



Stadt Zürich

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien



Jahresrechnung 2019

Eine Stiftung des Finanzdepartements

Jahresrechnung 2019

Bilanz

Aktiven

	Rechnung 2019	%	Rechnung 2018	%
UMLAUFVERMÖGEN				
Bankkontokorrente	7 013 289,63	5,8	9 012 796,74	7,5
Flüssige Mittel	7 013 289,63	5,8	9 012 796,74	7,5
Forderungen (Mieterkonti)	43 010,00	0,0	53 517,80	0,0
Sonstige Forderungen	0,00	0,0	0,00	0,0
Heizölvorrat	112 467,65	0,1	102 887,45	0,1
Anteilschein egw	5 000,00	0,0	5 000,00	0,0
Nebenkosten	198 856,36	0,2	210 289,85	0,2
Aktive Rechnungsabgrenzung	52 400,56	0,0	58 965,25	0,0
	7 425 024,20	6,1	9 443 457,09	7,9
ANLAGEVERMÖGEN				
Liegenschaft Brunnenhof	38 269 700,00	31,5	38 269 700,00	31,9
Abschreibungsbeitrag Stadt Br	-4 907 840,00	-4,0	-4 907 840,00	-4,1
Liegenschaft Au	36 885 300,00	30,3	36 885 300,00	30,8
Abschreibungsbeitrag Stadt Au	-2 265 625,00	-1,9	-2 265 625,00	-1,9
Liegenschaft Au, Auwiesenstrasse	4 869 116,10	4,0	58 251,80	0,0
Liegenschaft Friesenberg	28 264 000,00	23,2	28 264 000,00	23,6
Liegenschaft Leimbach	17 311 700,00	14,2	17 311 700,00	14,5
Liegenschaft Luchwiese	21 596 700,00	17,8	21 596 700,00	18,0
Abschreibungsbeitrag Stadt Luchwiese	-2 000 000,00	-1,6	-2 000 000,00	-1,7
Liegenschaft Manegg	12 444 074,79	10,2	12 444 074,79	10,4
Abschreibungsbeitrag Stadt Manegg	-1 341 360,00	-1,1	-1 341 360,00	-1,1
Wertberichtigung Liegenschaften	-36 930 998,00	-30,4	-35 356 671,00	-29,5
Liegenschaften	112 194 767,89	92,2	108 958 230,59	91,0
Sanierung Küche/Bad Leimbach	25 688,90	0,0	0,00	0,0
Projekt Letzi	1 929 773,10	1,6	1 391 222,55	1,2
Baukonti	1 955 462,00	1,6	1 391 222,55	1,2
Mobilien	84 188,35	0,1	1,00	0,0
Wertberichtigung Mobilien	-33 301,00	0,0	0,00	0,0
Mobilien	50 887,35	0,0	1,00	0,0
	114 201 117,24	93,9	110 349 454,14	92,1
AKTIVEN	121 626 141,44	100,0	119 792 911,23	100,0

Passiven

	Rechnung 2019	%	Rechnung 2018	%
FREMDKAPITAL				
Kreditoren	56 007,55	0,0	78 481,81	0,1
Vorauszahlungen (Mieterkonti)	582 763,60	0,5	546 926,60	0,5
Akonti Nebenkosten	514 684,00	0,4	506 075,20	0,4
Passive Rechnungsabgrenzung	2 315 914,80	1,9	1 698 553,95	1,4
Kurzfristige Darlehen unverzinslich	152 240,00	0,1	319 840,00	0,3
Kurzfristiges Fremdkapital	3 621 609,95	3,0	3 149 877,56	2,6
Hypotheken und Darlehen verzinslich	35 500 000,00	29,2	37 500 000,00	31,3
Darlehen unverzinslich	3 323 360,00	2,7	3 475 600,00	2,9
Erneuerungsfonds	31 160 650,77	25,6	28 798 010,77	24,0
Siedlungsaktivitäten Brunnenhof/Manegg	8 642,30	0,0	5 157,95	0,0
Kautionen Familiengarten	3 000,00	0,0	3 500,00	0,0
Langfristiges Fremdkapital	69 995 653,07	57,5	69 782 268,72	58,3
	73 617 263,02	60,5	72 932 146,28	60,9
EIGENKAPITAL				
Stiftungskapital	11 400 000,00	9,4	11 400 000,00	9,5
Zuwachskapital	29 125 764,95	23,9	25 122 874,48	21,0
Unverzinsliches Dotationskapital Siedlungen	6 335 000,00	5,2	8 950 000,00	7,5
	46 860 764,95	38,5	45 472 874,48	38,0
PASSIVEN	120 478 027,97	99,1	118 405 020,76	98,8
Gewinn (Einlage in Zuwachskapital)	1 148 113,47	0,9	1 387 890,47	1,2
Total	121 626 141,44	100,0	119 792 911,23	100,0

