



KENNZAHLEN

Jahresbericht 2016

Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW

Online Jahresbericht: wohnenab60.ch/jahresbericht2016

SAW AUF EINEN BLICK

4

ORGANISATION

5

PERSONAL

7

LIEGENSCHAFTEN

7

MIETERSCHAFT

11

DIENSTLEISTUNGEN

12

FINANZEN

13

Kennzahlen 2016

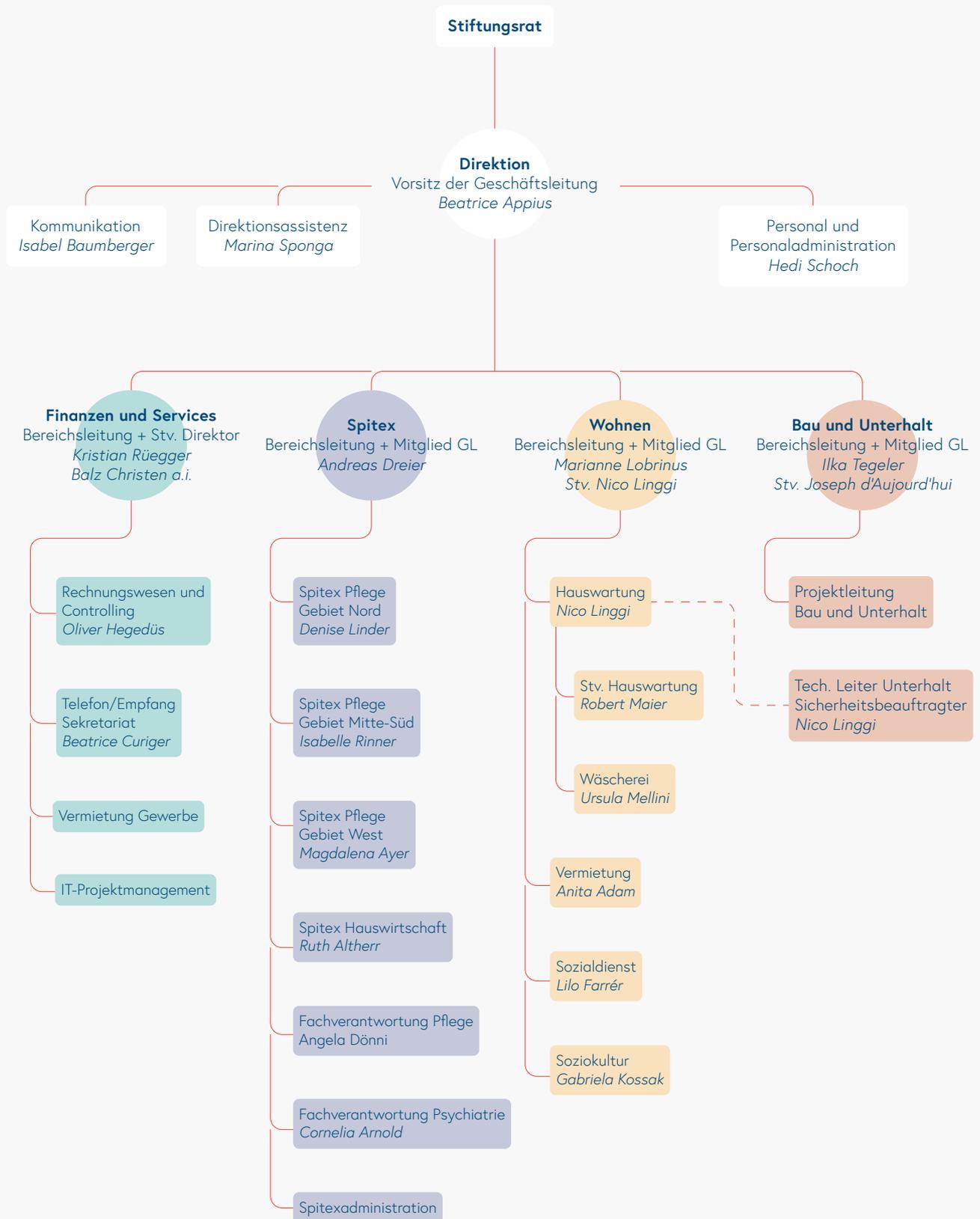
In der Stiftung Alterswohnungen teilen sich 131 Mitarbeitende insgesamt 98 Stellen. 2262 Mieterinnen und Mieter wohnen in 34 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erfahren Sie hier.

SAW auf einen Blick

1950 von der Stadt Zürich als öffentlich-rechtliche Stiftung gegründet.
Stiftungsratspräsidentin: Claudia Nielsen, Vorsteherin Gesundheits- und
Umweltdepartement der Stadt Zürich GUD.

