieb entstand ein Mehraufwand über CHF 9'300 gegenüber dem Budget. Die Kosten für die Geschäftsführung lagen leicht unter dem budgetierten Wert (- CHF 5'400). Im Bereich Vertrieb wurde mit CHF 340'200 ein deutlich höherer Aufwand (CHF 43'200) verzeichnet. Hauptgrund dafür sind die zusätzlichen Verkaufsressourcen von 20%. Der Aufwand für Finanzen und Kundenservice fiel deutlich tiefer aus als geplant, was auf eine verzögerte Fakturierung im System innosolvenenergy zurückzuführen ist. Auch im Bereich Kommunikation und Marketing wurden geringere Aufwendungen (- CHF 34'400) als budgetiert verbucht.

Beim Personalaufwand kam es bei den Honoraren des Verwaltungsrates zu einem Mehraufwand über CHF 4'300. Dieser steht unter anderem im Zusammenhang mit zusätzlichen Aufwendungen im Bereich Finanzierung.

Im sonstigen Betriebsaufwand sind mehrere Besonderheiten enthalten. Die Kostenverrechnung der Stadtwerke für die Benutzung von Sitzungszimmern und Arbeitsplätzen von Mitarbeitenden der Fernwärme Wetzikon AG waren noch nicht im Budget enthalten.

Im Bereich Unterhalt und Reparaturen betreffen die Aufwendungen hauptsächlich die Übergangslösungen. Zusätzlich wurde eine Akontozahlung für die Miete eines Heizgeräts an der Talstrasse 21 verbucht. Abgaben und Gebühren wurden teilweise über die Anlagenrechnung geführt und erscheinen deshalb nicht im laufenden Aufwand.

Der Verwaltungs- und Informatikaufwand lag insgesamt unter dem Budget, obwohl einzelne Positionen Mehrkosten aufweisen. Der Beratungsaufwand fiel höher aus, unter anderem aufgrund von Leistungen des spezialisierten Finanzdienstleisters zur Unterstützung der Fernwärme Wetzikon AG im Fremdfinanzierungsprozess, der Bewertung des Fernwärmenetzes sowie Arbeiten im Zusammenhang mit dem internen Kontrollsystem. Die Kosten der Revisionsstelle liegen über dem Budget. Die Abgrenzung der Kosten basiert auf der Offerte der PwC. Mehrere Konten wurden inaktiv gesetzt und in das Konto übriger Verwaltungsaufwand integriert; diese Struktur ist für das Budget 2027 zu berücksichtigen. Im IT-Bereich entstanden weniger Aufwendungen für den weiteren Aufbau von Abacus. Im Vorjahr waren zudem einmalige Lizenzkosten enthalten.

Der Werbeaufwand liegt deutlich unter dem Budget (- CHF 20'400). Dabei fielen die Aufwendungen für Anlässe deutlich tiefer aus, da weniger Veranstaltungen umgesetzt worden sind.

Bei den Abschreibungen ergibt sich eine besondere Situation beim Netz. Die Abschreibung ist positiv, da die Anschlussbeiträge passiviert und über 30 Jahre abgeschrieben werden. Die Anschlussgebühren betreffen die Zone A, welche im Jahr 2025 erst zu einem Drittel in Betrieb genommen wurde; der restliche Teil folgt im Jahr 2026. In Absprache mit der PwC wurde festgelegt, dass die Zone A als eine Anlage per 2026 in Betrieb genommen wird. Für das Netz werden im Berichtsjahr deshalb noch keine Abschreibungen generiert. In der Bilanz zeigt sich diese Situation durch eine negative Position bei den Anlagen Netz.

Im Finanzaufwand sind die Zinsen aus der Privatplatzierung für den Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 2025 enthalten. Zusätzlich wurden Emissionsabgaben sowie Platzierungs-, Initial- und Bereitstellungsgebühren verbucht. Die Initialgebühren werden über die Laufzeit der Anleihe von zehn Jahren abgegrenzt. Die Abgrenzung wird jährlich anteilmässig reduziert. Im Berichtsjahr wurde lediglich der Zeitraum September bis Dezember berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Jahresergebnis stark durch die Passivierung der Anschlussbeiträge, den verzögerten Ertragsanfall, Mehraufwendungen im Zusammenhang mit Übergangslösungen sowie durch finanzierungsbedingte Sondereffekte geprägt ist. Die Abweichungen gegenüber dem Budget sind grösstenteils sachlich begründet und stehen im direkten Zusammenhang mit dem Aufbau und Projektcharakter der Fernwärmeversorgung.