Erfolgsrechnung

Ertrag aus Leistungen

	Rechnung 2019	%	Rechnung 2018	%
Miet-/Pacht-/Mehrzinsen, Zuschüsse				
Pacht- und Mietzinse	9 175 727,60	95,5	9 030 806,80	94,5
Mehrzins Stiftung	179 742,65	1,9	182 586,20	1,9
Ertragsminderung durch Leerstände	-96 635,70	-1,0	-89 207,25	-0,9
Zusatzverbilligungen Au	109 631,00	1,1	74 458,00	0,8
Mietzinszuschüsse	-131 499,25	-1,4	-108 217,80	-1,1
	9 236 966,30	96,1	9 090 425,95	95,1
Pauschalbeiträge				
Treppenhausreinigung pauschal	17 074,60	0,2	29 387,00	0,3
Waschküche	123 368,69	1,3	121 789,97	1,3
Geschirrspüler pauschal	44 574,80	0,5	44 471,30	0,5
	185 018,09	1,9	195 648,27	2,0
Ertrag Nebenkosten				
Ertrag Nebenkosten	30 811,00	0,3	32 173,20	0,3
	30 811,00	0,3	32 173,20	0,3
Entnahmen				
Entnahme Erneuerungsfonds	155 323,00	1,6	233 008,10	2,4
	155 323,00	1,6	233 008,10	2,4
Übriger Ertrag				
Übriger Ertrag	1 012,20	0,0	2 943,55	0,0
	1 012,20	0,0	2 943,55	0,0
BRUTTOERTRAG	9 609 130,59	100,0	9 554 199,07	100,0

