

Jahresrechnung und Kennzahlen



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW

2021

Der neugestaltete Gemeinschaftsraum in der
denkmalpflegerisch instandgesetzten Siedlung
Espenhof Süd lädt zu geselligen Anlässen ein.

Inhalt

KENNZAHLEN 2021

3

SAW AUF EINEN BLICK

4

ORGANIGRAMM

5

MITGLIEDER DES STIFTUNGSRATS

6

MIETERSCHAFT

7

DIENSTLEISTUNGEN

8

SIEDLUNGEN NACH STADTKREIS

9

SIEDLUNGEN VON A-Z

10

WOHNUNGSBESTAND

11

JAHRESRECHNUNG 2021

13

BERICHT DES STIFTUNGSRATES

14

BESCHLUSS DES STIFTUNGSRATES

15

ERFOLGSRECHNUNG

16

INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

17

BILANZ

18

GELDFLUSSRECHNUNG

20

ANHANG

21

KURZBERICHT DER REVISIONSSTELLE

32

Kennzahlen 2021

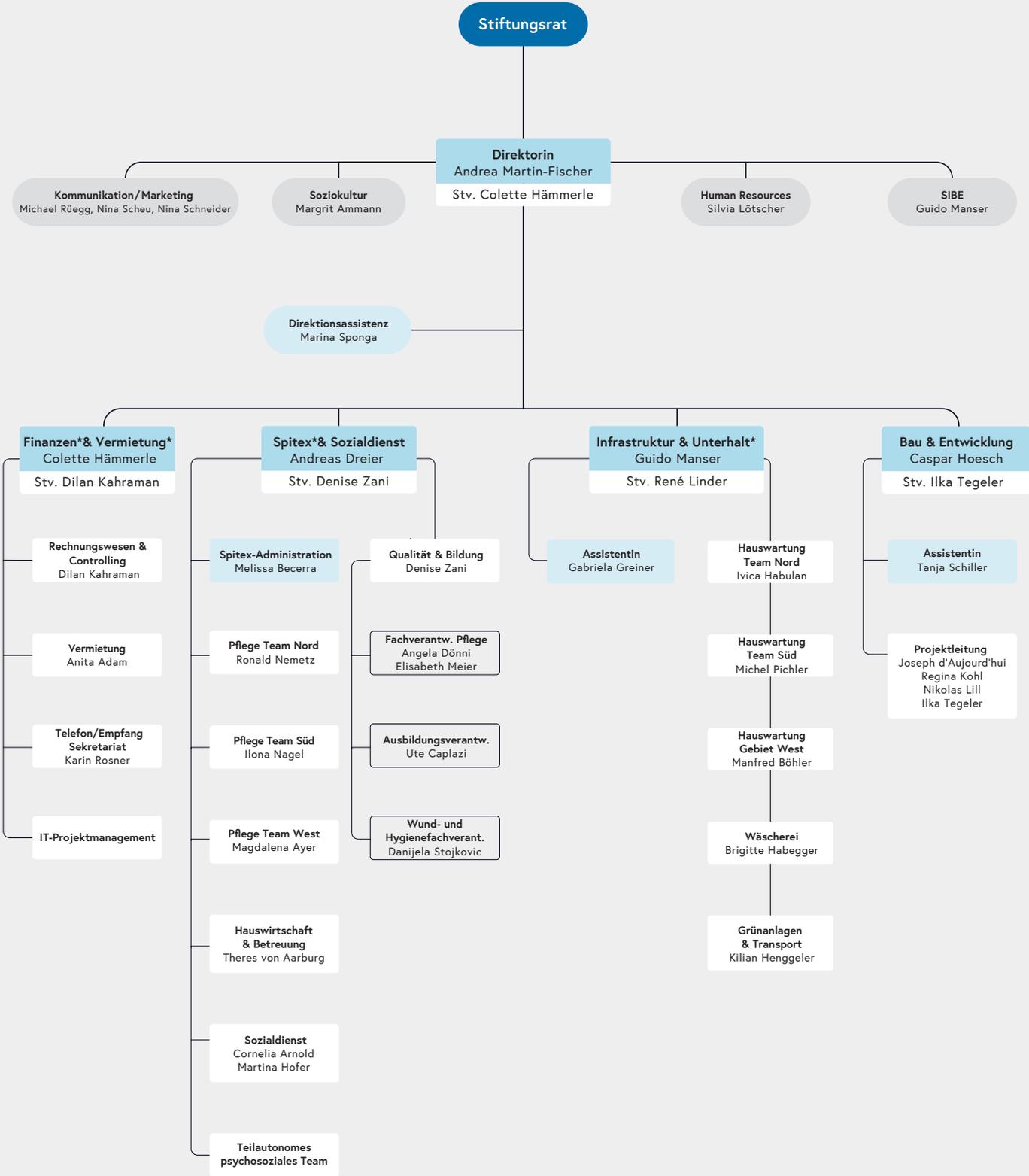
SAW auf einen Blick

In der Stiftung Alterswohnungen teilen sich 156 Mitarbeitende insgesamt 116 Stellen. 2301 Mieterinnen und Mieter wohnen in 34 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erhalten Sie hier.

