

Gemeinsam aktiv



JAHRESBERICHT 2018

Online Jahresbericht: www.wohnenab60.ch/jahresbericht2018



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW

Grusswort des Stiftungsratspräsidenten

Wo finden ältere Menschen in der Stadt Zürich ihren gewünschten Wohnraum? Hat es überhaupt genug davon? Entspricht der Wohnraum dem Bedürfnis der älteren Bevölkerung? Wir von der SAW wissen, dass die Nachfrage steigt und sich die Bedürfnisse geändert haben. Darauf möchte ich als neuer Stiftungsratspräsident gemeinsam mit der SAW-Leitung eingehen. 2018 hat die SAW gebaut und bietet zusätzliche Wohnungen an; die Liste



der künftigen Bauprojekte ist lang. Ebenso wichtig wie günstiger Wohnraum sind uns auch die soziokulturellen Angebote. Mieterinnen und Mieter der SAW sollen sich untereinander vernetzen. Im Alter gemeinsam aktiv zu sein, motiviert und hält sowohl körperlich wie auch geistig fit. Lesezirkel, Kinoabende oder Vorträge locken Bewohnerinnen und Bewohner der SAW aus ihren vier Wänden. Dadurch entstehen neue Kontakte. Ein schönes Beispiel lesen Sie [auf Seite 12](#).

Bei der Erarbeitung der neuen Altersstrategie der Stadt Zürich ist die SAW ein wichtiger Pfeiler. Wir gehen davon aus, dass alternative und flexiblere Wohn- und Betreuungsformen an Bedeutung gewinnen. Gemeinsam mit weiteren Dienstabteilungen des Gesundheits- und Umweltdepartements entsteht bis Ende 2019 eine Strategie mit Massnahmen, die es den Zürcherinnen und Zürchern ermöglicht, möglichst lange selbstbestimmt zu wohnen. Die Altersstrategie geht aber weit über das Thema Wohnen hinaus. Es geht auch um Integration und Partizipation. Wie gehen wir mit den Themen Einsamkeit, Pflege zu Hause oder auch Demenz um? Welche Wünsche und Bedürfnisse hat die neue Generation der älteren Menschen? Welcher Wohnungstyp ist zukünftig gefragt? Wir werden sicher von den Erfahrungen der SAW lernen, die in der Siedlung Erikastrasse gemacht werden. Dort kommen zum ersten Mal Tablets mit einer vorinstallierten SAW-App zum Einsatz. Mehr dazu lesen Sie bestimmt im nächsten Geschäftsbericht.

Andreas Hauri
Stadtrat



In der Siedlung pulsiert das Leben: Von der Vielfalt selbstbestimmter Aktivitäten in der SAW

TEXT: NINA SCHEU

FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG

Einsamkeit kann Ihre Gesundheit gefährden. Deshalb unterstützt die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ihre Mieterinnen und Mieter, wenn sie gemeinsam etwas unternehmen wollen. Mittagstische, Spiele- und Lesegruppen, selbstorganisierte Ausflüge und vieles mehr beleben den Alltag in den SAW-Siedlungen.



Das weisse «Schwarze Brett» der Siedlung Köschenrüti.

«Kommst du mit?», fragt die Dame vor dem «Schwarzen Brett» in der SAW-Siedlung Köschenrüti ihre Nachbarin und zeigt auf einen Aushang: Demnächst ist wieder Filmabend. Das hauseigene «Traktorkino» zeigt im Gemeinschaftsraum an der Traktorenstrasse eine französische Komödie. Während die beiden Damen über das Film-

angebot diskutieren, lohnt sich ein Blick auf die verschiedenen Flyer und Zettel an der Magnettafel. An ihnen lässt sich ablesen, wie aktiv sich die Mieterinnen und Mieter der Siedlung untereinander vernetzen. Neben dem Kinoprogramm laden die Mitglieder des «Kaffeetreffs» zu Kaffee und Canapé, jemand sucht Teilnehmer*innen für einen Frühlingsmarkt, und eine andere Mutige, die ihre selbstgemalten Bilder in der nächsten «Köschenrüti-Ausstellung» zeigen wollen. Auch wer nur kurz ein Leiterwägeli braucht, um mit den Enkelkindern Blumentöpfe zu transportieren, wird hier schnell fündig. Mitmachen ist selbstverständlich freiwillig. Aber in der Siedlung Köschenrüti muss, wie in anderen SAW-Siedlungen auch, niemand alleine sein, der das nicht will.

Die Lesegruppe in der Siedlung Irchel diskutiert über aktuelle Bücher.





Bei der «Tavolata» in der Siedlung Letten kochen auch die Männer.

Wie man wohnt, bestimmt die Lebensqualität

Einsamkeit, so war es kürzlich in mehreren Zeitungen zu lesen, sei eines der grössten Probleme im Alter. Zwar sind die Vernetzungsmöglichkeiten in den vergangenen Jahren viel grösser geworden, und auch die verbesserte Mobilität und Gesundheit tragen viel zum guten Lebensgefühl der älteren Bevölkerung bei. Aber die demografische Entwicklung lässt die Zahl allein lebender Menschen in höherem Alter steigen. Es ist nicht wegzudiskutieren, dass Freunde und Bekannte mit fortschreitendem Alter immer seltener werden. Gerade in grösseren Städten wie Zürich leben viele ältere Menschen alleine in ihren Wohnungen. In der Stiftung Alterswohnungen ist das auch möglich – und doch ist die Stimmung in vielen Siedlungen alles andere als einsam. In der Siedlung Letten klappern mittags manchmal die Töpfe fürs gemeinsame Mittagessen bei der «Tavolata», an der Möhrlistrasse im Irchel

kocht eine Männergruppe regelmässig für die ganze Siedlung Spaghetti, und in der Siedlung Dufourstrasse gibt es einmal im Monat einen ungezwungenen Apéro für alle Mieterinnen und Mieter, bei dem man sich über «Gott und die Welt» unterhalten kann. Ausserdem existieren in vielen SAW-Häusern regelmässige Kaffeetreffs, Spielabende, Lesegruppen oder auch Stricknachmittage. Die Liste der selbstorganisierten Anlässe ist lang.

Angeregte Diskussionen bei einem Nachbarschaftstreffen in der Siedlung Grünau



Allein und einsam ist nicht dasselbe

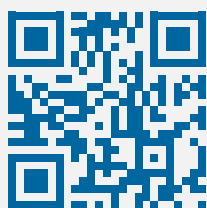
Die SAW vermittelt gemäss ihren Statuten Wohnraum für Personen ab 60 Jahren. Aber jeder Wohnraum ist zuallererst auch Lebensraum und als solcher bestimmend für die Lebensqualität. Wer sich in seinen vier Wänden wohlfühlt, ist auch sonst zufriedener. Deshalb ist es der SAW ein grosses Anliegen, dass in den Siedlungen nicht nur gewohnt, sondern auch gelebt wird – wenn möglich bis zum Lebensende. In eine Siedlung zu ziehen, statt isoliert in einem unpersönlichen Block zu bleiben, kann eine Chance sein, neue Bekanntschaften oder sogar Freundschaften zu schliessen.

Einige der Nachbarn kannte man vielleicht schon aus dem Quartier. Das erleichtert den Zugang selbst für schüchterne Menschen. Es ist trotzdem nicht jedermanns Sache, auf andere zuzugehen. Die Selbstbestimmung ist für die SAW das höchste Gut. Wer keine Lust auf gemeinschaftliche Aktivitäten hat, wird bestimmt nicht genötigt, teilzunehmen. Manchmal ist aber ein kleiner Anstupser gar nicht so unerwünscht. Deshalb bietet die Stiftung regelmässig Veranstaltungen in den Siedlungen an, bei denen man nicht nur Interessantes erfahren, sondern auch Bekanntschaften schliessen kann.



Margrit Ammann,
Verantwortliche Soziokultur SAW

«Wir unterstützen unsere Mieterinnen und Mieter, wenn sie gemeinsam etwas unternehmen wollen, und organisieren auch selbst Veranstaltungen.»



Mehr dazu im Video unter:

wohnenab60.ch/jahresbericht2018/thema

oder über den QR-Code links.

Die SAW-Soziokultur schafft Vernetzungsplattformen

Margrit Ammann ist bei der SAW verantwortlich für die soziokulturellen Aktivitäten. Sie organisiert die kostenlosen Veranstaltungen und Vorträge, die jeweils am Donnerstagnachmittag in wechselnden SAW-Siedlungen stattfinden, sowie das Gedächtnis- und Bewegungstraining «agil&mobil», das an elf und bald (nach Eröffnung der neuen SAW-Siedlung Erikastrasse) an zwölf Standorten zu vergünstigten Preisen angeboten wird. Ausserdem unterstützt die SAW-Soziokultur einen Siedlungsanlass pro Jahr – zum Beispiel den Samichlaus-Abend oder ein Sommerfest – mit einem finanziellen Zustupf, und sie veranstaltet in jeder Siedlung einen jährlichen Grill-Anlass, zu dem alle Mieterinnen und Mieter herzlich eingeladen sind. Auch wenn jemand Gleichgesinnte sucht, als Begleitung für Kino-, Konzert- oder Theaterabende, unterstützt die Abteilung Soziokultur diese Vernetzung gerne mit Rat und Tat.

Manchmal braucht es weniger, als man denkt, um Freunde zu finden. Durch einen Aushang am Anschlagbrett der Siedlung bildete sich beispielsweise im Friesenberg eine neue Spielegruppe, obwohl sich deren Mitglieder davor kaum je gesehen hatten. Auch ausserhalb der Siedlungen lassen sich Treffen organisieren, ein Stammtisch in der Quartierbeiz beispielsweise oder auch gemeinsame Wanderungen – und sei es nur in der näheren Umgebung. Meistens macht auch der Kleidereinkauf zu zweit mehr Spass als alleine. Die SAW rät ihren Mieter*innen, die Nachbarinnen und Nachbarn zu fragen, ob jemand mitkommen möchte.

Die selbstorganisierte Vernissage mit Bildern der Mieterinnen und Mieter der Siedlung Köschenrüti war ein voller Erfolg.