	2014	2015	2016
Anzahl Mitarbeitende	136	133	131
Personalbestand in Vollzeitstellen	94	101	98
Anzahl Ausbildungsplätze	4	7	8
Anzahl Wohnungen inklusive Neu- bau- und Sanierungsprojekte	2 011	2 011	2 010
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2 137	2 210	2 262
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	78	78	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	71	72	73
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	8	8	7
Anzahl verrechnete krankenkassen- pflichtige Stunden Spitex SAW	36 754	35 630	33 408
Anzahl verrechnete hauswirtschaft- liche Stunden Spitex SAW	27 102	25 531	24 139
Bilanzsumme in CHF	405 Mio.	413 Mio.	414 Mio.
Gesamtertrag in CHF	33 Mio.	34 Mio.	33 Mio.
Anlagevermögen in CHF	393 Mio.	401 Mio.	399 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	470 Mio.	484 Mio.	488 Mio.
Investitionen in CHF	22 Mio.	9.5 Mio.	9.6 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	190 Mio.	191 Mio.	190 Mio.

Organigramm, Stand Januar 2017



Mitglieder des Stiftungsrates

Der Vorsteher oder die Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich GUD präsidiert jeweils den Stiftungsrat. Die weiteren 10 Mitglieder werden vom Stadtrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Neubestellung des Stiftungsrates per 27. August 2014

Präsidentin

[Dr. oec. Claudia Nielsen](#), Stadträtin, Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich

Mitglieder

[René Balmer](#)

Lic. iur., Vizedirektor, Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV, Sozialdepartement der Stadt Zürich

[Susanne Bernasconi-Aeppli](#)

Lic. iur., Rechtsanwältin, Zürich

[Beat Cavegn](#)

Architekt HTL, Portfoliomanager, Zürich

[Peter Noser](#)

Dipl. Architekt ETH/SIA, Zürich

[Eva Sanders](#)

Pensionierte Geschäftsleiterin
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich

[Thomas Schlepfer](#)

Lic. iur., Departementssekretär,
Finanzdepartement der Stadt Zürich

[Peter Stähli-Barth](#)

Prof. Dr. phil. I, pensionierter Rektor KME Zürich, Zürich

[Ursula Uttinger](#)

Lic. iur., Executive MBA HSG, Executive MAS P+M,
Geschäftsführerin/Gemeinderätin, Zürich

[Regina Walthert-Galli](#)

Dipl. Architektin ETH, Gerontologin MAS, Zürich

[Hansueli Züllig](#)

Bankfachmann, Zürich

Geschäftsleitung

[Beatrice Appius](#)

Direktorin

[Kristian Rügger](#) (zur Zeit abwesend)

Stellvertretender Direktor und Bereichsleiter
Finanzen und Services

[Balz Christen](#)

Bereichsleiter Finanzen und Services a.i.

[Ilka Tegeler](#)

Bereichsleiterin Bau und Unterhalt

[Andreas Dreier](#)

Bereichsleiter Spitex

[Marianne Lobrinus](#)