	2019	2020	2021
Anzahl Mitarbeitende*	157	153	156
Personalbestand in Vollzeitstellen	115	109	116
Anzahl Ausbildungsplätze	9	10	11
Anzahl Wohnungen inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte	1999	2077	2121
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2298	2319	2301
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	76	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	71	71	71
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	5.3	5.3	5.3
Anzahl verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden Spitex SAW	32'405	34'737	36'222
Anzahl verrechnete hauswirtschaftliche Stunden Spitex SAW	21'322	19'284	20'029
Bilanzsumme in CHF	439 Mio.	444 Mio.	451 Mio.
Gesamtertrag in CHF	36 Mio.	38 Mio.	37 Mio.
Anlagevermögen in CHF	429 Mio.	436 Mio.	443 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	500 Mio.	519 Mio.	533 Mio.
Investitionen in CHF	20.2 Mio.	10.3 Mio.	12.7 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	178 Mio.	176 Mio.	178 Mio.

* befristete und unbefristete Anstellungen, ohne agil&mobil

Organigramm



Geschäftsleitung

Administration/Assistenz

*Lernende werden in den Bereichen ausgebildet (Spitex, Hauswartung, KV)

Mitglieder des Stiftungsrats

Der Vorsteher oder die Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltsportaments 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 Umweltsportaments der Stadt Zürich

Mitglieder

Liv Mahrer

Vizepräsidentin, Dipl. Pflegefachfrau HF, CAS Case Management, Kinderspital Zürich, Co-Präsidentin SP Stadt Zürich & Gemeinderätin

René Balmer

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

Beat Cavegn

Architekt HTL, Betriebsökonom KSZ, Immobilientreuhänder SVIT, selbstständiger Bauherrenberater

Albert Leiser

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

Peter Noser

Dipl. Architekt ETH/SIA, Dozent ETH, selbstständiger Berater

Eva Sanders

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

Hans Rudolf Schelling

Lic. phil., ehem. Geschäftsführer Zentrum für Gerontologie UZH

Thomas Schlepfer

Lic. iur., selbstständiger Berater

Ursula Uttinger

Lic. iur., Executive MBA HSG, Dozentin Hochschule Luzern, Beauftragte für Datenschutz und Compliance Spital Muri

Orsola Lina Vettori

Dr., MBA, ehem. Spitaldirektorin, Spital Zollikerberg

Geschäftsleitung

Andrea Martin-Fischer

Direktorin

Colette Hämmerle

Bereichsleiterin Finanzen & Vermietung, Stv. Direktorin

Guido Manser

Bereichsleiter Infrastruktur & Unterhalt

Andreas Dreier

Bereichsleiter Spitem & Sozialdienst

Caspar Hoesch

Bereichsleiter Bau & Entwicklung

Die Mitglieder des Stiftungsrats der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (auf dem Bild fehlt Ursula Uttinger)



Peter Noser

Thomas Schlepfer

Eva Sanders

Andreas Hauri

Liv Mahrer

Beat Cavegn

Orsola Lina Vettori

Hans Rudolf Schelling

Albert Leiser

René Balmer

Mieterschaft

Zusammensetzung	2019	2020	2021
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2'298	2'319	2301
Anzahl weiblich	1'494	1'450	1443
Anzahl männlich	804	869	858
Anzahl Paare	347	348	341
Altersstruktur in %			
50–59 Jahre	1.5	1.6	1.6
60–69 Jahre	20.3	19.9	19.2
70–79 Jahre	37.7	40.2	40.1
80–89 Jahre	32.9	31.4	31.4
90–99 Jahre	7.5	6.9	7.6
100+	–	–	0.1
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	76	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	71	71	71
Gründe für eine Alterswohnung ZiA Angaben in %			
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	27	25	42
Bauliche Hindernisse	19	17	11
Wohnung zu teuer/zu gross	11	10	14
Soziale Gründe	8	8	3
Vorsorgliche Anmeldung	28	32	18
Anderes	7	8	12

