



Stadt Zürich

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien



Jahresrechnung 2020

Eine Stiftung des Finanzdepartements

Jahresrechnung 2020

Bilanz

Aktiven

	Rechnung 2020	%	Rechnung 2019	%
UMLAUFVERMÖGEN				
Bankkontokorrente	6 103 779,43	5,1	7 013 289,63	5,8
Flüssige Mittel	6 103 779,43	5,1	7 013 289,63	5,8
Forderungen (Debitoren/Mieterkonti)	23 877,55	0,0	43 010,00	0,0
Heizölvorrat	122 882,65	0,1	112 467,65	0,1
Anteilschein egw	5 000,00	0,0	5 000,00	0,0
Nebenkosten	237 949,60	0,2	198 856,36	0,2
Aktive Rechnungsabgrenzungen	31 720,00	0,0	52 400,56	0,0
	6 525 209,23	5,4	7 425 024,20	6,1
ANLAGEVERMÖGEN				
Liegenschaft Brunnenhof	38 269 700,00	31,9	38 269 700,00	31,5
Abschreibungsbeitrag Stadt Brunnenhof	-4 907 840,00	-4,1	-4 907 840,00	-4,0
Liegenschaft Au	36 885 300,00	30,8	36 885 300,00	30,3
Abschreibungsbeitrag Stadt Au	-2 265 625,00	-1,9	-2 265 625,00	-1,9
Liegenschaft Au, Auwiesenstrasse	4 869 116,10	4,1	4 869 116,10	4,0
Liegenschaft Friesenberg	28 264 000,00	23,6	28 264 000,00	23,2
Liegenschaft Leimbach	17 672 738,93	14,7	17 311 700,00	14,2
Liegenschaft Luchswiese	21 596 700,00	18,0	21 596 700,00	17,8
Abschreibungsbeitrag Stadt Luchswiese	-2 000 000,00	-1,7	-2 000 000,00	-1,6
Liegenschaft Manegg	12 444 074,79	10,4	12 444 074,79	10,2
Abschreibungsbeitrag Stadt Manegg	-1 341 360,00	-1,1	-1 341 360,00	-1,1
Wertberichtigung Liegenschaften	-38 508 935,00	-32,1	-36 930 998,00	-30,4
Liegenschaften	110 977 869,82	92,6	112 194 767,89	92,2
Sanierung Küche/Bad Leimbach	0,00	0,0	25 688,90	0,0
Projekt Letzi	2 413 004,30	2,0	1 929 773,10	1,6
Baukonti	2 413 004,30	2,0	1 955 462,00	1,6
Mobilien	84 188,35	0,1	84 188,35	0,1
Wertberichtigung Mobilien	-66 602,00	-0,1	-33 301,00	0,0
Mobilien	17 586,35	0,0	50 887,35	0,0
	113 408 460,47	94,6	114 201 117,24	93,9
AKTIVEN	119 933 669,70	100,0	121 626 141,44	100,0

Passiven

	Rechnung 2020	%	Rechnung 2019	%
FREMDKAPITAL				
Kreditoren	306 232,09	0,3	56 007,55	0,0
Vorauszahlungen (Mieterkonti)	647 522,86	0,5	582 763,60	0,5
Akonti Nebenkosten	551 529,10	0,5	514 684,00	0,4
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 672 035,99	2,2	2 315 914,80	1,9
kurzfristige Hypotheken verzinslich	2 500 000,00	2,1	0,00	0,0
kurzfristige Darlehen unverzinslich	152 240,00	0,1	152 240,00	0,1
Kurzfristiges Fremdkapital	6 829 560,04	5,7	3 621 609,95	3,0
Hypotheken + Darlehen verzinslich	29 000 000,00	24,2	35 500 000,00	29,2
Darlehen unverzinslich	3 171 120,00	2,6	3 323 360,00	2,7
Liegenschaftsfonds	31 598 385,75	26,3	31 160 650,77	25,6
Siedlungsaktivitäten Brunnenhof/Manegg	13 130,40	0,0	8 642,30	0,0
Kautionen Familiengärten	0,00	0,0	3 000,00	0,0
Langfristiges Fremdkapital	63 782 636,15	53,2	69 995 653,07	57,5
	70 612 196,19	58,9	73 617 263,02	60,5
EIGENKAPITAL				
Stiftungskapital	11 400 000,00	9,5	11 400 000,00	9,4
Zuwachskapital	30 273 878,42	25,2	29 125 764,95	23,9
unverzinsliches Dotationskapital Siedlungen	6 335 000,00	5,3	6 335 000,00	5,2
	48 008 878,42	40,0	46 860 764,95	38,5
PASSIVEN	118 621 074,61	98,9	120 478 027,97	99,1
Gewinn (Einlage in Zuwachskapital)	1 312 595,09	1,1	1 148 113,47	0,9
Total	119 933 669,70	100,0	121 626 141,44	100,0

Erfolgsrechnung

Ertrag aus Leistungen

	Rechnung 2020	%	Rechnung 2019	%
Miet-/Pacht-/Mehrzinsen, Zuschüsse				
Pacht- und Mietzinse	9 244 816,00	75,4	9 175 727,60	95,5
Mehrzins Stiftung	211 291,55	1,7	179 742,65	1,9
Ertragsminderung durch Leerstände	-103 609,25	-0,8	-96 635,70	-1,0
Zusatzverbilligungen des Bundes (Au)	78 638,00	0,6	109 631,00	1,1
Mietzinszuschüsse	-121 653,60	-1,0	-131 499,25	-1,4
	9 309 482,70	75,9	9 236 966,30	96,1
Pauschalbeiträge				
Treppenhausreinigung pauschal	16 653,60	0,1	17 074,60	0,2
Waschküche	120 030,80	1,0	123 368,69	1,3
Geschirrspüler pauschal	44 433,40	0,4	44 574,80	0,5
Antennengebühr pauschal	438,95	0,0	0,00	0,0
	181 556,75	1,5	185 018,09	1,9
Ertrag NK, Beiträge, Gebühren etc.				
Ertrag Nebenkosten	28 039,85	0,2	30 811,00	0,3
Mahngebühren	980,00	0,0	0,00	0,0
Beiträge von Gemeinden/Zweckverbänden	14 200,00	0,1	0,00	0,0
	43 219,85	0,4	30 811,00	0,3
Entnahmen				
Entnahmen Liegenschaftsfonds	2 431 624,02	19,8	155 323,00	1,6
	2 431 624,02	19,8	155 323,00	1,6
Übriger Ertrag				
Entschädigung Näherbaurecht	287 600,00	2,3	0,00	0,0
Übriger Ertrag	10 338,00	0,1	250,00	0,0
CO ₂ -Rückverteilung	309,10	0,0	762,20	0,0
	298 247,10	2,4	1 012,20	0,0
BRUTTOERTRAG	12 264 130,42	100,0	9 609 130,59	100,0

Aufwand Liegenschaften

	Rechnung 2020	%	Rechnung 2019	%
Unterhalt und Reparaturen				
Unterhalt und Reparaturen LS	716 082,09	5,8	699 592,91	7,3
Renovation Liegenschaften	2 431 624,02	19,8	155 323,00	1,6
Wohnungsrenovation durch Maler	131 601,45	1,1	189 613,90	2,0
Material baulicher Unterhalt	84 661,85	0,7	95 795,15	1,0
Unterhalt/Reparaturen Lift	63 397,55	0,5	49 533,05	0,5
Unterhalt Umgebung	108 264,75	0,9	89 577,20	0,9
Weiterverrechnung Mieter/Dritte	-42 898,94	-0,3	-70 371,85	-0,7
Leistungen aus Sachversicherungen	-21 334,65	-0,2	-2 353,30	0,0
Anschaffungen Geräte + Masch. Innen	273 115,00	2,2	245 794,15	2,6
Anschaffungen Geräte, Masch. Fahrz.	4 488,80	0,0	14 255,35	0,1
Anschaffungen übrige Mobilien	2 368,00	0,0	0,00	0,0
Projekte	11 303,15	0,1	4 025,20	0,0
	3 762 673,07	30,7	1 470 784,76	15,3
Betriebskosten Liegenschaften				
Sachversicherungen	92 721,65	0,8	92 738,05	1,0
Wasser	503 021,39	4,1	593 439,05	6,2
Strom	182 025,25	1,5	191 808,75	2,0
Entsorgungsgebühren	37 297,15	0,3	30 679,70	0,3
Nebenkosten der Leerstände	749,06	0,0	2 787,79	0,0
	815 814,50	6,7	911 453,34	9,5
Einlagen				
Einlagen Liegenschaftsfonds	2 401 949,00	19,6	2 085 991,00	21,7
	2 401 949,00	19,6	2 085 991,00	21,7
ERGEBNIS VOR GESCHÄFTSAUFWAND	5 283 693,85	43,1	5 140 901,49	53,5

Personal/Stiftungsrat

Sitzungsgelder Stiftungsrat	5 830,00	0,0	16 934,30	0,2
Allgemeine Unkosten Stiftungsrat	1 500,25	0,0	4 760,05	0,0
Löhne Betriebspersonal	511 881,95	4,2	498 465,85	5,2
Löhne übriges Personal	329 605,95	2,7	284 891,40	3,0
Sozialversicherung Betriebspersonal	37 163,00	0,3	31 613,40	0,3
Sozialversicherung übriges Personal	24 179,10	0,2	21 115,75	0,2
Pensionskasse Betriebspersonal	56 706,60	0,5	50 370,05	0,5
Pensionskasse übriges Personal	42 724,40	0,3	33 839,95	0,4
Annuitätenverpflichtung PK	0,00	0,0	2 723,00	0,0
Unfallversicherung Betriebspersonal	1 557,65	0,0	1 416,45	0,0
Unfallversicherung übriges Personal	932,40	0,0	790,25	0,0
Krankentaggeldversicherung	4 866,00	0,0	4 634,80	0,0
Leistungen aus Versicherungen	-23 978,45	-0,2	-1 836,80	0,0
Verpflegungszulagen	10 866,00	0,1	10 853,00	0,1
Reise- und Spesenentschädigung	3 339,95	0,0	3 905,80	0,0
Aus- und Weiterbildung Personal	13 401,05	0,1	11 631,10	0,1
Personalwerbung	592,40	0,0	20 301,45	0,2
Verschiedene Personalkosten	8 682,80	0,1	6 874,15	0,1
	1 029 851,05	8,4	1 003 283,95	10,4

	Rechnung 2020	%	Rechnung 2019	%
Büro- und Verwaltungskosten				
Büromaterial	7 571,75	0,1	10 101,65	0,1
Unterhalt Büromaschinen/Geräte	0,00	0,0	993,00	0,0
Anschaffungen Büromaschinen/Geräte	1 094,65	0,0	0,00	0,0
Porti-/Telefongebühren	24 189,23	0,2	35 542,72	0,4
Verwaltungskosten Dritter	10 122,60	0,1	7 715,75	0,1
Fremdpersonal Dritter	25 666,94	0,2	11 346,60	0,1
Betriebskosten Dritter	336,10	0,0	708,50	0,0
EDV-Leistungen Dritter	16 142,10	0,1	9 264,40	0,1
Beitrag HR	7 766,00	0,1	8 119,00	0,1
Mitgliederbeiträge	10 765,00	0,1	7 766,00	0,1
Beiträge Quartiergrup./Projekte/Soz.arb.	12 747,87	0,1	20 742,20	0,2
Übrige Verwaltungskosten	390,00	0,0	2 592,80	0,0
Buchprüfung, Bezirksrat	7 000,00	0,1	6 000,00	0,1
Bürokosten	49 377,60	0,4	40 088,00	0,4
Debitorenverluste	91,55	0,0	5 376,30	0,1
	173 261,39	1,4	166 356,92	1,7
Abschreibungen Liegenschaften				
Abschreibungen Mobilien	33 301,00	0,3	33 301,00	0,3
Abschreibungen Liegenschaften	1 577 937,00	12,9	1 574 327,00	16,4
	1 611 238,00	13,1	1 607 628,00	16,7
BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN	2 469 343,41	20,1	2 363 632,62	24,6
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	693 799,17	5,7	803 954,45	8,4
Übrige Passivzinsen	471 258,40	3,8	431 972,00	4,5
	1 165 057,57	9,5	1 235 926,45	12,9
Ausserordentlicher Ertrag				
Ausserordentlicher Ertrag	8 309,25	0,1	20 407,30	0,2
	8 309,25	0,1	20 407,30	0,2
GEWINN	1 312 595,09	10,7	1 148 113,47	11,9

Mittelflussrechnung

Erfolgsrechnung/Geldflussrechnung

	2020	2019
Miet-/Pacht-/Mehrzinsen/Zuschüsse	9 491 039,45	9 421 984,39
Übriger Ertrag	341 466,95	31 823,20
Liegenschaftenertrag	9 832 506,40	9 453 807,59
Unterhalt und Reparaturen	-3 762 673,07	-1 470 784,76
Betriebskosten Liegenschaften	-815 814,50	-911 453,34
Betriebspersonal	-607 309,20	-581 865,75
Finanzaufwand (Hypothekarzinsen/LF-Verzinsung)	-1 165 057,57	-1 235 926,45
Ergebnis nach Liegenschaftenaufwand	3 481 652,06	5 253 777,29
Verwaltungspersonal/Stiftungsrat/Übriger Personalaufwand	-422 541,85	-421 418,20
Übriger Verwaltungsaufwand	-173 261,39	-166 356,92
Ergebnis nach Verwaltungsaufwand	2 885 848,82	4 666 002,17
Abschreibungen (Liegenschaften/Mobilien)	-1 611 238,00	-1 607 628,00
Entnahmen Liegenschaftensfonds	2 431 624,02	155 323,00
Einlagen Liegenschaftensfonds	-2 401 949,00	-2 085 991,00
Betriebliches Ergebnis	1 304 285,84	1 127 706,17
Ausserordentlicher Ertrag	8 309,25	20 407,30
Erfolg Stiftung	1 312 595,09	1 148 113,47
Veränderung Forderungen	19 132,45	10 507,80
Veränderung Vorräte	-10 415,00	-9 580,20
Veränderung Nebenkosten/Aktive Rechnungsabgrenzungen	-18 412,68	17 998,18
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	2 814 983,80	13 362,74
Veränderung Akonti Nebenkosten/Passive Rechnungsabgrenzungen	392 966,29	625 969,65
Veränderung Wertberichtigungen (Liegenschaften/Mobilien)	1 611 238,00	1 607 628,00
Veränderung Liegenschaftensfonds	437 734,98	2 362 640,00
Veränderung Rückstellungen Siedlungsaktivitäten/Familiengärten	1 488,10	2 984,35
Geschäftsbereich	5 248 715,94	4 631 510,52
Cashflow	6 561 311,03	5 779 623,99
Investitionen Liegenschaften	-818 581,23	-5 459 291,10
Investitionsbereich	-818 581,23	-5 459 291,10
Free Cashflow	5 742 729,80	320 332,89
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	-6 652 240,00	-2 319 840,00
Finanzierungsbereich	-6 652 240,00	-2 319 840,00
Veränderung flüssige Mittel	-909 510,20	-1 999 507,11
Flüssige Mittel 1.1.	7 013 289,63	9 012 796,74
Veränderung flüssige Mittel	-909 510,20	-1 999 507,11
Flüssige Mittel 31.12.	6 103 779,43	7 013 289,63
Nachweis flüssige Mittel	2020	2019
Kontokorrentguthaben Banken	6 103 779,43	7 013 289,63
TOTAL	6 103 779,43	7 013 289,63

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 11 Personen bzw. 960 Stellenprozent (Vorjahr: 13 Personen bzw. 985 Stellenprozent).

Rechnungslegung

Die Stiftung erstellt im aktuellen Rechnungsjahr einen HRM2-Abschluss sowie einen OR-Abschluss.

Der HRM2-Abschluss wird in 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 Liegenschaftsfonds, wurden eingehalten. Die Bewertungsgrundsätze richten sich nach den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Liegenschaften	2020 in TCHF	2019 in TCHF
Brandversicherungswerte	211 435	208 599
Buchwert der Liegenschaften	110 978	112 195
Beanspruchte, grundpfandgesicherte Hypotheken	34 823	36 976
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	0	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 (Zweckerhaltung) entfremdet werden. Das Darlehen über CHF 2 Mio. von der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen wurde per 31.03.2020 zurückbezahlt.

Bauprojekte Liegenschaften/Kauf Liegenschaft

Für die Küchen- und Badsanierung im Sommer 2020 in der Siedlung Leimbach wurden CHF 3 326 400,00 gesprochen. Die total aufgelaufenen Baukosten betragen per 31.12.2020 CHF 2 867 222,55. Die Wertvermehrung von 13 % liegt bisher gesamthaft bei CHF 372 738,93 wovon im 2018 bereits CHF 11 700,00 auf der eigentlichen Anlage aktiviert wurden. Die im 2020 aktivierte Wertvermehrung beträgt CHF 361 038,93. Dieser Wert berücksichtigt die Reduktion des ursprünglichen Wertvermehrungssatzes von 14 % auf 13 % sowie den Umstand, dass im 2019 der Betrag von CHF 25 688,90 auf der Anlage im Bau belassen wurde. Der werterhaltende Anteil im 2020 wurde mit CHF 2 268 624,02 verbucht und gemäss Stiftungsratsbeschluss die entsprechende Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds bewilligt. Die letzten Arbeiten werden im Frühjahr 2021 abgeschlossen und nach Vorlage der definitiven Baukostenabrechnung die Mietzinsen überprüft und angepasst.

Der Umbau des bisherigen Ladenlokals an der Opfikonstrasse 69 zu einem Hort ist erfolgt. Das Objekt ist seit dem 01.01.2020 an die Stadt Zürich vermietet. Diese hat das Lokal bis zur Jahresmitte komplett saniert und seit dem Schulanfang nach den Sommerferien trägt der Hort zur Belegung im Zentrum der Wohnsiedlung bei. Der Anteil der Kosten der Stiftung betrug CHF 163 000,00 und wurde aufgrund des werterhaltenden Charakters ebenfalls dem Liegenschaftenfonds entnommen.

Das Bauprojekt Wohnsiedlung Letzi ist weiter vorangeschritten. So wurde der Baurechtsvertrag von allen Beteiligten unterzeichnet und anschliessend entwickelten die drei Bauträgerinnen gemeinsam die Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Zudem wurde ein Informationsabend für das Quartier veranstaltet – unterschiedliche Fragen konnten geklärt werden. Die Planer erwirkten die Baubewilligung, mit sehr vielen Auflagen, welche im Moment abgearbeitet werden, um eine Baufreigabe zu erwirken. Mit der Volksabstimmung am 7. März 2021 soll auch für die Liegenschaften Stadt Zürich der Baukredit bewilligt werden, sodass einem Baustart Ende 2021 nichts im Wege steht. Von Seiten Stiftung wurde bereits im November 2019 ein Objektkredit von CHF 31,16 Mio. gesprochen. Die bisher aufgelaufenen Kosten der Stiftung in der Höhe von CHF 2 413 004,30 werden von der Stadt Zürich bevorschusst und sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten.

Hypotheken/Darlehen

	Restlaufzeit	2020 in TCHF	2019 in TCHF
Darlehen unbefristet – nicht grundpfandgesichert (RZ 31.03.2020)		0	2 000
Darlehen Kanton unverzinslich	< 1 Jahr	152	152
Hypothek verzinslich	< 1 Jahr	2 500	0
Darlehen Kanton unverzinslich	> 1 Jahr	3 171	3 323
Hypotheken verzinslich	> 1 Jahr	29 000	33 500
Total		34 823	38 975

Liegenschaftenfonds

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

	2020 in TCHF	2019 in TCHF
Bestand 1.1.	31 161	28 798
Einlage	2 869	2 518
Entnahmen	-2 432	-155
Bestand 31.12.	31 598	31 161

Abschreibungen Liegenschaften

	2020 in TCHF	2019 in TCHF
Bestand 1.1.	36 931	35 357
Abschreibung (1 % des Anlagewertes)	1 578	1 574
Bestand 31.12.	38 509	36 931

Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten neben den jährlichen Abgrenzungen für Energie und Personalaufwand einen Betrag über CHF 2 413 004,30 für das Projekt Letzi, welches von der Stadt Zürich bevorschusst wird sowie einen Beitrag des Klöti-Waser-Fonds im Betrag von CHF 67 000,00 für die Spielplatzsanieung 2021 im Brunnenhof.

Mietzinsen

Die im Vorjahr kommunizierte Senkung der Mieten in der Siedlung Manegg wurde per 01.02.2020 wirksam. Nach Anpassung der Finanzierung im Herbst 2020 wurden die Mietzinsen Brunnenhof überprüft und werden per 01.04.2021 gesenkt. Auf den gleichen Zeitpunkt erfolgt ebenfalls die Anpassung der Mietzinsen in der Liegenschaft Au infolge des gesunkenen Referenzzinssatzes.

Veränderungen Eigenkapital

	2020 in TCHF	2019 in TCHF
Bestand 1.1. (Stiftungs-, Zuwachs- und Dotationskapital)	48 009	46 861
Einlage Gewinn	1 312	1 148
Bestand 31.12. (Stiftungs-, Zuwachs- und Dotationskapital)	49 321	48 009

Übriger Ertrag Liegenschaften

Der übrige Ertrag Liegenschaften beinhaltet CHF 287 600,00 für die Einräumung eines Näherbaurechts in der Siedlung Friesenberg.

Ausserordentlicher Ertrag

Im ausserordentlichen Ertrag ist die Bezahlung von zwei alten Forderungen enthalten, welche bereits in den Vorjahren nach erfolglosen Inkassomassnahmen abgeschrieben wurden.

Entschädigungen Stiftungsrat/Bau- und Finanzkommission/ Revisionsstelle

Die Entschädigungen an die Mitglieder des Stiftungsrates (inkl. Bau- und Finanzkommission) lagen im 2020 bei CHF 5 830,00. Das Honorar für die Revisionsstelle betrug CHF 7 000,00.

Risikobeurteilung

Der jährliche Chancen- und Risikobericht wurde unter der Führung der Finanzverwaltung der Stadt Zürich mit einem Ausschuss des Stiftungsrates überprüft und aktualisiert sowie an der Stiftungsratssitzung vom 17. November 2020 besprochen. Es wurden keine Risiken festgestellt, die zu einer dauerhaften oder wesentlichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Zukunftsaussichten

Die Zusammenarbeit der Stiftung mit der Baugenossenschaft Kraftwerk im Kochareal entwickelt sich gut. Der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sind rund 30 grosse Wohnungen in der zukünftigen Liegenschaft des Kraftwerks zugesichert.

Die Wohnsiedlung Friesenberg wurde mittels einer Gebäuediagnose untersucht. Zustand, der Umfang des Sanierungsbedarfes und die daraus resultierenden Kosten sind bekannt. In einem nächsten Schritt ist daraus ein Projektumfang zu definieren.

Die Wohnsiedlung Brunnenhof kann allenfalls durch einen Zukauf erweitert werden. Das Potenzial des Grundstücks und die entsprechenden Rahmenbedingungen werden derzeit geklärt, als Grundlage für einen definitiven Entscheid.

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

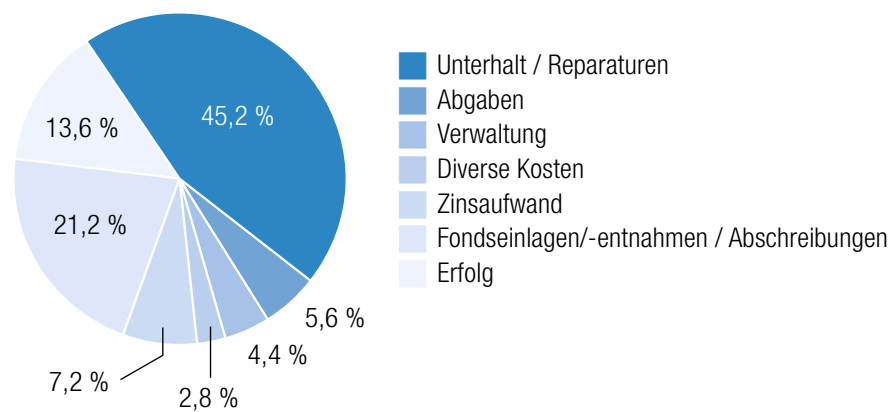
Stiftungsrat Amtsdauer 2018 bis 2021

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
Meier-Bohrer Karin, Zürich	Beisitzerin	2018
Schatt Heinz, Zürich	Präsident der Baukommission	2018
Silberschmidt Andri, Zürich	Beisitzer	2019
Wernli Thomas, Eglisau	Beisitzer	2018

Stiftungsrat Rücktritte 2020

Luchsinger Martin, Zürich	Beisitzer	2018
Vasella-Kuhn Karin, Zürich	Mitglied der Baukommission	2005

Verwendung des Mietfrankens 2020



Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2020, GVZ Index 1025

Liegenschaft	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	20 649 900					8	34	2	4		48
Opfikonstr. 31-115	14 609 980					15	12	4	4		35
Opfikonstr. 68-126	13 419 850					7	19		3		29
Total REFH	51 999 730	1952/53 (2002-04)									
Schule Auzelg	4 600 000	1953 (1990)								1	1
Kindergarten	959 485	1953 (2004)								1	1
Hort, Opf 69	990 000	1954 (2020)								1	1
Hochhaus, Opf 77	3 960 000	1954 (2004/2005)			12						12
	10 509 485										
Auwiesenstrasse 21/23	2 215 670	1971	4		4	2				1	11
Total Au	64 724 885		4	0	16	38	67	6	11	4	146
Hofwiesen 140-158	19 073 401					6	36	4		1	47
Brunnenhof 6/10/14	11 733 609					1	8	17		1	27
Garage	2 921 778									1	1
Total Brunnenhof	33 728 788	2006/2007	0	0	0	7	44	21	0	3	75
Rellstab 9-11	3 010 000					1	4	1			6
Rellstab 15	1 225 000							2			2
Rellstab 17-19	5 600 000					3	8	3			14
Rellstab 23-25	5 760 000					3	8	3			14
Rellstab 27	2 020 000					3	2				5
Rellstab 14-16	3 090 000					2	5				7
Rellstab 18-20	3 090 000					2	5				7
Rellstab 26-28	2 500 000							4			4
Garage	580 000									1	1
Total Leimbach	26 875 000	1965 (2005/07 & 2020)	0	0	0	14	38	7	0	1	60
Luchsgraben 14-16	4 753 722							8	4		12
Luchsgraben 8-12	3 321 000							4	4		8
Luchsgraben 2-4	4 555 555					8		3	1		12
Luchswiesen 201	2 917 776							8			8
Wohnteil	15 548 053										
Unterstand/Pavillon	184 285										
Garage Lw 201	2 759 528									1	1
Kindergarten	1 751 611		2							2	4
Übriges	4 695 424										
Total Luchswiesen	20 243 477	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	8 786 950				4	8	11	3			26
Bolistr. 11	6 675 000		8	8	8	8					32
Bolistr. 3-7, Borrweg 52	9 085 980					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	10 807 039										
Total Friesenberg	56 564 969	1963-1968 (1998)	20	20	23	73	60	10	0	1	207
Tuchmacherstrasse 50	9 297 750	2017				4	16				20
Total Manegg (inkl. Garage)	9 297 750					4	16				20
Total Objekte	211 434 869		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 2020 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.

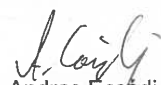
Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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.

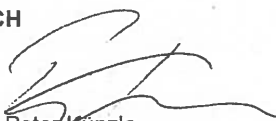
Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

**FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH**

Andras Ecsédi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Peter Künzle
Zugelassener Revisor

Zürich, 8. März 2021

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



Beilage zum Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2020

Erfolgsrechnung Siedlungen 2020

	Brunnenhof	Au	Friesenberg	Leimbach	Luchswiese	Manegg	Verwaltungskosten	Total ER
Pacht- und Mietzinse	1 743 483,25	2 704 855,40	2 334 777,25	1 050 752,55	941 526,00	469 421,55	0,00	9 244 816,00
Mehrzins Stiftung	48 540,00	35 352,00	75 825,55	25 438,00	21 385,00	4 751,00	0,00	211 291,55
Ertragsminderung durch Leerstände	-29 649,50	-5 874,35	-5 471,85	-21 248,85	-40 164,70	-1 200,00	0,00	-103 609,25
Zusatzverbilligungen des Bundes (Au)	0,00	78 638,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78 638,00
Mietzinszuschüsse	-20 588,00	-39 327,65	-1 780,00	-32 370,95	-26 182,00	-1 405,00	0,00	-121 653,60
Pauschalbeiträge	38 270,40	2 723,70	92 080,60	15 062,80	24 646,45	8 772,80	0,00	181 556,75
Ertrag Nebenkosten	2 887,05	6 596,65	9 128,45	2 928,90	1 841,20	777,60	3 880,00	28 039,85
Mahngebühren	0,00	260,00	360,00	320,00	40,00	0,00	0,00	980,00
Beiträge v. Gemeinden/Zweckverbänden	0,00	0,00	0,00	8 260,00	0,00	0,00	5 940,00	14 200,00
Entnahmen Liegenschaftsfonds	0,00	163 000,00	0,00	2 268 624,02	0,00	0,00	0,00	2 431 624,02
Entschädigung Näherbaurecht	0,00	0,00	287 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	287 600,00
Übriger Ertrag / CO ₂ -Rückverteilung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 647,10	10 647,10
Ertrag	1 782 943,20	2 946 223,75	2 792 520,00	3 317 766,47	923 091,95	481 117,95	20 467,10	12 264 130,42
Unterhalt und Reparaturen LS	223 256,32	456 911,76	484 472,78	2 389 867,51	150 230,00	32 504,30	25 430,40	3 762 673,07
Sachversicherungen	10 793,20	20 810,00	18 477,80	8 188,00	6 481,60	2 886,40	25 084,65	92 721,65
Betriebskosten Liegenschaften	94 161,40	186 286,71	258 483,31	79 161,94	69 523,99	26 182,45	9 293,05	723 092,85
Einlagen Liegenschaftsfonds	337 288,00	647 249,00	853 250,00	268 750,00	202 434,00	92 978,00	0,00	2 401 949,00
Personal/Stiftungsrat	65 520,20	112 813,40	187 449,20	46 183,50	38 217,85	18 198,95	561 467,95	1 029 851,05
Büro- und Verwaltungskosten	10 349,90	1 090,75	8 724,05	333,80	2 152,15	8 872,57	92 269,02	123 792,24
Mietzinse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49 377,60	49 377,60
Debitorenverluste	0,00	200,00	0,00	-108,45	0,00	0,00	0,00	91,55
Abschreibungen (Liegenschaften/Mobilien)	382 697,00	417 544,00	282 640,00	176 727,00	215 967,00	102 362,00	33 301,00	1 611 238,00
Finanzaufwand (Hypo/Verzins. LF)	574 738,72	330 030,85	91 760,00	75 982,65	87 077,00	5 453,75	14,60	1 165 057,57
Aufwand	1 698 804,74	2 172 936,47	2 185 257,14	3 045 085,95	772 083,59	289 438,42	796 238,27	10 959 844,58
Ausserordentlicher Ertrag	0,00	2 001,70	6 307,55	0,00	0,00	0,00	0,00	8 309,25
Liegenschaftenerfolg	84 138,46	775 288,98	613 570,41	272 680,52	151 008,36	191 679,53	-775 771,17	1 312 595,09
Anzahl Wohnungen	72	142	206	59	42	20	541	
Verteilung Verwaltungskosten nach Whg.	-103 244,95	-203 622,00	-295 395,30	-84 603,50	-60 226,25	-28 679,15		
Netto-Liegenschaftenerfolg 2020	-19 106,49	571 666,98	318 175,11	188 077,02	90 782,11	163 000,38		1 312 595,11
Netto-Liegenschaftenerfolg 2019	-150 289,77	471 007,60	444 374,19	195 356,58	3 384,80	184 280,07		1 148 113,47

Hypotheken/Darlehen

Siedlung	Gläubiger	Hypotheken Darlehen 2020	Hypotheken Darlehen 2019	Zinssatz	Fälligkeit	Pfandstelle	Aufwand
Brunnenhof	Crédit Suisse, Zürich	0,00	5 000 000,00	2.6 + 0.7732	19.04.23	1. Pfandstelle (Swap-Hypothek)	
	Crédit Suisse, Zürich	0,00	5 000 000,00	2.58 + 0.7672	01.10.24	2. Pfandstelle (Swap-Hypothek)	
	Crédit Suisse, Zürich	0,00	5 000 000,00	2.56 + 0.7062	20.12.20	3. Pfandstelle (Swap-Hypothek)	
	Crédit Suisse, Zürich	5 000 000,00	0,00	2,76	19.02.33	1. Pfandstelle	
	Crédit Suisse, Zürich	5 000 000,00	0,00	2,79	02.10.34	1. Pfandstelle	
	Crédit Suisse, Zürich	5 000 000,00	0,00	2,75	20.12.30	1. Pfandstelle	476 815,92
	egw-Anleihe Serie 52	3 000 000,00	3 000 000,00	0,375	26.05.30	2. Pfandstelle	
	egw-Anleihe Serie 51	2 000 000,00	2 000 000,00	0,125	26.05.25	2. Pfandstelle	17 700,00
	Kanton Zürich	2 131 360,00	2 283 600,00	0,00	01.05.28	2. Pfandstelle	
Total Siedlung	22 131 360,00	22 283 600,00					
Au	Zürcher Kantonalbank	2 500 000,00	2 500 000,00	1,05	30.07.21	1. Pfandstelle	
	Zürcher Kantonalbank	0,00	8 000 000,00			1. Pfandstelle	168 820,85
	Total Siedlung	2 500 000,00	10 500 000,00				
Friesenberg	Zürcher Kantonalbank	3 000 000,00	3 000 000,00	0,66	27.05.25	1. Pfandstelle	20 130,00
	Total Siedlung	3 000 000,00	3 000 000,00				
Leimbach	Total Siedlung	6 000 000,00	0,00				
Manegg	Stiftung für bezahlbare + ökologische Wohnungen ¹⁾	0,00	2 000 000,00	0,50		ohne Grundpfandsicherung	2 465,75
	Kanton Zürich	1 192 000,00	1 192 000,00	0,00	01.05.38	2. Pfandstelle	
	Total Siedlung	1 192 000,00	3 192 000,00				
Total Stiftung	34 823 360,00	38 975 600,00				693 799,17	

¹⁾ Rückzahlung erfolgt per 31.03.2020 auf Anfrage der Stiftung für bezahlbare + ökologische Wohnungen.

Liegenschaftsfonds 2020

	Brunnenhof	Au	Friesenberg	Leimbach	Luchswiese	Manegg	Total 2020	Total 2019
01.01.	5 092 590,00	10 747 344,47	4 775 358,50	4 541 061,80	5 805 149,00	199 147,00	31 160 650,77	28 798 010,77
Einlage (1 % von Assekuranzsumme)	337 288,00	647 249,00	565 650,00	268 750,00	202 434,00	92 978,00	2 114 349,00	2 085 991,00
Zusatzzuweisung	0,00	0,00	287 600,00	0,00	0,00	0,00	287 600,00	0,00
Verzinsung (1,5 % Anfangsbestand)	76 389,00	161 210,00	71 630,00	68 116,00	87 077,00	2 988,00	467 410,00	431 972,00
Entnahmen	0,00	-163 000,00	0,00	-2 268 624,02	0,00	0,00	-2 431 624,02	-155 323,00
31.12.	5 506 267,00	11 392 803,47	5 700 238,50	2 609 303,78	6 094 660,00	295 113,00	31 598 385,75	31 160 650,77

Entnahmen z.L. Erneuerungsfonds:

Sanierung Küchen/Bad Leimbach, 87 % von CHF 2 867 222,55	2 268 624,02
Sanierung Hort Opfikonstrasse 69	163 000,00
Total	2 431 624,02

Wertberichtigung Liegenschaften 2020 / Aktivierung

	Brunnenhof	Au	Friesenberg	Leimbach	Luchswiese	Manegg	Total 2020	Total 2019
Wertberichtigungskonto 01.01.	4 402 293,00	11 270 318,00	11 102 195,00	4 878 917,00	5 072 551,00	204 724,00	36 930 998,00	35 356 671,00
Wertberichtigung (1 % des Anlagewertes)	382 697,00	417 544,00	282 640,00	176 727,00	215 967,00	102 362,00	1 577 937,00	1 574 327,00
31.12.	4 784 990,00	11 687 862,00	11 384 835,00	5 055 644,00	5 288 518,00	307 086,00	38 508 935,00	36 930 998,00
Aktivierung	0,00	0,00	0,00	361 038,93	0,00	0,00	0,00	0,00
Buchwert Liegenschaften 31.12.	28 576 870,00	27 800 929,00	16 879 165,00	12 617 094,93	14 308 182,00	10 795 629,00	110 977 869,93	112 194 768,00

Aktivierung

Sanierung Küchen/Bad Leimbach, 13 % von CHF 2 867 222,55	372 738,93
./. Bereits aktiviert 2018	-11 700,00
Total Wertvermehrender Anteil 2020	361 038,93

Wertberichtigung Mobilien 2020

	Bestand 1.1.	Zunahme 2020	Wertberichtigung	Bestand 31.12.
Umbau Büros Feldeggstrasse	84 188,35	0,00	66 602,00	17 586,35

Baukonti 2020

Projekt	Bestand 1.1.	Zunahme 2020	Aktivierung Liegenschaft	Entnahme Erneuerungsfonds	z. L. Konto Renovationen LS	Bestand 31.12.
Projekt Letzi	1 929 773,10	483 231,20	0,00	0,00	0,00	2 413 004,30
Sanierung Hort, Opfikonstr. 69	0,00	0,00	0,00	-163 000,00	163 000,00	0,00
Sanierung Leimbach	25 688,90	335 350,03	-361 038,93	-2 268 624,02	2 268 624,02	0,00
Total	1 955 462,00	818 581,23	-361 038,93	-2 431 624,02	2 431 624,02	2 413 004,30

Anlagewert/Assekuranzsumme Liegenschaften per 31.12.2020

Konto	Siedlung	Bezug (Sanierung)	Anlagewert 1.1.	Veränderung	Anlagewert 2020	Assekuranzsumme 2020 ¹⁾	Anlagewert 2019	Assekuranzsumme 2019
11410	Brunnenhof	2007	38 269 700	0	38 269 700	33 728 788	38 269 700	33 728 900
11430	Au							
	120 REFH	1952/53 (2002 – 04)	28 566 300	0	28 566 300	51 999 730	28 566 300	52 000 000
	MFH Opf. 77	1954 (2004/05)	2 436 000	0	2 436 000	3 960 000	2 436 000	4 063 600
	Hort Opf. 69	1954 (2020)	438 000	0	438 000	990 000	438 000	850 000
	Schulhaus Auzelg 50	1953 (1990)	5 061 000	0	5 061 000	4 600 000	5 061 000	4 600 000
	Kindergarten Auzelg 60	1953 (2004)	384 000	0	384 000	959 485	384 000	959 500
	Auwiesenstrasse 21/23	1971	4 869 116		4 869 116	2 015 000	4 869 116	2 015 000
	Garage Auwiesenstr. 19	1971	0	0	0	200 670	0	200 670
	Total Au		41 754 416	0	41 754 416	64 724 885	41 754 416	64 688 770
11440	Total Friesenberg	1963/68 (1998)	28 264 000		28 264 000	56 564 969	28 264 000	56 565 000
11450	Leimbach	1965 (2005 – 07/2020)	17 311 700	361 039	17 672 739	26 875 000	17 311 700	24 075 000
11460	Luchswiese							
	Wohnteil	1993/94	17 877 000	0	17 877 000	15 548 053	17 877 000	15 548 100
	Kiga / übrige Gebäudeteile	1993/94	3 719 700	0	3 719 700	4 695 424	3 719 700	4 695 500
	Total Luchswiese		21 596 700	0	21 596 700	20 243 477	21 596 700	20 243 600
11470	Manegg		12 444 075		12 444 075	9 297 750	12 444 075	9 297 800
	Anlagewert		159 640 591	361 039	160 001 630	211 434 869	159 640 591	208 599 070
	Abschreibungsbeitrag Stadt Lu ²⁾				-2 000 000		-2 000 000	
	Abschreibungsbeitrag Stadt Au ³⁾				-2 265 625		-2 265 625	
	Abschreibungsbeitrag Stadt Br ⁴⁾				-4 907 840		-4 907 840	
	Abschreibungsbeitrag Stadt Ma ⁵⁾				-1 341 360		-1 341 360	
	Wertberichtigung				-38 508 935		-36 930 998	
	Total Buchwert per 31.12.				110 977 870	211 434 869	112 194 768	208 599 070

¹⁾ Unterschiede bei Assekuranzwerten (ausser Neuschätzungen) infolge Systemwechsel bei der GVZ ab 2020 (u.a. Wegfall der Betragsrundungen)

²⁾ Abschreibungsbeitrag aus Zweckerhaltungsfonds gem. StRB 200 vom 3.2.1999, rückzahlbar bei Zweckentfremdung
CHF 2 003 250 Abschreibungsbeitrag Wohnbauaktion 1990 gem. StRB 547 vom 17.4.2002, rückzahlbar bei Zweckentfremdung

³⁾ CHF 262 375 alter Abschreibungsbeitrag, rückzahlbar bei Zweckentfremdung
CHF 4 269 280 und CHF 388 560 Abschreibungsbeiträge Wohnbauaktion 2002 bzw. 1995 gem. StRB vom 14.8.2005 und Verfügung Finanzvorstand vom 10.6.16 Nr. 2000.4

⁴⁾ Die Abschreibungsbeiträge sind rückzahlbar bei Zweckentfremdung. CHF 250 000 Beitrag Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich für Innenausbau Kindergarten

⁵⁾ CHF 1 341 360 Abschreibungsbeiträge Wohnbauaktion 2017, StRB 1080 vom 20.12.2017