Digitalisierung ersetzt die Menschen nicht

Einsamkeit und Alleinsein werden unterschiedlich erlebt. Manche Menschen leben allein und fühlen sich wohl dabei, andere pflegen vermeintlich viele Kontakte und fühlen sich dennoch einsam. Die elektronischen Möglichkeiten der Vernetzung sind Risiko und Chance zugleich. Hinter den Computer kann man sich zurückziehen, und eine Mail ersetzt das spontane Gespräch nicht und schon gar keine Einladung zum Kaffee. Wie viel Freude gemeinsam organisierte Anlässe machen können, zeigt das Beispiel von Esther Ruffieux. Sie lebt in der eingangs beschriebenen SAW-Siedlung Köschenrüti und organisierte zusammen mit anderen Mieterinnen bereits zwei Ausstellungen mit Bildern, Collagen und Textilarbeiten ihrer Mitbewohner*innen. Die Stimmung war hervorragend, und alle, die Ausstellenden, die Gäste und die Organisator*innen, die den grossen Aufwand nicht gescheut hatten, waren sich einig: Der Einsatz hat sich gelohnt! ([Mehr dazu auf Seite 12.](#))

Wer jedoch beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen die Wohnung nur noch selten verlässt, unterhält sich vielleicht via Skype und E-Mail mit Freunden und Verwandten aus aller Welt. Mit SMS und Handy kann man immer auch seine Nachbar*innen in der SAW-Siedlung fragen, ob jemand einen kleinen Einkauf übernehmen kann oder auf einen Jass vorbeikommt.







Die Siedlung Köschenrüti: Konzipiert für Selbstbestimmung und Gemeinschaft

FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MARC WEHRLI

Die Siedlung Köschenrüti mit 90 Alterswohnungen liegt mitten im Grünen am Nordrand von Seebach. Im Zentrum des Gestaltungskonzeptes der Architekten Bob Gysin + Partner BGP stehen Selbstbestimmung und Privatsphäre sowie Integration und Gemeinschaft. Ein speziell entwickeltes Farbkonzept setzt optische Akzente. Im Erdgeschoss des Hauses B befinden sich Pflegewohngruppen der Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ). Direkt vor dem Haus liegt die Bushaltestelle der Linie 75.

Wir machen viel gemeinsam

AUFZEICHNUNG: NINA SCHEU; FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG

Die ehemalige Krankenpflegerin, zweifache Mutter und vierfache Grossmutter, Esther Ruffieux, lebt mit ihrem Mann René seit fünf Jahren in der SAW-Siedlung Köschenrüti. Zusammen mit Nachbarinnen und Nachbarn hat sie das Erdgeschoss in eine Galerie verwandelt, in der die Werke der Mieterinnen und Mieter ausgestellt werden. Das ist nur eine von vielen Aktivitäten, die hier ganz zwanglos gemeinsam organisiert werden.

«Ich male seit etwa zwanzig Jahren. Zuerst waren es Aquarelle, heute benutze ich Acrylfarben, die viel stärker leuchten. Das verleiht den Bildern Energie. Früher machte ich eigene Puppen, und im Keller hat es noch unzählige selbstgemachte Bären – ich habe immer kreative Hobbys gepflegt. Vor fünf Jahren sind wir in die SAW-Siedlung Köschenrüti gezogen. Davor wohnten wir direkt nebenan. Wir haben uns in Seebach immer wohlgefühlt, auch wenn das Quartier in den Zeitungen manchmal schlechtgeredet wird. Die Wohnung gefällt uns ausserordentlich: Durch die grossen Fenster fällt viel Licht. Der Balkon ist im Sommer unser Frühstückszimmer. Und bei Föhn sehen wir bis in die Berge.

In der Siedlung herrschte von Anfang an ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Das ist wahrscheinlich, weil wir alle gleichzeitig in den Neubau gezogen sind. Bei uns klingelt es beispielsweise, wenn jemand mit dem PC oder mit dem iPhone nicht zurechtkommt. Ich gelte als «iPhone-Crack», und mein Mann kennt sich von Berufs wegen mit allem Technischen und mit Computern bestens aus.

Für die, die später eingezogen sind, ist es wahrscheinlich schwieriger, Kontakt zu knüpfen. Am einfachsten ist es, wenn man bei einem der zahlreichen Anlässe mitmacht, die von einzelnen Mieterinnen und Mietern im Haus organisiert werden. Beim regelmässigen «Kafi-Treff» kann man ganz unkompliziert hereinschauen. Oder im «Traktorkino», das so heisst, weil die Siedlung an der Traktorenstrasse liegt: Einmal im Monat werden im Gemeinschaftsraum Filme gezeigt. Das Programm hängt jeweils am «Schwarzen Brett» des Bewohnerrats, das übrigens weiss ist. An einem zweiten, ebenfalls weissen Brett sind die Infoblätter und Veranstaltungen der SAW.

Esther Ruffieux hat sich in ihrer hellen Wohnung eine Ecke zum Malen eingerichtet.



Aber, ehrlich gesagt sind mir die Aushänge meiner Nachbarinnen und Nachbarn wichtiger als diejenigen der Verwaltung. Der Bewohnerrat veranstaltet auch jedes Jahr ein grosses Sommerfest mit Musik und Tanz. Im Mai gibt es einen Car-Ausflug, und demnächst verkaufen wir an unserem ersten «Früeligmäart» Selbstgemachtes aller Art. Mein Mann und ich sind oft dabei, wenn jemand im Haus etwas organisiert. Nicht zuletzt, weil man solche Unternehmungen aktiv unterstützen sollte. Andererseits ist es uns schon auch wichtig, dass es keinen Zwang zum Mitmachen gibt.

Ihre farbenfrohen Bilder hängen auch neben dem Eingang zu ihrer Wohnung.



Woher der Gedanke kam, in die zwar farbigen, aber kahlen Gänge im Erdgeschoss Bilder zu hängen, weiss ich nicht mehr genau. Jedenfalls störten uns die leeren Wände von Anfang an. Ich habe schon mehrere Ausstellungen gestaltet und weiss, worauf man beim Bilderaufhängen achten muss. Natürlich war ich sofort dabei. Wir fragten dann bei der SAW, ob wir eine Ausstellung machen könnten und ob man uns mit der technischen Ausrüstung unter die Arme greifen würde. Die SAW musste zuerst die feuerpolizeilichen Bedingungen abklären, aber wir bekamen schon bald die



Über einen Aushang fand Esther Ruffieux Nachbarinnen und Nachbarn, die sich an der Gemeinschaftsausstellung beteiligen wollten.

Zusage. Der Hauswart, Markus Römer, half uns, die Schienen an der Decke zu befestigen, an der die Bilder aufgehängt werden. Wir fragten dann in der Siedlung, wer alles mitmachen würde, und ich stellte am Schluss die Bilder so zusammen, dass sie farblich zu den Wänden passten. Zu den Vernissagen luden wir das ganze Haus und unsere Kinder und Kindeskinde ein. Peter Toscan vom Bewohnerrat fragte die drei jungen Musikerinnen an, die an den beiden Vernissagen klassische Musik spielten. Und die Damen von der Kaffee-Gruppe organisierten den ganzen Eröffnungsapéro – es war wunderbar!»



Im Video erzählt Esther Ruffieux, wie unkompliziert die Gemeinschaftsausstellung in der Siedlung Köschenrüti organisiert werden konnte.



Zugriff auf das Video erhalten Sie über den QR-Code (links).

«Mein Ziel ist, dass die Siedlungen lebendiger werden»

INTERVIEW: NINA SCHEU; FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG

Seit dem 1. April 2018 ist Andrea Martin-Fischer Direktorin der Stiftung Alterswohnungen. Die diplomierte Betriebswirtschafterin HF und Gesundheitsexpertin FH verfügt über langjährige Erfahrung in verschiedenen Bereichen des Gesundheitswesens. Wie verliefen die ersten Monate ihrer Amtszeit und was sind ihre Ziele für die Stiftung?

Frau Martin-Fischer, was bereitet Ihnen am meisten Freude an Ihrer neuen Aufgabe?

Am besten gefällt mir die Vielfältigkeit meiner Aufgaben und dass ich mich für ein sinnvolles und hochgefragtes Konzept, wie es die SAW bietet, engagieren darf. Wer die politischen Diskussionen verfolgt, hört immer wieder, dass es mehr bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen braucht, dass Dienstleistungen nach Bedarf und auf Wunsch angeboten werden sollten, dass die Quartiernähe stärker gepflegt werden muss. All das leben wir bereits in unseren Siedlungen mit unserem niederschweligen Dienstleistungsangebot, können es aber weiter ausbauen.

Spannend ist für mich auch das strategische Engagement, beispielsweise im Rahmen der Erarbeitung der neuen Altersstrategie, aber auch in der Erarbeitung von Konzepten für neue Wohnformen und in der Vernetzung mit möglichen Kooperationspartner*innen.

Wo setzen Sie in der Führung des Unternehmens SAW Ihre Akzente?

Mir ist wichtig, dass die Mitarbeitenden engagiert und aktiv sind, dass sie Eigenverantwortung übernehmen und an der Umsetzung von Vision und Zielen der SAW mitwirken. Nur wenn alle am gleichen Strick ziehen, können wir unsere Ziele erreichen. Nach den turbulenten Zeiten, welche die SAW hinter sich hat, war es wichtig, diesbezüglich Klarheit zu schaffen. Das Ziel der SAW ist, die Warteliste zu reduzieren und der älteren Bevölkerung in der Stadt Zürich ausreichend attraktiven, bezahlbaren Wohn- und Lebensraum zur Verfügung stellen zu können.

Was waren die wichtigsten Ereignisse im vergangenen Jahr?

Das erste Highlight war die Eröffnung von zwei Häusern der SAW-Siedlung Helen Keller und die Übergabe der 70 neuen Wohnungen an unsere Mieterinnen und Mieter. Im vergangenen Jahr haben wir die kostenlosen Siedlungssprechstunden wieder ausgebaut. Diese



haben sich als unkomplizierte Anlaufstelle bei allen Fragen rund um die SAW, die Gesundheit und soziale Sicherheit der Mieterinnen und Mieter etabliert. Ich freue mich auch, dass wir zwei generationenverbindende Projekte umsetzen konnten. Die SAW hat den Einstieg in die Digitalisierung gewagt. Mein Ziel ist es, nach und nach Sicherheit und Lebensqualität unserer Mieter*innen mithilfe des gezielten Einsatzes digitaler Mittel zu erhöhen. Ich will nicht behaupten, die Digitalisierung löse alle Probleme, aber sie kann ein Hilfsmittel sein. Es ist uns gelungen, ein Umdenken in Gang zu setzen. Das Vorurteil, Alter und Digitalisierung oder auch Digitalisierung und kostengünstiger Wohnraum gingen nicht zusammen, ist meiner Meinung nach überholt. Alle unsere Einführungskurse zu Computer, Tablet und Handy waren ausgebucht. Es hat gutgetan, diesen Schritt vorwärtszumachen. Ein wertvoller Schritt in die Zukunft.

Neben den Erfolgsergebnissen gibt es immer auch Enttäuschungen...