Dienstleistungen

Spitex	2019	2020	2021
Anzahl Kundinnen und Kunden	748	792	716
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	32'405	34'737	36'222
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	21'322	19'284	20'029
Anzahl Einsätze	106'257	119'639	117'790
Wäscherei			
Anzahl gewaschene Tonnen Mieterwäsche	47	50	50
Sicherheit			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	1004	1294	1147
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	220	505	245
Soziokulturelles Angebot			
Anzahl agil&mobil-Kurse (ehemals SEBA®) (www.wohnenab60.ch/soziokultur)	68	74	70
Anzahl Teilnehmende an den agil&mobil-Kursen	675	653	622
Anzahl Veranstaltungen (www.wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/)	21	12 ¹	17 ³
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	489	194 ²	220 ⁴

¹ im Lockdown (März bis Juli 2020) wurden alle Veranstaltungen abgesagt

² Teilnehmerbeschränkung von max. 12 Teilnehmer von August bis Dezember 2020

³ im Lockdown (Januar bis April 2021) wurden alle Veranstaltungen abgesagt

⁴ Teilnehmerbeschränkung von max. 12 Teilnehmer von Mai bis Juli 2021

Siedlungen nach Stadtkreis



Siedlungen von A–Z

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	18'171'707
9	Espenhof	1950/1983	29'741'045	11'325'720
9	Espenhof Süd ⁴	1950/2021		
3	Erikastrasse	2019	18'112'900	20'629'024
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	Gladbachstrasse	1972/2008	5'779'980	4'590'500
9	Grünau	1975/2010	10'618'000	13'713'800
4	Hardau ¹	1976/2007	16'720'000	8'840'314
12	Helen Keller	2018	38'720'000	45'620'923
12	Hirzenbach	1964/2009	14'630'000	18'766'445
6	Irchel ¹	1972/2007	33'617'778	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985 ²	3 –	3 –
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 ¹	1973/2004	11'715'750	7'215'422
Total			533'440'066	481'800'618

¹ Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

² 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

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

⁴ Die Siedlung Espenhof Süd wurde im Juni 2021 nach der Gesamtsanierung neuvermietet, die definitive Bauabrechnung ist noch ausstehend.

Wohnungsbestand

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 ⁴	57	2	59	47	3	50	–	1	1	110
Espenhof Süd	37	4	41	7	5	12	–	–	–	53
Erikastrasse	2	1	3	24	5	29	18	6	24	56
Feldblume	–	–	–	9	6	15	3	2	5	20
Feldstrasse	4	2	6	14	7	21	3	1	4	31
Felsenrain	57	2	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
Gladbachstrasse	1	–	1	8	6	14	1	3	4	19
Grünau	18	10	28	13	11	24	1	1	2	54
Hardau ¹	103	1	104	10	1	11	–	–	–	115
Helen Keller	7	1	8	97	23	120	19	5	24	152
Hirzenbach	–	–	–	12	2	14	22	19	41	55
Irchel ¹	2	–	2	53	33	86	31	21	52	140
Karl der Grosse ^{2,3}	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 ¹	4	–	4	14	7	21	5	11	16	41
Total	663	60	723	767	283	1050	195	153	348	2121