Geschäftsgang und Zielerreichung

Die Fernwärme Wetzikon AG bewegt sich am Ende des zweiten Geschäftsjahrs insgesamt im Rahmen der Planung. Dies betrifft sowohl die Baukosten, welche leicht unter der Planung liegen als auch die Terminabweichungen, welche sich im üblichen Bereich von wenigen Wochen bis maximal wenigen Monaten bewegen. Der Ausbau des Netzes erfolgt planmässig und die Absatzentwicklung entspricht den Erwartungen.

Wesentliche strukturelle Abweichungen gegenüber der Budgetplanung bestehen derzeit nicht. Einzelne zeitliche Verschiebungen im Ausbau und bei Anschlüssen sind in dieser frühen Projektphase üblich und beeinträchtigen die langfristige Zielerreichung nicht.

Personal

Die Fernwärme Wetzikon beschäftigt kein eigenes Personal. Die Dienstleistungen werden von Personal der Aktionärinnen und von externen Dienstleistern erbracht.

Risikomanagement und Risiken

Das Risikomanagement der Fernwärme Wetzikon AG ist integraler Bestandteil der Unternehmensführung und unterstützt die zielgerichtete Steuerung eines komplexen Infrastrukturprojekts über mehrere Projekt- und Betriebsphasen hinweg. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, systematisch zu beurteilen und geeignete Massnahmen zur Risikominimierung oder -bewältigung abzuleiten.

Die Identifikation und Bewertung der wesentlichen Risiken erfolgt regelmässig durch die Gesamtprojektleitung und die Geschäftsleitung. Dabei werden insbesondere technische, terminliche, organisatorische, finanzielle sowie markt- und ressourcenbezogene Risiken betrachtet. Die Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer potenziellen Auswirkungen beurteilt, fortlaufend überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Die Ergebnisse der Risikoüberprüfung werden dem Verwaltungsrat im Rahmen der periodischen Berichterstattung transparent dargelegt. Bei wesentlichen Veränderungen oder erhöhtem Handlungsbedarf werden gezielt Massnahmen definiert und deren Umsetzung nachverfolgt. Damit ist sichergestellt, dass Risiken nicht isoliert betrachtet, sondern aktiv gesteuert und in die Entscheidungsfindung einbezogen werden.

Aus heutiger Sicht werden insbesondere vier Risiken als wesentlich eingeschätzt. Ein zentrales Risiko besteht im ausreichenden Wärmeabsatz, da die Wirtschaftlichkeit des Netzausbaus von der realisierten Anschlussdichte abhängt. Aufgrund der energiepolitischen Rahmenbedingungen, der attraktiven erneuerbaren Wärmeversorgung sowie des anhaltend hohen Marktinteresses wird dieses Risiko aktuell als begrenzt beurteilt. Weiter unterliegt das Projekt der Kostenentwicklung bei Materialien und Dienstleistungen, insbesondere im Bau- und Energiesektor. Durch vorausschauende Planung, geeignete Beschaffungsstrategien und eine laufende Kostenüberwachung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung besteht zudem ein Zinsänderungsrisiko, welches sich auf die Kapitalkosten auswirken kann. Dieses Risiko wird durch eine abgestufte und flexibel ausgestaltete Finanzierungsstrategie begrenzt.

Schliesslich stellt die Einhaltung des Erschliessungs- und Bauzeitplans einen weiteren relevanten Risikofaktor dar. Verzögerungen durch Bewilligungsverfahren, Koordinationsaufgaben oder externe Einflüsse können nicht vollständig ausgeschlossen werden, gelten jedoch aufgrund der engen Abstimmung mit allen Beteiligten als kontrollierbar.

Mit dem Übergang von der Projekt- in die Betriebsphase wird das Risikomanagement schrittweise weiterentwickelt und stärker in die ordentlichen Unternehmensprozesse integriert. Die enge Verzahnung mit dem Internen Kontrollsystem (IKS) trägt dazu bei, die finanzielle und operative Sicherheit nachhaltig zu erhöhen. Insgesamt werden die identifizierten Risiken aufgrund der getroffenen organisatorischen, finanziellen und operativen Massnahmen derzeit als limitiert eingeschätzt.

