

# Jahresrechnung und Kennzahlen

2019



Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich SAW

# Inhalt

## KENNZAHLEN 2019

3

## SAW AUF EINEN BLICK

4

## ORGANIGRAMM

5

## MITGLIEDER DES STIFTUNGSRATS

6

## MIETERSCHAFT

7

## DIENSTLEISTUNGEN

8

## SIEDLUNGEN NACH STADTKREIS

9

## SIEDLUNGEN

10

## WOHNUNGEN

11

## JAHRESRECHNUNG 2019

13

## BERICHT DES STIFTUNGSRATES

14

## BESCHLUSS DES STIFTUNGSRATES

15

## ERFOLGSRECHNUNG

16

## INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

17

## BILANZ

18

## GELDFLUSSRECHNUNG

20

## ANHANG

21

## KURZBERICHT DER REVISIONSSTELLE

31

# Kennzahlen 2019

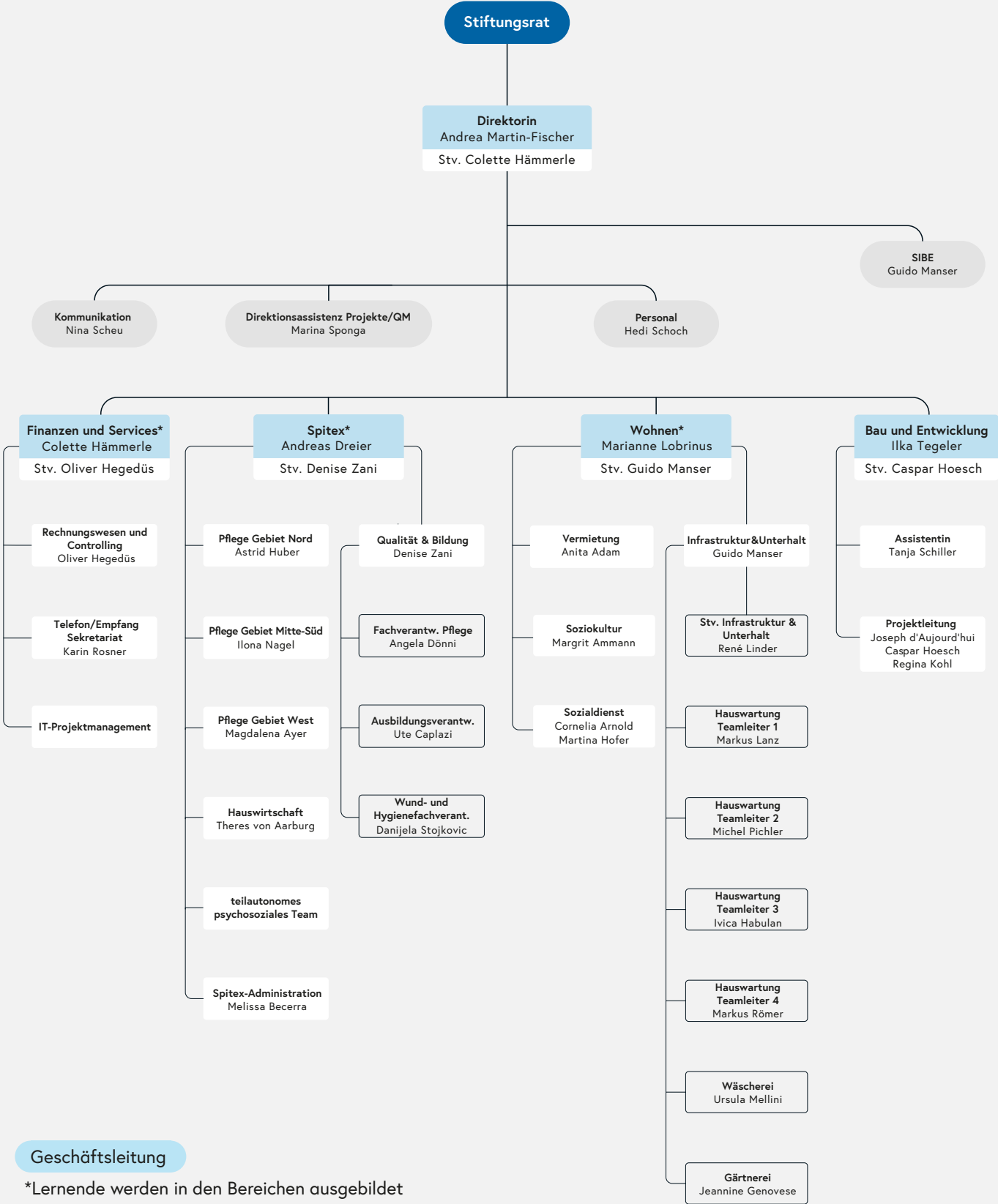
# SAW auf einen Blick

In der Stiftung Alterswohnungen teilen sich 157 Mitarbeitende insgesamt 115 Stellen. 2298 Mieterinnen und Mieter wohnen in 35 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erhalten Sie hier.