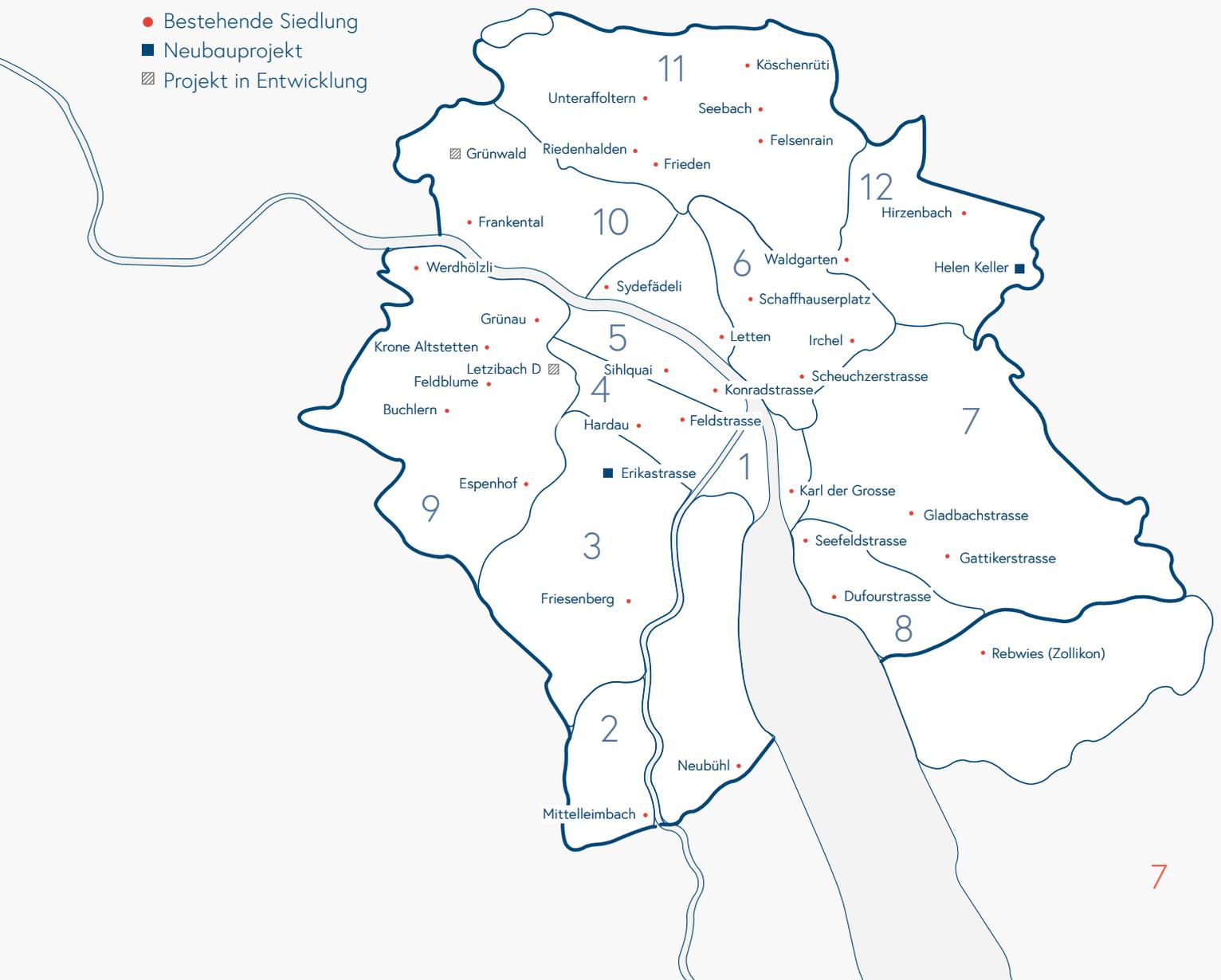
Bereichsleiterin Wohnen

Mitarbeitende

	2014	2015	2016
Anzahl Mitarbeitende	136	133	131
Personalbestand in Vollzeitstellen	94	101	98
Anzahl Ausbildungsplätze	4	7	8

Siedlung nach Stadtkreis

- Bestehende Siedlung
- Neubauprojekt
- ▨ Projekt in Entwicklung



Wohnbestand 2016 inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte



Stadtkreis	Siedlung	Erstellt/Saniert	Gebäudeversicherungswert	Immobilien Sachanlagen
			mit Index 1025 CHF	Anlagewert CHF
9	Buchlern	1971/1991	8'677'000	4'764'056
8	Dufourstrasse	1968/2011	18'820'000	15'761'293
9	Espenhof	1950/1983	29'741'000	10'367'490
9	Feldblume	1968/2010	5'971'000	6'879'074
4	Feldstrasse	2012	14'745'000	13'755'739
11	Felsenrain	1958/1988	27'503'300	11'756'768
10	Frankental	1963/1994	22'937'000	17'164'213
11	Frieden	2011/2013	32'180'000	40'409'305
3	Friesenberg	1968/2001	14'820'400	11'940'000
7	Gattikerstrasse*	1967	4'504'000	2'610'661
7	Gladbachstrasse	1972/2008	5'780'000	4'590'500
9	Grünau	1975/2010	10'618'000	13'713'800
4	Hardau	1976/2007	16'076'900	8'840'314
12	Helen Keller	1974	13'475'300	****2'467'111
12	Hirzenbach	1964/2009	14'630'000	18'340'581
6	Irchel	1972/2007	33'299'500	34'503'338
1	Karl der Grosse	1985**	3'525'051	***
11	Köschenrüti	2014	3'667'200	32'034'342
5	Konradstrasse	1994	29'100'000	4'004'858
9	Krone Altstetten	2011	13'781'000	16'593'790
10	Letten	1962/1999	10'570'000	6'996'156
2	Mittelleimbach	1976	10'612'200	6'580'000
2	Neubühl	1966/1995	15'300'000	10'122'734
Zollikon	Rebwies	1993	9'800'000	11'525'364
11	Riedenhalden	1978/2001	9'180'000	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972/2001	13'695'100	6'581'818
6	Scheuchzerstrasse	1972/2015	20'200'000	8'343'024
11	Seebach	2012	24'477'500	32'439'820
8	Seefeldstrasse	2013	11'205'000	14'971'203
5	Sihlquai	1985	4'160'000	2'856'196
10	Sydefädeli	1984	9'296'000	7'247'719
11	Unteraffoltern	1981	11'392'000	9'537'410
12	Waldgarten	1959/1985	5'896'000	1'248'098
9	Werdhölzli	1973/2004	11'715'800	7'377'019
	Total		491'351'251	402'383'328

*Wegen geplanter Sanierung zwischenvermietet/per 31.12.2016 an den aktuellen WG-Mix angepasst und nicht wie bis anhin nach dem geplanten WG-Mix nach Umbau.