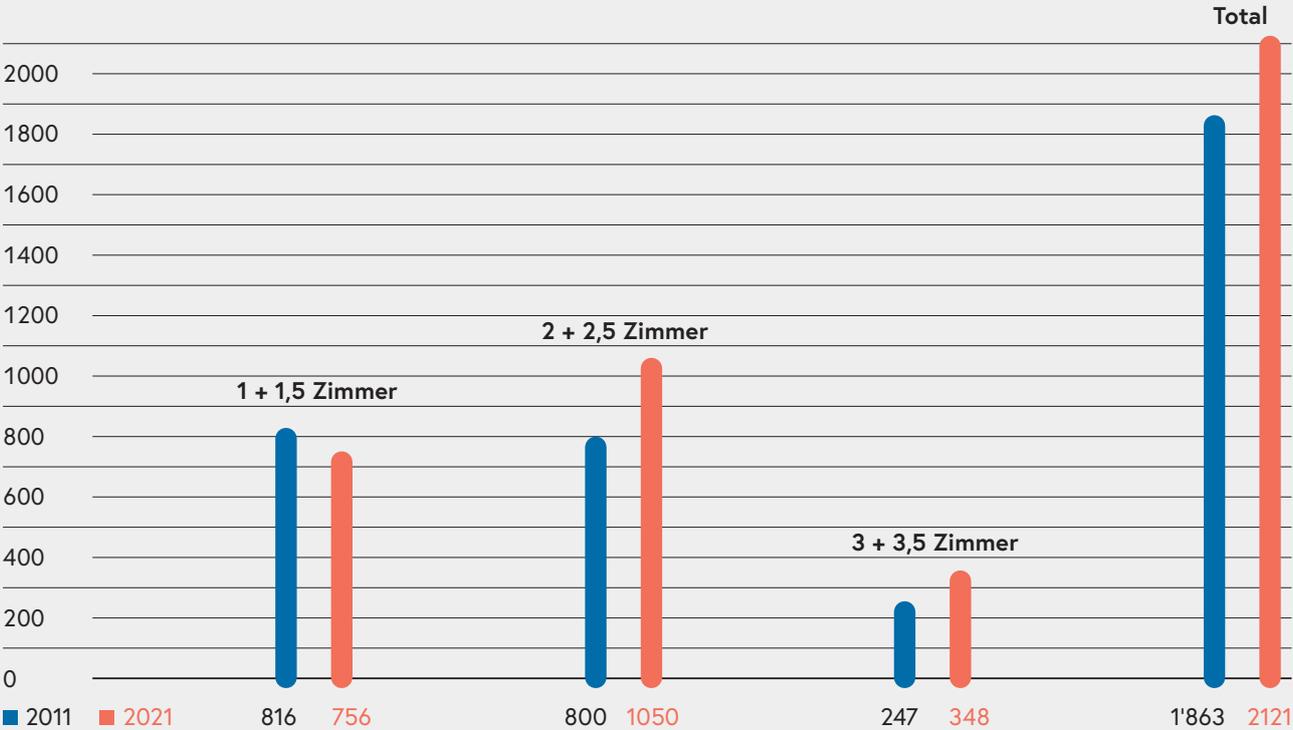
¹ Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

² 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

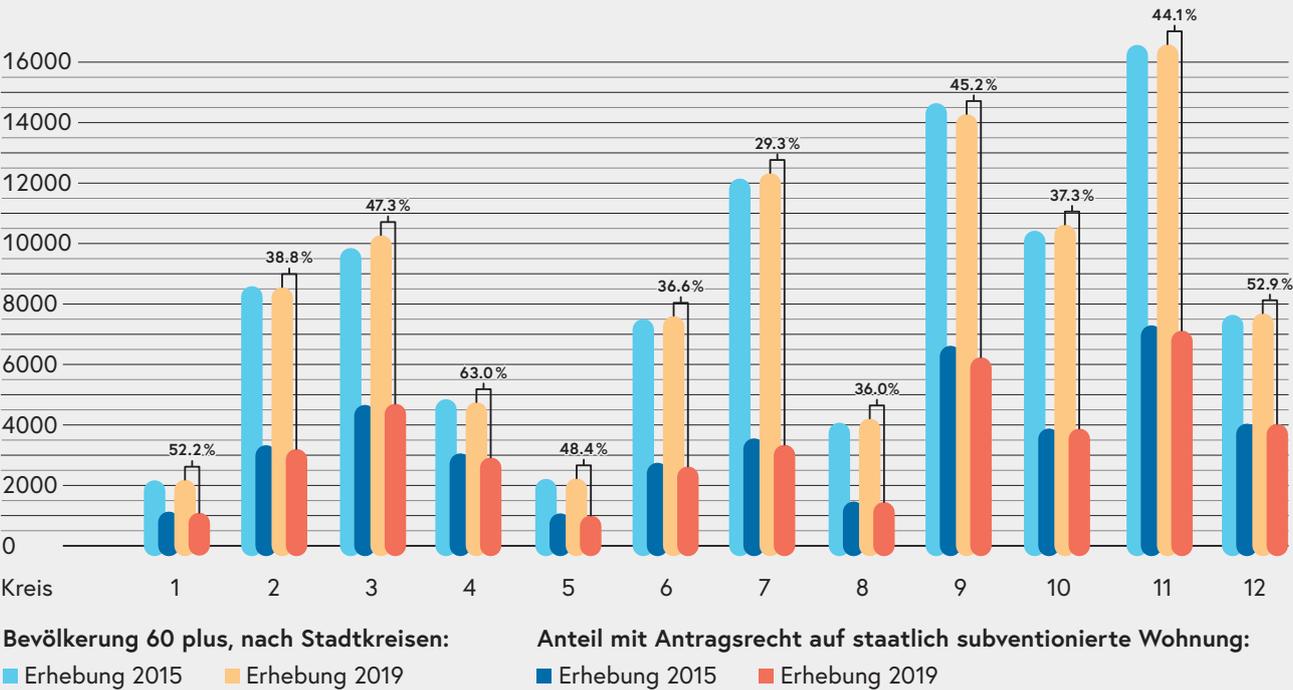
³ Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet.