Ich lasse mich nicht so rasch entmutigen. In Zukunft möchte ich jedoch früher Einfluss auf unsere Bauvorhaben nehmen können, zugunsten der Mieterschaft. Es ist nicht ganz einfach, die Architektur mit ihren ästhetischen Ansprüchen und unsere Anforderungen an Bauweise und Budget in Einklang zu bringen. Schöne Architektur hat ihre Wertigkeit. Am Ende des Tages ist den Mieter*innen der Komfort in der eigenen Wohnung jedoch wichtiger als der Anblick einer schönen Fassade. Da wünsche ich mir manchmal eine stärkere Ausrichtung auf die Bedürfnisse älterer Menschen und das Bewusstsein, dass sich diese Bedürfnisse im Lauf der Zeit auch verändern können.

Was also sind die Bedürfnisse älterer Menschen?

Unsere Mieterschaft ist zwischen 60 und 100 Jahre alt. Das ist eine Spanne von 40 Jahren! Wer mit 60 noch vom Leben in einer Alters-WG träumte, sieht das mit 85 vielleicht ganz anders. Wir müssen offen und flexibel auf die sich verändernden Bedürfnisse eingehen können. Auf sich wandelnde Wohnbedürfnisse ebenso wie auf unterschiedliche Vorstellungen des Zusammenlebens. Wichtig ist auch die Gewerbevermietung zur Erdgeschossnutzung. Es geht nicht mehr darum, einfach Räume zu vermitteln, sondern wir müssen uns fragen: Welchen Nutzen bringt das für unsere Mieter*innen und fürs Quartier. Wie garantieren wir eine gute Durchlässigkeit zur Umgebung? Wie erhöhen wir die Wertigkeit einer Siedlung durch belebte Gewerbelokale? Das sind grosse Herausforderungen, auch in städteplanerischer Hinsicht.

Das Schwerpunktthema dieses Jahresberichts ist die Selbstorganisation der Mieterinnen und Mieter. Wie fördert die SAW freiwillige Aktivitäten ihrer Mieterschaft?

Aktuell wird die Gemeinschaft in den Siedlungen sehr unterschiedlich gelebt. In einigen gibt es regelmässig gemeinsame Unternehmungen, andernorts ist das weniger selbstverständlich. Mein Ziel ist es, dass unsere Siedlungen lebendiger werden. In Zukunft versuchen wir vermehrt, Anreize zu setzen. Erstmals in der neuen Siedlung Erikastrasse, wo wir den Mietenden gezielt Möglichkeiten bieten, miteinander ins Gespräch zu kommen – mit dem Ziel, dass diese Aktivitäten nach einiger Zeit von den Mieterinnen und Mietern selbst organisiert werden. Mir ist wichtig, dass wir unseren Mieterinnen und Mietern nicht nur eine gute Wohnsituation, sondern auch eine gute Lebensqualität ermöglichen.

In der WohnZeit 2-18 sagten Sie, die SAW sei schon zu ihrer Gründerzeit visionär gewesen. Wie kann sie diesem Anspruch weiterhin gerecht werden?

Mit der Weiterentwicklung neuer Formen des Wohnens und des Zusammenlebens. Wir müssen uns eine möglichst grosse Flexibilität und Offenheit gegenüber den veränderten und sich stets weiter verändernden Vorstellungen bewahren, damit wir der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung entsprechen können. Wir wissen heute nicht, was in 30, 50, 100 Jahren gefragt sein wird.

Schon heute sind die gesellschaftlichen Voraussetzungen gänzlich anders als 1950.

So gesehen war die SAW immer visionär, und sie hat sich mit der Gesellschaft weiterentwickelt. Heute stehen die Verknappung von Raum und die Vereinsamung von Menschen im Vordergrund. Die Verbindungen, zu denen uns die Raumknappheit zwingt, stellen auch eine Chance dar. Warum nicht auch Experimente wagen und beispielsweise Mittagstische zusammen mit Schulen anbieten, die ebenfalls unter extremer Raumknappheit leiden? Die SAW kann einen Beitrag leisten zu einer guten Durchmischung und gegenseitiger Unterstützung. Wir müssen wieder mehr füreinander tun. Die Unterstützung, auf die wir in den verschiedenen Phasen unseres Lebens angewiesen sind, lässt sich auf Dauer weder finanzieren noch roboterisieren. Es ist wahrscheinlich einfach nötig, dass wir als Gesellschaft wieder lernen, zu geben; Zeit zu schenken.

Der Stiftungsratspräsident der SAW, Stadtrat Andreas Hauri, hat in Interviews festgehalten, dass es in Zürich mehr Alterswohnungen brauche. Wie soll die SAW wachsen?

Die Ausschöpfung der Ausnutzungsreserven im Eigenbestand ist ein wichtiges Thema. Aber auch Kooperationen und Neubauten sind für die SAW zentrale Anliegen. Für uns ist wichtig, dass wir rechtzeitig erfahren, wo sich Möglichkeiten eröffnen und wo wir unsere Ansprüche platzieren können. Wir müssen uns offen positionieren und Kooperationen eingehen. Man muss Interessengemeinschaften bilden, um gemeinsam Projekte anzugehen.

Wo sehen Sie die grössten Herausforderungen der Zukunft?

Die Menschen werden immer älter, die Bevölkerung wächst und braucht Platz. Dies ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung – die SAW steht mittendrin. Es braucht nicht nur mehr bezahlbare Wohnungen. Die ältere Bevölkerung soll Teil der Gesellschaft sein. Das generationenverbindende Zusammenleben mit gegenseitiger Unterstützung erhält einen neuen Stellenwert. Zukunftsweisend ist eine echte Durchmischung verschiedener Altersgruppen im Quartier und ein gegenseitiges Nutzen und Zurverfügungstellen von Ressourcen. Es gilt, neue gesellschaftliche Modelle des Zusammenlebens und der gegenseitigen Verantwortung zu entwickeln. Die richtigen Wohnangebote und die notwendige Infrastruktur bilden eine wichtige Grundvoraussetzung. In diesen Bereichen will ich mich mit der SAW zukünftig engagieren.



Rückblick: Das SAW-Jahr 2018

TEXT: NINA SCHEU

FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG / FRÉDÉRIC MEYER / SAW

Die ersten zwei Gebäude der Siedlung Helen Keller werden eröffnet und bezogen. Die SAW erhält eine neue Direktion und ein neues Stiftungsratspräsidium. Die Vision und die Strategie der SAW werden verabschiedet. Das Bauprojekt Grünwald durchläuft einen breiten Mitwirkungsprozess. Der Bau der Siedlung Erikastrasse schreitet voran. Die Spitex Zürich SAW wird papierlos. Digitalisierung und generationenverbindende Projekte ergänzen die Angebote der SAW-Soziokultur. Prämierter Jahresbericht. Das waren für die SAW die wichtigsten Ereignisse und Projekte 2018.



Andrea Martin-Fischer (Direktorin, links) und Colette Hämmerle (Bereichsleiterin Finanzen und Services, stellvertretende Direktorin, rechts)

Ein bewegtes Jahr hat Ruhe gebracht

2018 war für die SAW ein bewegtes Jahr. Im April trat die neu gewählte Direktorin Andrea Martin-Fischer die Nachfolge von Ernst Tschannen an, der die Stiftung interimistisch fast ein Jahr lang geleitet hatte. Bereits einen Monat später übernahm der neu gewählte Stadtrat Andreas Hauri das Umwelt- und Gesundheitsdepartement von der abgetretenen Stadträtin Claudia Nielsen und wurde kraft seines Amtes neuer Stiftungsratspräsident. Aufgrund abgelaufener Amtszeiten wurden vier neue Stiftungsrät*innen gewählt. Auf Ebene Geschäftsleitung konnte mit Colette Hämmerle eine erfahrene und sehr gut qualifizierte Leiterin Finanzen & Services gewonnen werden, die ihr Amt von Balz Christen übernahm, der die Finanzgeschäfte seit Juni 2016 ebenfalls interimistisch geführt hatte. Ein herzlicher Dank geht an alle abgetretenen Verantwortlichen, und ein herzliches Willkommen gilt allen neuen. Die personellen Wechsel und Interimsphasen auf den unterschiedlichen Stufen bedeuteten für Mitarbeitende, Mietende und Partnerorganisationen Verunsicherung: Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit den neuen Personen? Bleibt mein Job, wie er ist? Ist meine Arbeit noch gefragt? Wie sieht es mit der Qualität aus? Führen neue Strategien und Ziele plötzlich in eine ganz andere Richtung? Diese und viele Fragen mehr beschäf-

tigten und beunruhigten. Mit der Verabschiedung der Unternehmensstrategie und der Fokussierung auf Sicherheit, Qualität und Kundenorientierung bauten Stiftungsrat und Geschäftsleitung gezielt Vertrauen und Sicherheit auf. Die Umstellung der Rechnungslegung nach HRM2 und die Realisierung einer neuen IT-Lösung erforderten grossen Aufwand. Sie bilden jedoch eine wichtige Voraussetzung für eine transparente und zeitgemässe Betriebsführung.

Siedlung Helen Keller: 61 zusätzliche Wohnungen in Schwamendingen

Die Siedlung Helen Keller in Schwamendingen stammt aus den 1970er-Jahren und genügt heutigen Ansprüchen nicht mehr. Statt einer aufwändigen und teuren Sanierung entschied sich die SAW, einen Ersatzneubau zu erstellen und gleichzeitig mehr subventionierten Wohnraum für ältere Menschen in Zürich zu schaffen. Bis 2020 entstehen anstelle der alten Überbauung mit 91 Wohnungen vier Neubauten mit insgesamt 152 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die ersten beiden Gebäude mit 70 Wohnungen, realisiert durch das Atelier Abraha Achermann Architekten in Zürich, konnten im März 2018 bezogen werden. Die offizielle Eröffnungsfeier fand im Februar 2018 statt. Im Herbst 2018 erfolgte nach Abbruch der bestehenden Liegenschaft der Start zur zweiten Bauetappe. Zwei weitere Gebäude werden planungsgemäss im Sommer 2020 fertiggestellt.



Im Frühling 2018 konnten die ersten zwei Gebäude der Ersatzüberbauung Helen Keller in Schwamendingen bezogen werden. Zwei weitere Gebäude sind noch im Bau.

