



# MITTENDRIN

**Jahresbericht 2016**

Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich SAW

Online Jahresbericht: [wohnenab60.ch/jahresbericht2016](http://wohnenab60.ch/jahresbericht2016)



Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich SAW



# Grusswort der Stiftungsratspräsidentin

Mittendrin – das Schwerpunktthema dieses Jahresberichts ist für mich mit einem sehr wichtigen Begriff verbunden: Nachbarschaft. Damit meine ich nicht nur die lebendige Umgebung mitten im Quartier, von der die meisten SAW-Siedlungen profitieren. Sondern vor allem das Zusammenleben mit den Menschen unmittelbar um einen herum.



Der Nachbar, der mit einem Ei aushilft. Die Computerkundige, die beim Einrichten des Mailaccounts zur Seite steht. Das Paar nebenan, bei dem man sich einen Racletteofen ausleihen kann. Auch spontane Gespräche en passant gehören dazu; ich zum Beispiel erlebe manchmal spannende Diskussionen mit einem Militärsoziologen – in der Waschküche. Zum Verweilen auf einen Schwatz laden auch die grosszügigen Eingangsbereiche in den SAW-Bauten ein; manche Mieterinnen und Mieter machen regen Gebrauch davon. Andere organisieren Mittagstische, Lesegruppen, Vorträge oder Ausflüge. Solche Aktivitäten anzuregen und zu fördern, hat sich die SAW für die nächsten Jahre zum Ziel gesetzt. Mittendrin sein, in guter Nachbarschaft leben hat auch mit einer guten Durchmischung verschiedener Altersgruppen und Generationen zu tun. Für neue Bauprojekte tut sich die SAW deshalb mit Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Institutionen zusammen. So soll in unserer Stadt neuer, innovativ gestalteter Wohnraum entstehen – für ein lebendiges Miteinander, das Individualität respektiert und Gemeinsamkeit ermöglicht. Damit Nachbarschaft mehr ist als das Teilen von Waschküche und Eingangsbereich.

Ich wünsche Ihnen anregendes Lesen in unserem neu gestalteten Jahresbericht!

**Claudia Nielsen**

Stiftungsratspräsidentin der SAW, Vorsteherin Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich

## «Vertraute Wege, unkomplizierte Kontaktmöglichkeiten»

INTERVIEW: ISABEL BAUMBERGER, FOTOS: DOMINIQUE MEIENBERG

SAW-Direktorin Beatrice Appius blickt auf Highlights und Herausforderungen im Berichtsjahr zurück. Sie erklärt, welche Idee hinter den neu organisierten Geschäftsbereichen steckt, weshalb das soziokulturelle Engagement verstärkt werden soll und warum Mittendrin für die SAW ein wichtiges Wort ist.



**Beatrice Appius, MITTENDRIN heisst das Schwerpunktthema des Geschäftsberichts 2016. Wofür steht dieser Begriff in der SAW?**

Früher war die Ansicht verbreitet, dass ältere Menschen am besten «ruhig und im Grünen» wohnen sollten. Heute wissen wir, dass die Bedürfnisse in die andere Richtung gehen: Man möchte kurze Wege und unkomplizierte Kontaktmöglichkeiten haben. Die meisten unserer Siedlungen liegen denn auch sehr zentral. Viele Mieterinnen und Mieter wohnen schon vorher im Quartier und können bei uns die bisherigen Freundschaften pflegen, ihre Hausärztin behalten und überhaupt auf vertrauten Wegen liebgewonnenen Gewohnheiten nachgehen. Mittendrin sein hat für mich nichts mit hektischer Betriebsamkeit zu tun, sondern mit dem alltäglichen, «gewöhnlichen», durchaus auch geruh-samen Leben in gewohnter Umgebung.

**Kontakte nach aussen sind sicher wichtig. Und wie gut vernetzt sind die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb der Siedlungen? Wie viel Kontakt haben sie untereinander?**

Das ist sehr unterschiedlich. In manchen Siedlungen ist das Sozialleben lebhaft und die nachbarschaftliche Hilfe ausgeprägt, an anderen Orten bleibt man eher für sich. Wir engagieren uns für die Stärkung der sozialen Netze bereits durch Veranstaltungen und Kurse. Jetzt bauen wir die soziokulturelle Arbeit weiter aus: Selbstorganisierte Aktivitäten wie etwa Mittagstische oder Lesezirkel sollen Unterstützung bekommen, zum Beispiel indem wir erfahrene Initiantinnen und Initianten mit Interessierten aus anderen Siedlungen zusammenbringen. Darüber hinaus möchten wir externe Freiwillige als ergänzende Bezugspersonen unserer Mieterschaft gewinnen. Denn auch in der SAW gibt es Menschen, die einsam sind.

**Im Berichtsjahr sind die Geschäftsbereiche neu organisiert worden – unter anderem gibt es jetzt den Bereich Wohnen, in dem Vermietung, Hauswartung, Sozialdienst und Soziokultur zusammengefasst sind. Was ist das Konzept dahinter?**

Die Mitarbeitenden dieses Bereichs stehen alle in nahem Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern. Sie arbeiten nun enger zusammen, die Entscheidungswege werden kürzer; Zum Beispiel können Anliegen aus einer Siedlung vom Hauswart unkompliziert weitergeleitet und innerhalb des Bereichs Wohnen weiterbearbeitet werden. Kürzere Wege sind auch die Idee hinter den Veränderungen bei der Spitex SAW: Unter anderem arbeiten die vier direkten Vorgesetzten unserer Pflegefachleute nicht mehr in der zentralen Geschäftsstelle, sondern in der Hauptsiedlung des Gebiets, das sie leiten. So sind sie näher am Arbeitsalltag ihrer Mitarbeitenden und näher bei der Kundschaft.

**«Mittendrin sein hat für mich nichts mit hektischer Betriebsamkeit zu tun, sondern mit dem alltäglichen, «gewöhnlichen», durchaus auch geruh-samen Leben in gewohnter Umgebung.»**

**Beatrice Appius, Direktorin**

**Die SAW unterhält 34 Siedlungen und hat in den nächsten Jahren grössere Bauprojekte vor – wie bilden sich diese Aufgaben in der neuen Organisation ab?**

Neu sind Bau und Unterhalt im gleichnamigen Bereich zusammengefasst. Er ist für ein auf den Bedarf ausgerichtetes, professionell unterhaltenes Siedlungsportfolio verantwortlich. In diesem Bereich ist das Denken weniger auf die aktuelle Mieterschaft fokussiert, es gelten andere Zeithorizonte und Abläufe. Aber auch eine gute mittel- und langfristige Planung kommt letztlich wieder den Mieterinnen und Mietern zugute: Wenn klar ist, in welchem Zeitraum mit einer Sanierung oder einem Ersatzneubau zu rechnen ist, gibt das Orientierung und Sicherheit.

**Worin lagen 2016 die grössten Herausforderungen für die SAW?**

Umstrukturierungen ziehen meist personelle Veränderungen nach sich; das war auch in der SAW so. Dazu kamen längere krankheitsbedingte Abwesenheiten von Kadermitarbeitenden. Zwar konnten wir gute interimistische Lösungen finden und sind mit drei neuen GL-Mitgliedern inzwischen gut aufgestellt. Aber der Spielraum für die Realisierung neuer Projekte war durch die Übergangssituation eingeschränkt.

Generell beschäftigt uns, dass der Bedarf an Wohnungen viel grösser ist als unser Bestand, zumal immer mehr ältere Menschen kurzfristig ihre Wohnung verlieren. Für die Vergabe haben wir klare Kriterien, trotzdem können Mietinteressentinnen und -interessenten ein Nein nicht immer nachvollziehen. Der Umgang mit ihren drängenden Fragen ist oft nicht einfach.