⁴ Die Siedlung Espenhof Süd wurde im Juni 2021 nach der Gesamtsanierung neuvermietet, die definitive Bauabrechnung ist noch ausstehend.

Wohnstruktur 2021 im Vergleich zu 2011



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



Zahlenbasis: Statistik Stadt Zürich

Jahresrechnung 2021

Bericht des Stiftungsrates

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2021 mit einem Unternehmensgewinn von CHF 159'555 (Vorjahr 817'469) ab.

Die **Sachanlagen VV (Ziff. 140)** erhöhten sich im Berichtsjahr gesamthaft um CHF 7.6 Mio. von CHF 435.5 auf neu CHF 443.1 Mio. Die Erhöhung erfolgte aus Veränderungen der **Anlagen im Bau CHF +12.1 Mio.**, der Erhöhung der **kumulierten Abschreibungen** um CHF -4.0 Mio. und der Tauschdifferenz Gattikerstrasse/Dufourstrasse von CHF 0.5 Mio. Mit der Erhöhung des langfristigen **Fremdkapitals** um CHF 2.7 Mio. wurden die baulichen Investitionen finanziert. Der **Liegenschaftsfonds (Ziff. 291)** im Eigenkapital erhöhte sich um CHF 3.9 Mio. auf neu CHF 95.6 Mio.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das operative Ergebnis liegt **CHF 0.7 Mio. unter dem Vorjahresniveau** und **CHF 0.2 Mio. unter dem Budget**. Die Mieterträge liegen im Rahmen des Vorjahres. **(Ziff.44), die Erträge aus Entgelten (Ziff. 42) liegen CHF 0.5 Mio. unter dem Vorjahreswert aufgrund des Rückganges der NKLV-Leistungen**. Der Finanzaufwand (Ziff. 34) ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.1 Mio. tiefer aufgrund der günstigen Zinssituation. Die Abschreibungen **VV (Ziff.33) belasten das Ergebnis mit CHF 4.3 Mio. (Vorjahr CHF 4.1 Mio.)** und die Nettoeinlagen in den **Liegenschaftsfonds im Eigenkapital (Ziff. 35 und Ziff. 45)** belasten das Ergebnis mit CHF 4.7 Mio. (Vorjahr 4.0 Mio.).

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Der **Jahresgewinn liegt CHF 0.2 Mio. unter dem Budget**. Das negative Ergebnis aus Finanzierungen resultiert grösstenteils aus einer Verschiebung der Zuteilung der Erträge aus Dienstleistungen von CHF 3.1 Mio. (Ziff. 44 auf Ziff. 42). Der betriebliche Aufwand erhöht sich gegenüber Budget um CHF 1.6 Mio. (Personalaufwand (Ziff. 30) CHF +0.3 Mio.; Sach- und Betriebsaufwand (Ziff. 31) CHF +1.1 Mio., und Transferaufwand CHF +0.2 Mio.). Der betriebliche Ertrag konnte gegenüber Budget um CHF 4.0 Mio. verbessert werden (Entgelte (Ziff. 42) CHF +2.4 Mio.; Spitexerträge «Transferertrag» CHF +1.1 Mio.; Entnahmen aus Liegenschaftsfonds (Ziff. 45) CHF +0.4 Mio. und verschiedene Erträge (Ziff. 43) CHF +0.1 Mio.).

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 08. Februar 2022 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2021	
	CHF
Gesamtaufwand	38'658'527
Gesamtertrag	38'818'082
Ertragsüberschuss	159'555
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen 01.01. bis 31.12.2021	
	CHF
Ausgaben Verwaltungsvermögen	12'697'493
Einnahmen Verwaltungsvermögen	–
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	12'697'493
Bilanz 31.12.2021	
	CHF
Bilanzsumme	450'912'734

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 159'555 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der [Bilanzüberschuss auf CHF 72'284'588](#).