Aufwand Liegenschaften

	Rechnung 2019	%	Rechnung 2018	%
Unterhalt und Reparaturen				
Unterhalt/Reparat. Liegenschaften	699 592,91	7,3	639 713,87	6,7
Renovation Liegenschaften	155 323,00	1,6	233 008,10	2,4
Wohnungsrenovation durch Maler	189 613,90	2,0	171 455,35	1,8
Material baulicher Unterhalt	95 795,15	1,0	84 365,73	0,9
Unterhalt/Reparaturen Lift	49 533,05	0,5	51 082,96	0,5
Unterhalt Umgebung	89 577,20	0,9	259 425,20	2,7
Weiterverrechnung Mieter/Dritte	-70 371,85	-0,7	-76 584,10	-0,8
Leistungen aus Sachversicherungen	-2 353,30	0,0	-22 702,95	-0,2
Anschaffungen Geräte + Masch. Innen	245 794,15	2,6	222 601,85	2,3
Anschaffungen Geräte, Masch. Fahrz.	14 255,35	0,1	0,00	0,0
Projekte	4 025,20	0,0	15 400,00	0,2
	1 470 784,76	15,3	1 577 766,01	16,5
Betriebskosten Liegenschaften				
Sachversicherungen	92 738,05	1,0	94 248,35	1,0
Wasser	593 439,05	6,2	512 826,30	5,4
Strom	191 808,75	2,0	200 988,95	2,1
Entsorgungsgebühren	30 679,70	0,3	29 776,00	0,3
Nebenkosten der Leerstände	2 787,79	0,0	926,25	0,0
	911 453,34	9,5	838 765,85	8,8
Einlagen				
Einlage Erneuerungsfonds	2 085 991,00	21,7	2 045 601,00	21,4
	2 085 991,00	21,7	2 045 601,00	21,4
ERGEBNIS VOR GESCHÄFTSAUFWAND	5 140 901,49	53,5	5 092 066,21	53,3
Personal/Stiftungsrat				
Sitzungsgelder Stiftungsrat	16 934,30	0,2	7 445,50	0,1
Allgemeine Unkosten Stiftungsrat	4 760,05	0,0	1 289,70	0,0
Löhne Betriebspersonal	498 465,85	5,2	500 388,95	5,2
Löhne Uebrig Personal	284 891,40	3,0	265 125,35	2,8
Sozialversicherung Betriebspersonal	31 613,40	0,3	34 684,40	0,4
Sozialversicherung Uebrig Personal	21 115,75	0,2	19 694,10	0,2
Pensionskasse Betriebspersonal	50 370,05	0,5	54 278,70	0,6
Pensionskasse Uebrig Personal	33 839,95	0,4	33 694,30	0,4
Annuitätenverpflichtung PK	2 723,00	0,0	2 723,00	0,0
Unfallversicherung Betriebspersonal	1 416,45	0,0	1 624,20	0,0
Unfallversicherung. Uebr. Personal	790,25	0,0	753,35	0,0
Krankentaggeldversicherung	4 634,80	0,0	4 289,15	0,0
Leistungen aus Versicherungen	-1 836,80	0,0	-13 748,95	-0,1
Verpflegungszulagen	10 853,00	0,1	9 860,00	0,1
Reise- und Spesenentschädigung	3 905,80	0,0	3 207,40	0,0
Aus- und Weiterbildung Personal	11 631,10	0,1	4 179,85	0,0
Personalwerbung	20 301,45	0,2	2 564,37	0,0
Verschiedene Personalkosten	6 874,15	0,1	7 810,60	0,1
	1 003 283,95	10,4	939 863,97	9,8

	Rechnung 2019	%	Rechnung 2018	%
Büro- und Verwaltungskosten				
Büromaterial	10 101,65	0,1	6 157,91	0,1
Unterhalt Büromaschinen/Geräte	993,00	0,0	332,90	0,0
Anschaffungen Büromasch./Geräte	0,00	0,0	699,70	0,0
Porti-/Telefongebühren	35 542,72	0,4	35 025,74	0,4
Verwaltungskosten Dritter	7 715,75	0,1	6 779,75	0,1
Fremdpersonal Dritter	11 346,60	0,1	17 988,60	0,2
Betreibungskosten Dritter	708,50	0,0	1 082,20	0,0
EDV-Leistungen Dritter	9 264,40	0,1	12 034,40	0,1
Beitrag HR	8 119,00	0,1	5 828,20	0,1
Mitgliederbeiträge	7 766,00	0,1	6 739,85	0,1
Beiträge Quartiergrup./Projekte/Soz.arb.	20 742,20	0,2	29 381,79	0,3
Übrige Verwaltungskosten	2 592,80	0,0	7 227,95	0,1
Buchprüfung, Bezirksrat	6 000,00	0,1	0,00	0,0
Miete Büroräume	40 088,00	0,4	34 768,20	0,4
Debitorenverluste	5 376,30	0,1	10 450,60	0,1
	166 356,92	1,7	174 497,79	1,8
Abschreibungen Liegenschaften				
Abschreibungen Mobilien	33 301,00	0,3	0,00	0,0
Abschreibungen Liegenschaften	1 574 327,00	16,4	1 523 079,00	15,9
	1 607 628,00	16,7	1 523 079,00	15,9
BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN	2 363 632,62	24,6	2 454 625,45	25,7
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	803 954,45	8,4	808 146,28	8,5
Übrige Passivzinsen	431 972,00	4,5	398 798,00	4,1
	1 235 926,45	12,9	1 206 944,28	12,6
Ausserordentlicher Ertrag				
Ausserordentlicher Ertrag	20 407,30	0,2	140 209,30	1,5
	20 407,30	0,2	140 209,30	1,5
GEWINN	1 148 113,47	11,9	1 387 890,47	14,5

