



# Jahresrechnung und Kennzahlen

2020



Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich SAW

# Inhalt

## KENNZAHLEN 2020

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 2020

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 2020



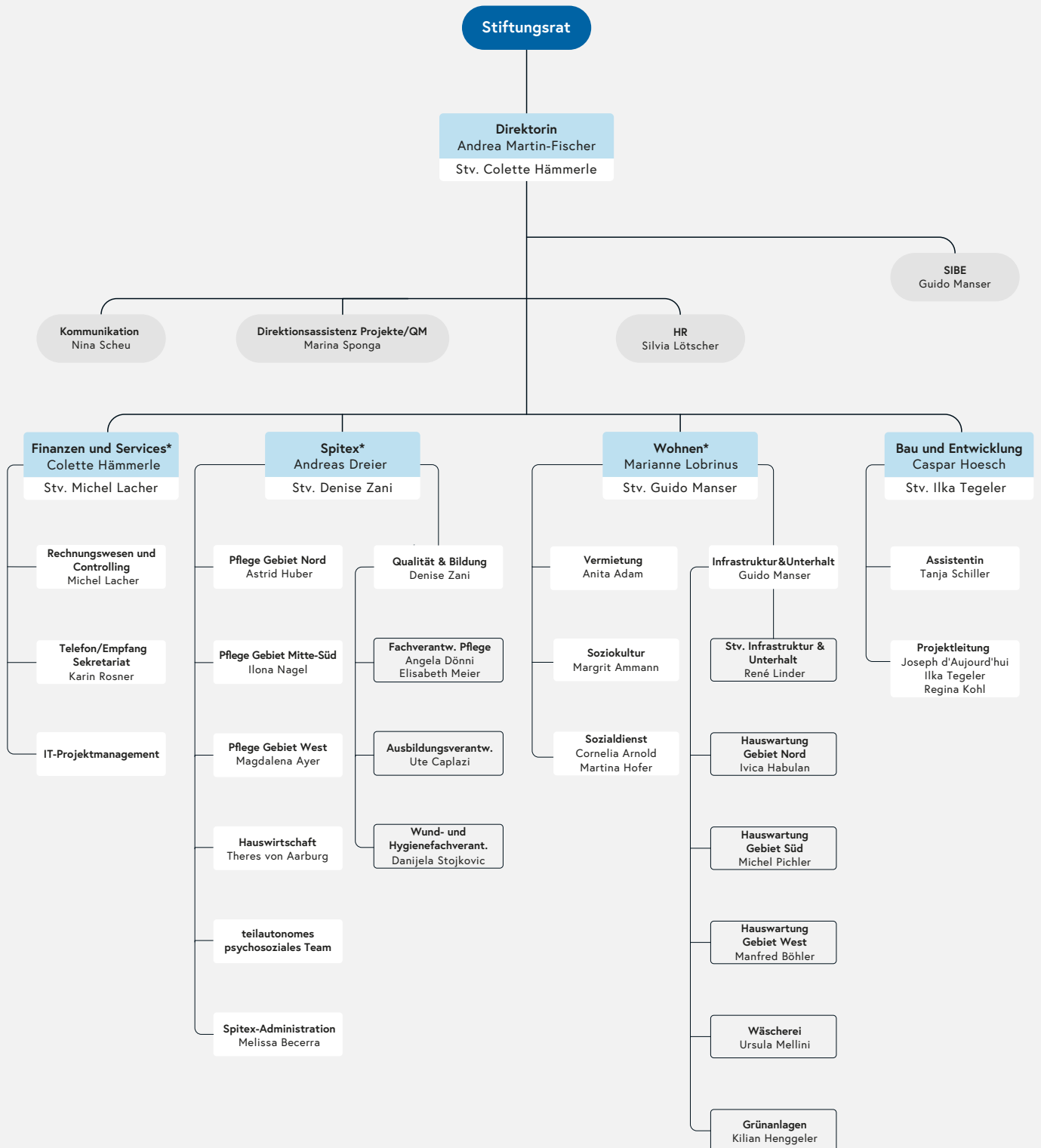
# SAW auf einen Blick

In der Stiftung Alterswohnungen teilen sich 153 Mitarbeitende insgesamt 109 Stellen. 2319 Mieterinnen und Mieter wohnen in 35 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erhalten Sie hier.