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
		CHF	CHF	CHF
30	Personalaufwand	13'194'019	12'919'471	12'128'022
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	12'762'906	11'621'658	13'554'419
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen ¹	4'325'650	4'284'160	4'073'170
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen ²	5'168'281	5'182'440	5'046'897
36	Transferaufwand	159'269	–	168'567
37	Durchlaufende Beiträge	–	–	–
	Total betrieblicher Aufwand	35'610'126	34'007'729	34'971'074
41	Regalien und Konzessionen	–	–	–
42	Entgelte	8'922'706	6'532'479	9'429'236
43	Verschiedene Erträge	381'859	200'000	155'973
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen ²	418'228	–	1'071'161
46	Transferertrag	5'156'548	4'084'222	4'406'598
47	Durchlaufende Beiträge	–	–	–
	Total betrieblicher Ertrag	14'879'342	10'816'701	15'062'968
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-20'730'784	-23'191'028	-19'908'106
34	Finanzaufwand	1'674'490	2'220'000	1'822'046
44	Finanzertrag	22'564'828	25'774'783	22'547'622
	Ergebnis aus Finanzierung	20'890'339	23'554'783	20'725'576
	Operatives Ergebnis	159'555	363'755	817'469
38	Ausserordentlicher Aufwand	–	–	–
48	Ausserordentlicher Ertrag	–	–	–
	Ausserordentliches Ergebnis	–	–	–
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	159'555	363'755	817'469
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'395'112	974'810	1'506'747
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'395'112	974'810	1'506'747
	Total Aufwand	38'679'727	37'202'539	38'299'868
	Total Ertrag	38'839'282	37'566'294	39'117'337

¹ siehe Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen ² Siehe Eigenkapitalnachweis

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen	Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
	CHF	CHF	CHF
50 Sachanlagen	12'697'493	20'600'000	10'300'458
52 Immaterielle Anlagen	-	-	-
Total Investitionsausgaben	12'697'493	20'600'000	10'300'458
Total Investitionseinnahmen	-	-	-
Investitionen Verwaltungsvermögen			
Total Investitionsausgaben	12'697'493	20'600'000	10'300'458
Total Investitionseinnahmen	-	-	-
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-12'697'493	-20'600'000	-10'300'458

Bilanz

Aktiven	01.01.2021	31.12.2021
	CHF	CHF
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	6'526'187	6'221'276
101 Forderungen	1'340'600	781'857
102 Kurzfristige Finanzanlagen	–	–
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	464'765	801'351
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	–	–
Umlaufvermögen	8'331'552	7'804'484
Total Finanzvermögen	8'331'552	7'804'484
140 Sachanlagen VV	435'491'934	443'047'244
142 Immaterielle Anlagen	91'484	61'004
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	1	1
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	435'583'419	443'108'250
Total Verwaltungsvermögen	435'583'419	443'108'250
Total Aktiven	443'914'971	450'912'734
* Total Anlagevermögen	435'583'419	443'108'250

Bilanz

Passiven		01.01.2021	31.12.2021
		CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	3'257'336	4'096'615
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'172'526	1'032'510
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	1'200'333	1'971'619
205	Kurzfristige Rückstellungen	325'598	426'451
Kurzfristiges Fremdkapital		5'955'793	7'527'195
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	268'132'144	270'804'608
208	Langfristige Rückstellungen	5'442'341	4'133'643
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	559'891	530'885
Langfristiges Fremdkapital		274'134'376	275'469'136
Total Fremdkapital		280'090'170	282'996'331
290	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	–	–
291	Fonds im Eigenkapital	91'699'769	95'631'815
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	–	–
293	Vorfinanzierungen	–	–
Zweckgebundenes Eigenkapital		91'699'769	95'631'815
294	Finanzpolitische Reserve	–	–
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	–	–
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	–	–
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	72'125'033	72'284'588
Zweckfreies Eigenkapital		72'125'033	72'284'588
Total Eigenkapital		163'824'802	167'916'403
Total Passiven		443'914'971	450'912'734

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode	Rechnung 2021	Rechnung 2020
	CHF	CHF
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	159'555	817'469
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'325'650	4'073'170
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	558'743	-275'965
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-336'586	124'774
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	839'279	-3'176'189
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	771'286	-901'502
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-1'207'846	-241'217
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	4'750'052	3'975'736
- Aktivierung Eigenleistungen	-372'203	-
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	9'487'931	4'396'277
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-12'697'493	-10'300'458
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	-	-
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-12'697'493	-10'300'458
+ Aktivierte Eigenleistungen	372'203	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-12'325'290	-10'300'458
Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-	-
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-12'325'290	-10'300'458
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-140'015	84'246
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2'672'464	3'873'829
+/- Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2'532'448	3'958'075
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-304'911	-1'946'106
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	6'526'187	8'472'293
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	6'221'276	6'526'187
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-304'911	-1'946'106