Mittelflussrechnung

Erfolgsrechnung/Geldflussrechnung

	2019	2018
Mietzinserträge	9 421 984,39	9 286 074,22
Übriger Ertrag (inkl. Ertrag Nebenkosten)	31 823,20	35 116,75
Liegenschaftenertrag	9 453 807,59	9 321 190,97
Unterhalt und Reparaturen	-1 470 784,76	-1 577 766,01
Betriebskosten	-911 453,34	-838 765,85
Betriebspersonal	-581 865,75	-593 699,25
Finanzaufwand	-1 235 926,45	-1 206 944,28
Ergebnis nach Liegenschaftenaufwand	5 253 777,29	5 104 015,58
Verwaltungspersonal/Stiftungsrat/übriger Personalaufwand	-421 418,20	-346 164,72
Übriger Verwaltungsaufwand	-166 356,92	-174 497,79
Ergebnis nach Verwaltungsaufwand	4 666 002,17	4 583 353,07
Abschreibungen/Einlage Amortisationskonto	-1 607 628,00	-1 523 079,00
Entnahmen Erneuerungsfonds	155 323,00	233 008,10
Einlagen Erneuerungsfonds	-2 085 991,00	-2 045 601,00
Betriebliches Ergebnis	1 127 706,17	1 247 681,17
Ausserordentlicher Ertrag	20 407,30	140 209,30
Erfolg Stiftung	1 148 113,47	1 387 890,47
Veränderung Forderungen	10 507,80	-13 474,15
Veränderung Vorräte	-9 580,20	-23 132,60
Veränderung Nebenkosten/aktive Rechnungsabgrenzung	17 998,18	-28 840,00
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	13 362,74	9 331,56
Veränderung Akonti Nebenkosten/passive Rechnungsabgrenzung	625 969,65	696 166,90
Veränderung Amortisationen	1 607 628,00	1 523 079,00
Veränderung Erneuerungsfonds	2 362 640,00	2 211 390,90
Veränderung übrige Fonds/Rückstellungen	2 984,35	388,70
Geschäftsbereich	4 631 510,52	4 374 910,31
Cashflow	5 779 623,99	5 762 800,78
Investitionen Liegenschaften	-5 459 291,10	-1 519 416,60
Investitionsbereich	-5 459 291,10	-1 519 416,60
Free Cashflow	320 332,89	4 243 384,18
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	-2 319 840,00	-2 319 840,00
Darlehen Kanton Manegg	0,00	1 192 000,00
Abschreibungsbeitrag Stadt Zürich	0,00	1 341 360,00
Finanzierungsbereich	-2 319 840,00	213 520,00
Veränderung flüssige Mittel	-1 999 507,11	4 456 904,18
Flüssige Mittel 1.1.	9 012 796,74	4 555 892,56
Veränderung flüssige Mittel	-1 999 507,11	4 456 904,18
Flüssige Mittel 31.12.	7 013 289,63	9 012 796,74
Nachweis flüssige Mittel	2019	2018
Kontokorrentguthaben Banken	7 013 289,63	9 012 796,74
TOTAL	7 013 289,63	9 012 796,74

Informationen zur Jahresrechnung und Lagebericht der Stiftung

Zweck/Sitz der Stiftung, Anzahl Mitarbeitende

Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz an der Feldeggstrasse 60, 8008 Zürich. Sie bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von preisgünstigen Wohnungen und Einfamilienhäusern an kinderreiche Familien mit kleinen oder höchstens mittleren Einkommen und Vermögen.

Die Stiftung beschäftigt 13 Personen bzw. 985 Stellenprozente (Vorjahr: 11 Personen bzw. 845 Stellenprozente).