Verkauf

Ende 2025 waren Wärmelieferverträge im Umfang von 8.7 MW vertraglich gesichert (112 Verträge). Weitere 17.0 MW befanden sich bei Kundinnen und Kunden zur Unterzeichnung. Damit sind insgesamt rund 51 % der vorgesehenen Leistung verkauft beziehungsweise vertraglich in einer weit fortgeschrittenen Phase.

Vergaben

Die Vergaben erfolgen auf der Grundlage des Beschaffungsreglements der Fernwärme Wetzikon AG freihändig unter Konkurrenz (gemäss Art. 10 IVöB). Die Auswahl der Einladung von Unternehmen für eine Offerteingabe erfolgt aufgrund von Eignung/Fachwissen und lokaler/regionaler Verankerung.

Bisher wurden 23 grössere Aufträge von über CHF 200'000 für gut CHF 42 Mio. vergeben, insbesondere für Planungen, Tief- und Rohrbauarbeiten im Netzbau, Tief- und Hochbauarbeiten an den Energiezentralen und technische Ausrüstungen in den Energiezentralen. Die Vergaben liegen gesamthaft leicht unter der Budgetplanung.

Kommunikation

2025 wurden diverse Kommunikationsmassnahmen durchgeführt: Die Webseite www.fernwaerme-wetzikon.ch wurde ausgebaut und verfeinert. Die Kundschaft wurden mit diverse Informationsschreiben über wichtige Zwischenschritte und Massnahmen betreffend den eigenen Anschluss informiert. Es wurde je ein Informationsanlass für die grossen Kundinnen und Kunden und für das Wetziker Gewerbe durchgeführt. Auch zu allen wichtigen Meilensteinen wurden Anlässe durchgeführt und die Öffentlichkeit mit Medienmitteilungen und -berichten informiert. Zu den neu eröffneten Baustellen wurden die Direktbetroffenen und die Öffentlichkeit mit Flyern und Plakaten und Baustelleninformation auf der Webseite informiert.

Finanzierung

Die Finanzierung des Gesamtprojekts wurde im Berichtsjahr konsequent weiterentwickelt und auf eine breitere Basis gestellt. Neben gesicherten Eigenmitteln konnte eine langfristige Fremdfinanzierung mittels Privatplatzierung abgeschlossen werden.

Parallel dazu wurden intensive Gespräche mit weiteren Finanzierungspartnern geführt. Besonders hervorzuheben ist das grosse Interesse institutioneller Investoren an einer Beteiligung an der weiteren Projektfinanzierung. Die laufenden Prüfprozesse bestätigen die Attraktivität und Tragfähigkeit des Projekts. Damit ist die Fernwärme Wetzikon AG finanziell gut positioniert, um die nächsten Ausbaustufen planmässig umzusetzen und den Übergang in den Regelbetrieb langfristig abzusichern.

Zukunftsansichten

Im Jahr 2026 steht für die Fernwärme Wetzikon AG der Übergang von der Aufbau- in die skalierte Betriebs- und Ausbauphase im Fokus. Nach der erfolgreichen Inbetriebnahme der ersten Versorgungsabschnitte wird der kontinuierliche Netzausbau in weiteren Versorgungszonen konsequent weitergeführt. Ab dem Frühjahr 2026 ist der Ausbau in zusätzlichen Quartieren vorgesehen, um weitere Liegenschaften an den Wärmeverbund anzuschliessen und die Abnahme der verfügbaren Wärmeleistung schrittweise zu erhöhen.

Parallel dazu liegt ein Schwerpunkt auf der Stabilisierung und Professionalisierung des operativen Betriebs. Mit der zunehmenden Anzahl angeschlossener Kundinnen und Kunden gewinnen Themen wie Betriebsorganisation, Instandhaltung, Pikettorganisation sowie die Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Wetzikon und der Energie 360° AG weiter an Bedeutung. Die im Jahr 2025 gestarteten Arbeiten zum Aufbau klarer Zuständigkeiten und Prozesse werden 2026 weiter vertieft und gefestigt.

Ein weiterer zentraler Meilenstein ist die Weiterentwicklung der Energieverrechnung. Die konzeptionellen Grundlagen wurden geschaffen, sodass 2026 die erste ordentliche und wiederkehrende Abrechnung der gelieferten Wärme umgesetzt werden kann. Damit wird ein wichtiger Schritt zur vollständigen Integration der Fernwärme in die bestehenden Systeme und Abläufe der Stadtwerke Wetzikon vollzogen.