	2018	2019	2020
Anzahl Mitarbeitende*	154	157	153
Personalbestand in Vollzeitstellen	104	115	109
Anzahl Ausbildungsplätze	8	9	10
Anzahl Wohnungen inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte	1994	1999	2077
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2233	2298	2319
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	76
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	73	71	71
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	8	5.3	5.3
Anzahl verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden Spitex SAW	32'167	32'405	34'737
Anzahl verrechnete hauswirtschaftliche Stunden Spitex SAW	19'818	21'322	19'284
Bilanzsumme in CHF	424 Mio.	439 Mio.	444 Mio.
Gesamtertrag in CHF	32 Mio.	36 Mio.	38 Mio.
Anlagevermögen in CHF	415 Mio.	429 Mio.	436 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	500 Mio.	500 Mio.	519 Mio.
Investitionen in CHF	15.6 Mio.	20.2 Mio.	10.3 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	184 Mio.	178 Mio.	176 Mio.

\* befristete und unbefristete Anstellungen, ohne agil&mobil

# 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

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 Hauseigentümerverband HEV,  
Gemeinderat (FDP), Zürich

### Liv Mahrer

Vizepräsidentin Stiftungsrat,  
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

### Caspar Hoesch

Bereichsleiter Bau & Entwicklung

Die Mitglieder des Stiftungsrats der  
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich



# Mieterschaft

Zusammensetzung	2018	2019	2020
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2'233	2'298	2319
Anzahl weiblich	1'451	1'494	1450
Anzahl männlich	782	804	869
Anzahl Paare	321	347	348
<b>Altersstruktur   in %</b>			
50–59 Jahre	1.6	1.5	1.6
60–69 Jahre	6.8	20.3	19.9
70–79 Jahre	51	37.7	40.2
80–89 Jahre	33.5	32.9	31.4
90–99 Jahre	7.1	7.5	6.9
100+	–	–	–
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	76
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	73	71	71
<b>Gründe für eine Alterswohnung   Daten von WiA</b>			
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	23	27	25
Bauliche Hindernisse	25	19	17
Wohnung zu teuer/zu gross	8	11	10
Soziale Gründe	7	8	8
Vorsorgliche Anmeldung	26	28	32
Anderes	11	7	8

# Dienstleistungen

<b>Spitex</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Anzahl Kundinnen und Kunden	736	748	792
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	32'167	32'405	34'737
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	19'818	21'322	19'284
Anzahl Einsätze	104'777	106'257	119'639
<b>Wäscherei</b>			
Anzahl gewaschene Tonnen Mieterwäsche	46	47	50
<b>Sicherheit</b>			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	964	1004	1294
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	201	220	505
<b>Soziokulturelles Angebot</b>			
Anzahl agil&mobil-Kurse (ehemals SEBA®) ( <a href="http://www.wohnenab60.ch/soziokultur">www.wohnenab60.ch/soziokultur</a> )	66	68	74
Anzahl Teilnehmende an den agil&mobil-Kursen	705	675	653
Anzahl Veranstaltungen ( <a href="http://www.wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/">www.wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/</a> )	22	21	12*
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	556	489	194**