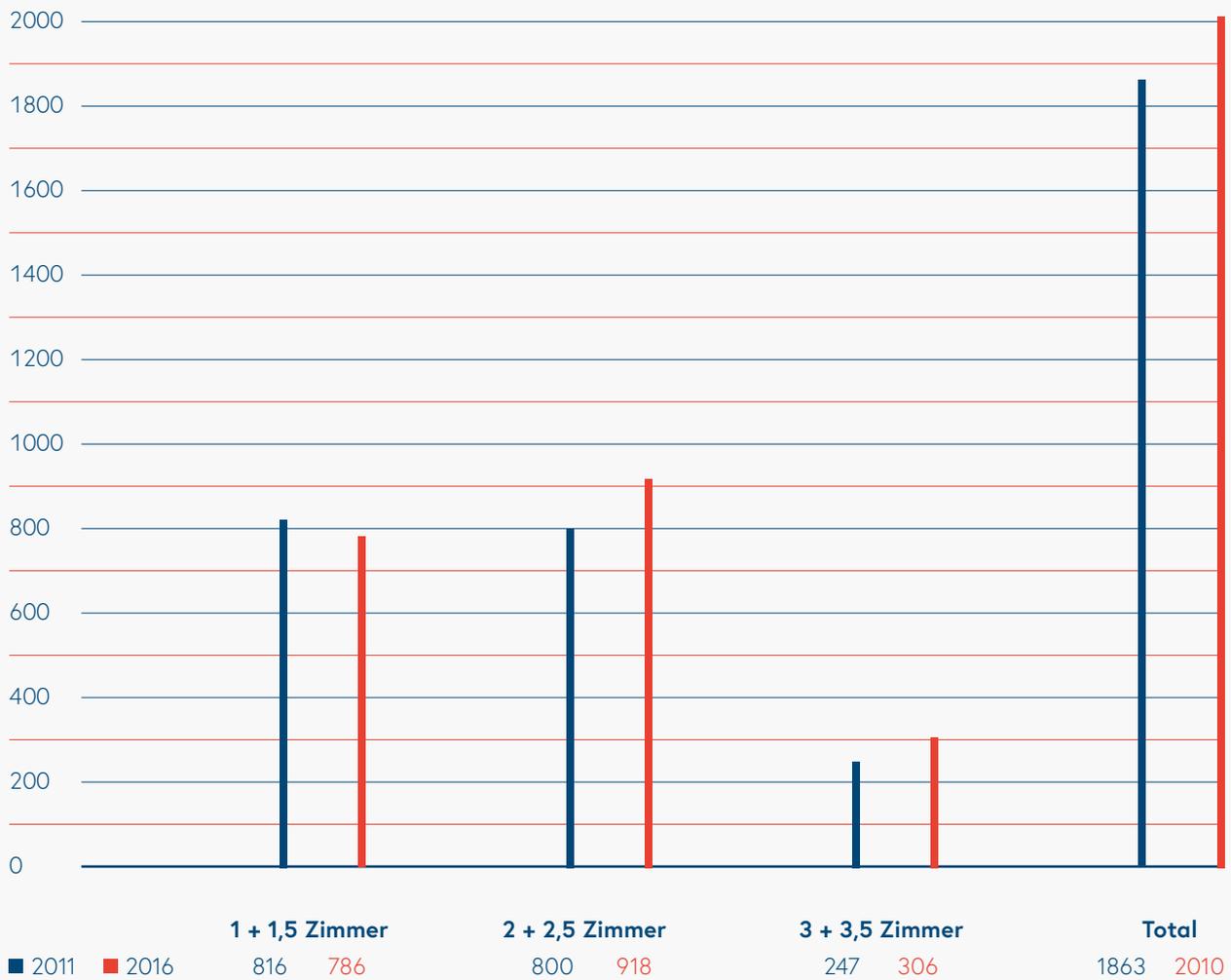
** 1357 erstmals erwähnt, 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

*** Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet. Die Gebäudeversicherung trägt die SAW.

**** Die Liegenschaften Helen Keller werden etappenweise rück- und neugebaut.

1 und 1,5 Zimmer			2 und 2,5 Zimmer			3 und 3,5 Zimmer			Total
subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	
46	1	47	8		8			0	55
4	3	7	22	15	37	4	3	7	51
90	6	96	50	7	57	5	1	6	159
			9	6	15	3	2	5	20
4	2	6	14	7	21	3	1	4	31
59	1	60	54	4	58		1	1	119
8		8	55	3	58	5	5	10	76
3		3	30	37	67	11	12	23	93
1		1	23	7	30	10	10	20	51
6		6	6		6				12
1		1	8	6	14	1	3	4	19
18	10	28	13	11	24	1	1	2	54
103	1	104	10	1	11				115
71	1	72	13	3	16		1	1	89
			12	2	14	22	19	41	55
2		2	53	33	86	31	21	52	140
5		5	5	1	6				11
23	14	37	19	13	32	12	9	21	90
9		9	10		10				19
			23	17	40	7	5	12	52
10	2	12	8	8	16	8	5	13	41
50		50	15	1	16				66
1		1	50	2	52		2	2	55
25		25	5	1	6	6		6	37
9	8	17	6	4	10	6	4	10	37
47		47	17		17		2	2	66
5	1	6	25	13	38	15	11	26	70
1	1	2	41	23	64	7	7	14	80
				23	23		5	5	28
13		13	8		8		2	2	23
44	5	49	7		7				56
55	1	56	14	2	16				72
12		12	14		14	1		1	27
4		4	14	7	21	5	11	16	41
729	57	786	661	257	918	163	143	306	2010

Wohnstruktur 2016 im Vergleich zu 2011



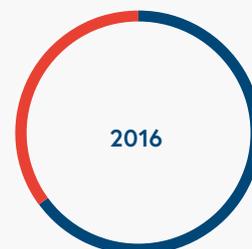
Leerwohnungsbestand kumuliert

0.5 %

Mietzinsbeispiele unter www.wohnenab60.ch/siedlungen

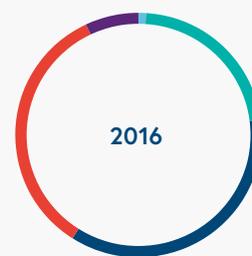
Mieterschaft 2016 im Vergleich zu 2014 und 2015

Mieterschaft	2014	2015	2016
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2 137	2 210	2 262
Anzahl weiblich	1 431	1 474	1 451
Anzahl männlich	706	736	811
Anzahl Paare	292	308	312



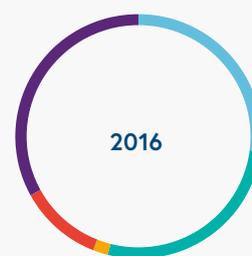
weiblich
männlich

Altersstruktur	in %	in %	in %
50–59 Jahre	1.5	1.6	1.4
60–69 Jahre	19.7	19.8	21.7
70–79 Jahre	33.4	33.0	35.5
80–89 Jahre	35.6	35.0	34.0
90–99 Jahre	9.8	10.5	7.4
100+	-	0.1	-
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	78	78	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	71	72	73



50–59
60–69
70–79
80–89
90–99

Gründe für eine Alterswohnung	in %	in %
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	27.0	27.0
Bauliche Hindernisse	31.0	27.0
Ungünstige Nachbarschaft	3.0	2.0
Wohnung zu teuer/zu gross	11.0	11.0
Andere Gründe	28.0	33.0



Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung
Bauliche Hindernisse
Andere Gründe
Wohnung zu teuer/zu gross
Ungünstige Nachbarschaft

Dienstleistungen

Spitex	2014	2015	2016
Anzahl Kundinnen und Kunden	859	811	760
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	36 754	35 630	33 408
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	27 102	25 531	24 139
Anzahl Einsätze	123 357	118 610	113 657
Wäscherei			
Anzahl gewaschene Tonnen	41	46	46
Sicherheit			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	2 234	1 628	2 244
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	245	221	273
Soziokulturelles Angebot			
Anzahl SEBA®- Kurse (www.wohnenab60.ch/seba)	63	62	59
Anzahl Teilnehmende an den SEBA®-Kursen	752	758	707
Anzahl Veranstaltungen (www.wohnenab60.ch/veranstaltungen)	20	19	21
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	866	684	643

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2015	31.12.2016	2016–2015
		CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel		11 543 333	13 533 319	1 989 986
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		350 497	476 157	125 660
Übrige kurzfristige Forderungen		9 407	280 400	270 993
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		1	1	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen		12 386	63 122	50 736
Total Umlaufvermögen		11 915 624	14 352 999	2 437 375
Finanzanlagen		1	1	-
Immobile Sachanlagen	1	373 914 440	402 383 328	28 468 889
Kumulierte Wertberichtigungen auf Sachanlagen	2	-29 122 463	-38 446 790	-9 324 327
Anlagen im Bau	3	55 801 320	34 568 018	-21 233 302
Total Anlagevermögen		400 593 298	398 504 558	-2 088 740
Total Aktiven		412 508 922	412 857 557	348 635
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 566 155	1 549 079	-17 076
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		-	1 456 840	1 456 840
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		101 175	-	-101 175
Kurzfristige Rückstellungen		387 116	441 712	54 596
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 292 035	3 506 098	-785 936
Total kurzfristiges Fremdkapital		6 346 481	6 953 730	607 248
Depositenkasse	4	23 456 801	23 668 468	211 667
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	4	167 825 120	165 901 230	-1 923 890
Wohnbauförderungsbeiträge	4	62 285 035	62 480 275	195 240
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1 111 515	1 078 863	-32 652
Langfristige Rückstellungen	5	13 439 741	5 485 427	-7 954 314
Erneuerungsfonds	6	68 584 965	77 505 509	8 920 544
Total langfristiges Fremdkapital		336 703 177	336 119 773	-583 404
Stiftungskapital		61 595 000	61 595 000	-
Zuwachskapital		4 681 398	4 681 398	-
Reserven		2 980 719	3 182 866	202 147
Jahresgewinn		202 147	324 791	122 645
Total Eigenkapital		69 459 264	69 784 055	324 791
Total Passiven		412 508 922	412 857 557	348 635