Rechnungslegung

Neu ist für die Jahresrechnung 2019 unserer Stiftung ein HRM2-Abschluss (Harmonisiertes Rechnungsmodell) gesetzlich vorgeschrieben, analog Gemeinden und Kantone. Zumindest im Übergangsjahr wird auch der OR-Abschluss erstellt. Der HRM2-Abschluss wird der Jahresrechnung der Stadt Zürich unter den angegliederten Organisationen publiziert.

Gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger wurde die Jahresrechnung nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die im Rechnungsreglement enthaltenen Bestimmungen, insbesondere im Bereich der höchstzulässigen Mietzinse, Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds, wurden eingehalten. Die Bewertungsgrundsätze richten sich nach den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Liegenschaften	2019 in TCHF	2018 in TCHF
Brandversicherungswerte	208 599	205 360
Buchwert der Liegenschaften	112 195	108 958
Beanspruchte, grundpfandgesicherte Hypotheken	36 976	39 295
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	2 000	2 000
Abschreibungsbeiträge ohne Grundpfandsicherung (Stadt Zürich)	10 265	10 265

Die Abschreibungsbeiträge der Stadt Zürich sind nur rückzahlbar, wenn die Wohnungen dem Reglement der städtischen Wohnbauförderung (Zweckerhaltungsreglement) entfremdet werden. Das Darlehen über CHF 2 Mio. ist von der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, ebenfalls eine öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Zürich.

Bauprojekte Liegenschaften/Kauf Liegenschaft

Die Planung der Wohnsiedlung Letzi, bei der die Stiftung mit 53 4,5 bis 6,5-Zimmerwohnungen vertreten sein wird, ist weiter fortgeschritten. Im November hat der Stiftungsrat den Objektkredit in der Höhe von CHF 31,16 Mio. gutgeheissen. Im November 2020 stimmt das Volk über den Anteil der Stadt Zürich an diesem Bauprojekt ab. Die bisher aufgelaufenen Kosten der Stiftung in der Höhe von Fr. 1 929 773,10 werden von der Stadt Zürich bevorschusst und sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten.

Für die Küchen- und Badsanierung in der Siedlung Leimbach wurden CHF 3,33 Mio. gesprochen. Im Jahre 2019 beliefen sich die Kosten auf Fr. 181 011,90 (Budget Fr. 1 550 000,00) wovon Fr. 155 323,00 als werterhaltend zu bezeichnen sind und durch

Entnahme aus dem Erneuerungsfonds gedeckt sind. Die budgetierten, aber im Jahre 2019 nicht benötigten Mittel verschieben sich ins Jahre 2020.

Im Sommer 2019 ist die Stiftung mit ihren Büros an die Feldeggstrasse ins Zürich-Seefeld gezogen. Die Kosten für den Innenausbau betragen im Jahre 2019 CHF 84 187,35.

Angrenzend an unsere Siedlung Au konnte anfangs Jahr die Liegenschaft Auwiesenstrasse 21/23 für CHF 4,87 Mio. gekauft werden. Die 10 Wohnungen haben zwischen einem und vier Zimmern. Ebenfalls in der Siedlung Au, wird das ehemalige Ladenlokal für CHF 163 000 zu einem Hort umgebaut. Ein entsprechender Vertrag mit der Stadt Zürich konnte per 1. Januar 2020 abgeschlossen werden.

Hypotheken/Darlehen

	Restlaufzeit	2019 in TCHF	2018 in TCHF
Darlehen unbefristet (nicht grundpfandgesichert)		2 000	2 000
Zinsloses Darlehen Kanton	< 1 Jahr	152	320
Festhypotheken/zinslose Darlehen Kanton	> 1 Jahr	36 824	38 975
Total grundpfandgesicherte Kredite		36 976	39 295

Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wurde 1 % der Assekuranzsumme plus Verzinsung eingelegt.