\* im Lockdown (März bis Juli) wurden alle Veranstaltungen abgesagt

\*\* Teilnehmerbeschränkung von max. 12 Teilnehmer von August bis Dezember 2020



# 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	29'741'045	11'325'720
3	Erikastrasse	2019	18'112'900	18'168'105
9	Feldblume	1968/2010	5'970'995	6'879'000
4	Feldstrasse	2012	14'745'000	13'526'000
11	Felsenrain	1958/1988	27'650'020	8'479'657
10	Frankental	1963/1994	22'936'965	14'064'213
11	Frieden	2011/2013	31'919'950	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	5'779'980	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> 42'507'000
12	Hirzenbach	1964/2009	14'630'000	18'766'445
6	Irchel	1972/2007	33'617'778	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985 <sup>2</sup>	<sup>3</sup> -	<sup>3</sup> -
5	Konradstrasse	1994	3'667'245	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	10'569'980	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	9'799'990	11'525'964
11	Riedenhalden	1978/2001	9'180'000	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972/2001	13'695'168	7'444'297
6	Scheuchzerstrasse	1972/2015	23'200'000	28'370'000
11	Seebach	2012	24'477'400	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	11'391'950	9'537'410
12	Waldgarten	1959/1985	5'895'950	2'758'098
9	Werdhölzli	1973/2004	11'715'750	7'215'422
<b>Total</b>			<b>518'534'066</b>	<b>476'610'730</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 wurden in zwei Etappen rück- und neugebaut. Die definitive Bauabrechnung ist ausstehend.

<sup>5</sup> Im Espenhof Süd sind im Moment wegen Sanierung 52 Wohnungen 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	57	1	58	54	4	58	–	1	1	117
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>	7	1	8	97	23	120	19	5	24	152
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>759</b>	<b>282</b>	<b>1041</b>	<b>199</b>	<b>153</b>	<b>352</b>	<b>2077</b>

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

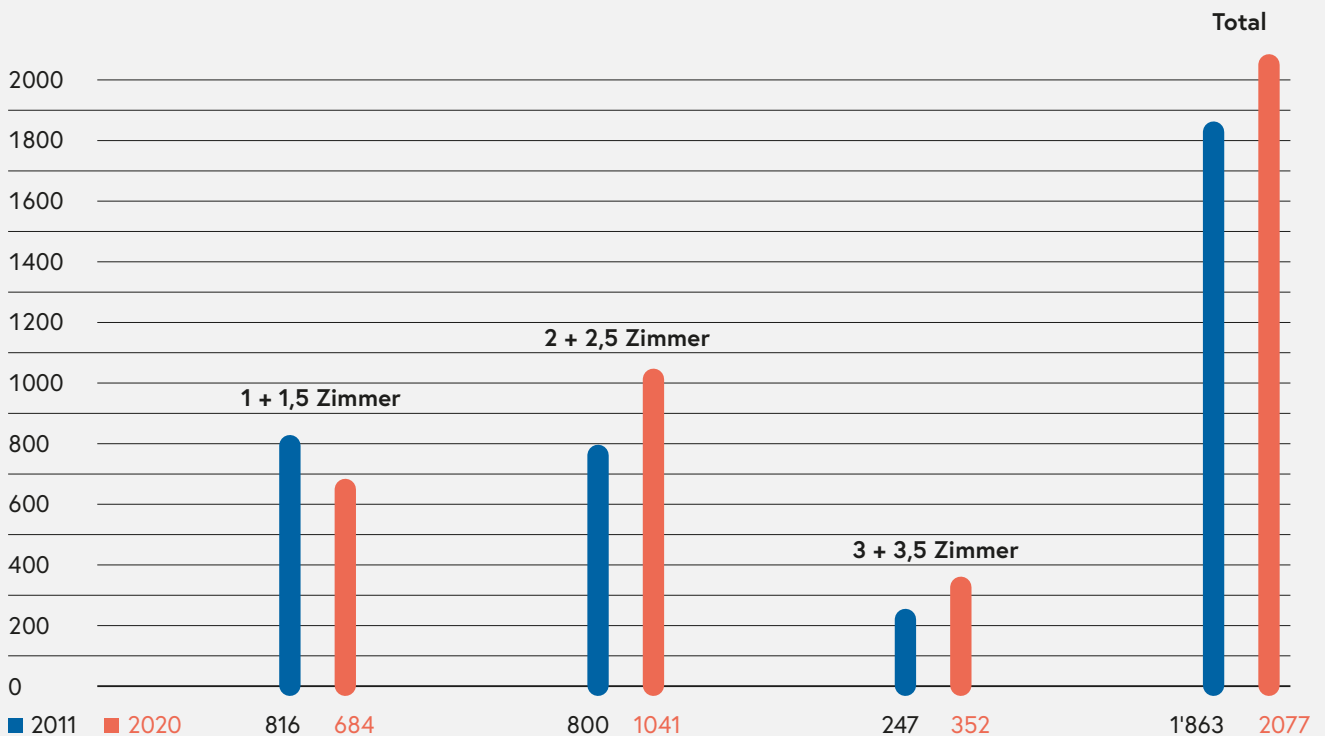
<sup>2</sup> 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