Erfolgsrechnung

Aufwand-/Ertragspositionen	Anhang	2015	2016	2016–2015
		CHF	CHF	CHF
Mietzinse von Liegenschaften		-20 996 273	-21 883 311	887 038
Nebenkosten, Dienstleistungen für Mieterinnen und Mieter		-3 108 353	-3 246 796	138 443
Mietzinszuschüsse Bund		-663 639	-664 225	586
Total Mietertrag		-24 768 265	-25 794 332	1 026 067
Übriger Ertrag		-934 435	-699 079	-235 355
Erträge Bereich Spitex	10	-3 589 133	-3 321 702	-267 431
Öffentliche Beiträge Spitex	10	-3 481 359	-3 351 385	-129 974
Übriger Ertrag Spitex	10	-228 983	-253 219	24 236
Total Ertrag Spitex		-7 299 475	-6 926 306	-373 169
Gesamtertrag		-33 002 174	-33 419 717	417 543
Fremdmietzinse inkl. Baurechtszinsen		414 891	412 542	-2 349
Laufender Unterhalt (Fremdleistungen)		3 243 436	3 565 473	322 037
Erneuerungsfonds (Einlageaufwand)		8 541 200	4 878 600	-3 662 600
Betriebsaufwand z.L. Eigentümer	7	2 560 332	2 604 910	44 578
Total Liegenschaftsaufwand		14 759 859	11 461 525	-3 298 334
Personalaufwand	8	4 895 503	5 239 697	344 195
Personalaufwand Spitex	10	6 236 151	5 822 525	-413 626
Übriger betrieblicher Aufwand	9	1 062 150	1 088 932	26 783
Übriger betrieblicher Aufwand Spitex	10	1 107 595	1 058 367	-49 228
Total Personal- und Betriebsaufwand		13 301 398	13 209 521	-91 877
Betriebserfolg vor Abschreibungen und Zinsen (EBITA)		-4 940 917	-8 748 671	3 807 754
Abschreibungen		2 030 400	4 294 147	2 263 747
Betriebserfolg vor Zinsen (EBIT)		-2 910 517	-4 454 524	1 544 007
Finanzaufwand und Finanzertrag		2 466 119	2 584 254	-118 135
Betriebserfolg		-444 398	-1 870 270	1 425 872
Erfolg aus Nebenbetrieben		321 328	402 101	-80 773
Erfolg vor ao und periodenfremden Erfolg		-123 070	-1 468 169	1 345 099
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg SAW	11	13 095	1 312 825	-1 299 730
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg Spitex	10	-92 171	-169 447	77 276
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg		-79 076	1 143 378	-1 222 454
Gesamterfolg (+ Aufwand / - Ertrag)		-202 147	-324 791	122 645

Geldflussrechnung

	2015	2016
	CHF	CHF
Jahresgewinn	202 146	324 791
Ordentliche/ausserordentliche Abschreibungen	2 030 400	9 989 410
Einlage Erneuerungsfonds	8 541 200	12 540 640
Entnahme Erneuerungsfonds	-2 318 219	-3 620 096
Veränderung von Rückstellungen und NUV	752 595	-7 360 253
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	9 208 122	11 874 492
Investitionen	-9 497 126	-9 547 348
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-9 497 126	-9 547 348
Veränderung zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	1 634 456	-467 050
Veränderung bei der Depositenkasse	-310 667	-88 000
Veränderung von Wohnbauförderungsbeiträgen	-104 679	185 240
Veränderung von übrigen langfristigen Verbindlichkeiten	100 756	32 652
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1 319 866	-337 158
Total Geldfluss	1 030 862	1 989 986
Nachweis flüssige Mittel		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	10 512 471	11 543 333
Flüssige Mittel Endbestand	11 543 333	13 533 319
Veränderung flüssige Mittel	1 030 862	1 989 986

Anhang zur Jahresrechnung 2016

Rechtsform, Sitz und Zweck

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz an der Feldstrasse 110, 8004 Zürich. Sie bezweckt die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an wenig bemittelte Personen. Die Stiftung bietet in ihren Alterssiedlungen soziale und pflegerische Dienstleistungen an.