	2017	2018	2019
Anzahl Mitarbeitende*	138	154	157
Personalbestand in Vollzeitstellen	98	104	115
Anzahl Ausbildungsplätze	6	8	9
Anzahl Wohnungen inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte	2011	1994	1999
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2215	2233	2298
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	73	73	71
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	7	8	5.3
Anzahl verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden Spitex SAW	33'239	32'167	32'405
Anzahl verrechnete hauswirtschaftliche Stunden Spitex SAW	21'617	19'818	21'322
Bilanzsumme in CHF	417 Mio.	424 Mio.	439 Mio.
Gesamtertrag in CHF	34 Mio.	32 Mio.	36 Mio.
Anlagevermögen in CHF	407 Mio.	415 Mio.	429 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	493 Mio.	500 Mio.	500 Mio.
Investitionen in CHF	15.6 Mio.	15.6 Mio.	20.2 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	174 Mio.	184 Mio.	178 Mio.

\* befristete und unbefristete Anstellungen, ohne agil&mobil (ehemals SEBA®)

# Organigramm



**Geschäftsleitung**

\*Lernende werden in den Bereichen ausgebildet

# Mitglieder des Stiftungsrats

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

## Stiftungsratspräsident

Stadtrat [Andreas Hauri](#), Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich

## Mitglieder

### [René Balmer](#)

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

### [Beat Cavegn](#)

Architekt HTL, Portfoliomanager,  
UBS AG, Zürich

### [Albert Leiser](#)

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

### [Liv Mahrer](#)

Dipl. Pflegefachfrau HF, CAS Case  
Management, Kinderspital Zürich,  
Co-Präsidentin der SP Stadt Zürich

### [Peter Noser](#)

dipl. Architekt ETH/SIA, Dozent ETH,  
Selbständiger Berater, Zürich

### [Eva Sanders](#)

Ehem. Geschäftsleiterin Stiftung  
Wohnungen für kinderreiche Familien  
der Stadt Zürich, pensioniert, Zürich

### [Hans Rudolf Schelling](#)

lic. phil. Uni ZH,  
Zentrum für Gerontologie,  
Geschäftsführer, Zürich

### [Thomas Schlepfer](#)

lic. iur., Zürich

### [Ursula Uttinger](#)

lic. iur., Executive MBA HSG,  
Generalsekretärin Direktion des  
Innern Kt. Zug

### [Orsola Lina Vettori](#)

Dr., MBA, Spitaldirektorin,  
Spital Zollikerberg, Zürich

## Geschäftsleitung

### [Andrea Martin-Fischer](#)

Direktorin

### [Colette Hämmerle](#)

Bereichsleiterin Finanzen & Services,  
Stv. Direktorin

### [Andreas Dreier](#)

Bereichsleiter Spitex

### [Marianne Lobrinus](#)

Bereichsleiterin Wohnen

### [Ilka Tegeler](#)

Bereichsleiterin Bau & Entwicklung

# Mieterschaft

Zusammensetzung	2017	2018	2019
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2'215	2'233	2'298
Anzahl weiblich	1'406	1'451	1'494
Anzahl männlich	809	782	804
Anzahl Paare	316	321	347
<b>Altersstruktur   in %</b>			
50–59 Jahre	1.4	1.6	1.5
60–69 Jahre	7.2	6.8	20.3
70–79 Jahre	49.5	51	37.7
80–89 Jahre	34.3	33.5	32.9
90–99 Jahre	7.5	7.1	7.5
100+	0.1	–	–
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	73	73	71
<b>Gründe für eine Alterswohnung   Daten von WiA</b>			
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	25	23	27
Bauliche Hindernisse	25	25	19
Wohnung zu teuer/zu gross	13	8	11
Soziale Gründe	–	7	8
Vorsorgliche Anmeldung	–	26	28
Anderes	35	11	7

# Dienstleistungen

<b>Spitex</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Anzahl Kundinnen und Kunden	738	736	748
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	33'239	32'167	32'405
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	21'617	19'818	21'322
Anzahl Einsätze	107'720	104'777	106'257
<b>Wäscherei</b>			
Anzahl gewaschene Tonnen Mieterwäsche	49	46	47
<b>Sicherheit</b>			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	1619	964	1004
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	303	201	220
<b>Soziokulturelles Angebot</b>			
Anzahl agil&mobil-Kurse (ehemals SEBA®) ( <a href="http://www.wohnenab60.ch/soziokultur">www.wohnenab60.ch/soziokultur</a> )	64	66	68
Anzahl Teilnehmende an den agil&mobil-Kursen	670	705	675
Anzahl Veranstaltungen ( <a href="http://www.wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/">www.wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/</a> )	21	22	21
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	655	556	489