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

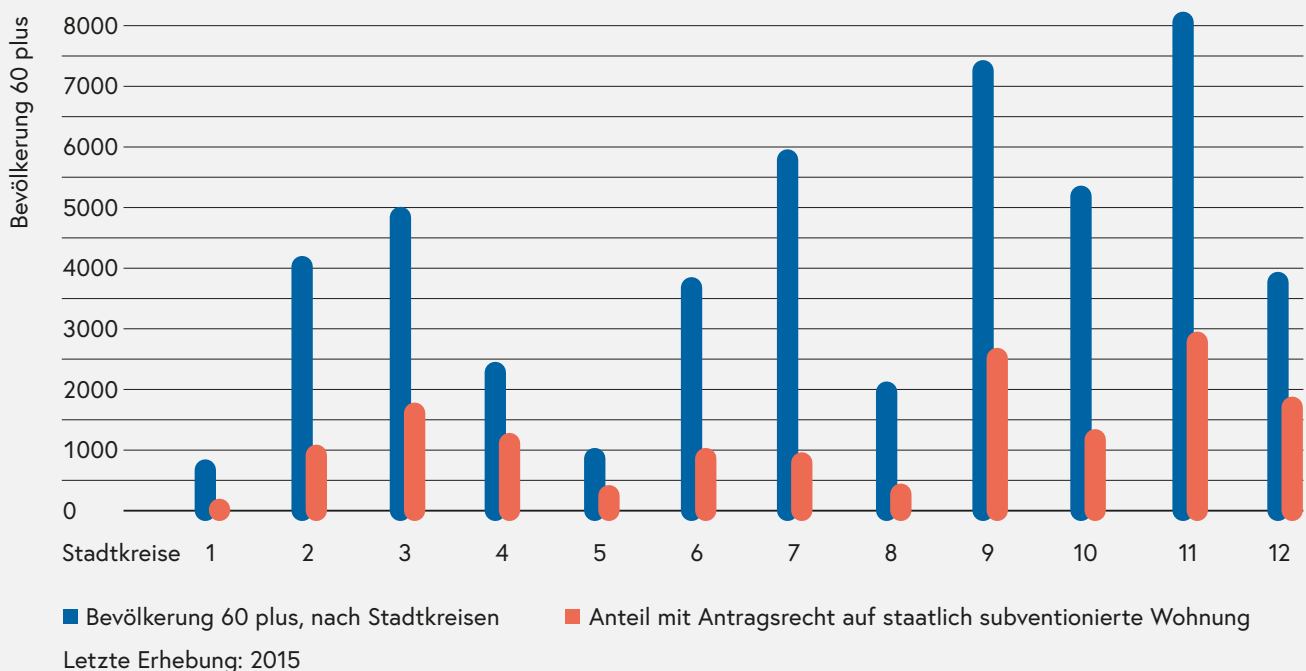
<sup>4</sup> Die Liegenschaften Helen Keller werden in zwei Etappen rück- und neugebaut. Die definitive Bauabrechnung ist ausstehend.

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

## Wohnstruktur 2020 im Vergleich zu 2011



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





# Jahresrechnung 2020

# Bericht des Stiftungsrates

## a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2020 mit einem Unternehmensgewinn von CHF 817'469 (Vorjahr 533'037.85) ab.