Rechnungslegung: Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts, sowie dem Reglement der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde die Darstellung der Bilanz und der Erfolgsrechnung erweitert. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde die entsprechende Darstellung für das Vorjahr entsprechend angepasst. Die Details zu den Zahlen des Vorjahres wurden allerdings nicht bei jeder Position beigebracht.

Die im Rechnungsreglement enthaltenden Bestimmungen, insbesondere im Bereich der höchstzulässigen Mietzinse, Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds, wurden eingehalten.

Die Mobilien werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Im Gegensatz zu den Vorjahren wurden die ordentlichen Abschreibungen von 0.5 % auf 1 % des Anlagewerts erhöht.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich 1 % der Gebäudeversicherungswerte der einzelnen Siedlungen eingelegt. Im Gegensatz zu den Vorjahren werden grundsätzlich keine zusätzlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds mehr vorgenommen. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem Erneuerungsfonds belastet.

Es wurden diverse nicht mehr benötigte Rückstellungen über den betriebsfremden/ao/periodenfremden Ertrag aufgelöst. Diese wurden für die Bildung einer zusätzlichen Einlage in den Erneuerungsfonds und von zusätzlichen

Abschreibungen verwendet. Die Bildung der zusätzlichen Positionen wurde zu Lasten des periodenfremden/ausserordentlichen Aufwands vorgenommen.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Bei der Position Depositenkasse wurde auf die Unterscheidung zwischen Mieterinnen und Mietern sowie aktiven und pensionierten Mitarbeitenden verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Stiftung. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlauseinschränkung und die Offenlegung könnte die Vertraulichkeit einschränken. Die Depositenkasse wird – obwohl sehr kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen. Die Einlagen könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Zusätzlich übernimmt die Stadt Zürich für die Verpflichtungen der Depositenkasse eine Garantie in Höhe von 20 Mio. Franken.

Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt. Die Zahlen des Vorjahres wurden in dieser Hinsicht nicht umgruppiert.

Die Zahlen am linken Rand der nachfolgenden Erläuterungen referenzieren sich auf die Verweise bei der Bilanz und Erfolgsrechnung.

**Angaben, Aufschlüsselungen
zu Positionen der Jahresrechnung**

1 Immobiles Anlagevermögen	2015	2016
	CHF	CHF
Anlagewert der Liegenschaften (inkl. Land) am 1. Januar		373 914 440
Siedlung Helen Keller: Anpassung Wert wegen Rück- und Neubau		-4 124 870
Siedlung Gattikerstrasse: Umbuchung Baukonto		1 099 474
Siedlung Köschenrüti: Umbuchung Baukonto		32 034 342
Siedlungen Gladbachstrasse, Dufourstrasse, Gattikerstrasse und Irchel: Korrekturen		-540 058
Total Anlagewerte der Liegenschaften 31.12.	373 914 440	402 383 328
2 Abschreibungen und Wertberichtigungen		
Bestand Abschreibungen und Wertberichtigungen am 1. Januar	-27 092 063	-29 122 463
Ordentlichen Abschreibungen/Wertberichtigungen	-2 030 400	-4 294 147
Siedlung Helen Keller: Auflösung Konto wegen Rück- und Neubau	-	665 083
Bildung von zusätzlichen Abschreibungen/Wertberichtigun- gen aus periodenfremden/ausserordentlichen Erträgen		-5 695 263
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen am 31. Dezember	-29 122 463	-38 446 790
Total Buchwerte der Liegenschaften	344 791 977	363 936 538
3 Baukonti		
Bestand Baukonti brutto am 1. Januar	61 702 845	35 232 660
Bestand Wertberichtigungen Baukonti	-5 901 525	-664 642
Bestand Baukonti netto am 31. Dezember	55 801 320	34 568 018
Immobilien Anlagevermögen	400 593 297	398 504 557
Gebäudeversicherungswerte (Brandversicherungswerte)	484 092 500	487 826 200
4 Langfristiges Fremdkapital (ohne Rückstellungen und Erneuerungsfonds)		
Bestand am 1. Januar		253 566 956
Amortisationen Laufjahr		-1 440 500
Amortisationen Folgejahr (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)		-1 456 840
Teilrückzahlung Abschreibungsbeitrag Stadt Zürich		-601 660
Diverse Akonto- und Schlusszahlungen und diverse Umbuchungen		1 770 350
Nettozunahme Depositenkasse		211 668
Total langfristiges Fremdkapital	253 566 955	252 049 974