Auch im Jahr 2026 bleibt der koordiniert geplante Ausbau der Infrastruktur ein zentrales Thema. Der Fernwärmenetzausbau erfolgt weiterhin in enger Abstimmung mit anderen Werkleistungsprojekten (Strom, Wasser, Gas). Die dafür notwendigen Planungs- und Entscheidungsprozesse werden laufend weitergeführt.

Insgesamt erwartet die Fernwärme Wetzikon AG für 2026 ein Jahr mit hoher operativer und projektbezogener Intensität. Der weitere Ausbau des Wärmeverbunds, die Zunahme der angeschlossenen Kundschaft sowie die Konsolidierung der betrieblichen Strukturen bilden die Grundlage für eine langfristig sichere, wirtschaftliche und nachhaltige Wärmeversorgung der Stadt Wetzikon.

Anhang

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung (in CHF)	Anhang	2025	2023/2024
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		131'185	34'120
Übriger Ertrag		5'740	31'206
Total Betriebsertrag	D1	136'926	65'325
Energieaufwand		-106'660	-35'115
Aufwand für Dienstleistungen	D2	-646'792	-627'683
Personalaufwand	D3	-34'320	-34'525
Sonstiger Betriebsaufwand	D4	-186'530	-131'533
Abschreibungen	D5	-47'627	-29'809
Betriebliches Ergebnis		-885'002	-793'340
Finanzaufwand	D6	-316'573	-65'320
Ausserordentlicher Aufwand	D7	0	-539'175
Jahresgewinn vor Steuern		-1'201'575	-1'397'835
Direkte Steuern		-45'294	-9'688
Jahresverlust		-1'246'869	-1'407'523

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	C1	26'319'255	3'022'420
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	C2	252'659	19'721
Übrige kurzfristige Forderungen	C3	1'173'801	173'017
Aktive Rechnungsabgrenzungen	C4	304'781	3'306
Total Umlaufvermögen		28'050'496	3'218'464
Immobilien	C5	319'168	148'618
Anlagen im Bau	C6	22'146'639	3'917'364
Total Anlagevermögen		22'465'807	4'065'982
Total Aktiven		50'516'303	7'284'446
Passiven	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	C7	4'212'089	1'663'392
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	C8	44'483	8'829
Passive Rechnungsabgrenzungen	C9	114'123	19'748
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'370'695	1'691'969
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	C10	20'000'000	0
Total langfristiges Fremdkapital		20'000'000	0
Total Fremdkapital		24'370'695	1'691'969
Aktienkapital		500'000	500'000
Gesetzliche Kapitalreserve		28'300'000	6'500'000
- Reserven aus Kapitaleinlagen			
Verlustvortrag		-1'407'523	0
Jahresverlust		-1'246'869	-1'407'523
Total Eigenkapital		26'145'608	5'592'477
Total Passiven		50'516'303	7'284'446

Jahresrechnung Fernwärme Wetzikon AG, Wetzikon

Nachstehend sind nur jene Einzelrubriken gemäss Art. 959c OR aufgeführt, bei denen Angaben zum Jahresabschluss der Unternehmung erforderlich sind; nicht erforderliche Positionen sind weggelassen.

A Allgemeine Angaben (Unternehmen, Rechnungslegungsgrundsätze)

A 1 Firma/Name, Rechtsform, Sitz

Fernwärme Wetzikon AG, Schellerstrasse 22, 8620 Wetzikon

A 2 Anzahl Vollzeitstellen

Die Fernwärme Wetzikon AG hatte im Berichtsjahr keine Angestellten.

A 3 Revisionsstelle

Die Fernwärme Wetzikon AG unterliegt von Gesetzes wegen der eingeschränkten Revision. Die Unternehmung hat sich per 2025 freiwillig der ordentlichen Revision unterstellt (Opting-up). Seit dem Geschäftsjahr 2025 amtet die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle.

A 4 Dauer Geschäftsjahr

Das 1. Geschäftsjahr dauerte vom 30.11.2023 bis zum 31.12.2024. Das aktuelle Geschäftsjahr dauert vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025.

B 1 Angewandte Bewertungsgrundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) 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.

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen individuellen Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen von 5% vorgenommen.