**Was waren für Sie besondere Highlights im Berichtsjahr?**

Die Entwicklung der neuen SAW-Strategie mit der Geschäftsleitung und anderen Kadermitarbeitenden konkretisiert sich und macht grosse Freude. Erfreulich ist auch, dass wir im denkmalgeschützten Teil der Siedlung Espenhof kleine Wohnungen einplanen dürfen, welche die Vorgaben der Wohnbauförderung unterschreiten, dafür aber weiterhin sehr günstig sind. Generell gibt es immer wieder kleine, «alltägliche» Freuden – unter anderem in den Begegnungen mit Mieterinnen und Mietern. Jemanden, der bei uns wohnt, im persönlichen Gespräch kennenzulernen, bringt mir jeweils inspirierende neue Impulse für die Weiterentwicklung unseres Angebots.

**Neben Erfreulichem gibt es immer auch Enttäuschungen – welche wird Ihnen von 2016 in Erinnerung bleiben?**

Sehr bedauerlich fand ich das Bundesgerichtsurteil zur geplanten Siedlung Grünwald – bekannt unter dem Projektnamen «Ringling» –, die nun nicht gebaut werden kann. In Kooperation mit zwei Baugenossenschaften hätte im Quartier Rütihof eine grosse Siedlung mit Quartierzentrum und Café entstehen können – ein lebendiges Miteinander verschiedener Generationen. Aber die Idee ist nicht gestorben: Zusammen mit den beiden anderen Bauträgerinnen wollen wir für das baureife Grundstück ein neues Projekt entwickeln.



### Die Geschäftsleitung der SAW

(auf dem Foto von links nach rechts)

**Andreas Dreier (33)** ist seit April 2016 für den Bereich SpiteX SAW verantwortlich. Der ausgebildete Pflegefachmann HF mit Weiterbildungen in Management und Leadership hat Erfahrung in der Langzeitpflege und war zuletzt Stationsleiter im Spital Affoltern. Dreier hat zwei Kinder und lebt mit seiner Familie im Aargau.

**Marianne Lobrinus (50)** leitet den 2016 neu geschaffenen Bereich Wohnen. Dazu gehören Vermietung, Hauswartung, Sozialdienst und Soziokultur. Zuvor war sie bei der SAW verantwortlich für Kurse und Veranstaltungen. Die Westschweizerin studierte Philosophie und Romanistik, war Lehrerin und absolvierte Weiterbildungen in Pädagogik, HR-Management und Psychosozialogie. Lobrinus lebt mit Mann und Sohn in Wädenswil.

**Beatrice Appius (55)** ist seit August 2015 Direktorin der SAW. Zuvor leitete die Psychologin mit Weiterbildungen in Gerontologie,

Betriebswirtschaft und Organisationsentwicklung die Abteilung Alter und Pflege der Stadt Schlieren. Appius ist verheiratet und wohnt in Zürich-Wipkingen.

**Ilka Tegeler (43)** leitet seit Oktober 2016 den Bereich Bau und Unterhalt. Die diplomierte Architektin mit Weiterbildungen in Immobilienökonomie und Projektmanagement leitete in den vergangenen Jahren Projekte bei Gigon/Guyer Architekten und bei der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Tegeler wohnt mit ihrem Mann und zwei Kindern in Zürich-Albisrieden.

**Balz Christen (62)**, nicht auf dem Bild, leitet interimistisch den Bereich Finanzen – als Vertretung des krankheitshalber abwesenden Kristian Rüeegger. Christen war von 1994 bis 2001 bei der SAW Leiter Finanzen und Administration. Heute führt der verheiratete Vater von drei Kindern ein eigenes Buchhaltungsbüro in Zürich.





# Wohnen bei der SAW: mitten im Leben, mitten im Quartier

TEXT: URSULA EICHENBERGER, FOTOS: DOMINIQUE MEIENBERG

Läden, Restaurants, öffentlicher Verkehr – alles findet sich in unmittelbarer Nähe der SAW-Siedlung Schaffhauserplatz. Die zentrale Lage ist typisch für die Wohnbauten der SAW. Sie ermöglicht Mieterinnen und Mietern einen unkomplizierten Alltag mit kurzen Wegen und vielfältigen sozialen Kontaktmöglichkeiten im Quartier.

«Guten Morgen», «Salü, wie geht's?», «Hoi und auf bald» – Germaine Camille kann kaum einen Schritt vor die Wohnungstür setzen, ohne jemandem zu begegnen, den sie kennt. Ein kurzer Schwatz hier, ein Händeschütteln dort, ein Winken, ein Lächeln. Die 81-Jährige hat fast ihr ganzes Leben in der Gegend um den Schaffhauserplatz verbracht. Sie wuchs in der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli auf, besuchte den Kindergarten nebenan, war Primar- und Sekundarschülerin im Milchbuck-Schulhaus und kehrte später mit ihrem Mann – einem Mauritanier, den sie in London kennengelernt hatte – und den beiden Söhnen wieder zurück ins Vrenelisgärtli. Vor drei Jahren, nachdem ihr Mann in ein städtisches Pflegeheim umgezogen war, bezog sie ihre heutige Einzimmerwohnung in der SAW-Siedlung Schaffhauserplatz.

### Aufs erste Tram

Schon immer genoss sie es, mittendrin zu leben: vier Tramlinien vor der Haustür und alle Läden für den täglichen Bedarf gleich um die Ecke. Unter anderem eine der ersten Migros-Filialen, in der bereits ihre Mutter einkaufte. «Die Siedlung Schaffhauserplatz passt perfekt zu mir», sagt Germaine Camille, die auf dem zweiten Bildungsweg Jura studierte und an vielem interessiert ist. Täglich taucht sie ein ins Leben des Quartiers, der Stadt. Oft klingelt der Wecker in aller Herrgottsfrühe. Sie nimmt das erste Tram, dann den Zug Richtung Bergwelt und wandert, wenn andere aufwachen, bereits den Höhenweg entlang. In letzter Zeit muss sie es gemächlicher angehen: «Ein Bein macht nicht mehr so gut mit.» Trotzdem turnt sie und besucht die SEBA®-Kurse der SAW, ein Training für körperliche und geistige Beweglichkeit. Sie schwimmt im Wärmebad Käferberg, geht ins Aquafit und trifft ehemalige Schulfreundinnen zu Zahlenspielen. Am Lesezirkel im Kirchgemeindehaus Oberstrass nimmt sie ebenso teil wie an den Treffen einer Selbsthilfegruppe für Menschen, die nicht mehr sprechen können. Ihr war sie vor 30 Jahren beigetreten, als ihr Mann nach



**Selbstständig bleiben im Alter** Die SEBA®-Kurse der SAW helfen dabei

einem Hirnschlag die Sprache verlor – für immer. Heute führt Camilles Weg sie regelmäßig zum Friedhof Nordheim an sein Grab – und an das ihres älteren Sohnes, der vor fünf Jahren starb.

Germaine Camille hat praktisch täglich etwas vor. Nur den Mittwoch versucht sie jeweils frei von Verpflichtungen zu halten. Manchmal nimmt sie dann spontan die Uetlibergbahn und fährt zum Treff der Naturfreunde, mit denen sie zahlreiche Skitouren und Wanderungen gemacht hat. «Ich schätze es unglaublich, so zentral und in einem lebendigen Quartier zu wohnen, das auf natürliche Weise gewachsen ist. Vieles hier ist in einer Zeit entstanden, in der auch ich gross wurde. Nun sind wir zusammen älter geworden.»

## Mit Germaine Camille unterwegs

### ① Baugenossenschaft Vrenelisgärtli

Hier wuchs Germaine Camille auf und kehrte später mit ihrer eigenen Familie wieder hierher zurück.

### ② Migros Schaffhauserplatz

Germaine Camille kauft dort ein, wo bereits ihre Mutter zu den Kundinnen zählte; diese Migros-Filiale war eine der ersten in der Schweiz.

### ③ Café Gnädinger

Wenn Germaine Camille ins Café Gnädinger geht, gönnt sie sich eine heisse Schokolade.