5 Langfristige Rückstellungen	2015	2016
Bestand am 1. Januar	11 991 255	13 439 741
Rückstellung für den Ersatz von EDV-Geräten Bereich Spitex		30 000
Rückstellung für Kosten im Personalbereich		179 934
Auflösung Rückstellung Projekt Grünwald		-1 330 320
Auflösung Rückstellung diverse Projekte		-124 234
Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen zur Bildung von zusätzlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds und zusätzlichen Abschreibungen		-6 709 694
Nettoveränderung im Vorjahr	1 448 486	
Bestand am 31. Dezember	13 439 741	5 485 427
6 Erneuerungsfonds		
Bestand am 1.1.	62 361 984	68 584 965
Einlage (1 % vom Gebäudeversicherungswert)	4 841 200	4 878 600
Rückbuchung aus Baukonto Siedlung Scheuchzerstrasse		3 662 040
Siedlung Helen Keller: Auflösung wegen Rück- und Neubau		-3 034 264
Diverse Siedlungen: Entnahmen und Korrektur		-60 876
Siedlung Irchel: Anpassung Buchwert an Mietzinsverfügung		-524 956
Bildung von zusätzlichen Einlagen aus periodenfremden/a.o. Erträgen		4 000 000
Zusätzliche Einlage im Vorjahr	3 700 000	
Saldo Einlagen und Entnahmen im Vorjahr	-2 318 219	
Bestand am 31.12.	68 584 965	77 505 509
7 Betriebsaufwand		
Allgemeinstrom		689 859
Wasser, Abwasser, Meteorwasser		807 430
Kehrichtgebühren		190 124
Gebäudeversicherung		201 462
Kabelgebühren		668 353
Diverses		47 683
Total Betriebskosten zu Lasten Eigentümer	2 560 332	2 604 909
8 Personalaufwand (ohne Bereich Spitex)		
Lohnkosten		4 147 328
Rückerstattung Lohnkosten durch Versicherungen		-76 246
Beiträge an die Sozialversicherungen		843 607
Personalnebenkosten		229 479
Annuitäten Rentner		70 169
Entschädigungen Mitglieder des Stiftungsrats und von Kommissionen		25 360
Total Personalkosten	4 895 503	5 239 697
9 Übriger betrieblicher Aufwand		
Entschädigungen Dienstleistungen Dritter		690 029
Miete und Unterhalt von Liegenschaften, Betriebsmaterialien		214 055
Büromaterial und diverses		184 848
Total übrige betriebliche Kosten	1 062 150	1 088 932

10 Bereich Spitex	2015	2016
Gemäss Art. 2, Abs. 2 Statuten bietet die Stiftung Alterswohnungen in ihren Siedlungen pflegerische Dienstleistungen an. Deren Erbringung und Finanzierung basiert auf einer mit der Stadt Zürich abgeschlossenen Leistungsvereinbarung, die auch die Erstellung einer eigenen Betriebsrechnung für den Bereich Spitex notwendig macht.		
Ertrag aus Leistungserbringung	-3 589 133	-3 321 702
Ertrag aus Dienstleistungspaket (Anteil am Gesamtpaket)	-321 155	-253 219
Öffentliche Beiträge (vor Ergebnisbeteiligung)	-3 721 854	-3 581 734
Personalkosten	6 236 151	5 822 525
Übrige Kosten	1 107 595	1 058 367
Bruttoergebnis Spitex	-288 396	-275 763
Anteil Stadt am Bruttoergebnis (Gewinn- und Verlustpartizipation)	240 495	230 349
Betriebsfremder, ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	-	-169 447
Nettoergebnis Spitex	-47 901	-214 861

11 Erläuterung von betriebsfremden, ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Diverse Erträge		-3 638
Auflösung von kurzfristigen Rückstellungen (Passive Rechnungsabgrenzungen)		-1 449 042
Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen aus Vorjahren		-6 747 315
Anpassung Baurechnung mit Baukonto		-269 502
Diverse Aufwendungen		87 058
zusätzliche Abschreibungen		5 695 263
zusätzliche Einlagen Erneuerungsfonds		4 000 000
Diverses	13 095	
Total (- Ertrags- / + Aufwandüberschuss)	13 095	1 312 824

Diverse Angaben und weitere Erläuterungen

- Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		keine	keine
- Anzahl Vollzeitstellen			
Im Jahresdurchschnitt bestehende Vollzeitstellen	Anzahl	101	98
- Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung in CHF (Rechnung Beiträge Dezember 2016; wurde im Januar 2017 bezahlt)		-	237 799
- Auflösung von stillen Reserven		keine	keine
- Verwendung des Erfolgs			
Bilanzgewinn am 31. Dezember		202 146.68	324 791.39
Einlage in die freiwilligen Reserven		154 246.15	109 929.90
Einlage auf das Reservekonto des Bereichs Spitex		47 900.53	214 861.49
Total Jahresgewinn		202 146.68	324 791.39

Bericht der Revisionsstelle
an den Stiftungsrat der
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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. Danach 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 bei der geprüften Stiftung 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

OBT AG



Claude Rohrer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Fabrizio Conoscenti
zugelassener Revisor

Zürich, 17. Februar 2017

- Jahresrechnung 2016 (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)