Bauprojekte: Aus Ringling wird Grünwald

Nach langjährigen juristischen Auseinandersetzungen scheiterte das als Ringling bekannte Bauprojekt auf dem städtischen Areal Rütihof in Höngg 2016 vor Bundesgericht. 2017 konnte die Projektentwicklung neu gestartet werden. Es wurde entschieden, mit den bisherigen Bauträgerinnen SAW, GBMZ (Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich) und der ebenfalls gemeinnützigen Baugenossenschaft Sonnengarten als Kooperationspartnerinnen ein neues Wohnbauprojekt zu erstellen. Im Sommer 2018 wurde ein Mitwirkungsverfahren mit allen in das Projekt involvierten städtischen Stellen, den drei Bauträgern und der Quartierbevölkerung abgeschlossen. In solchen Mitwirkungsverfahren können die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung aufgenommen werden und frühzeitig in den Planungsprozess einfließen. Basierend auf dem Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens



Rege Beteiligung von Fachleuten und Quartierbevölkerung am Mitwirkungsprozess Grünwald (Sommer 2018).

sollte ein neuer Projektwettbewerb durchgeführt werden. Derzeit ist der Prozess sistiert, weil zwei Rechtsverfahren (eine Einsprache gegen ein Strassenprojekt und ein Rekursverfahren zum Quartierplan) hängig sind. Die Stadträte Daniel Leupi und André Odermatt haben gemeinsam mit den Bauträgerinnen entschieden, den Architekturwettbewerb erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Urteile zu starten: Beim Strassenprojekt voraussichtlich Ende 2019, im Rekursverfahren zum Quartierplan möglicherweise erst im Herbst 2020. Unumstritten bleibt, dass für das Quartier ein lebendiger Mittelpunkt mit dem Angebot von gemeinnützigen Wohnungen und weiterer Quartierinfrastruktur geschaffen werden soll.



Spitex digital: Auf dem Tablet lässt sich zeigen, wie die Behandlung aussieht.

Digitalisierung I: Papierlose Spitex Zürich SAW

Die Stiftung Alterswohnungen ist ins digitale Zeitalter gestartet. Die SAW-Spitex ist fast vollständig papierlos organisiert: Alle Mitarbeitenden verfügen mit ihren Handys nicht nur über direkten Zugriff auf ihre E-Mails, sondern auch auf die Dossiers ihrer Kundinnen und Kunden sowie die gesamte Dokumentenablage, das Medikamentenmanagement und die Wunddokumentation. Selbstverständlich ist der Datenschutz jederzeit gewährleistet. Über die App-basierte Software Perigon können sämtliche Einsatzpläne jederzeit eingesehen und die Leistungen mobil erfasst werden. Pflegeberichte können auch sprachgesteuert eingelesen werden. Dies erlaubt eine deutlich effizientere Dokumentation und bedeutet eine Vereinfachung für sprachlich weniger versierte Mitarbeitende.



Spielerischer Umgang mit Computer und Tablet im «Game-Café»

Digitalisierung II: Alt und Jung gemeinsam

Die Mieterschaft der SAW nutzt Computer und Internet sehr unterschiedlich. Es gibt immer mehr «Silver Surfer», die sich mit grösster Selbstverständlichkeit im Netz bewegen; es gibt jedoch auch eine Vielzahl von älteren Menschen, die weder mit Handys noch mit Computern umgehen kann. Im Rahmen eines Pilotprojekts der SAW-Soziokultur wurden 2018 in fünf Siedlungen kostenlose Einführungskurse in die Welt von Computer, Handy und Internet angeboten. Alle Kurse waren vollständig ausgebucht. Die älteste Teilnehmerin war 98 Jahre alt.

Im generationenübergreifenden Dialog erlernten im «Game-Café» Primarschüler*innen mit Mieterinnen und Mietern der SAW

anhand speziell entwickelter Computerspiele gemeinsam den Umgang mit Tablet und Computer. Generationenverbindend war auch das Projekt «Jung sucht Alt»: Jugendliche mit Lernbeeinträchtigungen aus der Fachschule Viventa/15plusSHS konnten erste Erfahrungen in der Arbeitswelt sammeln, indem sie an einem Nachmittag pro Woche kleine Haushaltarbeiten für SAW-Mieter*innen übernahmen. Beide Angebote werden 2019 weitergeführt.

Soziokultur: Leben in den Siedlungen

Das selbstorganisierte Leben in den Siedlungen der SAW ist das Schwerpunktthema dieses Jahresberichts. Selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter heisst auch, sich selbst zu organisieren. Eines der wichtigsten Ziele der SAW-Soziokultur ist die Förderung von selbstorganisierten Aktivitäten der Mieterschaft sowie von Nachbarschaftshilfe. Mitbestimmung und Teilnahme sind erwünscht, aber freiwillig. Im Vordergrund aller Bemühungen steht der Respekt vor der Eigenständigkeit unserer Mieterinnen und Mieter. Die Stiftung Alterswohnungen unterstützt die Mieterschaft wenn immer möglich mit Anregungen und Infrastruktur bei der Organisation und Durchführung verschiedener Anlässe in den Siedlungen. Auch die von der Abteilung Soziokultur organisierten Veranstaltungen und Kurse können zum Ausgangspunkt solcher Aktivitäten werden. So entstanden in mehreren SAW-Siedlungen selbstorganisierte Mittagstische auf der Basis des «Tavolata»-Konzepts, das im Rahmen einer SAW-Veranstaltung vorgestellt wurde. Vorträge und Kurse sind meist sehr gut besucht. Auch das Gedächtnis- und Bewegungstraining «agil&mobil» erfreut sich wachsender Beliebtheit.

Auszeichnung für den SAW-Jahresbericht

Der SAW-Jahresbericht 2017 wurde mit dem «BCM-Award» in Gold in der Sparte «Reporting Digital/Crossmedia» ausgezeichnet. Zu den Mitbewerbern um den besten digitalen Jahresbericht gehörten unter anderem BMW, der Flughafen München und die Bayer AG. Im Vergleich zu diesen Konzernen mit ihren riesigen Marketingabteilungen erscheint die Stiftung Alterswohnungen als Zwerg. Trotzdem, oder gerade darum schrieb die Jury in ihrer Laudatio: «Der SAW-Jahresbericht ist sehr zielgruppengerecht umgesetzt und brilliert durch piffige Teillösungen – ein sehr gutes, angemessenes Produkt, das beweist, dass gute Ideen und sinnvolle Interaktion besser sind als teurer Budenzauber.»



Sommerfest in der SAW-Siedlung Neubühl



Die ehemalige Kommunikationsleiterin der SAW Isabel Baumberger (links) mit ihrer Nachfolgerin Nina Scheu am BCM 2018 in Wien. Gold holte sich die SAW in Zusammenarbeit mit der Agentur Eidenbenz/Zürcher AG.

Ausblick: Projekte der SAW für 2019

TEXT: NINA SCHEU

FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG / FRÉDÉRIC MEYER / SAW

Die SAW-Siedlung Erikastrasse wird eröffnet. Gemeinsam mit den Pflegezentren Zürich (PZZ) gibt die SAW ein Konzept ein für Alterswohnungen auf dem Josef-Areal im Kreis 5, und Ende Jahr soll mit der denkmalpflegerischen Instandsetzung der SAW-Pioniersiedlung Espenhof-Süd begonnen werden. Die Spitex Zürich SAW erweitert ihre Kompetenzen gegenüber Kundinnen und Kunden mit Demenz, und die Abteilung Soziokultur stärkt die Selbstorganisation unserer Mieterinnen und Mieter. Im generationenverbindenden Dialog vermitteln verschiedene Veranstaltungen und Kurse Einblicke in die digitale Gegenwart und Zukunft.



Im kommenden Jahr wird die Altersstrategie der Stadt Zürich überarbeitet.

Ein bewegtes Jahr soll neue Perspektiven schaffen

Stabilität und Sicherheit bedeuten nicht Stillstand, sondern eine gesunde Basis für Weiterentwicklung und Fortschritt. Im Umwelt- und Gesundheitsdepartement steht die Überarbeitung der Altersstrategie an. Die SAW wird die 2018 begonnene Liegenschaftenstrategie abschliessen und mit einer Befragung der Mieterschaft die Kundenzufriedenheit erheben. Es gilt, 2019 weitere Bauprojekte allein oder in Kooperation mit Partnerbetrieben zu planen, zu entwickeln und zu realisieren, um dem nach wie vor hohen Bedarf an kostengünstigen Wohnungen für ältere Menschen zu begegnen. Es gilt aber auch, neue innovative Wohnformen und Modelle des Zusammenlebens zu entwickeln oder einfach auszuprobieren und die Möglichkeiten der Digitalisierung gezielt für eine höhere Lebensqualität und Sicherheit im Alter zu nutzen.

Bauen für die Zukunft

In der Stadt Zürich ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen nach wie vor gross. Mit mehreren Neubauprojekten erhöht die SAW ihren Wohnungsbestand kontinuierlich. Die SAW-Siedlung Erikastrasse wird planmässig fertiggestellt: 56 neue Alterswohnungen stehen ab April 2019 in Wiedikon zum Bezug bereit. Auch die zweite Bauetappe der SAW-Siedlung Helen Keller schreitet planmässig voran. Im Frühsommer 2020 sind die beiden Gebäude mit 82 neuen Alterswohnungen bezugsbereit. Für das Kooperationsprojekt Letzibach D mit gesamt 265 gemeinnützigen Wohnungen soll 2019 der Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich abgeschlossen werden. Im Hochhausteil sind rund 130 Alterswohnungen vorgesehen, im Erdgeschoss sind Gewerberäume geplant. Der Gemeinderat entscheidet voraussichtlich 2020 über den Objektkredit. Der Bezug ist 2024 geplant. Für mehrere Bauprojekte sind Abklärungen und Machbarkeitsstudien im Gange. Es geht um die Möglichkeit, ältere Siedlungen zu renovieren oder durch Neubauten zu ersetzen, und um die Gewinnung von Baurechten oder um Landabtausch mit anderen gemeinnützigen Organisationen, um Neubauten realisieren zu können.

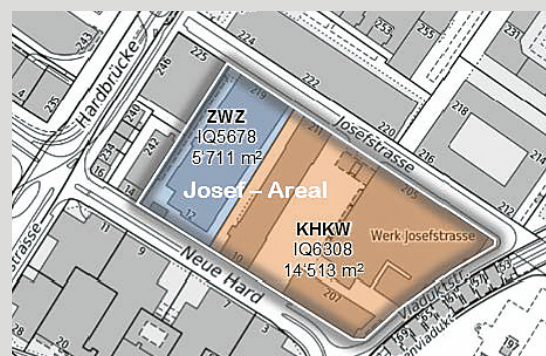
Kooperationsprojekte

Das Ziel der SAW, in den kommenden Jahren ihren Bestand an Alterswohnungen um mehrere hundert Wohnungen zu erhöhen, kann auf den SAW-eigenen Grundstücken allein nicht erreicht werden. Das lässt sich nur in Zusammenarbeit mit anderen Bauträgerinnen realisieren. Neben den Projekten in der Planungs- und Bauphase legt die SAW deshalb den Fokus auf Projektentwicklungen in Kooperation mit weiteren gemeinnützigen Bauträgern sowie Dienstabteilungen und Stiftungen der Stadt Zürich. Dies, um eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft zu gewährleisten und um Synergien zu nutzen. Diese sind auch gute Voraussetzungen für Nachhaltigkeit bei der Planung und dem Betrieb der Gebäude. Kooperationsmöglichkeiten steht die SAW sehr offen gegenüber. Mit den Alters- oder Pflegezentren zeichnen sich erste Möglichkeiten ab.