### ④ Wärmebad Käferberg

«Schwimmen wie ein Jojo ist nicht mein Ding», sagt Germaine Camille. Sie crawlt lieber und besucht im Käferberg auch das Aquafit.

### ⑤ SEBA®-Kurse

Germaine Camille schätzt die zahlreichen SEBA®-Kurse, deren Angebot in der Siedlung Schaffhauserplatz besonders gross ist.

### ⑥ Kirchgemeindehaus Oberstrass

Nach dem Schwimmen im Käferberg geht Germaine Camille jeweils in den Lesezirkel im Kirchgemeindehaus Oberstrass.  
«Der Austausch mit anderen gefällt mir.»

### ⑦ Heilpädagogische Hochschule

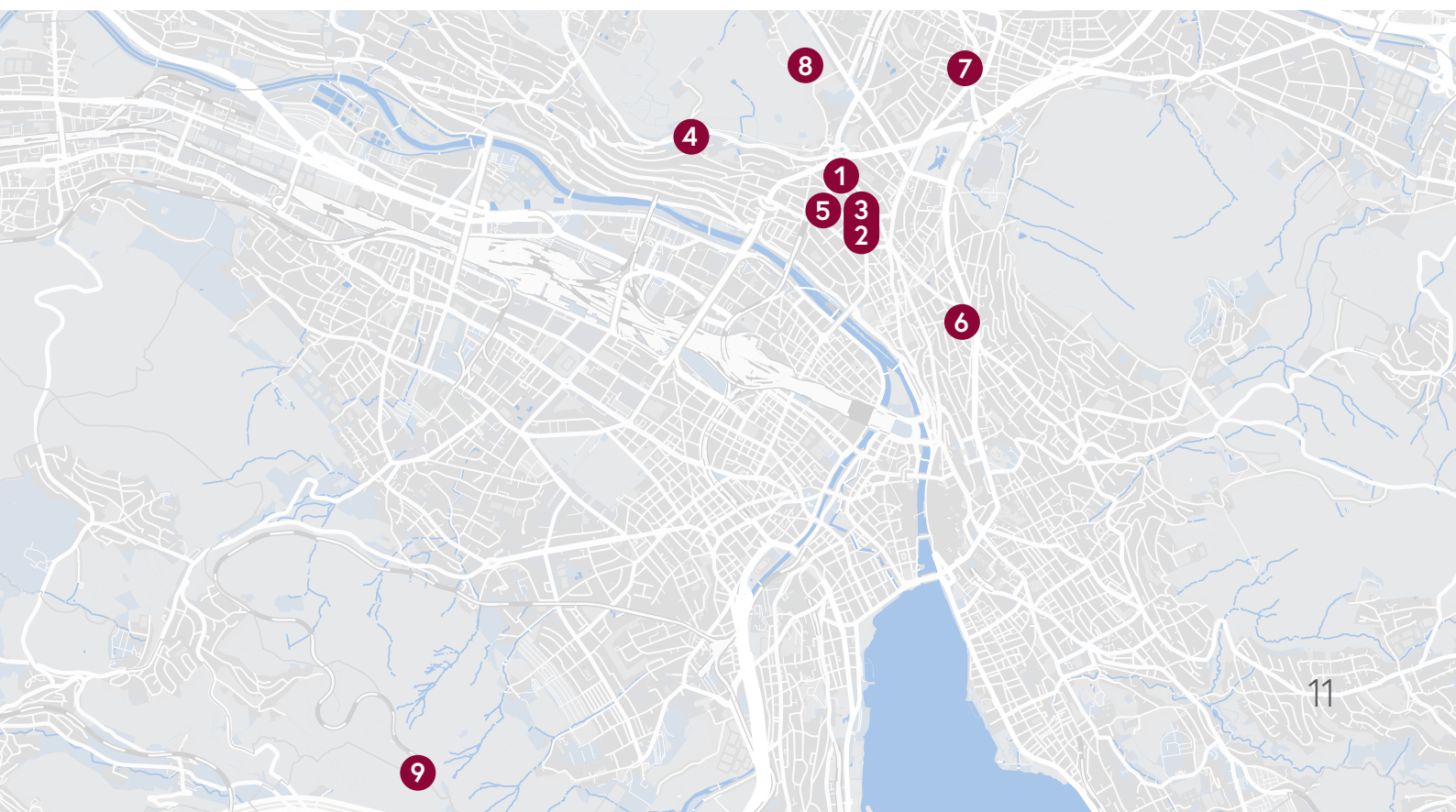
Auch nach dem Tod ihres aufgrund eines Hirnschlags schwer behinderten Mannes nimmt Germaine Camille noch immer an der Selbsthilfegruppe der Aphasiker (Sprachlose) teil.

### ⑧ Friedhof Nordheim

Regelmässig führt Germaine Camilles Weg zum Friedhof Nordheim ans Grab ihres Ehemannes und ihres im Alter von 53 Jahren verstorbenen Sohnes.

### ⑨ Uetliberg

Auf dem Uetliberg nimmt Germaine Camille am Treff der Naturfreunde teil, mit denen sie zahlreiche Ski- und Wandertouren unternommen hat.



### Sozialkultur als Scharnier

«Der Begriff ›Mittendrin‹ passt gut zu uns», sagt SAW-Geschäftsleitungsmitglied Marianne Lobrinus. «Die meisten unserer 34 Siedlungen sind gut ins Quartier eingebettet und mit zahlreichen Kontaktmöglichkeiten ausgestattet.» Man kann sich vor der Waschmaschine treffen, bei den Briefkästen, im Gemeinschaftsraum, am Grill im Garten oder in einem der zahlreichen SEBA®-Kurse. Deren Angebot ist in der Siedlung Schaffhauserplatz der zentralen Lage wegen besonders gross. Es wird nicht nur von den Mieterinnen und Mietern geschätzt, sondern auch von Quartierbewohnerinnen und -bewohnern.

Die Kurse sind Scharniere zwischen innen und aussen und wirken über die Kursstunden hinaus auch als soziales Netz: Man trifft sich manchmal zum Kaffee, findet zu einem Spaziergang zusammen oder geht gemeinsam auf Einkaufstour. Und wenn jemand krankheitsbedingt fehlt, greift man zum Telefon.

Neben Kursen und Veranstaltungen, welche die SAW anbietet, gibt es auch zahlreiche Initiativen aus den Reihen der Mieterschaft: Yogastunden etwa, Lesegruppen, Kaffee- und Kuchen-Runden oder selbstorganisierte Mittagstische.



**Liebevolle Details** Die «Lättä-Stübli»-Broschen kennzeichnen das Organisationsteam



**Initiierten die Tavolata in der Siedlung Letten** Renata Feiner und Margrit Huonder

**Eingespeltes Team** Die beiden Initiantinnen mit ihren Partnern



**Vielversprechendes aus dem Ofen** Öpfelchüechli mit Vanillesosse



**«Unsere Tavolata bringt die Menschen zusammen.»**

Wie jeden zweiten Donnerstag im Monat stehen im Gemeinschaftsraum der Siedlung Letten – genannt «Letten-Stube» und mit einer Küche ausgestattet – zwei lange, hingebungsvoll geschmückte Tische bereit. Seit morgens sind die Initiantinnen Renata Feiner und Margrit Huonder, unterstützt von ihren Lebenspartnern, mit Schnitzeln, Rüsten und Anbraten des Mitgebrachten beschäftigt. Wie immer haben sich rund 20 Personen zum Dreigangmenü angemeldet. «Nicht mehr wegzudenken», heisst es später, als jeder Stuhl besetzt ist. «Das Highlight des Monats», fügt ein anderer Fan an. Es wird gegessen, gepostet, getrunken, gelacht, geschwätzt. Die Stimmung: genüsslich.