# Siedlungen nach Stadtkreis



# Siedlungen

Kr	Siedlung	Erstellt/Saniert	Gebäudeversicherungswert	Anschaffungswert
			CHF	CHF
			mit Index 1025	
				Leerwohnungsbestand kumuliert: 0.61%
9	Buchlern	1971/1991	8'677'000	4'764'056
8	Dufourstrasse	1968/2011	18'820'000	15'783'000
9	Espenhof <sup>5</sup>	1950/1983	29'741'000	11'325'720
3	Erikastrasse	April 19	–	18'168'105
9	Feldblume	1968/2010	5'971'000	6'879'000
4	Feldstrasse	2012	14'745'000	13'526'000
11	Felsenrain	1958/1988	27'600'000	8'479'657
10	Frankental	1963/1994	22'937'000	14'064'213
11	Frieden	2011/2013	31'920'000	40'409'305
3	Friesenberg	1968/2001	15'580'000	11'940'000
7	Gattikerstrasse <sup>1</sup>	1967	4'504'000	2'773'661
7	Gladbachstrasse	1972/2008	5'780'000	4'590'500
9	Grünau	1975/2010	10'618'000	13'713'800
4	Hardau	1976/2007	16'720'000	8'840'314
12	Helen Keller	2018	19'310'000	<sup>4</sup> 23'292'911
12	Hirzenbach	1964/2009	14'630'000	18'766'445
6	Irchel	1972/2007	33'617'800	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985 <sup>2</sup>	<sup>3</sup> –	<sup>3</sup> –
5	Konradstrasse	1994	3'667'200	4'004'858
11	Köschenrüti	2014	29'100'000	32'034'342
9	Krone Altstetten	2011	13'781'000	16'594'000
10	Letten	1962/1999	10'570'000	6'996'156
2	Mittelleimbach	1976	12'765'000	6'580'000
2	Neubühl	1966/1995	15'300'000	9'422'734
Zollikon	Rebwies	1993	9'800'000	11'525'964
11	Riedenhalden	1978/2001	9'180'000	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972/2001	13'695'100	7'444'297
6	Scheuchzerstrasse	1972/2015	23'200'000	28'370'000
11	Seebach	2012	24'477'500	32'657'000
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	2'758'098
9	Werdhölzli	1973/2004	11'715'800	7'215'422
<b>Total</b>			<b>500'371'400</b>	<b>457'396'641</b>

<sup>1</sup> Wegen geplanter Sanierung zwischenvermietet

<sup>2</sup> 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

<sup>3</sup> Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet.

<sup>4</sup> Die Liegenschaften Helen Keller werden in zwei Etappen rück- und neugebaut.

<sup>5</sup> Im Espenhof Süd wegen Sanierung sind 52 Wohnungen im Moment nicht vermietbar.

# Wohnungen

Siedlung	1 und 1,5 Zimmer			2 und 2,5 Zimmer			3 und 3,5 Zimmer			Total
	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	
Buchlern	46	2	48	8	–	8	–	–	–	56
Dufourstrasse	4	3	7	22	15	37	4	3	7	51
Espenhof <sup>5</sup>	54	2	56	47	3	50	–	1	1	107
Erikastrasse	2	1	3	17	9	26	22	6	28	57
Feldblume	–	–	–	9	6	15	3	2	5	20
Feldstrasse	4	2	6	14	7	21	3	1	4	31
Felsenrain	58	1	59	54	4	58	–	1	1	118
Frankental	8	–	8	55	3	58	5	5	10	76
Frieden	3	–	3	30	37	67	11	12	23	93
Friesenberg	1	–	1	23	7	30	10	10	20	51
Gattikerstrasse <sup>1</sup>	6	–	6	6	–	6	–	–	–	12
Gladbachstrasse	1	–	1	8	6	14	1	3	4	19
Grünau	18	10	28	13	11	24	1	1	2	54
Hardau	103	1	104	10	1	11	–	–	–	115
Helen Keller <sup>4</sup>	6	1	7	44	11	55	8	3	11	73
Hirzenbach	–	–	–	12	2	14	22	19	41	55
Irchel	2	–	2	53	33	86	31	21	52	140
Karl der Grosse <sup>2,3</sup>	5	–	5	5	1	6	–	–	–	11
Konradstrasse	9	–	9	10	–	10	–	–	–	19
Köschenrüti	23	14	37	19	13	32	12	9	21	90
Krone Altstetten	–	–	–	23	17	40	7	5	12	52
Letten	10	2	12	8	8	16	8	5	13	41
Mittelleimbach	50	–	50	15	1	16	–	–	–	66
Neubühl	1	–	1	50	2	52	–	2	2	55
Rebwies	25	–	25	5	1	6	6	–	6	37
Riedenhalden	9	8	17	6	4	10	6	4	10	37
Schaffhauserplatz	47	–	47	17	–	17	–	2	2	66
Scheuchzerstrasse	5	1	6	25	13	38	15	11	26	70
Seebach	1	1	2	41	23	64	7	7	14	80
Seefeldstrasse	–	–	–	–	23	23	–	5	5	28
Sihlquai	13	–	13	8	–	8	–	2	2	23
Sydefädeli	44	5	49	7	–	7	–	–	–	56
Unteraffoltern	55	1	56	14	2	16	–	–	–	72
Waldgarten	12	–	12	14	–	14	1	–	1	27
Werdhölzli	4	–	4	14	7	21	5	11	16	41
<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>55</b>	<b>684</b>	<b>706</b>	<b>270</b>	<b>976</b>	<b>188</b>	<b>151</b>	<b>339</b>	<b>1999</b>