Gemeinsam mit den Pflegezentren der Stadt Zürich konnte die SAW Ende 2018 ein Konzept für die Testplanung des Josef-Areals im Kreis 5 einreichen. Angestrebt werden an diesem Standort 130 Alterswohnungen mit Zusatznutzungen. Der nördliche Teil der



Auch im Jahr 2019 baut die SAW neue Wohnungen für die ältere Bevölkerung.



Auf dem frei werdenden Josef-Areal möchte die SAW ein Kooperationsprojekt mit den Pflegezentren Zürich (PZZ) verwirklichen. (Plan © Geomatik+Vermessung Zürich)

letztmals 1982 sanierten Gründungssiedlung Espenhof wurde 2015 aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen, während der Südteil des Pionierwerks definitiv unter Denkmalschutz gestellt wurde. Der Baustart für die denkmalpflegerische Instandsetzung des südlichen Siedlungsteils ist für Ende 2019 vorgesehen. Für den Nordteil sind Ersatzneubauten geplant. Das Planungsteam wird 2019 in einem Konkurrenzverfahren mit Fachjury bestimmt.



Im Umgang mit Demenz braucht es einheitliche Haltungs- und Handlungsgrundsätze.

Spitex Zürich SAW mit Jahresthema Demenz

Im Jahr 2019 steht für die Spitex Zürich SAW das Thema Demenz im Fokus. Unter anderem sind dazu mehrere Inputveranstaltungen in den verschiedenen Einsatzgebieten geplant. Diese werden in interdisziplinärem Rahmen stattfinden: Mitarbeitende aus dem Kader, der Administration, der Pflege, der Hauswartung und von Hauswirtschaft & Betreuung werden sich gemeinsam mit dem Thema befassen. Einheitliche Haltungs- und Handlungsgrundsätze spielen eine tragende Rolle im Umgang mit dementen Menschen. Im Verlauf des Jahres soll geprüft werden, ob es für die Zukunft sinnvoll wäre, innerhalb der SAW eine Thementrägerin oder einen Thementräger Demenz zu etablieren.



Die Kursteilnehmenden merken rasch, dass der Umgang mit Computer und Tablet gar nicht so schwierig ist.

Kursangebote zur Digitalisierung

Heutzutage gehört zum selbständigen Leben immer häufiger auch der Umgang mit digitalen Hilfsmitteln. Erst ein Teil der SAW-Mieterinnen und -Mieter nutzt digitale Tools. Die Bandbreite ist gross. Viele nutzen das Internet regelmässig als Informationsquelle. Gleichzeitig sind Bedenken gegenüber der Datensicherheit verbreitet. Die SAW will ihren Mietenden mit diversen Projekten den Zugang zur digitalen Welt erleichtern. Die Angebote reichen von der Bedienungshilfe von VBZ-Automaten über Handy-Kurse bis zu Gaming-Nachmittagen. Sie sind jeweils an den Anschlagtafeln in den Siedlungen ausgeschrieben und über die SAW-Website abrufbar.

Soziokultur: Partizipation und Tablet-Projekt Erikastrasse

Der Erstbezug der neuen SAW-Siedlung Erikastrasse beginnt zwischen April und Mai 2019. Die Mieterinnen und Mieter werden beim Aufbau des sozialen Zusammenlebens unterstützt. Ziel ist es, die Wünsche und Bedürfnisse der Mieterschaft im partizipativen Prozess kennenzulernen und nach Möglichkeit umzusetzen. Um sicherzustellen, dass die Mieter*innen umfassend informiert werden, veranstaltet die SAW in den ersten Monaten regelmässig themenspezifische Treffen, bei denen Hauswartung, Spitex und Soziokultur sowie die Bauverantwortlichen und die Geschäftsleitung Auskunft geben und Fragen beantworten. Den Mieterinnen und Mietern stehen diverse Aufenthaltsräume zur Verfügung, welche die Begegnung fördern. Dazu gehört eine gemütliche Lesecke mit einem Bücherregal, das zum Büchertausch einlädt. Ein Novum ist auch die Fitnesscke, die der Mieterschaft kostenfrei zur Verfügung steht. Die SAW-Soziokultur organisiert ungezwungene Mieter*innentreffen und koordiniert weitere gemeinschaftsfördernde Aktivitäten. Als Pilotprojekt werden die Wohnungen mit Tablets ausgestattet, über die Störungsmeldungen, Veranstaltungen und Nachrichten aller Art geteilt werden können. In der Anfangsphase werden die Mietenden von einer Fachperson im Umgang mit App und Tablet unterstützt. Die SAW bietet kostenloses WLAN in den öffentlichen Räumen an.

Wohnen: Umfrage zur Zufriedenheit

Im Frühjahr 2019 wird mit einer grossen Umfrage bei allen Mieter*innen nachgefragt, wie es ihnen in ihren SAW-Wohnungen gefällt. Im Zentrum steht die Zufriedenheit mit der Wohnsituation, aber auch mit dem Leben in den Siedlungen, denn die Lebensqualität ist der SAW ebenso wichtig wie ein gutes Wohnungsangebot. Wie nutzen die Mieterinnen und Mieter das soziokulturelle Programm der SAW und die angebotenen Dienstleistungen? Erfahren sie das Siedlungsleben als gemeinschaftlich, geniessen sie soziale Kontakte oder leiden sie unter Einsamkeit? Und wie steht es um ihre Mobilität? Ein eigenes Kapitel widmet sich der Digitalisierung: Die Mieterinnen und Mieter werden gefragt, welche digitalen Geräte und Hilfsmittel sie nutzen und welche Kursangebote sie diesbezüglich schätzen würden. Es ist ein Anliegen der SAW, dass Innovationen wie der Einsatz digitaler Hilfsmittel sinnvoll und im Einklang mit den Bedürfnissen der Mieterschaft umgesetzt werden. Die Auswertung der Antworten wird es ermöglichen, besser auf die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter einzugehen und weitere bedürfnisgerechte Dienstleistungen zu entwickeln.



Die SAW fördert die persönliche Vernetzung. Die Projektleitung (am rechten Tisch Andreas Dreier, am linken Ulrike Liebert) erklärt den Mitgliedern des Stiftungsrats und den Medien die Funktionsweise der Tablets.



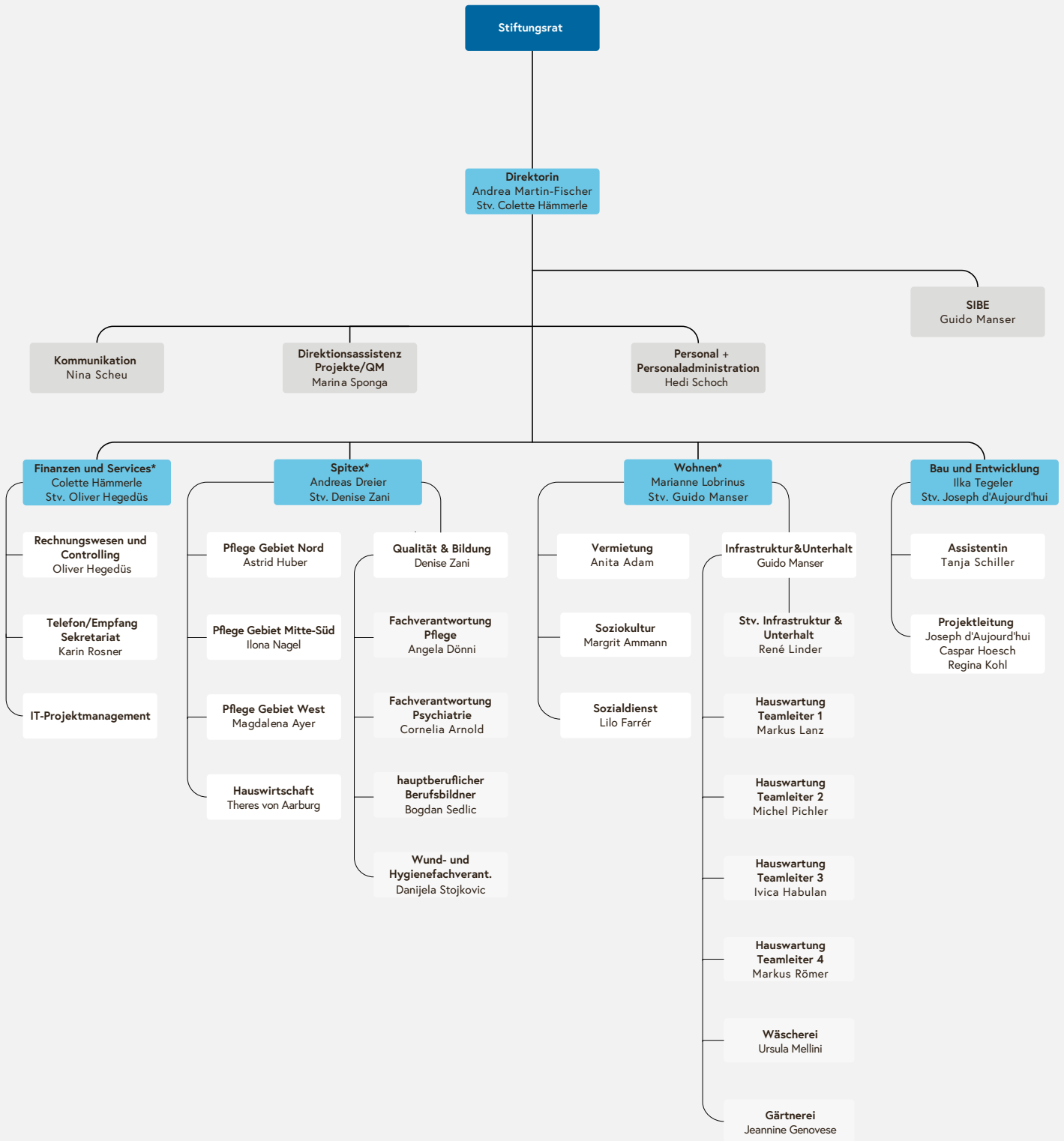
Mit einer grossen Umfrage bei ihrer Mieterschaft will die SAW erfahren, wie zufrieden diese mit der Wohnsituation und dem SAW-Dienstleistungsangebot ist.

SAW auf einen Blick

In der Stiftung Alterswohnungen teilen sich 154 Mitarbeitende insgesamt 104 Stellen. 2233 Mieterinnen und Mieter wohnen in 34 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erhalten Sie hier.