Anlagevermögen: Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Energiezentralen

- Gebäude Massivbau	50 Jahre, linear
- Gebäude Leichtbau	30 Jahre, linear
- Wärmeerzeugung	20 Jahre, linear
- Elektroinstallationen	20 Jahre, linear
- Messsteuer/Regeltechnik	15 Jahre, linear
- Übergangsheizungen	5 Jahre, linear Netz
- Leitungsnetz	50 Jahre, linear
- Wärmeübergangstation	30 Jahre, linear
- Wärmezähler	8 Jahre, linear
- Anschlussbeiträge	30 Jahre, linear

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind bis und mit 20.03.2026 keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen
in CHF

C1 Flüssige Mittel

Bankguthaben	26'319'255	3'022'420
Total	26'319'255	3'022'420

C2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

gegenüber Dritten	254'944	20'759
gegenüber Beteiligten	11'013	0
- Wertberichtigungen	-13'298	-1'038
Total	252'659	19'721

C3 Übrige kurzfristige Forderungen

gegenüber Dritten	21'277	2'970
gegenüber staatlichen Stellen	1'152'524	170'047
Total	1'173'801	173'017

C4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Bezahlter Aufwand des Folgejahres gegenüber Dritten	300'391	3'306
Bezahlter Aufwand des Folgejahres gegenüber Beteiligten	4'390	0
Total	304'781	3'306

C5 Immobille Sachanlagen

Energiezentralen	420'434	178'427
- Wertberichtigungen	-81'186	-29'809
Netz	-23'830	0
- Wertberichtigungen	3'750	0
Total	319'168	148'618

Die Anschlussgebühren Netz wurden in Rechnung gestellt, passiviert und entsprechend abgeschrieben. Die Anlage "Zone A" geht 2026 komplett in Betrieb.

C6 Anlagen im Bau

Energiezentralen	5'377'042	1'478'062
Netz	16'769'597	2'439'302
Total	22'146'639	3'917'364

C7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

gegenüber Dritten	1'976'732	777'765
gegenüber Beteiligten	2'213'602	858'587
gegenüber Organen	21'755	27'041
Total	4'212'089	1'663'392

C8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	44'483	8'829
Total	44'483	8'829

C9 Passive Rechnungsabgrenzungen

Noch nicht bezahlter Aufwand gegenüber Dritten	94'123	14'748
Noch nicht bezahlter Aufwand gegenüber Organ	20'000	5'000
Total	114'123	19'748

C10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

gegenüber Dritten	20'000'000	0
Total	20'000'000	0

Laufzeit 01.09.2025 - 03.09.2035
Zins 1.32%

D1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Bruttoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	131'185	34'120
Übrige Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	18'000	32'244
- Erlösminderungen	-12'260	-1'038
Total	136'926	65'326

D2 Aufwand für Dienstleistungen		
Betrieb/Unterhalt (Monteure)	23'316	2'417
Geschäftsführung	214'601	223'219
Akquisition	340'242	312'898
Administration (Finanzen, Kundenservice)	32'998	36'232
Marketing	35'635	52'918
Total	646'792	627'683
D3 Personalaufwand		
Honorar Verwaltungsrat	34'320	34'525
Total	34'320	34'525
D4 Sonstiger Betriebsaufwand		
Raumaufwand	9'035	0
Unterhalt, Reparaturen Ersatz	15'815	3'193
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	709	246
Verwaltungs- und Informatikaufwand	143'404	102'402
Werbeaufwand	17'567	25'691
Total	186'530	131'533
D5 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen Energiezentralen	51'377	29'809
Abschreibungen Netz	-3'750	0
Total	47'627	29'809
Die Anschlussgebühren Netz wurden in Rechnung gestellt, passiviert und entsprechend abgeschrieben. Die Anlage "Zone A" geht 2026 komplett in Betrieb.		
D6 Finanzaufwand und Finanzertrag		
Zinsaufwand	88'489	0
Emmissionsabgaben	218'000	65'000
Gebühren	10'000	0
Übriger Finanzaufwand (u.a. Bankgebühren)	84	320
Total	316'573	65'320
D7 Ausserordentlicher Aufwand		
a.o. Aufwand	0	-539'175
Total	0	-539'175

Wetzikon, 20.03.2026


Daniel Wassmer
Geschäftsführer

Marianne Racé
Leiterin Finanzen

Daniel Weltin
Verwaltungsratspräsident



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Fernwärme Wetzikon AG, Wetzikon

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fernwärme Wetzikon AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften 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.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 11. März 2025 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung 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.

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 Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

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 dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH 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 den SA-CH 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Reto Tognina
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Lukas Spühler
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats im Sinne von Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR

Fernwärme Wetzikon AG

Schellerstrasse 22
8620 Wetzikon

Tel. 043 477 31 71

kundenservice@fernwaerme-wetzikon.ch

www.fernwaerme-wetzikon.ch