<sup>1</sup> Wegen geplanter Sanierung zwischenvermietet

<sup>2</sup> 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

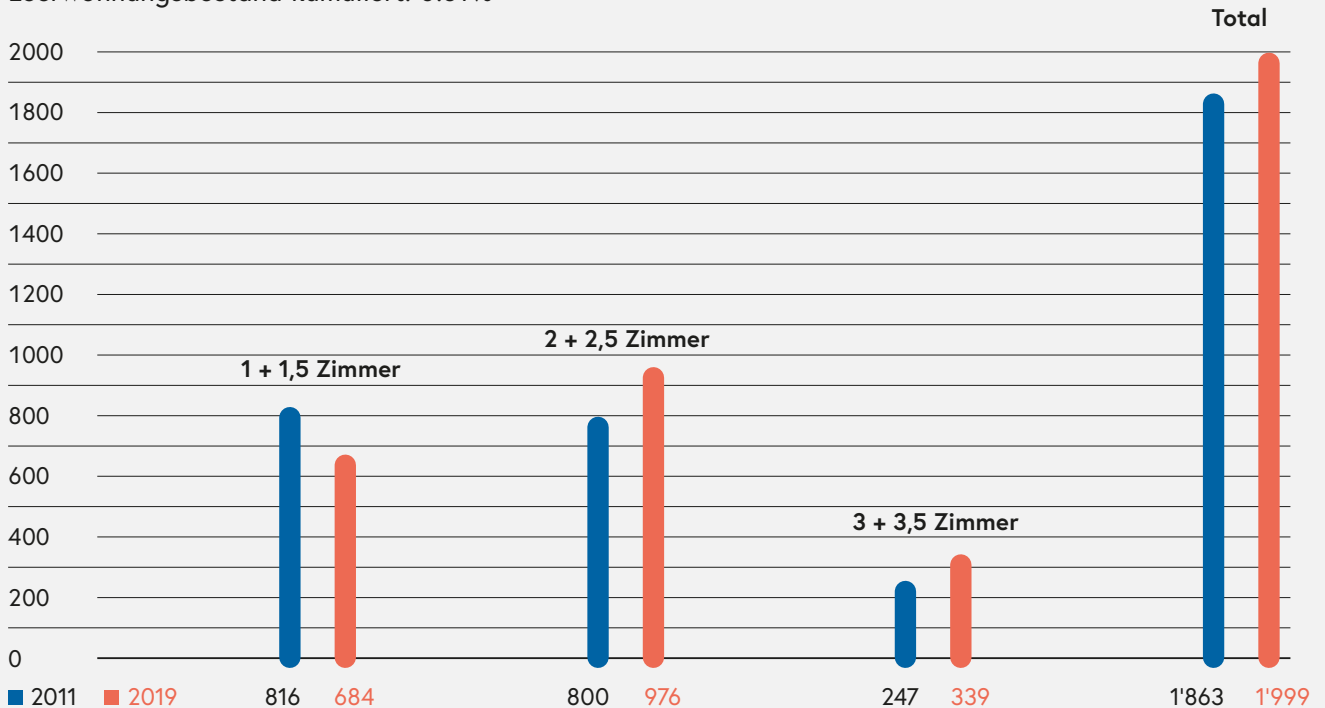
<sup>3</sup> Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet.

<sup>4</sup> Die Liegenschaften Helen Keller werden in zwei Etappen rück- und neugebaut.

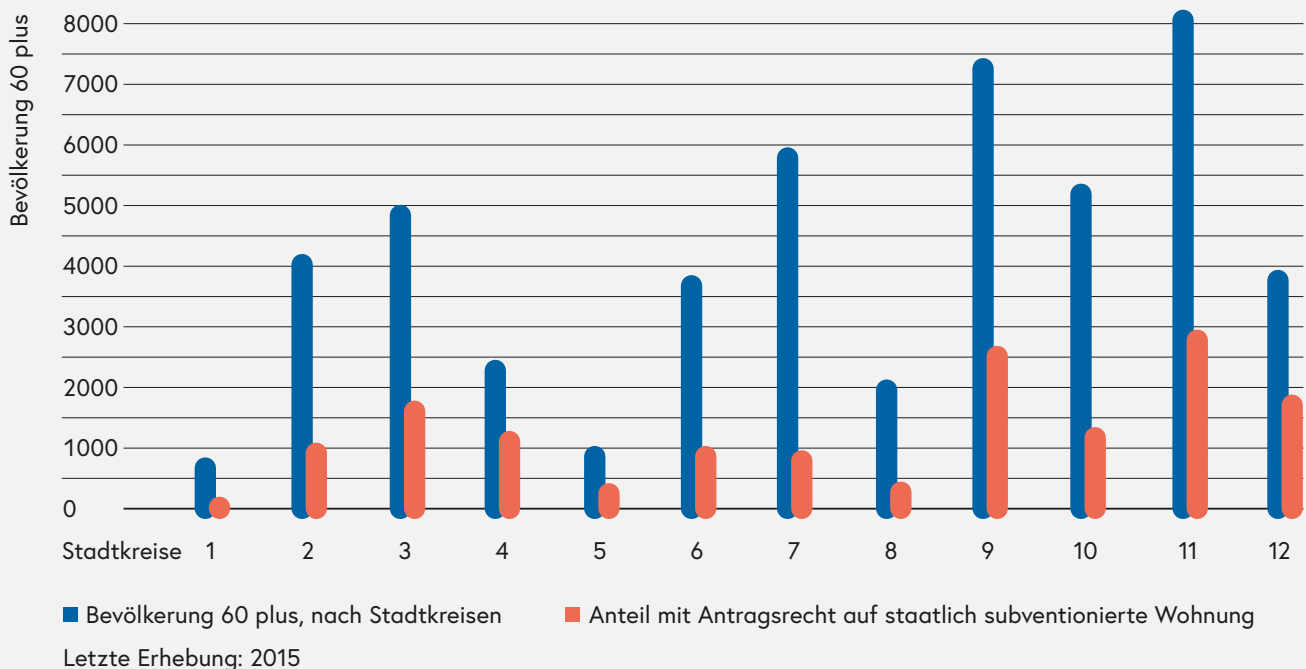
<sup>5</sup> Im Espenhof Süd wegen Sanierung sind 52 Wohnungen im Moment nicht vermietbar.