	2016	2017	2018
Anzahl Mitarbeitende	131	138	154
Personalbestand in Vollzeitstellen	98	98	104
Anzahl Ausbildungsplätze	8	6	8
Anzahl Wohnungen inklusive Neu- bau- und Sanierungsprojekte	2'010	2'011	1'994
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2'262	2'215	2'233
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	73	73	73
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	7	7	8
Anzahl verrechnete krankenkassen- pflichtige Stunden Spitex SAW	33'408	33'239	32'167
Anzahl verrechnete hauswirtschaft- liche Stunden Spitex SAW	24'139	21'617	19'818
Bilanzsumme in CHF	413 Mio.	417 Mio.	424 Mio.
Gesamtertrag in CHF	33 Mio.	34 Mio.	32 Mio.
Anlagevermögen in CHF	399 Mio.	407 Mio.	442 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	488 Mio.	493 Mio.	500 Mio.
Investitionen in CHF	9.6 Mio.	15.6 Mio.	15.6 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	172 Mio.	174 Mio.	184 Mio.

Organigramm, Stand Dezember 2018



■ Geschäftsleitung

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

Mitglieder des Stiftungsrats 2018

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

Stiftungsratspräsident

Stadtrat **Andreas Hauri**, Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich

Mitglieder

René Balmer

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

Beat Cavegn

Architekt HTL, Portfoliomanager, UBS AG, Zürich

Albert Leiser

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

Liv Mahrer

Präsidentin SP Stadt Zürich, dipl. Pflegefachfrau
HF, CAS Case Management, Kinderspital Zürich

Peter Noser

dipl. Architekt ETH, Dozent ETH,
selbständiger Berater

Eva Sanders

Gemeinderätin 1996–2001, ehem. Geschäftsfüh-
rerin Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien
der Stadt Zürich, pensioniert

Hans Rudolf Schelling

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

Thomas Schlepfer

lic. iur., Finanzdepartement Departementssekretariat,
Projektleiter, Zürich

Ursula Uttinger

Gemeinderätin 2005–2017, lic. iur., exec. MBA HSG,
Kt. Zug, Generalsekretärin Direktion des Innern

Orsola Lina Vettori

Dr., MBA, Spital Zollikerberg Spitaldirektorin

Geschäftsleitung

Andrea Martin-Fischer

Direktorin

Colette Hämmerle

Bereichsleiterin Finanzen & Services, Stv. Direktorin

Andreas Dreier

Bereichsleiter Spitex

Marianne Lobrinus

Bereichsleiterin Wohnen

Ilka Tegeler

Bereichsleiterin Bau & Entwicklung

Mitarbeitende

	2016	2017	2018
Anzahl Mitarbeitende	131	138	154
Personalbestand in Vollzeitstellen	98	98	104
Anzahl Ausbildungsplätze	8	6	8

Siedlung nach Stadtkreis

- Bestehende Siedlung
- Neubauprojekt
- ▨ Projekt in Entwicklung



Wohnungsbestand 2018 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	15'783'000
9	Espenhof*	1950 / 1983	29'741'000	11'325'720
9	Feldblume	1968 / 2010	5'971'000	6'879'000
4	Feldstrasse	2012	14'745'000	13'526'000
11	Felsenrain	1958 / 1988	27'503'300	8'479'657
10	Frankental	1963 / 1994	22'937'000	14'064'213
11	Frieden	2011 / 2013	32'180'000	40'409'305
3	Friesenberg	1968 / 2001	15'580'000	11'940'000
7	Gattikerstrasse**	1967	4'504'000	2'773'661
7	Gladbachstrasse	1972 / 2008	5'780'000	4'590'500
9	Grünau	1975 / 2010	10'618'000	13'713'800
4	Hardau	1976 / 2007	16'076'900	8'840'314
12	Helen Keller	2018	19'310'000	***** 25'593'322
12	Hirzenbach	1964 / 2009	14'630'000	18'766'445
6	Irchel	1972 / 2007	33'299'500	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985***	**** 0	**** 0
5	Konradstrasse	1994	3'667'200	4'004'858
11	Köschenrüti	2014	29'100'000	32'034'342
9	Krone Altstetten	2011	13'781'000	16'594'000
10	Letten	1962 / 1999	10'570'000	6'996'156
2	Mittelleimbach	1976	12'765'000	6'580'000
2	Neubühl	1966 / 1995	15'300'000	9'422'734
Zollikon	Rebwies	1993	9'800'000	11'525'964
11	Riedenhalden	1978 / 2001	9'180'000	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972 / 2001	13'695'100	7'444'297
6	Scheuchzerstrasse	1972 / 2015	23'185'000	28'370'000
11	Seebach	2012	24'477'500	32'657'000
8	Seefeldstrasse	2013	11'205'000	14'971'203
5	Sihlquai	1985	4'160'000	2'856'196
10	Sydefädeli	1984	9'296'000	7'247'719
11	Unteraffoltern	1981	11'392'000	9'537'410
12	Waldgarten	1959 / 1985	5'896'000	2'758'098
9	Werdhölzli	1973 / 2004	11'715'800	7'215'422
Total			499'558'300	441'528'948

* Wegen geplanter Sanierung teilweise zwischenvermietet

** Wegen geplanter Sanierung zwischenvermietet

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

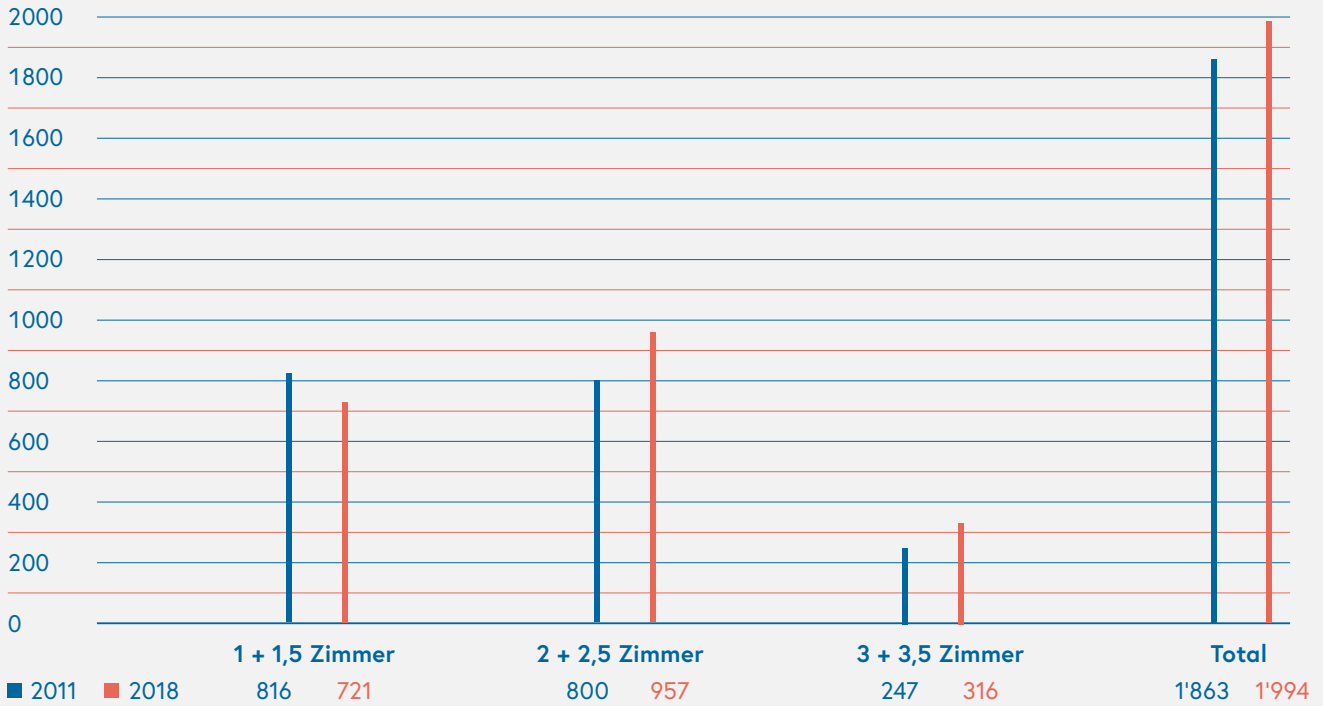
**** Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet.

***** Die Liegenschaften Helen Keller werden in zwei Etappen 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	2	48	8	0	8	0	0	0	56
4	3	7	22	15	37	4	3	7	51
90	6	96	50	7	57	5	1	6	159
0	0	0	9	6	15	3	2	5	20
4	2	6	14	7	21	3	1	4	31
58	1	59	54	4	58	0	1	1	118
8	0	8	55	3	58	5	5	10	76
3	0	3	30	37	67	11	12	23	93
1	0	1	23	7	30	10	10	20	51
6	0	6	6	0	6	0	0	0	12
1	0	1	8	6	14	1	3	4	19
18	10	28	13	11	24	1	1	2	54
103	1	104	10	1	11	0	0	0	115
6	1	7	44	11	55	8	3	11	73
0	0	0	12	2	14	22	19	41	55
2	0	2	53	33	86	31	21	52	140
5	0	5	5	1	6	0	0	0	11
9	0	9	10	0	10	0	0	0	19
23	14	37	19	13	32	12	9	21	90
0	0	0	23	17	40	7	5	12	52
10	2	12	8	8	16	8	5	13	41
50	0	50	15	1	16	0	0	0	66
1	0	1	50	2	52	0	2	2	55
25	0	25	5	1	6	6	0	6	37
9	8	17	6	4	10	6	4	10	37
47	0	47	17	0	17	0	2	2	66
5	1	6	25	13	38	15	11	26	70
1	1	2	41	23	64	7	7	14	80
0	0	0	0	23	23	0	5	5	28
13	0	13	8	0	8	0	2	2	23
44	5	49	7	0	7	0	0	0	56
55	1	56	14	2	16	0	0	0	72
12	0	12	14	0	14	1	0	1	27
4	0	4	14	7	21	5	11	16	41
663	58	721	692	265	957	171	145	316	1'994