Die **Sachanlagen VV (Ziff. 140)** erhöhten sich im Berichtsjahr gesamthaft um CHF 6.3 Mio. auf neu CHF 435.5 Mio. Die Erhöhung erfolgte aus Veränderungen der **Anlagen im Bau CHF +10.3 Mio.**, der Erhöhung der **Kumulierten Abschreibungen** um CHF -4.0 Mio. Mit der Erhöhung des langfristigen **Fremdkapitals** um CHF 0.4 Mio. wurden die baulichen Investitionen finanziert. Der **Liegenschaftsfonds (Ziff. 291)** im Eigenkapital erhöhte sich um CHF 3.9 Mio. auf neu CHF 91.7 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 die höheren **Mieterträgen aus der Vollvermietung Etappe II der Siedlung Helen Keller (Ziff. 44 Finanzertrag)** von CHF 0.4 Mio. und verminderten **Finanzaufwänden (Ziff. 34)** von CHF 0.3 Mio. Die Abschreibungen **VV (Ziff.33)** belasten das Ergebnis mit CHF +4.1 Mio. (Vorjahr CHF +5.2 Mio.) und die Nettoeinlagen in den **Liegenschaftsfonds im Eigenkapital (Ziff. 35 und Ziff. 45)** belasten das Ergebnis mit CHF 4.0 Mio. (Vorjahr 4.6 Mio.)

## c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Gegenüber Budget vermindert sich das Ergebnis aus Finanzierung im Umfang von CHF 0.1 Mio. aufgrund pandemiebedingten Mietzinserlassen für Gewerbemietende. Der betriebliche Aufwand erhöht sich gegenüber Budget um CHF 2.2 Mio. (Abschreibungen (Ziff. 33) CHF +0.2 Mio.; Personalaufwand (Ziff. 30) CHF +0.2 Mio.; Sach- und Betriebsaufwand (Ziff. 31) CHF +1.4 Mio.). Der betriebliche Ertrag konnte gegenüber Budget um CHF 2.7 Mio. verbessert werden (Entgelte (Ziff. 42) CHF +1.3 Mio.; Spitexerträge «Transferertrag» CHF +0.6 Mio.; Entnahmen aus Liegenschaftsfonds (Ziff. 45) CHF +1.1 Mio. und verschiedene Erträge (Ziff. 43) CHF -0.1 Mio.)

# Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die [Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020](#) der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 9. Februar 2021 genehmigt.

Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2020	
	CHF
Gesamtaufwand	38'304'655
Gesamtertrag	39'122'125
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>817'469</b>
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen 01.01. bis 31.12.2020	
	CHF
Ausgaben Verwaltungsvermögen	10'300'458
Einnahmen Verwaltungsvermögen	10'300'458
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>–</b>
Bilanz 31.12.2020	
	CHF
<b>Bilanzsumme</b>	<b>443'914'971</b>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 817'469.22 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der [Bilanzüberschuss auf Fr. 72'125'032.44](#).

# Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Rechnung 2020	Budget 2020	Rechnung 2019
		CHF	CHF	CHF
30	Personalaufwand	12'128'022	11'957'393	12'352'962
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	13'554'419	12'108'009	10'851'073
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen <sup>1</sup>	4'073'170	3'869'160	5'208'922
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen <sup>2</sup>	5'046'897	4'859'320	5'050'718
36	Transferaufwand	168'567		113'729
	<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>34'971'074</b>	<b>32'793'882</b>	<b>33'577'404</b>
42	Entgelte	9'429'236	8'170'124	9'230'136
43	Verschiedene Erträge	155'973	237'400	400'331
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen <sup>2</sup>	1'071'161		454'197
46	Transferertrag	4'406'598	3'797'220	4'038'071
	<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>15'062'968</b>	<b>12'204'744</b>	<b>14'122'735</b>
	<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-19'908'106</b>	<b>-20'589'138</b>	<b>-19'454'669</b>
34	Finanzaufwand	1'822'046	2'240'000	2'149'509
44	Finanzertrag	22'547'622	23'054'467	22'137'215
	<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>20'725'576</b>	<b>20'814'467</b>	<b>19'987'707</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>817'469</b>	<b>225'329</b>	<b>533'038</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-
48	Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
	<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	<b>817'469</b>	<b>225'329</b>	<b>533'038</b>
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'506'747	571'766	1'059'603
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'506'747	571'766	1'059'603
	Total Aufwand	38'299'868	35'605'648	36'786'515
	Total Ertrag	39'117'337	35'830'977	37'319'553