## Wohnstruktur 2019 im Vergleich zu 2011

Leerwohnungsbestand kumuliert: 0.61%



## Anteil der Stadtbevölkerung über 60 Jahre, welcher die Kriterien für Wohnungssubventionierung erfüllt.



# Jahresrechnung 2019

# Bericht des Stiftungsrates

## a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2019 mit einem Unternehmensgewinn von CHF 533'037.85 (Vorjahr 548'155.32) ab.

Die **Sachanlagen VV (Ziff. 140)** erhöhten sich im Berichtsjahr gesamthaft um CHF 14.5 Mio. auf neu CHF 429.2 Mio. Die Erhöhung erfolgte aus Veränderungen der **Anlagen im Bau CHF +1.5 Mio.**, der Aktivierung des Neubaus Erikastrasse CHF +18.2 Mio., dem Abgang Altbau Helen-Keller -2.3 Mio., der Erhöhung der **Kumulierten Abschreibungen** um CHF -2.9 Mio, davon planmässige Abschreibungen CHF -5.2 Mio. und Abgang Kumulierter Abschreibungen Altbau Helen Keller CHF +2.3 Mio. Mit der Erhöhung des **Fremdkapitals** um CHF 9.8 Mio. wurden die baulichen Investitionen finanziert. Der **Liegenschaftsfonds (Ziff. 291)** im Eigenkapital erhöhte sich um CHF 4.7 Mio. auf neu CHF 87.7 Mio.

## b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das Operative Ergebnis liegt auf dem Vorjahresniveau. Das positive Ergebnis aus Finanzierung von CHF 0.8 Mio. wird erreicht durch gestiegene **Mieterträge (Ziff. 44 Finanzertrag)** von CHF 0.6 Mio. und verminderte **Finanzaufwände (Ziff. 34)** von CHF 0.2 Mio. Die Abschreibungen **VV (Ziff.33)** belasten das Ergebnis mit CHF +5.2 Mio. (Vorjahr CHF 4.0 Mio.) und die Nettoeinlagen in den **Liegenschaftsfonds im Eigenkapital (Ziff. 35 und Ziff. 45)** belasten das Ergebnis mit CHF 4.6 Mio. (Vorjahr 5.0 Mio.)

## c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Gegenüber Budget konnten das Ergebnis aus Finanzierung im Umfang von CHF 0.2 Mio. verbessert werden. Der betriebliche Aufwand erhöht sich gegenüber Budget um CHF 3.7 Mio. (Abschreibungen (Ziff. 33) CHF +1.2 Mio.; Personalaufwand (Ziff. 30) CHF +0.5 Mio.; Sach- und Betriebsaufwand (Ziff. 31) CHF +2.0 Mio.). Der betriebliche Ertrag konnte gegenüber Budget um CHF 3.6 Mio. verbessert werden (Entgelte (Ziff. 42) CHF +2.6 Mio.; Spitexerträge «Transferertrag» CHF +0.3 Mio.; Entnahmen aus Liegenschaftsfonds (Ziff. 45) CHF +0.4 Mio. und verschiedene Erträge (Ziff. 43) CHF +0.3 Mio.)

# Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat [die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2019](#) der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 17. März 2020 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2019	
	CHF
Gesamtaufwand	36'831'878
Gesamtertrag	37'364'916
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>533'038</b>
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen 01.01. bis 31.12.2019	
	CHF
Ausgaben Verwaltungsvermögen	20'195'556
Einnahmen Verwaltungsvermögen	20'195'556
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>–</b>
Bilanz 31.12.2019	
	CHF
<b>Bilanzsumme</b>	<b>439'482'599</b>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 533'037.85 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der [Bilanzüberschuss auf Fr. 71'307'563.22](#).

# Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018
		CHF	CHF	CHF
30	Personalaufwand	12'352'962	11'785'696	12'119'363
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	10'851'073	8'985'165	15'536'725
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen <sup>1</sup>	5'208'922	4'049'363	3'980'085
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen <sup>2</sup>	5'050'718	5'065'500	4'996'500
36	Transferaufwand	113'729	–	–
	<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>33'577'404</b>	<b>29'885'724</b>	<b>36'632'673</b>
42	Entgelte	9'230'136	6'631'833	13'599'378
43	Verschiedene Erträge	400'331	133'723	212'596
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen <sup>2</sup>	454'197	–	–
46	Transferertrag	4'038'071	3'716'614	4'157'634
	<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>14'122'735</b>	<b>10'482'170</b>	<b>17'969'608</b>
	<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-19'454'669</b>	<b>-19'403'554</b>	<b>-18'663'065</b>
34	Finanzaufwand	2'149'509	2'472'453	2'353'815
44	Finanzertrag	22'137'215	22'148'746	21'565'036
	<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>19'987'707</b>	<b>19'676'293</b>	<b>19'211'221</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>533'038</b>	<b>272'739</b>	<b>548'155</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	–	–	–
48	Ausserordentlicher Ertrag	–	–	–
	<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
	<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	<b>533'038</b>	<b>272'739</b>	<b>548'155</b>
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'059'603	571'766	531'014
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'059'603	571'766	531'014
	Total Aufwand	36'786'515	32'929'943	39'517'502
	Total Ertrag	37'319'553	33'202'682	40'065'658