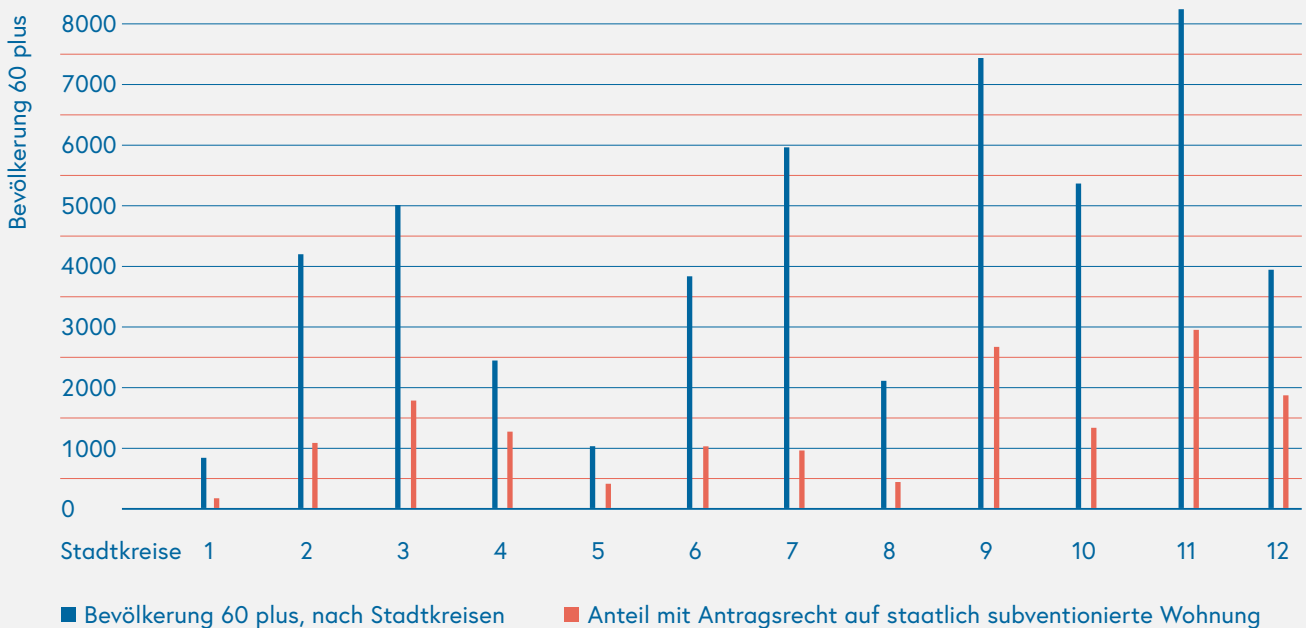


Wohnstruktur 2018 im Vergleich zu 2011



Leerwohnungsbestand kumuliert: 0.6%

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

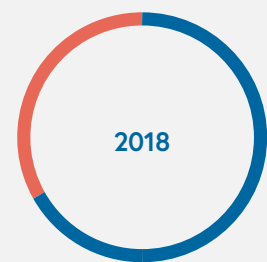


■ Bevölkerung 60 plus, nach Stadtkreisen ■ Anteil mit Antragsrecht auf staatlich subventionierte Wohnung

Letzte Erhebung: 2015

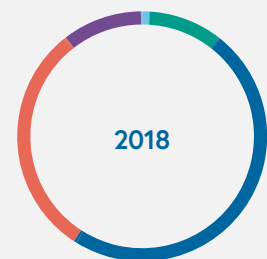
Mieterschaft 2018 im Vergleich zu 2016 und 2017

Mieterschaft	2016	2017	2018
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2'262	2'215	2'233
Anzahl weiblich	1'451	1'406	1'089
Anzahl männlich	811	809	502
Anzahl Paare	312	316	321



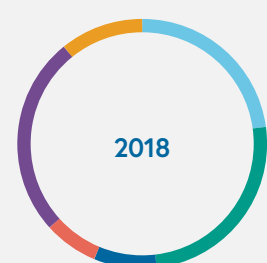
weiblich
männlich

Altersstruktur	in %	in %	in %
50–59 Jahre	1.4	1.4	1.6
60–69 Jahre	21.7	7.2	6.8
70–79 Jahre	35.5	49.5	51
80–89 Jahre	34.0	34.3	33.5
90–99 Jahre	7.4	7.5	7.1
100+	0.0	0.1	0
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	73	73	73



50–59
60–69
70–79
80–89
90–99

Gründe für eine Alterswohnung (Daten WiA)	in %	in %	in %
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	27	25	23
Bauliche Hindernisse	27	25	25
Wohnung zu teuer/zu gross	11	13	8
Soziale Gründe*	—	—	7
Vorsorgliche Anmeldung*	—	—	26
Andere Gründe	33	35	11



Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung
Bauliche Hindernisse
Wohnung zu teuer/zu gross
Soziale Gründe*
Vorsorgliche Anmeldung*
Andere Gründe

*erstmals erhoben

Dienstleistungen

Spitex	2016	2017	2018
Anzahl Kundinnen und Kunden	760	738	736
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	33'408	33'239	32'167
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	24'139	21'617	19'818
Anzahl Einsätze	113'657	107'720	104'777
Wäscherei			
Anzahl gewaschene Tonnen Mieterwäsche	46	49	46
Sicherheit			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	2'244	1'619	964
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	273	303	201
Soziokulturelles Angebot			
Anzahl «agil&mobil-Kurse» (ehemals SEBA®) (www.wohnenab60.ch/agilundmobil)	59	64	66
Anzahl Teilnehmende an den «agil&mobil»-Kursen	707	670	705
Anzahl Veranstaltungen (www.wohnenab60.ch/veranstaltungen)	21	21	22
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	643	655	556

Jahresrechnung 2018

Für die bessere Lesbarkeit des Geschäftsberichts wurden gestalterische Anpassungen der Jahresrechnung vorgenommen, die aber die inhaltliche Aussage nicht verfälschen. Verbindlich ist die Jahresrechnung, die durch die Revisionsstelle geprüft wurde.

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2017	31.12.2018	2018 -2017
		CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel		9'493'527	7'878'840	-1'614'687
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		623'189	1'086'149	462'960
Übrige kurzfristige Forderungen		3'290	940	-2'350
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		1	1	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen		53'055	705'184	652'129
Total Umlaufvermögen		10'173'062	9'671'114	-501'948
Finanzanlagen		1	1	-
Immobilie Sachanlagen	1	423'763'389	441'528'948	17'765'559
Kumulierte Wertberichtigungen auf Sachanlagen	2	-42'886'205	-47'988'481	5'102'276
Anlagen im Bau	3	26'008'846	21'174'968	-4'833'877
Total Anlagevermögen		406'886'031	414'715'437	7'829'406
Total Aktiven		417'059'093	424'386'550	7'327'458
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'615'225	1'428'049	-3'187'176
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1'456'840	26'408'460	24'951'620
Kurzfristige Rückstellungen (Solidaritätsfonds)		451'189	473'750	22'561
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'584'038	4'309'162	725'124
Total kurzfristiges Fremdkapital		10'107'292	32'619'421	22'512'129
Depositenkasse	4	22'947'497	24'197'205	1'249'708
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	4	148'206'250	132'542'650	-15'663'600
Wohnbauförderungsbeiträge	4	76'495'486	74'830'259	-1'665'227
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1'078'863	1'078'863	-
Langfristige Rückstellungen	5	5'913'221	5'191'724	-721'497
Erneuerungsfonds	6	82'084'112	83'151'903	1'067'790
Total langfristiges Fremdkapital		336'725'429	320'992'603	-15'732'826
Stiftungskapital		61'595'000	61'595'000	-
Zuwachskapital		4'681'398	4'681'398	-
Reserven		3'507'657	3'949'973	442'316
Jahresgewinn		442'316	548'155	105'839
Total Eigenkapital		70'226'371	70'774'526	548'155
Total Passiven		417'059'093	424'386'550	7'327'458

Erfolgsrechnung

Aufwand-/Ertragspositionen	Anhang	2017 CHF	2018 CHF	2018 - 2017 CHF
Mietzinse von Liegenschaften		21'611'420	21'126'762	-484'658
Nebenkosten, Dienstleistungen für Mieterinnen und Mieter		3'595'342	2'911'538	-683'804
Mietzinszuschüsse Bund		661'724	661'724	-
Total Mietertrag		25'868'486	24'700'024	-1'168'462
Übriger Ertrag		823'791	757'255	-66'536
Erträge Bereich Spitex	10	3'236'615	3'063'272	-173'342
Öffentliche Beiträge Spitex	10	3'345'691	3'462'748	117'057
Übriger Ertrag Spitex	10	311'618	416'996	105'377
Total Ertrag Spitex		6'893'924	6'943'016	49'092
Gesamtertrag		33'586'201	32'400'295	-1'185'906
Fremdmietzinse inkl. Baurechtszinsen		-402'985	-381'248	-21'737
Laufender Unterhalt (Fremdleistungen)		-4'241'261	-4'412'368	171'107
Erneuerungsfonds (Einlageaufwand)		-4'930'500	-4'996'500	66'000
Betriebsaufwand z.L. Eigentümer	7	-2'510'345	-1'774'928	-735'417
Total Liegenschaftsaufwand		-12'085'091	-11'565'044	-520'047
Personalaufwand	8	-5'862'414	-5'390'998	-471'416
Personalaufwand Spitex	10	-5'963'167	-6'240'372	277'205
Übriger betrieblicher Aufwand	9	-1'429'386	-1'960'491	531'105
Übriger betrieblicher Aufwand Spitex	10	-922'010	-689'851	-232'158
Total Personal- und Betriebsaufwand		-14'176'977	-14'281'712	104'735
Betriebserfolg vor Abschreibungen und Zinsen (EBITA)		7'324'133	6'553'540	-770'594
Abschreibungen		-4'439'415	-3'980'085	-459'330
Betriebserfolg vor Zinsen (EBIT)		2'884'718	2'573'455	-311'264
Finanzaufwand und Finanzertrag		-2'302'682	-2'045'313	257'369
Betriebserfolg		582'036	528'142	-53'895
Erfolg aus Nebenbetrieben		-569'407	-463'139	106'269
Erfolg vor ao und periodenfremdem Erfolg		12'629	65'003	52'374
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg SAW	11	334'723	440'523	105'800
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg Spitex	10	94'964	42'629	-52'335
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg		429'687	483'152	53'465
Gesamterfolg (-Aufwand/+ Ertrag)		442'316	548'155	105'839

Geldflussrechnung

	2017	2018
	CHF	CHF
Jahresgewinn	442'316	548'155
Ordentliche/ausserordentliche Abschreibungen	4'439'415	5'130'291
Verzinsung Depositenkasse	280'042	236'233
Einlage Erneuerungsfonds	4'952'630	5'396'500
Entnahme Erneuerungsfonds	-374'027	-516'040
Veränderung von Rückstellungen und NUV	3'631'647	-7'176'834
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	13'372'023	3'618'305
Investitionen	-15'573'803	-15'635'706
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-15'573'803	-15'635'706
Veränderung zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	-1'456'840	9'288'020
Veränderung bei der Depositenkasse	-1'001'012	1'013'475
Veränderung von Wohnbauförderungsbeiträgen	619'840	101'220
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'838'012	10'402'715
Total Geldfluss	-4'039'793	-1'614'687
Nachweis flüssige Mittel		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	13'533'319	9'493'527
Flüssige Mittel Endbestand	9'493'527	7'878'840
Veränderung flüssige Mittel	-4'039'793	-1'614'687

Anhang zur Jahresrechnung 2018

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.