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 Rechtzeitigkeit 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 0.0 %). 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 01.01.2021	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2021
	CHF	CHF	CHF
101 Forderungen	1'340'600	-558'743	781'857
Debitoren (Vermietung)	229'727	-13'144	216'583
Debitoren (Wäscherei)	2'579	-2'579	–
Debitoren (Übrige)	95'894	64'895	160'790
Debitoren (Spitex)	518'330	-14'948	503'382
Debitoren (Soziokultur)	8'415	-7'897	519
Debitor Spitex GUD	551'318	-551'318	–
WB Debitoren	-75'500	-32'400	-107'900
Diverse	9'836	-1'353	8'483
104 Aktive Rechnungsabgrenzung	464'765	336'586	801'351
Aktive RA Personalaufwand	3'000	243'589	246'589
Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	324'912	81'360	406'273
Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	136'853	11'637	148'489

Anhang

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2021
	Stand 01.01.2021	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Planmässige Abschreibungen	Abgänge (+)	Stand 31.12.2021	
Sachanlagen VV									
1400 Grundstücke	29'724'658	2'388'707	-	32'113'365	-	-	-	-	32'113'365
1404 Hochbauten	427'671'984	-2'773'661	24'802'131	449'700'453	-54'923'645	-4'295'170	294'206	-58'924'609	390'775'844
1406 Mobilien VV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1407 Anlagen im Bau VV	33'018'938	11'889'422	-24'750'324	20'158'035	-	-	-	-	20'158'035
1409 Übrige Sachanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Sachanlagen	490'415'579	11'504'468	51'806	501'971'854	-54'923'645	-4'295'170	294'206	-58'924'609	443'047'244
Immaterielle Anlagen									
1420 Software	152'444	-	-	152'444	-60'960	-30'480	-	-91'440	61'004
Total Immaterielle Anlagen	152'444	-	-	152'444	-60'960	-30'480	-	-91'440	61'004
Beteiligungen, Grundkapitalien									
1456 Private Organisationen ohne Erwerbszweck	1	-	-	1	-	-	-	-	1
Total Beteiligungen	1	-	-	1	-	-	-	-	1
Total Verwaltungsvermögen	490'568'024	11'504'468	51'806	502'124'299	-54'984'605	-4'325'650	294'206	-59'016'049	443'108'250

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
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen									CHF	CHF
Baugenossenschaft mehr als Wohnen	Genossenschaft		Liegenschaften		1 Anteilsschein	1	1	-	10'000	1
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										1
Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge										

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Bezeichnung		Buchwert 01.01.2021	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2021
		CHF	CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	-3'257'336	-839'279	-4'096'615
	Kreditoren aus Lieferung und Leistung	-1'883'144	-746'471	-2'629'615
	Rückzahlungen gegenüber Spitexkunden	-2'607	-29'670	-32'276
	Verbindlichkeiten Kanton aus Mehrzinseinnahmen	–	-6'525	-6'525
	Debitoren (Anzahlungen)	-1'310'554	27'667	-1'282'887
	HRZ Quellensteuer-Abzüge	-497	-530	-1'027
	HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	-43'505	-61'638	-105'144
	HRZ FAK-Beiträge AG und Rückvergütungen	-3'383	-747	-4'130
	HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-3'773	-11'671	-15'443
	HRZ EO/IV/MV Taggeld	–	-1'371	-1'371
	Verbindlichkeiten gegenüber Spitex	-5'915	-8'628	-14'544
	Diverses	-3'958	305	-3'653
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'172'526	140'015	-1'032'510
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Post	–	–	–
	WB Anteil kurzfrist. verzins. Verbindlichkeiten	-1'132'880	104'615	-1'028'265
	Lebenshaltungskonten	-39'646	35'400	-4'245
204	Passive Rechnungsabgrenzung	-1'200'333	-771'286	-1'971'619
	Passive RA Personalaufwand	–	-100'853	-100'853
	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-1'200'333	-670'433	-1'870'766
	Passive RA Finanzaufwand/Ertrag	–	–	–
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-268'132'144	-2'672'464	-270'804'608
	Hypotheken	-152'248'370	-8'943'115	-161'191'485
	Darlehen Kanton	-25'332'788	356'685	-24'976'103
	Darlehen Stadt	-67'092'138	-294'620	-67'386'758
	Depositenkasse	-23'458'848	6'208'586	-17'250'262
	Darlehen Dritte	–	–	–
Fälligkeitsstatistik:				
	1 bis 2 Jahre			-42'700'000
	2 bis 5 Jahre			-36'600'000
	über 5 Jahre			-54'820'000
Total				-134'120'000
Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %				1,06%