<sup>1</sup> siehe Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

<sup>2</sup> Siehe Eigenkapitalnachweis



# Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen	Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018
	CHF	CHF	CHF
50 Sachanlagen	20'043'112	28'135'000	18'997'845
51 Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52 Immaterielle Anlagen	152'444	-	-
54 Darlehen	-	-	-
55 Beteiligungen und Grundkapitalien	-	-	-
56 Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>20'195'556</b>	<b>28'135'000</b>	<b>18'997'845</b>
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61 Rückerstattungen	326'763	-	-
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-	-	-
64 Rückzahlung von Darlehen	-	-	-
65 Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen	-	-	-
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
69 Übertrag an Bilanz	19'868'794	28'135'000	18'997'845
<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>20'195'556</b>	<b>28'135'000</b>	<b>18'997'845</b>
<b>Investitionen Verwaltungsvermögen</b>			
<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>20'195'556</b>	<b>28'135'000</b>	<b>18'997'845</b>
<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>20'195'556</b>	<b>28'135'000</b>	<b>18'997'845</b>
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b> Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-	-	-

# Bilanz

Aktiven	01.01.2019	31.12.2019
	CHF	CHF
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	7'878'840	8'472'293
101 Forderungen	1'089'399	1'064'635
102 Kurzfristige Finanzanlagen	–	–
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	704'840	589'539
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	–	–
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>9'673'078</b>	<b>10'126'468</b>
<b>Total Finanzvermögen</b>	<b>9'673'078</b>	<b>10'126'468</b>
140 Sachanlagen VV	414'715'436	429'234'166
142 Immaterielle Anlagen	–	121'964
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	1	1
<b>Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*</b>	<b>414'715'437</b>	<b>429'356'131</b>
<b>Total Verwaltungsvermögen</b>	<b>414'715'437</b>	<b>429'356'131</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>424'388'515</b>	<b>439'482'599</b>
* Total Anlagevermögen	414'715'437	429'356'131

# Bilanz

Passiven		01.01.2019	31.12.2019
		CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	2'453'864	6'433'525
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26'614'827	1'088'280
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	2'476'396	2'101'835
205	Kurzfristige Rückstellungen	855'371	408'778
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>32'400'458</b>	<b>10'032'417</b>
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	231'504'803	264'258'316
208	Langfristige Rückstellungen	6'021'325	5'600'379
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	535'501	554'678
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>238'061'629</b>	<b>270'413'373</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>270'462'087</b>	<b>280'445'790</b>
290	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	–	–
291	Fonds im Eigenkapital	83'151'903	87'729'246
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	–	–
293	Vorfinanzierungen	–	–
<b>Zweckgebundenes Eigenkapital</b>		<b>83'151'903</b>	<b>87'729'246</b>
294	Finanzpolitische Reserve	–	–
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	-1	–
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	–	–
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	70'774'526	71'307'563
<b>Zweckfreies Eigenkapital</b>		<b>70'774'525</b>	<b>71'307'563</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>153'926'428</b>	<b>159'036'809</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>424'388'515</b>	<b>439'482'599</b>

# Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode	Rechnung 2019	Rechnung 2018
	CHF	CHF
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	533'038	548'155
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'208'922	5'130'291
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	24'764	460'610
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	115'300	652'129
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	3'979'662	-3'187'176
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-374'562	725'124
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-867'539	-698'936
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	4'615'698	4'880'460
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	-	-
- Aktivierung Eigenleistungen	-194'206	-
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)</b>	<b>13'041'077</b>	<b>8'510'657</b>
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-20'195'556	-18'997'845
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	326'763	-
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-19'868'794	-18'997'845
+ Aktivierte Eigenleistungen	194'206	-
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen</b>	<b>-19'674'588</b>	<b>-18'997'845</b>
<b>Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit</b>	<b>-19'674'588</b>	<b>-18'997'845</b>
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-25'526'548	24'951'620
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32'753'512	-16'079'119
+/- Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-	-
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7'226'965</b>	<b>8'872'501</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>593'453</b>	<b>-1'614'687</b>
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	7'878'840	9'493'527
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	8'472'293	7'878'840
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>593'453</b>	<b>-1'614'687</b>

# Anhang

## Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

### Angewandtes Regelwerk

#### Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 12. Juni 1996 (845.200), auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

#### Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

#### Erstmalige Berichterstattung unter HRM2

Gestützt auf die Bestimmungen des VGG «Gemeindeverordnung» wird die Jahresrechnung 2019 erstmalig HRM2 erstellt. Die Vorjahresangaben der Jahresrechnung wurden der aktuell gültigen Gliederung angepasst.

### Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Bilanzierungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Verpflichtungen werden bilanziert, wenn deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt, ihre Erfüllung sicher oder wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verpflichtungen gegenüber Sonderrechnungen werden dem Fremdkapital zugerechnet.

#### Aktivierungs / Wesentlichkeitsgrenze

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000 liegt (Beschluss des Anstaltsvorstands vom 27. August 2018). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens

werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

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

### **Bewertungsgrundsätze**

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Beiträge der Stadt und Darlehen des Kantons im Rahmen der Wohnbauförderung werden als Fremdkapital ausgewiesen. Die Positionen des VV, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen wird jährlich auf dauernde Wertminderungen geprüft.

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

### **Bereichsspezifische Regelungen**

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

### **Interne Zinsen**

Der Zinssatz für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 01. Dezember 2009 zu jeweils aktuellen Zinssatz der Depositenkasse (aktuell 1.0 %). Verzinst wird der Wert Ende Jahr.

Verzinst werden

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

### **Organisationseinheiten**

#### **In der Rechnung integriert**

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

#### **Nicht in der Rechnung konsolidiert**

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

# Anhang

## Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Bezeichnung	Buchwert 01.01.2019	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2019
	CHF	CHF	CHF
<b>101 Forderungen</b>	<b>1'089'399</b>	<b>-24'764</b>	<b>1'064'635</b>
Debitoren (Vermietung)	564'955	-465'957	98'998
Debitoren (Übrige)	900	91'752	92'652
Debitoren (Spitex)	478'448	72'812	551'260
Debitoren (Soziokultur)	–	12'345	12'345
Debitor Spitex GUD	142'696	219'514	362'210
WB Debitoren	-99'950	30'062	-69'888
Diverse	2'350	14'708	17'058
<b>104 Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>704'840</b>	<b>-115'300</b>	<b>589'539</b>
Aktive RA Personalaufwand	28'315	-22'442	5'873
Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	665'487	-340'574	324'912
Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	11'038	247'716	258'754

# Anhang

## Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2019
	Stand 01.01.2019	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Planmässige Abschreibungen	Abgänge (+)	Stand 31.12.2019	
Sachanlagen VV									
1400 Grundstücke	CHF 29'724'658	CHF -	CHF -	CHF 29'724'658	CHF -	CHF -	CHF -	CHF -	CHF 29'724'658
1404 Hochbauten	411'804'290	-2'300'411	18'168'105	427'671'984	-47'988'481	-5'192'886	2'300'411	-50'880'955	376'791'029
1406 Mobilien VV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1407 Anlagen im Bau VV	21'174'968	19'711'616	-18'168'105	22'718'479	-	-	-	-	22'718'479
1409 Übrige Sachanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>462'703'916</b>	<b>17'411'205</b>	<b>-</b>	<b>480'115'121</b>	<b>-47'988'481</b>	<b>-5'192'886</b>	<b>2'300'411</b>	<b>-50'880'955</b>	<b>429'234'166</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>									
1420 Software	-	152'444	-	152'444	-	-30'480	-	-30'480	121'964
<b>Total Immaterielle Anlagen</b>	<b>-</b>	<b>152'444</b>	<b>-</b>	<b>152'444</b>	<b>-</b>	<b>-30'480</b>	<b>-</b>	<b>-30'480</b>	<b>121'964</b>
<b>Beteiligungen, Grundkapitalien</b>									
1456 Private Organisationen ohne Erwerbszweck	1	-	-	1	-	-	-	-	1
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Total Verwaltungsvermögen</b>	<b>462'703'917</b>	<b>17'563'649</b>	<b>-</b>	<b>480'267'566</b>	<b>-47'988'481</b>	<b>-5'223'366</b>	<b>2'300'411</b>	<b>-50'911'435</b>	<b>429'356'131</b>



# Anhang

## Beteiligungsspiegel

Name / Sitz	Rechtsform	Rechnungsle- gungsnorm	Tätigkeitsgebiet	Nominal- kapital (100%)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaf- fungswert	Buchwert 31.12.2019
<b>Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen</b>									CHF	CHF
Baugenossenschaft mehr als Wohnen	Genossenschaft		Liegenschaften		1 Anteilsschein	1	1	-	10'000	1
<b>Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen</b>										<b>1</b>
<b>Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge</b>										

# Anhang

## Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Bezeichnung	Buchwert 01.01.2019	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2019
	CHF	CHF	CHF
<b>200 Laufende Verbindlichkeiten</b>	<b>-2'453'864</b>	<b>-3'975'127</b>	<b>-6'433'525</b>
Kreditoren aus Lieferung und Leistung (CHF)	-1'423'983	-3'545'290	-4'969'273
HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	–	-148'507	-148'507
HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-9'958	504	-9'454
Kreditor (MWST)	-2'763	1'556	-1'207
Debitoren (Anzahlungen)	-1'012'821	-283'390	-1'296'211
Diverses	-4'339	–	-8'873
<b>201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-26'614'827</b>	<b>25'526'548</b>	<b>-1'088'280</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Post	-141'057	141'057	–
Kurzfristiger Anteil von langfristigen Finanzierungen	-26'408'460	25'385'150	-1'023'310
Kurzfristiger Anteil von langfristigen Darlehen	-65'311	341	-64'970
<b>204 Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>-2'476'396</b>	<b>-120'376</b>	<b>-2'101'835</b>
Passive RA Personalaufwand	–	-60'188	-60'188
Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-2'475'636	-4'488	-2'041'647
Passive RA Finanzaufwand/Ertrag	-760	-55'700	–
<b>206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-231'504'803</b>	<b>-32'753'512</b>	<b>-264'258'316</b>
Hypotheken	-127'542'650	-20'976'790	-148'519'440
Darlehen Kanton	-16'387'840	-3'080'190	-19'468'030
Darlehen Stadt	-58'442'419	-8'649'719	-67'092'138
Depositenkasse	-24'131'894	-46'813	-24'178'707
Darlehen Dritte	-5'000'000	–	-5'000'000
<b>Fälligkeitsstatistik:</b>			
1 bis 2 Jahre			-50'976'690
2 bis 5 Jahre			-39'300'000
über 5 Jahre			-173'981'626
<b>Total</b>			<b>-264'258'316</b>
Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %			1.16%