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

<sup>2</sup> Siehe Eigenkapitalnachweis



# Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen	Rechnung 2020	Budget 2020	Rechnung 2019
	CHF	CHF	CHF
50 Sachanlagen	10'300'458	17'730'000	20'043'112
52 Immaterielle Anlagen	–	–	152'444
<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>10'300'458</b>	<b>17'730'000</b>	<b>20'195'556</b>
61 Rückerstattungen	–	–	326'763
69 Übertrag an Bilanz	10'300'458	17'730'000	19'868'794
<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>10'300'458</b>	<b>17'730'000</b>	<b>20'195'557</b>
<b>Investitionen Verwaltungsvermögen</b>			
<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>10'300'458</b>	<b>17'730'000</b>	<b>20'195'556</b>
<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>10'300'458</b>	<b>17'730'000</b>	<b>20'195'557</b>
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b> Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

# Bilanz

Aktiven	01.01.2020	31.12.2020
	CHF	CHF
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	8'472'293	6'526'187
101 Forderungen	1'064'635	1'340'600
102 Kurzfristige Finanzanlagen	–	–
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	589'539	464'765
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	–	–
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>10'126'468</b>	<b>8'331'552</b>
<b>Total Finanzvermögen</b>	<b>10'126'468</b>	<b>8'331'552</b>
140 Sachanlagen VV	429'234'166	435'491'934
142 Immaterielle Anlagen	121'964	91'484
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	1	1
<b>Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*</b>	<b>429'356'131</b>	<b>435'583'419</b>
<b>Total Verwaltungsvermögen</b>	<b>429'356'131</b>	<b>435'583'419</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>439'482'599</b>	<b>443'914'971</b>
* Total Anlagevermögen	429'356'131	435'583'419

# Bilanz

Passiven		01.01.2020	31.12.2020
		CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	6'433'525	3'257'336
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'088'280	1'172'526
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	2'101'835	1'200'333
205	Kurzfristige Rückstellungen	408'778	325'598
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>10'032'417</b>	<b>5'955'793</b>
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	264'258'316	268'132'144
208	Langfristige Rückstellungen	5'600'379	5'442'341
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	554'678	559'891
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>270'413'373</b>	<b>274'134'376</b>
	<b>Total Fremdkapital</b>	<b>280'445'790</b>	<b>280'090'170</b>
290	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	–	–
291	Fonds im Eigenkapital	87'729'246	91'699'769
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	–	–
293	Vorfinanzierungen	–	–
	<b>Zweckgebundenes Eigenkapital</b>	<b>87'729'246</b>	<b>91'699'769</b>
294	Finanzpolitische Reserve	–	–
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	–	–
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	–	–
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	71'307'563	72'125'032
	<b>Zweckfreies Eigenkapital</b>	<b>71'307'563</b>	<b>72'125'032</b>
	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>159'036'809</b>	<b>163'824'802</b>
	<b>Total Passiven</b>	<b>439'482'599</b>	<b>443'914'971</b>

# Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode	Rechnung 2020	Rechnung 2019
	CHF	CHF
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	817'469	533'038
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'073'170	5'208'922
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	-275'965	24'764
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	124'774	115'300
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	-3'176'189	3'979'662
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-901'502	-374'562
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-241'217	-867'539
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	3'975'736	4'615'698
- Aktivierung Eigenleistungen	-	-194'206
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)</b>	<b>4'396'277</b>	<b>13'041'077</b>
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-10'300'458.19	-20'195'556
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	-	326'763
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-10'300'458	-19'868'794
+ Aktivierte Eigenleistungen	-	194'206
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen</b>	<b>-10'300'458</b>	<b>-19'674'588</b>
<b>Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit</b>	<b>-10'300'458</b>	<b>-19'674'588</b>
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	84'246	-25'526'548
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3'873'829	32'753'512
+/- Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-	-
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3'958'075</b>	<b>7'226'965</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>-1'946'106</b>	<b>593'453</b>
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	8'472'293	7'878'840
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	6'526'187	8'472'293
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>-1'946'106</b>	<b>593'453</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).

### Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen («True and Fair View»-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandminderungsbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

Die Buchführung richtet sich nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Richtigkeit, der Rechzeitigkeit und der Nachprüfbarkeit.

#### 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 den jeweils aktuellen Zinssatz der Depositenkasse (aktuell 0.75 %). 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 01.01.2020	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2020
		CHF	CHF	CHF
<b>101</b>	<b>Forderungen</b>	1'064'635	275'965	1'340'600
	Debitoren (Vermietung)	98'998	130'729	229'727
	Debitoren (Wäscherei)	9'330	-6'751	2'579
	Debitoren (Übrige)	92'652	3'242	95'894
	Debitoren (Spitex)	551'260	-32'930	518'330
	Debitoren (Soziokultur)	12'345	-3'930	8'415
	Debitor Spitex GUD	362'211	189'108	551'318
	WB Debitoren	-69'888	-5'612	-75'500
	Diverse	7'728	2'108	9'836
<b>104</b>	<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	589'539	-124'774	464'765
	Aktive RA Personalaufwand	5'873	-2'873	3'000
	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	324'912	0	324'912
	Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	258'754	-121'902	136'853

# Anhang

## Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2020
	Stand 01.01.2020	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020	Planmässige Abschreibungen	Abgänge (+)	Stand 31.12.2020	
Sachanlagen VV									
1400 Grundstücke	CHF 29'724'658	CHF -	CHF -	CHF 29'724'658	CHF -	CHF -	CHF -	CHF -	CHF 29'724'658
1404 Hochbauten	427'671'984	-	-	427'671'984	-50'880'955	-4'042'690	-	-54'923'645	372'748'339
1406 Mobilien VV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1407 Anlagen im Bau VV	22'718'479	10'300'458	-	33'018'938	-	-	-	-	33'018'938
1409 Übrige Sachanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>480'115'121</b>	<b>10'300'458</b>	<b>-</b>	<b>490'415'579</b>	<b>-50'880'955</b>	<b>-4'042'690</b>	<b>-</b>	<b>-54'923'645</b>	<b>435'491'934</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>									
1420 Software	152'444	-	-	152'444	-30'480	-30'480	-	-60'960	91'484
<b>Total Immaterielle Anlagen</b>	<b>152'444</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>152'444</b>	<b>-30'480</b>	<b>-30'480</b>	<b>-</b>	<b>-60'960</b>	<b>91'484</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>480'267'566</b>	<b>10'300'458</b>	<b>-</b>	<b>490'568'024</b>	<b>-50'911'435</b>	<b>-4'073'170</b>	<b>-</b>	<b>-54'984'605</b>	<b>435'583'419</b>



# Anhang

## Beteiligungsspiegel

Name / Sitz	Rechtsform	Rechnungsle- gungsnorm	Tätigkeitsgebiet	Nominal- kapital (100%)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaf- fungswert	Buchwert 31.12.2020
<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 01.01.2020	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2020
	CHF	CHF	CHF
<b>200 Laufende Verbindlichkeiten</b>	<b>-6'433'525</b>	<b>3'176'189</b>	<b>-3'257'336</b>
Kreditoren aus Lieferung und Leistung (CHF)	-4'969'273	3'086'129	-1'883'144
HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	-148'507	105'001	-43'505
HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-9'454	5'681	-3'773
Kreditor (MWST)	-1'207	-2'751	-3'958
Debitoren (Anzahlungen)	-1'296'211	-14'343	-1'310'554
Diverses	-8'873	-3'529	-12'402
<b>201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-1'088'280</b>	<b>-84'246</b>	<b>-1'172'526</b>
Kurzfristiger Anteil von langfristigen Finanzierungen	-1'023'310	-109'570	-1'132'880
Kurzfristiger Anteil von langfristigen Darlehen	-64'970	25'324	-39'646
<b>204 Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>-2'101'835</b>	<b>901'502</b>	<b>-1'200'333</b>
Passive RA Personalaufwand	-60'188	60'188	-
Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-2'041'647	841'314	-1'200'333
Passive RA Finanzaufwand/Ertrag	-	-	-
<b>206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-264'258'316</b>	<b>-3'873'829</b>	<b>-268'132'144</b>
Hypotheken	-148'519'440	-3'728'930	-152'248'370
Darlehen Kanton	-19'468'030	-5'864'758	-25'332'788
Darlehen Stadt	-67'092'138	-	-67'092'138
Depositenkasse	-24'178'707	719'859	-23'458'848
Darlehen Dritte	-5'000'000	5'000'000	-
<b>Fälligkeitsstatistik:</b>			
1 bis 2 Jahre			-31'000'000
2 bis 5 Jahre			-49'300'000
über 5 Jahre			-187'832'144
<b>Total</b>			<b>-268'132'144</b>
Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %			1.06%

# Anhang

## Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2020	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2020	Begründung
	CHF		CHF	CHF		CHF	
2050 Mehrleistungen des Personals	-408'778	-	-	83'179	-	-325'598	A
<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>-408'778</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83'179</b>	<b>-</b>	<b>-325'598</b>	
					<b>Konto ER / IR</b>	<b>Buchwert per 31.12.2020</b>	
A Ansprüche aus Überzeit und Ferien					301'000	-325'598	
<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>						<b>-325'598</b>	
<b>Langfristige Rückstellungen</b>							
2083 Nicht versicherte Schäden	-5'600'379	-	158'038	-	-	-5'442'341	A
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>-5'600'379</b>	<b>-</b>	<b>158'038</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5'442'341</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	-5'442'340	
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>						<b>-5'442'341</b>	

# Anhang

## Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2020	Einlage	Fonds Entnahme	Ertrags- überschuss	Jahresergebnis Aufwandüberschuss	Stand 31.12.2020
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2910 Fonds im Eigenkapital	-87'729'246					-91'699'769
Liegenschaftsfonds	-87'729'246	-5'033'117	1'062'594			-91'699'769
299 Bilanzüberschuss	-71'307'563					-72'125'032
2990 Jahresergebnis	-			-817'469	-	-817'469
2999 Stiftungskapital	-61'595'000					-61'595'000
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-9'712'563					-9'712'563
<b>Total</b>	<b>-159'036'809</b>	<b>-5'033'117</b>	<b>1'062'594</b>	<b>-817'469</b>	<b>-</b>	<b>-163'824'802</b>

# 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 2020				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	498'132.75		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0.75%		3'933
	Übrige Erträge	Erbauszahlung			2'000
		Spenden			7'847
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		8'567.00	
<b>Total Aufwand / Ertrag</b>				<b>8'567.00</b>	<b>13'780</b>
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>					<b>5'213</b>

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	492'920
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	5'213
<b>Vermögen Ende Rechnungsjahr</b>	<b>498'133</b>

Bilanz per 31.12.2020		Aktiven	Passiven
		CHF	CHF
Kapital		–	
Guthaben bei Anstalt		–	
Aktivenüberschuss = Vermögen			498'133
<b>Total</b>		<b>–</b>	<b>498'133</b>

# Anhang

## Sonderrechnungen

### Art

Personalkasse

### Bezeichnung, Konto

209202;209203

### Zweck

Personalkasse der SAW und der Spitex Zürich SAW

Erfolgsrechnung 2020				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse SAW	44'180		
		Kapital Personalkasse Spitex	17'578		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0 %		-
	Übrige Erträge	Einlage			-
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag			
<b>Total Aufwand / Ertrag</b>				-	-
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>					-

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	61'758
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	0
<b>Vermögen Ende Rechnungsjahr</b>	<b>61'758</b>

Bilanz per 31.12.2020		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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

**Verantwortung des Stiftungsrates**

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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 2020 abgeschlossene Rechnungsjahr den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und den Statuten.

**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.

OB T AG

David Brunner  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

Francesca Di Mario

Zürich, 1. Februar 2021

### **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