Anhang

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2021	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2021	Begründung
	CHF		CHF	CHF		CHF	
2050 Mehrleistungen des Personals	-325'598	-100'853	-	-	-	-426'451	A
Total kurzfristige Rückstellungen	-325'598	-100'853	-	-	-	-426'451	
					Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.	
A Ansprüche aus Überzeit und Ferien					301'000	-426'451	
Total kurzfristige Rückstellungen						-426'451	
Langfristige Rückstellungen							
2083 Nicht versicherte Schäden	-5'442'341	-	1'308'698	-	-	-4'133'643	A
Total langfristige Rückstellungen	-5'442'341	-	1'308'698	-	-	-4'133'643	
					Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2021	
Begründungen der langfristigen Rückstellungen							
A Rückstellung für Baumängel und bauliche Massnahmen zur Erhöhung Sicherheit					314'400	-4'133'643	
Total langfristige Rückstellungen						-4'133'643	

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2021	Einlage	Fonds Entnahme	Ertrags- überschuss	Jahresergebnis Aufwandüberschuss	Stand 31.12.2021
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2910 Fonds im Eigenkapital	-91'699'769					-95'631'815
Liegenschaftsfonds	-91'699'769	-5'144'605	386'171			-96'458'203
Abgang Gattikerstrasse			826'387			826'387
2950 Aufwertungsreserve	-					-
Aufwertungsreserve allg. Haushalt	-					-
299 Bilanzüberschuss	-72'125'033					-72'284'588
2990 Jahresergebnis	-			-159'555	-	-159'555
2999 Stiftungskapital	-61'595'000					-61'595'000
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-10'530'033					-10'530'033
Total	-163'824'802	-5'144'605	1'212'559	-159'555	-	-167'916'403

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 2021			Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital		493'075.35
		Zinssatz 0.75% / ab 01.04.2021 0% (Verzinsung gemäss Beschluss)		950
		Übrige Erträge		1'550
		Spenden		
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag	7'557	
Total Aufwand / Ertrag			7'557	2'500
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)				-5'057

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	498'133
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-5'057
Vermögen Ende Rechnungsjahr	493'075

Bilanz per 31.12.2021		Aktiven	Passiven
		CHF	CHF
Kapital		-	
Guthaben bei Anstalt		-	
Aktivenüberschuss = Vermögen			493'075
Total		-	493'075

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Personalkasse

Bezeichnung, Konto

209202

Zweck

Personalkasse für Mitarbeitende der SAW, Unterstützung von Mitarbeitenden.

Erfolgsrechnung 2021				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse SAW	44'180		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0%		–
	Übrige Erträge	Einlage			51
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		13'500	
Total Aufwand / Ertrag				13'500	51
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					-13'449

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	44'180
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-13'449
Vermögen Ende Rechnungsjahr	30'731

Bilanz per 31.12.2021		Aktiven	Passiven
		CHF	CHF
Kapital		–	
Guthaben bei Anstalt		–	
Aktivenüberschuss = Vermögen			30'731
Total		–	30'731

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Personalkasse

Zweck

Personalkasse für Mitarbeitende der Spitex SAW,
Unterstützung von Mitarbeitenden.

Bezeichnung, Konto

209203

Erfolgsrechnung 2021				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse Spitex	17'578		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0%		–
	Übrige Erträge	Einlage			500
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		11'000	
Total Aufwand / Ertrag				11'000	500
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					-10'500

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	17'578
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-10'500
Vermögen Ende Rechnungsjahr	7'078

Bilanz per 31.12.2021	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		7'078
Total	–	7'078

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 2021 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 Vorname 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 2021 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.

OBT AG

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Andrej Dogas
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. Februar 2022

Herausgeberin

Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich
Feldstrasse 110
Postfach
8036 Zürich

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

Redaktionskommission

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

Korrektorat

Regula Walser
www.regulawalser.ch

Titelbild

Der neugestaltete Gemeinschaftsraum in der denkmalpflegerisch instandgesetzten Siedlung Espenhof Süd lädt zu geselligen Anlässen ein. Foto: Roger Frei

Gestaltung

EIDENBENZ / ZÜRCHER AG
www.e-z.ch