«Unser Mittagstisch bringt die Leute zusammen», sagt Margrit Huonder. Sie hofft, der Funke möge auch in andere SAW-Siedlungen überspringen. «Wir beiden Zugpferdchen werden in den kommenden Monaten auf jeden Fall in verschiedenen Siedlungen Infoveranstaltungen zur Tavolata durchführen, mit Unterstützung der SAW-Stiftung und von Migros-Kulturprozent», fügt Renata Feiner an. Beide wollen Tavolata-Neulingen beratend zur Seite stehen. Damit sind sie genau auf der Linie, die sich die SAW-Leitung vorgenommen hat: Künftig soll die Verbundenheit innerhalb der Siedlungen, aber auch mit dem Quartier weiter ausgebaut werden – durch Freiwilligenarbeit und verstärkte Nachbarschaftshilfe. «Wir wollen die sozialen Netzwerke weiter fördern», sagt Marianne Lobrinus. Denn nicht alle Mieterinnen und Mieter hätten so viele Kontakte wie die gut vernetzte, aussergewöhnlich aktive Germaine



**Geselliges Miteinander** Die Tavolata ist für viele nicht mehr wegzudenken



**Stets gut besucht** Rund 20 Personen nehmen jeweils an der Tavolata teil

Camille. «Etliche von ihnen sind in ihrer Mobilität eingeschränkt oder haben aus anderen Gründen mit Einsamkeit zu kämpfen», erläutert Lobrinus. Im Zentrum werden deshalb Angebote stehen, die Menschen miteinander in Kontakt bringen. Dabei sollen sich, wenn möglich, auch externe Menschen engagieren. «Wir haben uns für das laufende Jahr einiges vorgenommen, um die Kommunikation zwischen innen und aussen zu intensivieren», so Marianne Lobrinus.

**Speditiv, hilfsbereit, freundlich**

Germaine Camille hat inzwischen ihren Gang durchs Quartier beendet. Auf dem Heimweg kreuzt sich ihr Weg mit dem von Rainer Salib, Hauswart der Siedlungen Schaffhauserplatz, Letten und Konradstrasse. Immer sei er «speditiv, hilfsbereit und freundlich», sagt sie. Später, in seiner Werkstatt zwischen Regalen voller sortierter Schrauben, Nägel und Glühbirnen erzählt er von seinen

Gesprächen mit Mieterinnen und Mietern, in denen es nicht immer nur um Lampen, Kabel oder die Heizung geht. So weiss Rainer Salib auch, dass Germaine Camille in einigen Tagen wieder ihren Koffer packen wird – dieses Mal den grossen. Denn bald schon nimmt sie das Tram nach Kloten und fliegt nach Mauritius zur Familie ihres verstorbenen Mannes. Es werden 14 Tage sein, in denen jeder Tag ein Mittwoch ist: zwei Wochen Ferien.

**Germaine Camille** Im Quartier verwurzelt, in der Welt unterwegs









## Die Siedlung Schaffhauserplatz: zentral und grün – typisch SAW

FOTO: DOMINIQUE MEIENBERG

Die 1977 gebaute Siedlung mit insgesamt 66 Ein- bis Dreizimmerwohnungen liegt im Quartier Unterstrass zwischen Hofwiesen- und Seminarstrasse. Mieterinnen und Mieter schätzen ihre zentrale Lage, den grosszügigen grünen Innenhof und die günstigen Mietzinse. Die Dienstleistungen der Spitex SAW und des Hauswarts, 24-Stunden-Pikettdienst sowie Kurse und Veranstaltungen tragen ebenfalls zur Lebensqualität des autonomen Wohnens im Alter bei.

# «Hinter jeder Tür ist eine andere Welt»

TEXT: URSULA EICHENBERGER, FOTOS: DOMINIQUE MEIENBERG

Die diplomierte Pflegefachfrau Gülsen Güler (44) ist für die Spitex SAW in der Siedlung Schaffhauserplatz unterwegs. Regelmässig animiert sie ihre Kundinnen und Kunden zu Ausflügen ins vielfältige Quartier. Wenn deren Kräfte dazu nicht reichen, brüht sie auch einmal einen Tee auf und nimmt sich Zeit für ein kleines Gespräch.

**Hinter jeder Tür eine andere Welt** Im Gespräch lernt man sie kennen



**Von hier nach dort mit dem E-Bike**

Das Spitex-Team Schaffhauserplatz ist für mehrere Siedlungen zuständig



«In meinem Beruf braucht es wache Ohren und ein offenes Herz. Man ist mittendrin in den Siedlungen und auch im Leben der Menschen, die man betreut. Natürlich: Ich bin Pflegefachfrau. Aber ich bin auch Ansprechperson für vieles, was nicht direkt mit der Pflege zu tun hat. Bei Fragen oder Problemen sind wir von der Spitex oft die Ersten, die davon hören. Und wir tun alles, was wir im Rahmen unserer Aufgabe tun können, damit es unseren Klientinnen und Klienten möglichst gut geht.

Manchmal bin ich «Verknüpflerin» zwischen meinen Spitex-Kundinnen und -Kunden, ihren Familien, dem Arzt oder dem Beistand. Wichtig ist auch die Zusammenarbeit mit der Hauswirtschaft unserer Spitex und dem Sozialdienst der SAW. Immer wieder versuche ich, Klientinnen und Klienten dazu anzuregen, ins soziale Leben des Quartiers einzutauchen, beispielsweise in eines der nahe gelegenen Cafés zu gehen – auch wenn sie nicht mehr so gut zu Fuss sind. Die Siedlung liegt so

zentral, dass es für alle etwas Interessantes in der Nähe gibt, das Abwechslung in ihren Alltag bringt. Menschen, die nicht mehr gut rausgehen können oder mögen, sind oft lange allein. Bei ihnen bleibe ich auch einmal etwas länger und koche vielleicht sogar einen Tee. Meist ergeben sich dann schöne kleine Gespräche. Es geht ja bei meinen Besuchen nicht nur um geschwollene Beine oder Bluthochdruck. Nein, ich sehe den Menschen als Ganzes. Wenn wir klingeln, wissen wir nie genau, was uns in der Wohnung erwartet. Hinter jeder Tür ist eine andere Welt. Und ich möchte mich auf sie einlassen können. Gerade wer ohne Familie ist, wendet sich häufig an uns. Doch auch wer eine Familie hat, sieht mich meist regelmässiger als die eigenen Kinder. Das ergibt enge Beziehungen, auch wenn ich Pflegefachfrau und nicht Freundin oder Tochter bin. Diese Beziehungen zu pflegen, ist schön: ein Schwatz im Treppenhaus, eine Begrüssung im Eingang,

ein Zuwinken im Gang. Die Bezugspflege, die uns in der SAW sehr wichtig ist, wird künftig in einem grösseren, vielseitigeren Rahmen möglich sein: Wir arbeiten neu in einem kleinen, flexiblen Team, das für mehrere Siedlungen zuständig ist. Unsere Kundinnen und Kunden haben dann zwei bis maximal drei Bezugspersonen, und wir arbeiten nicht mehr jede für sich, sondern können uns im Team austauschen.

Ich kenne die Lebenssituation der Menschen, mit denen ich viel zu tun habe, und bekomme häufig Zeichen des Danks, oft ein Lächeln, manchmal Schokolade. Ein weiteres schönes Zeichen erkenne ich darin, dass die Klientinnen und Klienten meist schon nach wenigen Begegnungen meinen Namen richtig aussprechen können. Das ist ein Zeichen von Respekt. Und den pflegen wir hier gegenseitig.»

**Pflegefachfrau mit Herz** Gülsen Güler kümmert sich nicht nur um Blutdruck und Verbandswechsel



# Rückblick: Das SAW-Jahr 2016

TEXT: ISABEL BAUMBERGER,

FOTOS: DOMINIQUE MEIENBERG, MAGGIE AMMANN, ISABEL BAUMBERGER

Die Geschäftsleitung hat neue Mitglieder, ihre Bereiche sind neu geordnet. Spitex-Pflegende bilden Siedlungsteams, in Schwamendingen wird gebaut und in Altstetten das erste SAW-Hochhaus geplant. Ein bewegtes Jahr in der SAW. Trotzdem bleibt sie stabil – genau wie die Teilnehmenden eines Pilotprojekts zur Sturzprävention, das ebenfalls 2016 startete.