	2019 in TCHF	2018 in TCHF
Bestand 1.1.	28 798	26 586
Einlage	2 518	2 445
Entnahmen	-155	-233
Bestand 31.12.	31 161	28 798

Abschreibungen Liegenschaften

	2019 in TCHF	2018 in TCHF
Bestand 1.1.	35 357	33 834
Abschreibung (1 % des Anlagewertes)	1 574	1 523
Bestand 31.12.	36 931	35 357

Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten neben den jährlichen Abgrenzungen für Energie, Personalaufwand und Fremdkapitalzinsen einen Betrag über CHF 1 929 773,10 für das Projekt Letzi, welches von der Stadt Zürich bevorschusst wird.

Mietzinsen

Im Jahre 2019 wurden die Mietzinsen in der Siedlung Friesenberg nach dem Anschluss an das Anergienetz leicht erhöht. Aufgrund der definitiven Bauabrechnung und des seit Baubeginn gesunkenen Referenzzinssatzes, wurden die Mieten in der Siedlung Manegg gesenkt.

Veränderungen Eigenkapital

	2019 in TCHF	2018 in TCHF
Bestand 1.1. (Stiftungs-, Zuwachs- und Dotationskapital)	46 861	45 473
Einlage Gewinn	1 148	1 388
Bestand 31.12. (Stiftungs-, Zuwachs- und Dotationskapital)	48 009	46 861

a.o. Ertrag

Der ausserordentliche Ertrag über CHF 20 407 beinhaltet eine Schlusszahlung für eine Landenteignungsentschädigung der Stadt Zürich. Das Grundstück wird für den Bau eines Veloweges in der Siedlung Friesenberg verwendet.

Entschädigungen an Mitglieder des Stiftungsrates und der Baukommission sowie der Revisionsstelle

Die Entschädigungen an die Mitglieder des Stiftungsrates (inkl. Baukommission) betragen im Jahre 2019 CHF 24 174,35. Davon betrafen CHF 2 480,00 das Bauprojekt Leimbach. Das Honorar für die Revisionsstelle betrug CHF 6 000.

Risikobeurteilung

Der jährliche Chancen- und Risikobericht wurde mit einem Ausschuss des Stiftungsrates überprüft und aktualisiert. An der Stiftungsratssitzung vom 11. Juni 2019 wurde der Bericht traktandiert und genehmigt. Es wurden keine Risiken festgestellt, die zu einer dauerhaften oder wesentlichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Zukunftsaussichten

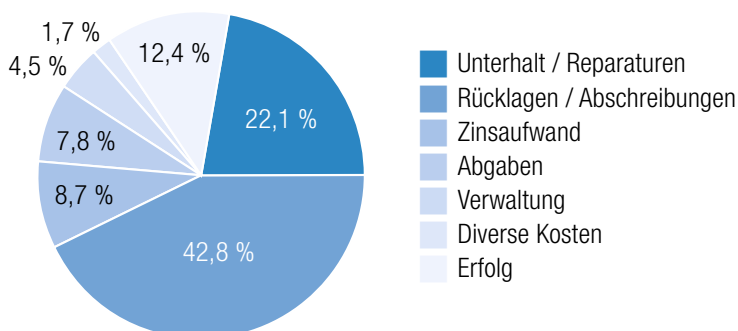
Die Realisierung der Siedlung Letzi erfolgt ab 2022 und der Bezug ist für das Jahr 2025 geplant.

Sämtliche erforderlichen Angaben gemäss Art. 959c OR wurden offengelegt.

Stiftungsrat Amtsdauer 2018 bis 2021

Name		Stiftungsrat seit
Leupi Daniel, Zürich	Präsident, Finanzvorstand der Stadt Zürich	2013
Bättig Michèle, Zürich	Vizepräsidentin	2014
Küng Peter, Zürich	Beisitzer	2018
Leitner Verhoeven Andrea, Zürich	Beisitzerin	2018
Luchsinger Martin, Zürich	Beisitzer	2018
Meier-Bohrer Karin, Zürich	Beisitzerin	2018
Schatt Heinz, Zürich	Präsident der Baukommission	2018
Silberschmidt Andri, Zürich	Beisitzer	2019
Vasella-Kuhn Karin, Zürich	Mitglied der Baukommission	2005
Wernli Thomas, Eglisau	Beisitzer	2018