Die im Rechnungsreglement enthaltenen 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.

Die ordentlichen Abschreibungen (Wertberichtigungen) wurden im Ausmass von 1 % des Anlagewerts der Liegenschaften erhöht. Bei den auf Land im Baurecht erstellten Liegenschaften wurden im Berichtsjahr im Hinblick auf die vertragliche Regelung der Heimfallentschädigung keine Abschreibungen vorgenommen.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich 1 % der Gebäudeversicherungswerte der einzelnen Siedlungen eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem Erneuerungsfonds belastet.

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

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. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

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

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1 Immobiles Anlagevermögen	2017	2018
	CHF	CHF
Anlagewert der Liegenschaften (inkl. Land) am 1. Januar	402'383'328	423'763'389
Nachträgliche Bruttoverbuchung von Beiträgen der Stadt Zürich	5'392'485	-961'597
Diverse Anpassungen an kantonale und städtische Anlagewerte	-240'515	288'914
Siedlung Scheuchzerstrasse: Aktivierung wertvermehrender Anteil der Sanierungskosten	24'028'091	-
Siedlung Scheuchzerstrasse: Anteil gegen Erneuerungsfonds	-	-4'002'105
Diverse Investitionsbeiträge von Stadt und Bund: Umstellung auf Nettoverbuchung	-7'800'000	-
Siedlung Helen Keller: Aktivierung Etappe 1	-	22'440'211
Diverse Siedlungen: Korrekturen	-	136
Total Anlagewerte der Liegenschaften 31. Dezember	423'763'389	441'528'948

Per 01. März 2019 zeigt eine extern in Auftrag gegebene Zustandsanalyse der Siedlung Irchel erhebliche strukturelle Baumängel auf. Unter anderem ist innerhalb der nächsten drei Jahre eine umfassende Gesamtsanierung der Beton- und Holztragkonstruktion durchzuführen. Vorab sind punktuelle Einzelmassnahmen vorzunehmen. Die Höhe der notwendigen Sanierungskosten kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschliessend geschätzt werden.

2 Abschreibungen und Wertberichtigungen

Bestand Abschreibungen und Wertberichtigungen am 1. Januar	-38'446'790	-42'886'205
Ordentliche Abschreibungen und Wertberichtigungen	-3'508'500	-3'136'000
Siedlung Espenhof: zusätzliche Abschreibung (Rück- und Neubau)	-730'915	-745'570
Siedlung Felsenrain: zusätzliche Abschreibung (Rück- und Neubau)	-200'000	-
Siedlung Helen Keller Etappe 2: zusätzliche Abschreibung (Rück- und Neubau); pro rata Etappe 1	-	-1'220'705
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen am 31. Dezember	-42'886'205	-47'988'480
Total Buchwerte der Liegenschaften	380'877'184	393'540'467

3 Baukonti

Bestand Baukonti brutto am 1. Januar	34'568'018	26'008'846
Siedlung Scheuchzerstrasse: Aktivierung Erneuerungskosten	-23'934'892	-
Siedlung Helen Keller: Aktivierung Etappe 1; aufgelaufene Kosten Ersatzneubau Etappe 2	11'012'592	-12'324'269
Siedlung Erikastrasse: aufgelaufene Kosten Neubau	4'489'495	6'899'359
Siedlung Espenhof Süd: aufgelaufene Kosten Gesamtsanierung	-	624'909
Diverse Siedlungen: Veränderung der Baukonti	470'386	129'543
Bestand/Veränderung der Wertberichtigung der Baukonti	-596'753	-163'420
Bestand Baukonti netto am 31. Dezember	26'008'846	21'174'968
Immobilien Anlagevermögen	406'886'030	414'715'436
Gebäudeversicherungswerte (Brandversicherungswerte)	493'008'700	499'608'300

4 Langfristiges Fremdkapital (ohne Rückstellungen und Erneuerungsfonds)

Bestand am 1. Januar	253'128'837	248'728'096
Investitionsbeiträge Stadt und Bund: Nettoverbuchung	-7'800'000	-
Amortisationen Laufjahr	-	-20'000'000
Kapitalaufnahme Laufjahr	-	29'000'000
Amortisationen Folgejahr (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	-1'456'840	-26'408'460
Erfassung/Anpassung Beiträge Stadt Zürich	4'957'230	-1'814'927
Teilzahlungen Beiträge Stadt Zürich	619'840	-
Nettoveränderung Depositenkasse	-720'971	1'249'708
Total langfristiges Fremdkapital am 31. Dezember	248'728'096	230'754'417

5 Langfristige Rückstellungen	2017	2018
Bestand am 1. Januar	5'485'427	5'913'221
Rückstellung für Projekt Sicherheit in den Siedlungen	200'000	-
Rückstellung für Kosten im Personalbereich	413'695	48'046
Rückstellung Diverse Wegfall Bundessubvention	-	785'737
Auflösung Rückstellung im Personalbereich	-179'934	-252'256
Auflösung Ersatz von EDV-Geräten Bereich Spitex	-	-74'738
Auflösung Rückstellung IT-Optimierung	-	-206'313
Auflösung Rückstellung diverse Projekte	-5'967	-1'000'000
Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen	-	-21'974
Bestand am 31. Dezember	5'913'221	5'191'724
6 Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	77'505'509	82'084'112
Einlage (1% vom Gebäudeversicherungswert)	4'930'500	4'996'500
Siedlung Felsenrain Glasbausteine/Hebelift	-374'028	-380'840
Siedlung Werdhölzli: Projektabbruch Fensterersatz	-	589'436
Rückbuchung aus Baukonto Siedlung Scheuchzerstrasse	-	-4'002'105
Siedlung Helen Keller: Auflösung wegen Rück- und Neubau	-	-135'200
Diverse Siedlungen: Entnahmen und Korrektur	22'131	-
Bestand am 31. Dezember	82'084'112	83'151'903
7 Betriebskosten zu Lasten Eigentümer (ohne Bereich Spitex)		
Allgemeinstrom	-640'195	-605'793
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	-810'918	-802'336
Kehrichtgebühren	-104'447	-110'812
Gebäudeversicherung	-208'417	-205'679
Kabelgebühren	-694'020	517
Diverses	-52'349	-50'825
Total Betriebskosten zu Lasten Eigentümer	-2'510'345	-1'774'928
8 Personalkosten (ohne Bereich Spitex)		
Lohnkosten	-4'537'995	-4'346'793
Rückerstattung Lohnkosten durch Versicherungen	71'635	77'028
Beiträge an die Sozialversicherungen (inkl. Überbrückungszuschüsse)	-778'495	-719'810
Personalnebenkosten	-500'459	306'302
Annuitäten Rentner	-72'870	-72'870
Entschädigungen Mitglieder des Stiftungsrats und von Kommissionen	-44'230	-22'250
Total Personalkosten	-5'862'414	-5'390'998
9 Übrige betriebliche Kosten (ohne Bereich Spitex)		
Entschädigungen Dienstleistungen Dritter	-821'981	-772'067
Miete und Unterhalt von Liegenschaften, Betriebsmaterialien	-273'100	-811'132
Büromaterial und diverses	-334'305	-377'291
Total übrige betriebliche Kosten	-1'429'386	-1'960'490

10 Bereich Spitex	2017	2018
	CHF	CHF
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	3'236'615	3'063'272
Ertrag aus Dienstleistungspaket (Anteil am Gesamtpaket)	311'618	416'996
Öffentliche Beiträge (vor Ergebnisbeteiligung)	3'345'691	3'462'748
Personalkosten	-5'963'167	-6'240'372
Übrige Kosten	-922'010	-689'851
Bruttoergebnis Spitex	8'747	12'792
Betriebsfremder, ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	94'964	42'629
Nettoergebnis Spitex	103'711	55'422

11 Erläuterung von betriebsfremden, ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung (ohne Bereich Spitex)

Anpassung Landwert einer Siedlung gemäss Vorgabe Kanton	425'864	742'244
Beitrag Stadt an Projektionskosten nicht realisiertes Projekt «Ringling»	236'667	-
Anpassung Anlagewert einer Siedlung gemäss Vorgabe Kanton	-229'739	-
Mietzinsrückzahlungen Vorjahre (Baulärm; Vorlage Bauabrechnung)	-125'915	-
Bildung Rückstellungen Abfederung Wegfall Bundessubvention	-	-587'983
Diverse Sachverhalte	27'846	76'855
Auflösung von kurzfristigen/nicht mehr benötigten Rückstellungen	-	1'000'000
Anpassung Baurechnung mit Baukonto	-	359'613
Sonderabschreibung Helen Keller (Ersatzneubau)	-	-1'150'206
Total (+ Ertrags-/- Aufwandüberschuss)	334'723	440'523

Diverse Angaben und weitere Erläuterungen

- Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	*
* Für 2018 verweisen wir auf die Anmerkungen zur Siedlung Irchel unter «1 Immobiles Anlagevermögen»		
- Anzahl Vollzeitstellen		
Im Jahresdurchschnitt bestehende Vollzeitstellen	Anzahl	100
		104
- Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung in CHF (Rechnung Beiträge Dezember werden jeweils im Januar des Folgejahres bezahlt)	250'948	272'709
- Auflösung von stillen Reserven	keine	keine
- Antrag über die Verwendung des Jahresgewinns		
Bilanzgewinn am 31. Dezember	442'316	548'155
Der Finanzausschuss beantragt dem Stiftungsrat folgende Gewinnverwendung:		
Einlage in die freiwilligen Reserven	338'605	492'733
Einlage auf das Reservekonto des Bereichs Spitex	103'711	55'422
Total Jahresgewinn	442'316	548'155

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 Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich für das am 31. Dezember 2018 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

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Matthias Streit

Zürich, 4. März 2019

- Jahresrechnung 2018 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)

Impressum

Herausgeberin

Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW
Feldstrasse 110
8036 Zürich

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

Redaktionskommission

Andrea Martin-Fischer
Marianne Lobrinus
Nina Scheu

Redaktion und Texte

Nina Scheu

Korrektorat

Regula Walser
www.regulawalser.ch

Gestaltung

EIDENBENZ / ZÜRCHER AG
www.e-z.ch

Bildnachweis

alle Bilder

Dominique Meienberg
www.dominiquemeienberg.ch

ausser ...

Siedlung Köschenrüti: Dominique Marc Wehrli
Rückblick/Ausblick: Frédéric Meyer,
Maggie Ammann, Nina Scheu, SAW

Druck

Fröhlich Info AG
www.froehlich.ch

 myclimate | 01-14-814357
neutral | myclimate.org

gedruckt in der
schweiz