**Die Geschäftsleitung der SAW** Andras Dreier, Marianne Lobrinus, Beatrice Appius, Ilka Tegeler (krankheitshalber abwesend: Kristian Rügger)

## Geschäftsleitung: neue Bereiche, Mieterschaft noch stärker im Fokus

Im Berichtsjahr wurden die Strukturen der SAW überprüft und zukunftsgerichtet neu organisiert. In den Jahren zuvor waren zahlreiche Siedlungen saniert und neue Bauten erstellt worden, was sich in der Organisation durch eine starke Fokussierung auf bauliche Belange niederschlug. Bereits 2014 war der Pik der Bautätigkeit jedoch überschritten. Die SAW konnte nun – neben den laufenden Bauprojekten – verstärkt wieder die Mieterinnen und Mieter in den Fokus nehmen. Neu wurde im Berichtsjahr der Bereich **WOHNEN** geschaffen, in dem Vermietung, Hauswartung und Soziokultur (Veranstaltungen und Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten) zusammengefasst sind. Für bauliche Belange und die Betreuung der Gebäude ist neu der Bereich **BAU UND UNTERHALT** zuständig. Die **SPITEX SAW**, seit April 2016 geleitet von Andreas Dreier, bleibt ein eigener Bereich, dessen Struktur jedoch stark optimiert wurde (siehe Abschnitt Spitex SAW). Die Restrukturierung der Geschäftsbereiche zog personelle Veränderungen nach sich: Neu leitet den Bereich Wohnen Marianne Lobrinus, und für den Bereich Bau und Unterhalt ist Ilka Tegeler verantwortlich.

### Spitex SAW: Neuausrichtung auf mehreren Ebenen

Ein wesentlicher Vorteil des Wohnens in einer SAW-Siedlung ist in den Augen vieler Mieterinnen und Mieter die Präsenz vertrauter Fachpersonen der Spitex SAW. Das Prinzip der Bezugspflege und die Qualität des Spitex-Angebots sollen auch unter dem aktuellen Kostendruck erhalten bleiben. Diesem Ziel diente im Berichtsjahr eine umfassende Reorganisation sowohl der Führungsstruktur als auch der Pflege vor Ort. War nach dem bisherigen System für jede Siedlung eine diplomierte Pflegefachkraft zuständig, so werden heute mehrere Siedlungen gemeinsam von einem kleinen, flexiblen Team betreut. Auf diese Weise können Ressourcen sinnvoller eingesetzt und Einsätze besser geplant werden. Durch die Arbeit im Team findet mehr fachlicher Austausch statt, und bei Abwesenheiten oder personellen Wechseln bleibt das kundenbezogene Pflege-Know-how erhalten. Darüber hinaus ermöglicht das neue System eine bedarfsgerechte Teamzusammensetzung von diplomierten Pflegefachpersonen und Fachfrauen bzw. -männern Gesundheit. Um die Qualitätsstandards zu gewährleisten und weiterzuentwickeln, werden die Pflegenden teamübergreifend neu durch eine Fachverantwortliche Pflege unterstützt.

Wichtigste Änderung in der Führung der Spitex SAW war neben der neuen Bereichsleitung die Auslagerung des mittleren Kaders von der Geschäftsstelle an der Feldstrasse in drei Aussenstellen. Die bisherigen Ressortleiter/innen verantworten nun die Gebiete West, Nord und Mitte/Süd und haben ihre Büros in den Siedlungen Espenhof, Felsenrain und Irchel. So sind sie näher am Arbeitsalltag ihrer Mitarbeitenden.

### Ersatzneubau Siedlung Helen Keller: Bau läuft planmässig

Der Baubeginn der neuen Siedlung Helen Keller im Schwamendinger Mattenhofquartier erfolgte wie geplant am 29. Februar 2016. Basierend auf dem 2012 von der damaligen Wettbewerbsjury ausgewählten Projekt «Gilberto» des Architekturteams Atelier Abraha Achermann und Kolb Landschaftsarchitektur entstehen hier vier zueinander versetzte, kompakte Baukörper, die den Gedanken der «Gartenstadt Schwamendingen» aufnehmen. Die 150 Anderthalb- bis Dreieinhalb-Zimmerwohnungen werden die Anforderungen des Minergie-P-Standards erfüllen und mit ihren klug konzipierten Grundrissen vielfältige Ausblicke auf den attraktiven Grünraum bieten. Im Erdgeschoss ist neben Gemeinschaftsräumen und Begegnungszonen auch eine von der Stadt Zürich

→



#### Neue Gebietsleiterinnen der Spitex SAW

Denise Linder (Gebiet Nord), Isabelle Rinner (Mitte/Süd),  
Magdalena Ayer (West)



**Helen Keller** Erst wenn der Neubau steht, wird die alte Siedlung (im Bildhintergrund) abgerissen

betriebene Kindertagesstätte vorgesehen. 80 Prozent der Wohnungen profitieren von Subventionen durch die Wohnbauförderung, sind also für Mieterinnen und Mieter mit niedrigem Einkommen reserviert. Die SAW realisiert das Projekt in zwei Etappen: Zunächst werden zwei der vier Baukörper erstellt, in die die Mieterinnen und Mieter der bestehenden Siedlung umziehen können. Danach erfolgt der Abbruch des alten Gebäudes und voraussichtlich 2020 die Fertigstellung der beiden weiteren Neubauten. Wie immer bei der SAW werden die Mieterinnen und Mieter während der gesamten Planungs- und Bauzeit begleitet und im Hinblick auf ihre neue Wohnung beraten. Bemerkenswert: Trotz des Baulärms will der allergrösste Teil der Bewohnerschaft nicht in eine andere Siedlung umziehen, sondern ab Frühling 2018 den Neubau bewohnen.



**Letzibach D**

Hier sollen 110 neue Wohnungen für die SAW entstehen

### **Bauprojekt Letzibach D: Wettbewerb erfolgreich abgeschlossen**

Auf dem rund 10 000 m<sup>2</sup> umfassenden Areal Letzibach D – einem Teil des grossen Areals in Zürich-Altstetten, das die Stadt Zürich 2014 von der SBB erwerben konnte – sollen im Lauf der nächsten Jahre insgesamt 250 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Die SAW ist am Projekt mit 110 Wohnungen beteiligt. Sie wird den Bau in Kooperation mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (90 Wohnungen) und der Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien (50 Wohnungen) realisieren. Ziel ist es, Wohnraum für alle Altersgruppen anzubieten, um eine sozial gut durchmischte, lebendige Nachbarschaft zu ermöglichen. Um die auf dem Areal gewünschte Ausnützung zu erreichen, ist ein Hochhaus erforderlich.

Der im Auftrag der drei Bauherrinnen vom Hochbaudepartement 2015 gestartete Architekturwettbewerb konnte im April 2016 abgeschlossen werden. In der letzten Runde setzte sich das Projekt «Mira» des Teams von Gut & Schoep Architekten mit Neuland ArchitekturLandschaft durch. Es überzeugte durch seine grosszügige Anlage mit seitlich angesetztem Hochhaus, die einen lärmabgewandten, vielfältig nutzbaren «Wohnhof» bildet. Städtebaulich leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung eines rasant wachsenden Quartiers. Die Wohnungen der SAW sind im Hochhaus eingepplant, voraussichtlicher Baubeginn ist 2020.

### Kurse und Veranstaltungen: Pilotprojekt Sturzprävention

Ab dem Alter von 65 stürzt jede dritte Person durchschnittlich einmal pro Jahr, und das Risiko schwerwiegender Folgen ist in dieser Altersgruppe doppelt so hoch wie bei jüngeren Menschen. Unter dem Titel «Stabil und beweglich» lancierte die SAW 2016 als Pilotprojekt einen Kurs zur Sturzprävention. Er wurde von der Firma Lifetime Health konzipiert und reduziert das Sturzrisiko durch eine Kombination von Gleichgewichtstraining in Kleingruppen und persönlicher Beratung zu Hause. Dort macht die Kursleiterin die Teilnehmenden individuell auf Sturzfallen wie etwa ungesicherte Teppiche oder zu schwach ausgeleuchtete Ecken aufmerksam, und sie gibt Tipps zur Beseitigung der Gefahren. Da das Sturzrisiko bei Regen, Schnee und Eis besonders hoch ist, finden die Kurse jeweils im Winterhalbjahr statt. Die ersten beiden Durchführungen waren praktisch ausgebucht, zwei weitere laufen im Januar 2017 an.

Die Kurse und Veranstaltungen, welche die SAW ihren Mieterinnen und Mietern, aber auch allen anderen Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich anbietet, fanden insgesamt grossen Anklang. Unter den öffentlichen Nachmittagsvorträgen stiess das erstmals aufgegriffene Thema «Patientenverfügungen und Vorsorgeaufträge» auf herausragendes Interesse: Insgesamt 170 Personen liessen sich an der zweimal durchgeführten Veranstaltung zu diesem Fragenkomplex informieren.



**Sturzprävention** gemeinsames Balancetraining

# Ausblick – wichtige SAW-Projekte 2017

TEXT: ISABEL BAUMBERGER,  
FOTOS: DOMINIQUE MEIENBERG, MAGGIE AMMANN

Das Gemeinschaftsleben der Mieterinnen und Mieter soll mehr Impulse erhalten. Der Bau der ersten SAW-Siedlung in Zürich-Wiedikon beginnt. In der Spitex schreitet die Digitalisierung rasch voran, und das Berufsbild der Hauswirtschafterin verändert sich.



**Soziokultur**

selbstorganisierter Wähen-Znacht in der Siedlung Irchel

## Wohnen: mehr soziokulturelle Aktivitäten angestrebt

Im Zuge der Fokussierung auf die Mieterschaft (siehe Rückblick: Geschäftsleitung auf Seite 20) setzt die SAW ab 2017 einen neuen Schwerpunkt im Bereich Soziokultur. Sie will damit die sozialen Netze in ihren Siedlungen stärken, eigene Initiativen von Mieterinnen und Mietern fördern und die Siedlungen besser mit deren Umfeld vernetzen. Nachbarschaftlicher Austausch, gegenseitige Hilfe und selbstorganisierte Aktivitäten funktionieren in den SAW-Siedlungen sehr unterschiedlich. In manchen von ihnen ist das Gemeinschaftsleben ausgesprochen rege, in anderen haben Mieterinnen und Mieter wenig miteinander zu tun. Die Bereichsleitung Wohnen will die bisherigen Angebote der SAW – Kurse, öffentliche Veranstaltungen und pro Siedlung je ein Anlass für die Mieter/innen – in Zukunft durch vermehrte soziokulturelle Impulse ergänzen. Mieterinnen und Mieter sollen dazu angeregt werden, innerhalb und ausserhalb der Siedlungen aktiv am Gemeinschaftsleben teilzunehmen. Dies kann zum Beispiel durch Freiwilligenarbeit oder durch selbstorganisierte Gruppenaktivitäten geschehen, wie es sie bereits in einzelnen Siedlungen gibt (Lesegruppen, Taiji- und Yoga-kurse, Jassnachmittage etc.).

Als Ansprechperson der Mieterinnen und Mieter, zur Erarbeitung partizipativer Konzepte und für die Durchführung entsprechender Aktivitäten wurde per 1. Januar 2017 eine Fachfrau für Soziokultur engagiert. Sie übernimmt die bisherige Bildungsstelle.



### Neue Siedlung Erikastrasse: Baubeginn im Frühling 2017

Im Sommer 2016 reichte die SAW das Baugesuch für ihre erste Siedlung im Quartier Wiedikon ein. Das 2015 aus einem Wettbewerb hervorgegangene Projekt «lucy» der Zita Cotti Architekten AG kommt zwischen Erika-, Bremgartner- und Seebahnstrasse zu stehen. Es überzeugte die Jury durch seine hohen architektonischen Qualitäten im Einklang mit einer ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Bauweise. Die neue Siedlung ist mit ihrer zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr als Wohnort für ältere Menschen besonders geeignet. Zudem gibt es bisher kein vergleichbares Angebot an Alterswohnungen im Quartier. Geplant sind rund 60 preisgünstige Zwei- bis Dreieinhalb-Zimmerwohnungen in zeitgemäßem Ausbaustandard und mit hoher Wohnqualität. Dazu kommen Gewerbeflächen und Räume für gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss sowie ein grüner Innenhof als Begegnungszone. Nachdem Ende 2016 der positive Baubeschluss einging, kann im Frühling 2017 der Abbruch der bestehenden Liegenschaft und anschliessend die Realisierung des Neubaus beginnen. Voraussichtlich im Sommer 2019 werden die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen.

### Spitex SAW: Weiterentwicklung der digitalen Pflegedokumentation

Wie überall hat auch in der Pflege die Digitalisierung Einzug gehalten. Einsatzpläne und Einsätze werden bereits heute elektronisch festgehalten. In Zukunft sollen jedoch nicht nur Eintragungen zum Pflegeverlauf vollumfänglich digital und auf mobilen Geräten verfügbar sein, sondern ebenso alle anderen Informationen, die für die Pflege vor Ort wichtig sein können: Patientenverfügungen, Diagnosen, Arztberichte, Übergabeberichte aus Spitälern und anderen stationären Einrichtungen, Verordnungen, Vermerke zu Vitalwerten wie etwa Herzfrequenz, Blutdruck, Blutzucker und so weiter. Wenn alle Informationen jederzeit digital verfügbar sein werden, bedeutet das eine entscheidende Effizienzsteigerung und eine erhebliche Verbesserung der Pflegequalität. Auch der Austausch von Informationen wird durch die in allen Institutionen des Gesundheitswesens fortschreitende Digitalisierung erleichtert. Die Weiterentwicklung der elektronischen Pflegedokumentation erfolgt in Kooperation mit Spitex Zürich, unter deren Dach die Spitex SAW organisiert ist. Datensicherheit und Datenschutz sind durch die hohen Sicherheitsstandards des städtischen Informatik-Kompetenzzentrums OIZ gewährleistet, auf dessen Rechnern alle Daten der SAW verwaltet werden.



**Erikastrasse** Hier entsteht ab Frühling 2017 die erste SAW-Siedlung in Wiedikon



**Spitex SAW** Alle Daten werden vor Ort verfügbar sein



#### Hauswirtschafterinnen

Ihr Aufgabenportfolio wird klarer definiert

### Spitex Hauswirtschaft: Profil wird geschärft

Reinigungskraft oder Hauswirtschafterin – wo ist da der Unterschied? Im Alltag ist er nicht immer klar erkennbar. Grundsätzlich ist eine Hauswirtschafterin der Spitex dazu da, die Kundin oder den Kunden punktgenau dort zu unterstützen, wo eine bestimmte Hausarbeit nicht mehr allein bewältigt werden kann. Das unterscheidet sie von der Reinigungskraft, die ihrer Kundschaft die Hausarbeit ganz einfach abnimmt. Die hauswirtschaftliche Spitex-Fachkraft hat auch insofern eine besondere Funktion, als sie oft die erste Person ist, deren Unterstützung ein älterer Mensch im eigenen Zuhause akzeptiert. Bisher war bei der Spitex SAW pro Siedlung je eine Hauswirtschafterin verantwortlich. Ab Januar 2017 werden die hauswirtschaftlichen Fachpersonen in Zweier- und Dreier-Teams zusammenarbeiten. Darüber hinaus wird ihre Fachkompetenz durch eine Weiterbildungs-offensive gestärkt. Und im Rahmen der «Strategie Spitex 2022» der Spitex Stadt Zürich sollen Portfolio und Rolle der Hauswirtschaftskraft genauer definiert werden. Die Ressortleiterin Hauswirtschaft der SAW arbeitet an der Strategie mit.



# KENNZAHLEN

**Jahresbericht 2016**

Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich SAW

*Online Jahresbericht: [wohnenab60.ch/jahresbericht2016](http://wohnenab60.ch/jahresbericht2016)*

**SAW AUF EINEN BLICK**

4

**ORGANISATION**

5

**PERSONAL**

7

**LIEGENSCHAFTEN**

7

**MIETERSCHAFT**

11

**DIENSTLEISTUNGEN**

12

**FINANZEN**

13

# Kennzahlen 2016

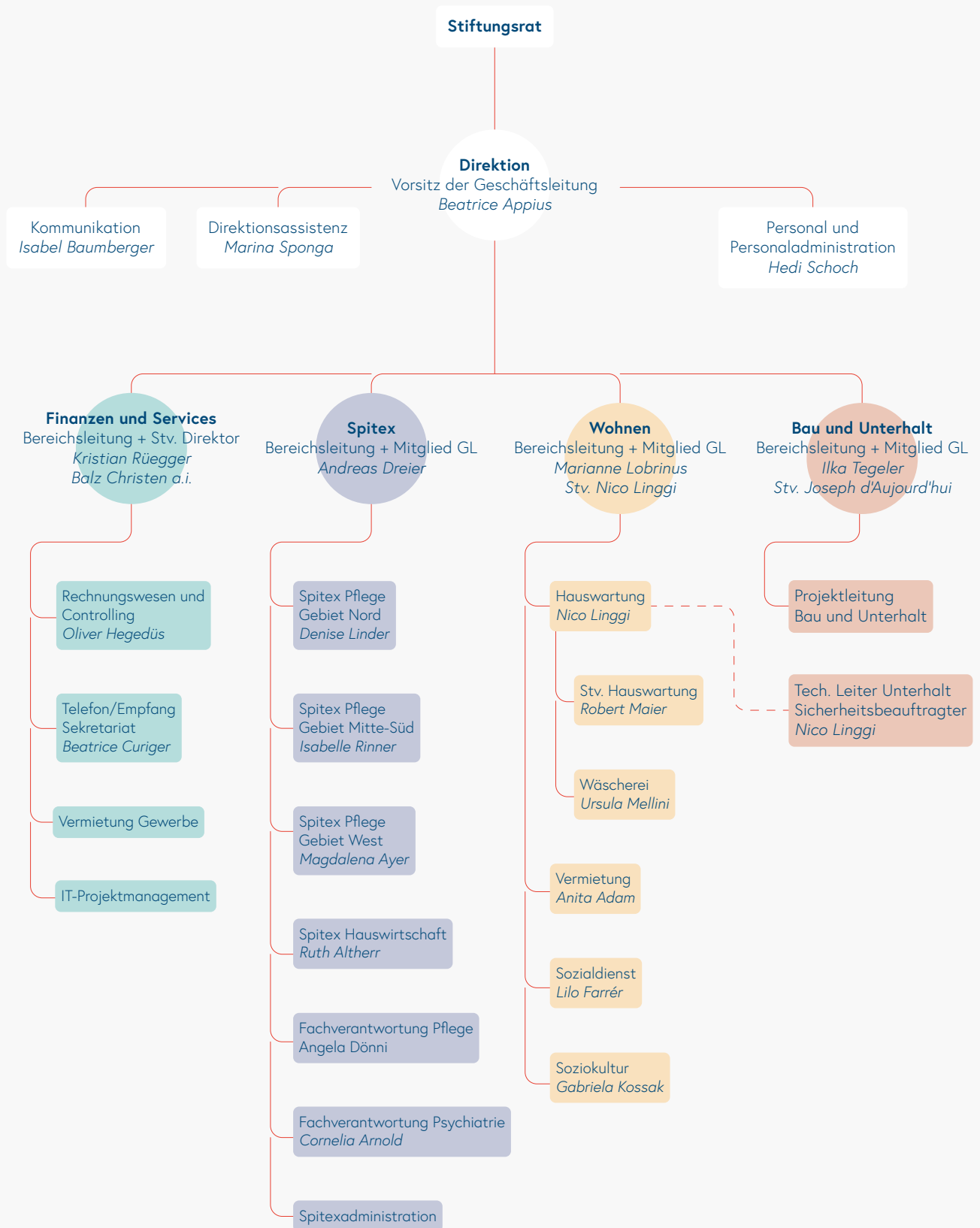
In der Stiftung Alterswohnungen teilen sich 131 Mitarbeitende insgesamt 98 Stellen. 2262 Mieterinnen und Mieter wohnen in 34 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erfahren Sie hier.

## SAW auf einen Blick

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

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

# Organigramm, Stand Januar 2017



## Mitglieder des Stiftungsrates

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

### Präsidentin

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

### Mitglieder

#### [René Balmer](#)

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

#### [Susanne Bernasconi-Aeppli](#)

Lic. iur., Rechtsanwältin, Zürich

#### [Beat Cavegn](#)

Architekt HTL, Portfoliomanager, Zürich

#### [Peter Noser](#)

Dipl. Architekt ETH/SIA, Zürich

#### [Eva Sanders](#)

Pensionierte Geschäftsleiterin  
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich

#### [Thomas Schlepfer](#)

Lic. iur., Departementssekretär,  
Finanzdepartement der Stadt Zürich

#### [Peter Stähli-Barth](#)

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

#### [Ursula Uttinger](#)

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

#### [Regina Walthert-Galli](#)

Dipl. Architektin ETH, Gerontologin MAS, Zürich

#### [Hansueli Züllig](#)

Bankfachmann, Zürich

## Geschäftsleitung

#### [Beatrice Appius](#)

Direktorin

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

Stellvertretender Direktor und Bereichsleiter  
Finanzen und Services

#### [Balz Christen](#)

Bereichsleiter Finanzen und Services a.i.

#### [Ilka Tegeler](#)

Bereichsleiterin Bau und Unterhalt

#### [Andreas Dreier](#)

Bereichsleiter Spitex

#### [Marianne Lobrinus](#)

Bereichsleiterin Wohnen

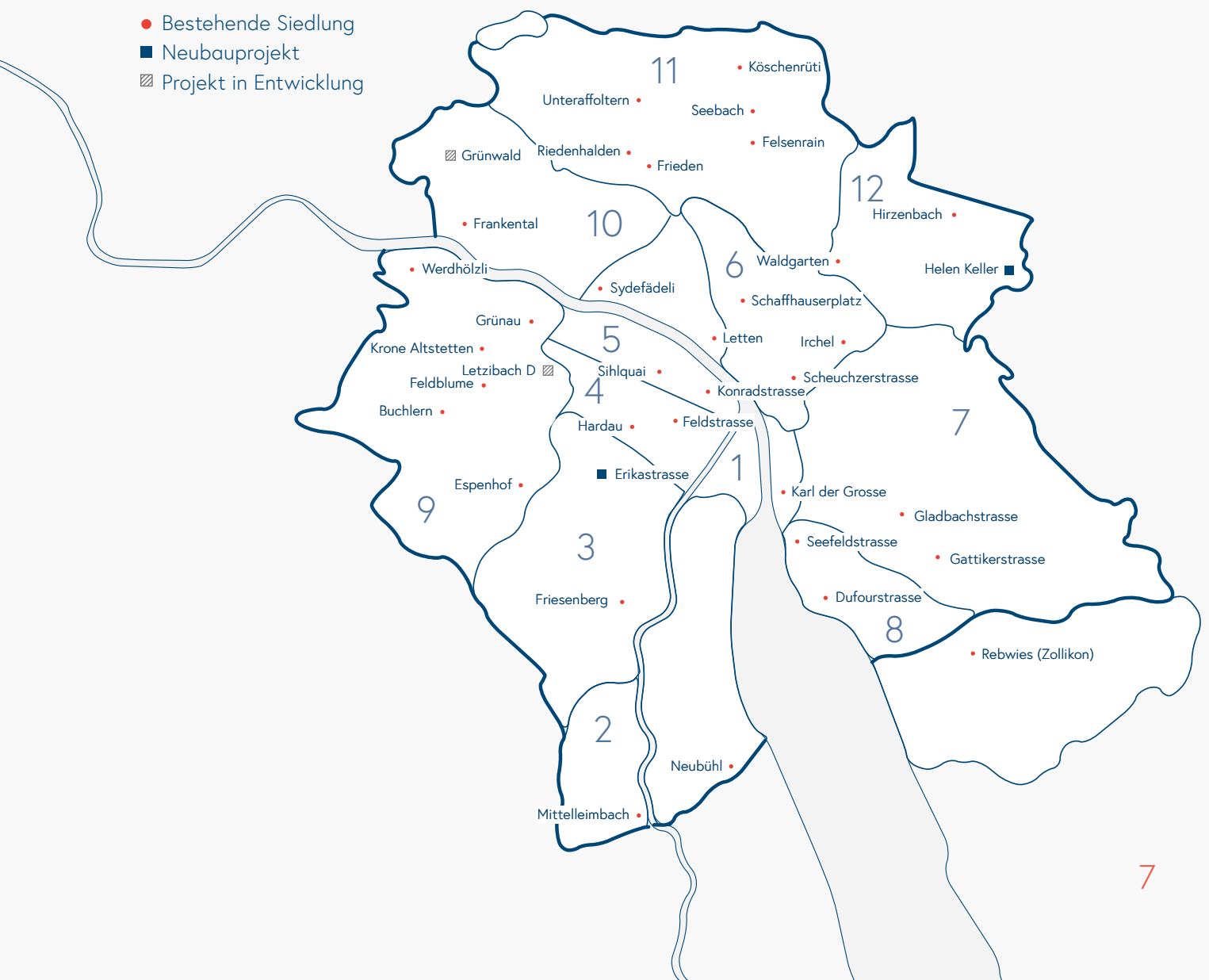


# Mitarbeitende

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

# Siedlung nach Stadtkreis

- Bestehende Siedlung
- Neubauprojekt
- ▨ Projekt in Entwicklung



# Wohnbestand 2016 inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte



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

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

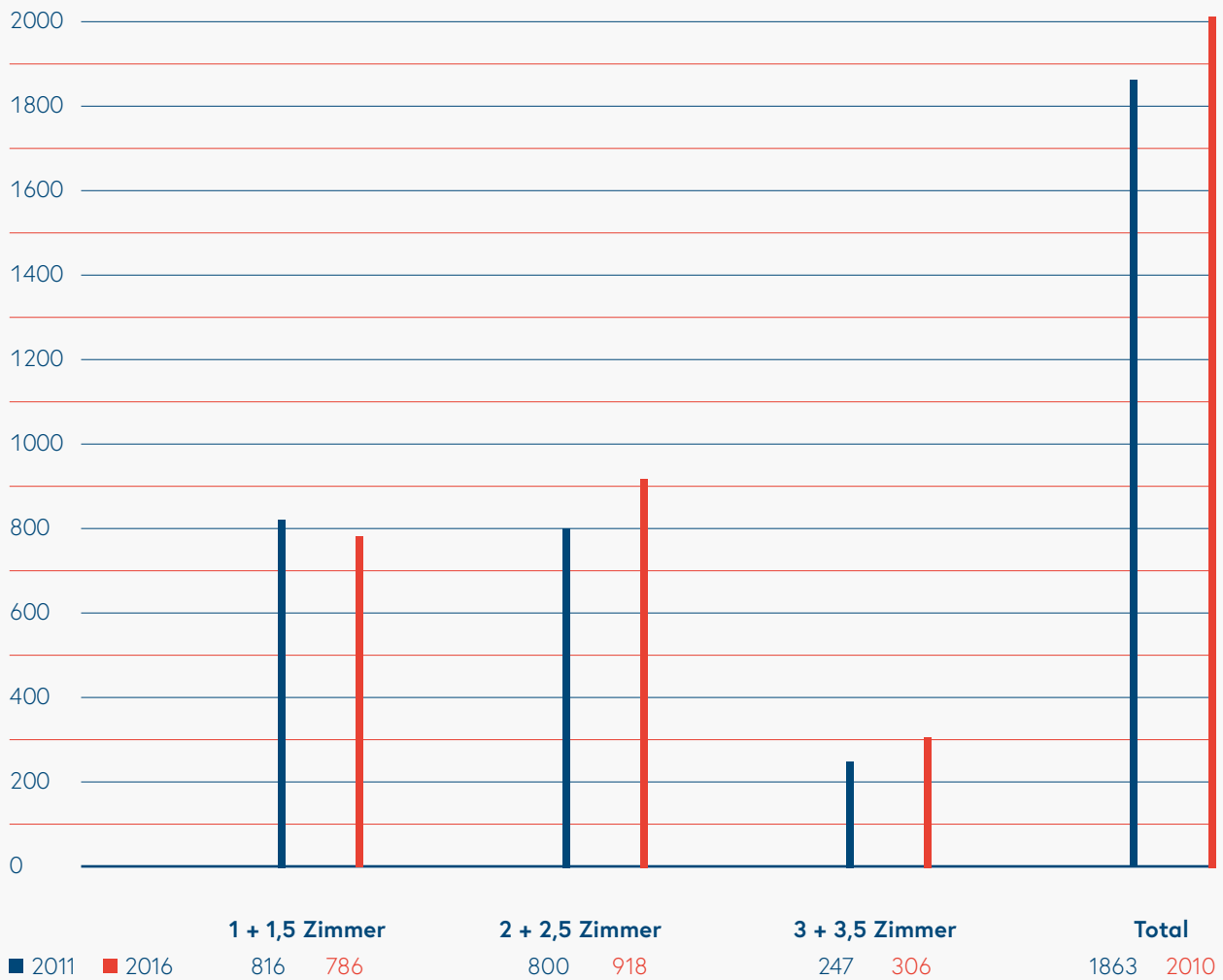
\*\* 1357 erstmals erwähnt, 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

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

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

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

## Wohnstruktur 2016 im Vergleich zu 2011



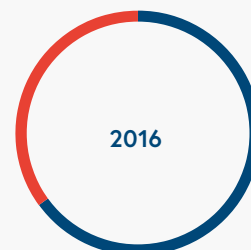
Leerwohnungsbestand kumuliert

0.5 %

Mietzinsbeispiele unter [www.wohnenab60.ch/siedlungen](http://www.wohnenab60.ch/siedlungen)

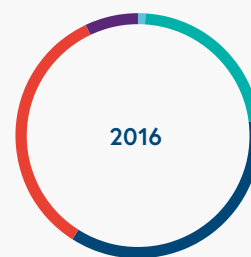
## Mieterschaft 2016 im Vergleich zu 2014 und 2015

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



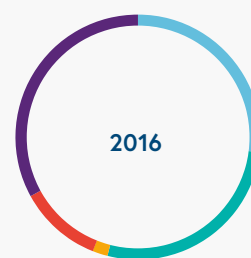
weiblich  
männlich

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



50–59  
60–69  
70–79  
80–89  
90–99

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



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

# Dienstleistungen

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

## Bilanz

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

## Erfolgsrechnung

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



# Geldflussrechnung

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

## Anhang zur Jahresrechnung 2016

### Rechtsform, Sitz und Zweck

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

### Rechnungslegung: Angewandte Grundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Angaben, Aufschlüsselungen  
zu Positionen der Jahresrechnung**

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

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

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

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

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

#### **Diverse Angaben und weitere Erläuterungen**

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

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

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

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Stiftung vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

OB T AG



Claude Rohrer  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Fabrizio Conoscenti  
zugelassener Revisor

Zürich, 17. Februar 2017

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