# Anhang

## Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2019	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (-)	Stand 31.12.2019	Begründung
	CHF		CHF	CHF		CHF	
2050 Mehrleistungen des Personals	-855'371	-	187'511	259'082	-	-408'778	A
<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>-855'371</b>	<b>-</b>	<b>187'511</b>	<b>259'082</b>	<b>-</b>	<b>-408'778</b>	
					<b>Konto ER / IR</b>	<b>Buchwert per 31.12.2019</b>	
A Ansprüche aus Überzeit und Ferien					301'000	-408'778	
<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>						<b>-408'778</b>	
<b>Langfristige Rückstellungen</b>							
2083 Nicht versicherte Schäden	-6'021'325	-	420'946	-	-	-5'600'379	A
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>-6'021'325</b>	<b>-</b>	<b>187'511</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5'600'379</b>	
					<b>Konto ER / IR</b>	<b>Buchwert per 31.12.2019</b>	
<b>Begründungen der langfristigen Rückstellungen</b>							
A Rückstellung für Baumängel und bauliche Massnahmen zur Erhöhung Sicherheit					314'400	-5'600'379	
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>						<b>-5'600'379</b>	

# Anhang

## Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2019	Umbuchung Neubewertung*	Einlage	Fonds Entnahme	Ertrags- überschuss	Jahresergebnis Aufwandüberschuss	Stand 31.12.2019
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2910 Fonds im Eigenkapital	-83'151'903						-87'729'246
Liegenschaftsfonds	-83'151'903		-5'029'512	452'169			-87'729'246
2950 Aufwertungsreserve*	1						-
Aufwertungsreserve allgemeiner Haushalt	1	-1					-
299 Bilanzüberschuss	-70'774'526	1					-71'307'563
2990 Jahresergebnis	-				-533'038	-	-533'038
2999 Stiftungskapital	-61'595'000						-61'595'000
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-9'179'526	1					-9'179'525
<b>Total</b>	<b>-153'926'428</b>	<b>1</b>	<b>-5'029'512</b>	<b>452'169</b>	<b>-533'038</b>	<b>-</b>	<b>-159'036'809</b>
Eventualforderungen							-
Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeit							-
Leasingverträge							-

\* Per 31.12.2019 werden die Wertänderungen aufgrund der Neubewertungen wie folgt aufgelöst (§ 179 Abs. 3 GG):  
Aufwertungsreserve allgemeiner Haushalt werden dem Konto 2999 «Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre» zugewiesen.

# Anhang

## Sonderrechnungen

### Art

Solidaritätsfonds

### Zweck

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

### Bezeichnung, Konto

209201

Erfolgsrechnung 2019				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	492'920		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	1.00%		4'798
	Übrige Erträge	Erbauszahlung			10'300
		Spenden			6'100
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		2'029	
<b>Total Aufwand / Ertrag</b>				<b>2'029</b>	<b>21'198</b>
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>					<b>19'170</b>

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	473'750
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	19'170
<b>Vermögen Ende Rechnungsjahr</b>	<b>492'920</b>

Bilanz per 31.12.2019		Aktiven	Passiven
		CHF	CHF
Kapital		–	
Guthaben bei Anstalt		–	
Aktivenüberschuss = Vermögen			492'920
<b>Total</b>		<b>–</b>	<b>492'920</b>

# Anhang

## Sonderrechnungen

### Art

Personalkasse

### Bezeichnung, Konto

209202;209203

### Zweck

Personalkasse der SAW und der Spitex SAW

Erfolgsrechnung 2019				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse SAW	44'180		
		Kapital Personalkasse Spitex	17'570		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0 %		–
	Übrige Erträge	Einlage			8
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag			
<b>Total Aufwand / Ertrag</b>				–	8
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>					<b>8</b>

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	61'750
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	8
<b>Vermögen Ende Rechnungsjahr</b>	<b>61'758</b>

Bilanz per 31.12.2019	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		61'758
<b>Total</b>	–	<b>61'758</b>

# Kurzbericht der Revisionsstelle

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung  
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung  
Informatik-Gesamtlösungen



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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich bestehend aus den gesetzlich vorgeschriebenen Elementen für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Stiftungsrates*

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und dem Gründungsvertrag verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards in Verbindung mit dem Schweizer Prüfungshinweis 60 (Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderrechnung) vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil und Empfehlung zur Genehmigung der Jahresrechnung*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Rechnungsjahr den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und den Statuten.

### *Hervorhebung eines Sachverhalts*

Wir weisen auf die Anmerkung im Anhang der Jahresrechnung hin, in der dargelegt ist, dass die in der Jahresrechnung offengelegten Vergleichszahlen 2018 nach der aktuell gültigen Gliederung angepasst sind. Die Revision der Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision durchgeführt. In unserem Bericht vom 28. Februar 2019 haben wir eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen an die Fachkunde und die Unabhängigkeit gemäss Para. 145 und 146 des Gemeindegesetzes erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG



David Brunner  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Francesca Di Mario

Zürich, 21. Februar 2020



### **Herausgeberin**

Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich  
Feldstrasse 110  
8036 Zürich

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

### **Redaktionskommission**

Andrea Martin-Fischer, Direktorin  
Colette Hämmerle, Bereichsleiterin Finanzen & Services, Stellvertretende Direktorin

### **Korrektorat**

Regula Walser  
www.regulawalser.ch

### **Gestaltung**

EIDENBENZ / ZÜRCHER AG  
www.e-z.ch