Verwendung des Mietfrankens 2019



Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2019, GVZ Index 1025

Liegenschaft Darlehen	Gebäude- versicherungswert	Bezug (Sanierung)	Anzahl Wohnungen nach Grösse							andere	Total
			1	2	3	4,5	5,5	6,5	7,5		
Ammerliweg 40-54	3 320 000					6	2				8
Auzelg 15-89, 70-88	20 650 000					8	34	2	4		48
Opfikonstr. 31-115	14 610 000					15	12	4	4		35
Opfikonstr. 68-126	13 420 000					7	19		3		29
Total REFH	52 000 000	1952/53 (2002-04)									
Schule Auzelg	4 600 000	1953 (1990)								1	1
Kindergarten	959 500	1953 (2004)								1	1
Quartierladen, Opf 69	850 000	1954								1	1
Hochhaus, Opf 77	4 063 600	1954 (2004/2005)			12						12
	10 473 100										
Auwiesenstrasse 21/23	2 215 670	1971	4		4	2				1	11
Total Au	64 688 770		4	0	16	38	67	6	11	4	146
Hofwiesen 140-158	19 073 500					6	36	4		1	47
Brunnenhof 6/10/14	11 733 600					1	8	17		1	27
Garage	2 921 800									1	1
Total Brunnenhof	33 728 900	2006/2007	0	0	0	7	44	21	0	3	75
Rellstab 9-11	2 660 400					1	4	1			6
Rellstab 15	1 021 600							2			2
Rellstab 17-19	5 063 500					3	8	3			14
Rellstab 23-25	5 204 700					3	8	3			14
Rellstab 27	1 793 800					3	2				5
Rellstab 14-16	2 767 500					2	5				7
Rellstab 18-20	2 767 500					2	5				7
Rellstab 26-28	2 260 700							4			4
Garage	535 300									1	1
Total Leimbach	24 075 000	1965 (2005-2007)	0	0	0	14	38	7	0	1	60
Luchsgraben 14-16	4 753 700							8	4		12
Luchsgraben 8-12	3 321 000							4	4		8
Luchsgraben 2-4	4 555 600					8		3	1		12
Luchswiesen 201	2 917 800							8			8
Wohnteil	15 548 100										
Unterstand/Pavillon	184 400										
Garage Lw 201	2 759 500									1	1
Kindergarten	1 751 600		2							2	4
Übriges	4 695 500										
Total Luchswiesen	20 243 600	1993/1994	2	0	0	8	20	11	1	3	45
Borrweg 60	7 090 000		7	7	7	7					28
Borrweg 64-68, Schweighofstr. 262	8 787 000				4	8	11	3			26
Bolistr. 11	6 675 000		8	8	8	8					32
Bolistr. 3-7, Borrweg 52	9 086 000					12	15	3			30
Schweighofstr. 245	4 980 000		5	5	4	4				1	19
Schweighofstr. 261-273	9 140 000					15	15	4			34
Friesenbergstr. 203-209						19	19				38
Schweighofstr. 270-272	10 807 000										
Total Friesenberg	56 565 000	1963-1968 (1998)	20	20	23	73	60	10	0	1	207
Tuchmacherstrasse 50	9 297 800	2017				4	16				20
Total Manegg (inkl. Garage)	9 297 800					4	16				20
Total Objekte	208 599 070		26	20	39	144	245	55	12	12	553
Verteilung in %			5	4	7	26	44	10	2	2	100

Der Bericht der Revisionsstelle



Stadt Zürich
Finanzkontrolle
Postfach
8022 Zürich
Standort: Bäckerstr. 7, 8004 Zürich

Tel. +41 [44] 412 08 50
Fax +41 [44] 270 94 34
www.stadt-zuerich.ch/finanzkontrolle

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die beiliegende, nach den Rechnungslegungsvorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts erstellte Jahresrechnung der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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

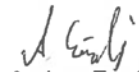
Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

**FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH**

Andras Ecsédi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Peter Künzle
Zugelassener Revisor

Zürich, 28. Februar 2020

Beilagen: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang)