



Jahresrechnung und Kennzahlen

2022

Inhalt

KENNZAHLEN 2022	JAHRESRECHNUNG 2022
3	13
SAW AUF EINEN BLICK	BERICHT DES STIFTUNGSRATES
4	14
ORGANIGRAMM	BESCHLUSS DES STIFTUNGSRATES
5	15
MITGLIEDER DES STIFTUNGSRATS	ERFOLGSRECHNUNG
6	16
MIETERSCHAFT	INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN
7	17
DIENSTLEISTUNGEN	BILANZ
8	18
SIEDLUNGEN NACH STADTKREIS	GELDFLUSSRECHNUNG
9	20
SIEDLUNGEN VON A–Z	ANHANG
10	21
WOHNUNGSBESTAND	KURZBERICHT DER REVISIONSSTELLE
11	32

Kennzahlen 2022

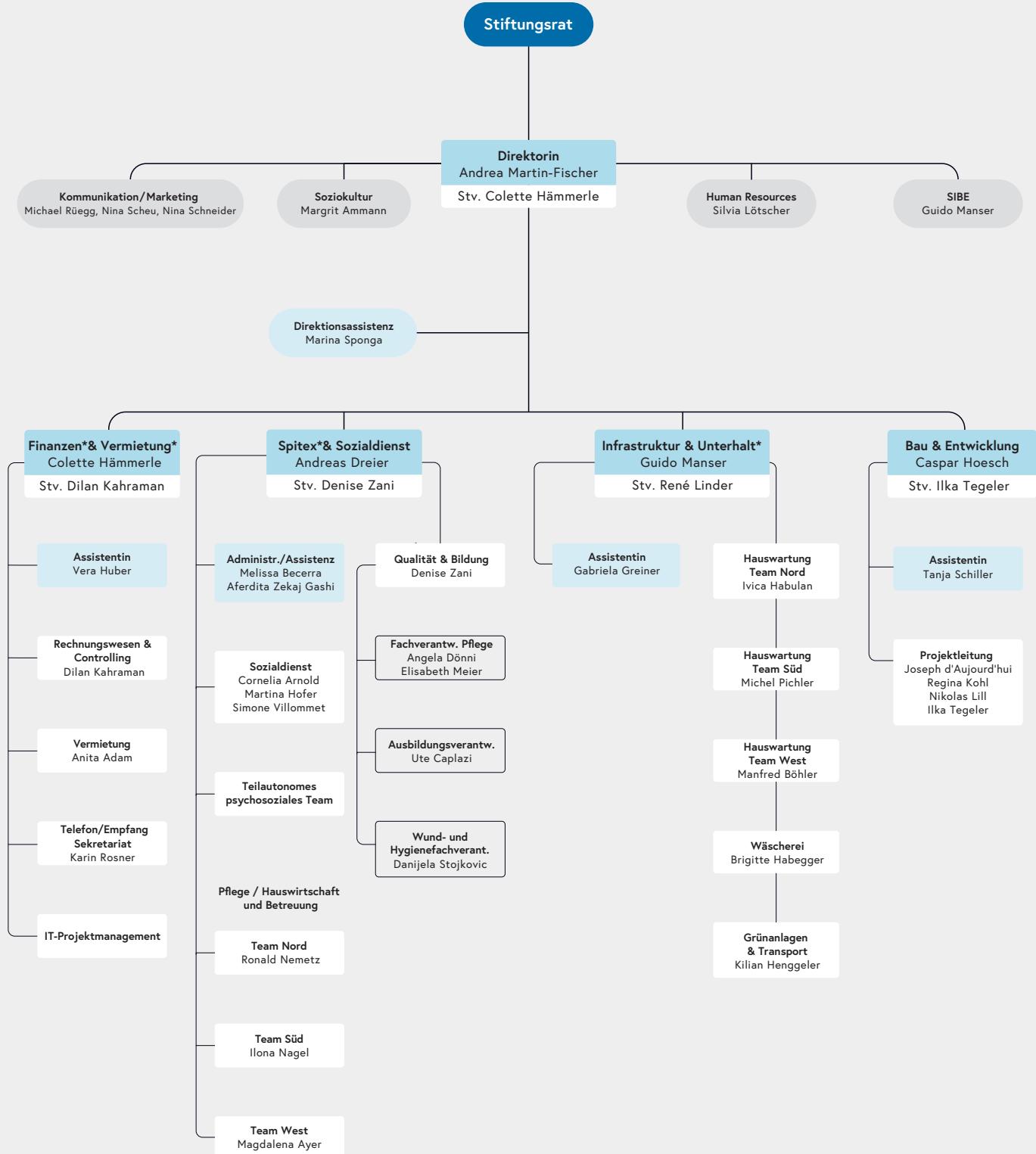
SAW auf einen Blick

In der Stiftung Alterswohnungen teilen sich
160 Mitarbeitende insgesamt 118 Stellen.
2155 Mieterinnen und Mieter wohnen in
34 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten, auch
zu den Finanzen, erhalten Sie hier.

	2020	2021	2022
Anzahl Mitarbeitende*	153	156	160
Personalbestand in Vollzeitstellen	109	116	118
Anzahl Ausbildungsplätze	10	11	10
Anzahl Wohnungen inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte	2'077	2'121	2'121
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2'319	2'301	2'155
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	76	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	71	71	70
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	5.3	5.3	6.9
Anzahl verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden Spitex SAW	34'737	36'222	30'788
Anzahl verrechnete hauswirtschaftliche Stunden Spitex SAW	19'284	20'029	19'286
Bilanzsumme in CHF	444 Mio.	451 Mio.	451 Mio.
Gesamtertrag in CHF	38 Mio.	37 Mio.	41 Mio.
Anlagevermögen in CHF	436 Mio.	443 Mio.	443 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	519 Mio.	533 Mio.	537 Mio.
Investitionen in CHF	10.3 Mio.	12.7 Mio.	9.8 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	176 Mio.	178 Mio.	175 Mio.

* befristete und unbefristete Anstellungen, ohne agil&mobil

Organigramm



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

Mitglieder des Stiftungsrats

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 Amtszeit von vier Jahren gewählt.

Stiftungsratspräsident

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

Mitglieder

Liv Maher

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

René Balmer

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

Simone Bertogg

Gerontologin

Albert Leiser

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

Peter Noser

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

Eva Sanders

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

Hans Rudolf Schelling

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

Thomas Schlepfer

Lic. iur., selbstständiger Berater

Ursula Uttinger

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

Orsola Lina Vettori

Dr., MBA, ehem. Spitaldirektorin, Spital Zollikerberg

Geschäftsleitung

Andrea Martin-Fischer

Direktorin

Colette Hämerle

Bereichsleiterin
Finanzen & Vermietung,
Stv. Direktorin

Guido Manser

Bereichsleiter
Infrastruktur & Unterhalt

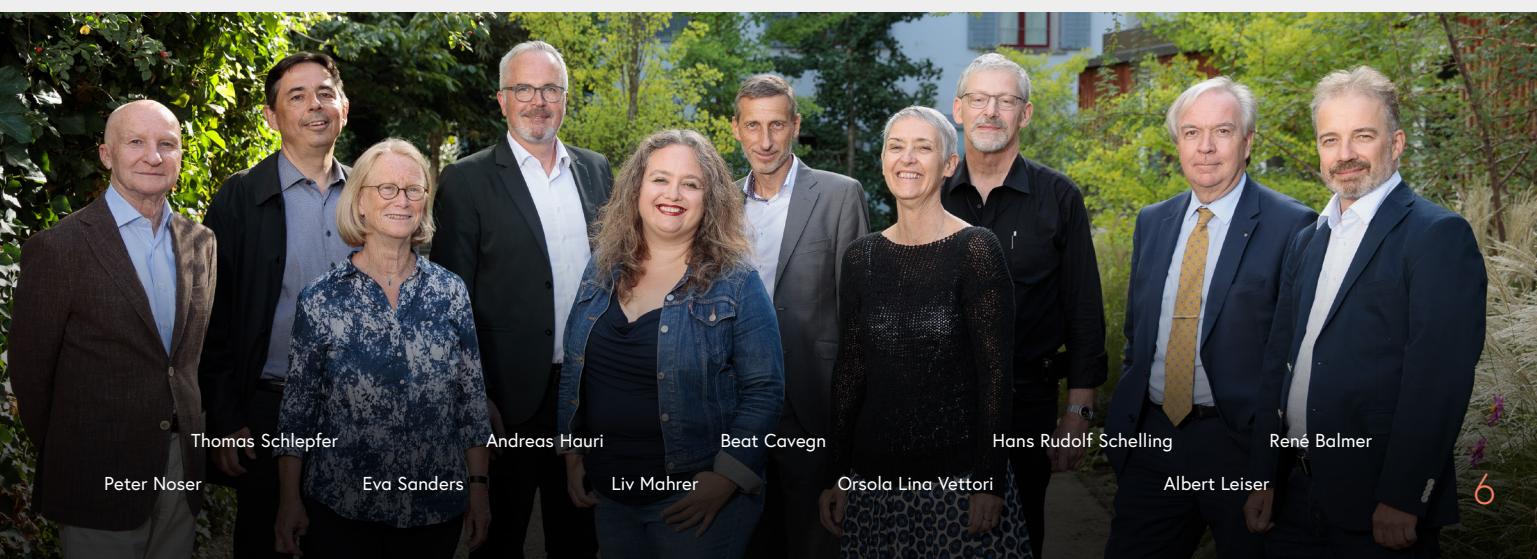
Andreas Dreier

Bereichsleiter
Spitex & Sozialdienst

Casper Hoesch

Bereichsleiter
Bau & Entwicklung

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



Mieterschaft

Zusammensetzung	2020	2021	2022
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2'319	2'301	2'155
Anzahl weiblich	1'450	1'443	1'322
Anzahl männlich	869	858	833
Anzahl Paare	348	341	315
Altersstruktur in %			
50–59 Jahre	1.6	1.6	1.4
60–69 Jahre	19.9	19.2	16.3
70–79 Jahre	40.2	40.1	41.3
80–89 Jahre	31.4	31.4	33.1
90–99 Jahre	6.9	7.6	7.7
100+	–	0.1	0.1
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	76	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	71	71	70
Gründe für eine Alterswohnung ZiA Angaben in %			
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	25	42	32
Bauliche Hindernisse	17	11	12
Wohnung zu teuer/zu gross	10	14	15
Soziale Gründe	8	3	11
Vorsorgliche Anmeldung	32	18	19
Anderes	8	12	11

Dienstleistungen

Spitex	2020	2021	2022
Anzahl Kundinnen und Kunden	792	716	750
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	34'737	36'222	30'788
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	19'284	20'029	19'286
Anzahl Einsätze	119'639	117'790	112'786
Wäscherei			
Anzahl gewaschene Tonnen Mieterwäsche	50	50	49
Sicherheit			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	1'294	1'147	1'019
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	505	245	217
Soziokulturelles Angebot			
Anzahl agil&mobil-Kurse (ehemals SEBA®) (www.wohnenab60.ch/soziokultur)	74	70	65
Anzahl Teilnehmende an den agil&mobil-Kursen	653	622	618
Anzahl Veranstaltungen (www.wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/)	12 ¹	17 ³	22
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	194 ²	220 ⁴	316 ⁵

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

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

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

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

⁵ Teilnehmendenanzahl ist noch nicht auf Vor-Corona-Niveau

Siedlungen nach Stadtkreis



Siedlungen von A–Z

Kr	Siedlung	Erstellt/Saniert	Gebäudeversicherungswert	Anschaffungswert
			CHF	CHF
Leerwohnungsbestand kumuliert: 0.61%				
9	Buchlern	1971/1991	8'677'000	4'764'056
8	Dufourstrasse	1968/2011	18'820'000	18'171'707
9	Espenho ⁴	1950/1983	20'411'045	7'772'748
9	Espenhof Süd	1950/2021	12'269'000	7'606'034
3	Erikastrasse	2019	18'112'900	20'629'024
9	Feldblume	1968/2010	5'970'995	6'879'000
4	Feldstrasse	2012	14'745'000	13'526'000
11	Felsenrain	1958/1988	27'650'020	8'479'657
10	Frankental	1963/1994	22'936'965	14'064'213
11	Frieden	2011/2013	31'919'950	40'409'305
3	Friesenberg	1968/2001	15'580'000	11'940'000
7	Gladbachstrasse	1972/2008	5'779'980	4'590'500
9	Grünau	1975/2010	10'618'000	13'713'800
4	Hardau ¹	1976/2007	16'720'000	8'840'314
12	Helen Keller	2018	38'720'000	45'620'923
12	Hirzenbach	1964/2009	14'630'000	18'766'445
6	Irchel ¹	1972/2007	33'617'000	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985 ²	3 –	3 –
5	Konradstrasse	1994	3'667'245	4'004'858
11	Köschenrüti	2014	29'100'000	32'034'342
9	Krone Altstetten	2011	13'781'000	16'594'000
10	Letten	1962/1999	10'710'000	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	9'799'990	11'525'964
11	Riedenhalde	1978/2001	9'180'000	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972/2001	13'695'168	7'444'297
6	Scheuchzerstrasse	1972/2015	23'200'000	28'370'000
11	Seebach	2012	24'477'400	32'657'000
8	Seefeldstrasse	2013	11'205'000	14'971'203
5	Sihlquai	1985	4'160'000	2'856'196
10	Sydefädeli	1984	9'296'000	7'247'719
11	Unteraffoltern	1981	11'391'950	9'537'410
12	Waldgarten	1959/1985	5'895'950	2'758'098
9	Werdhölzli ¹	1973/2004	12'270'000	7'215'422
Total			537'072'558	485'853'680

¹ Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

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

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

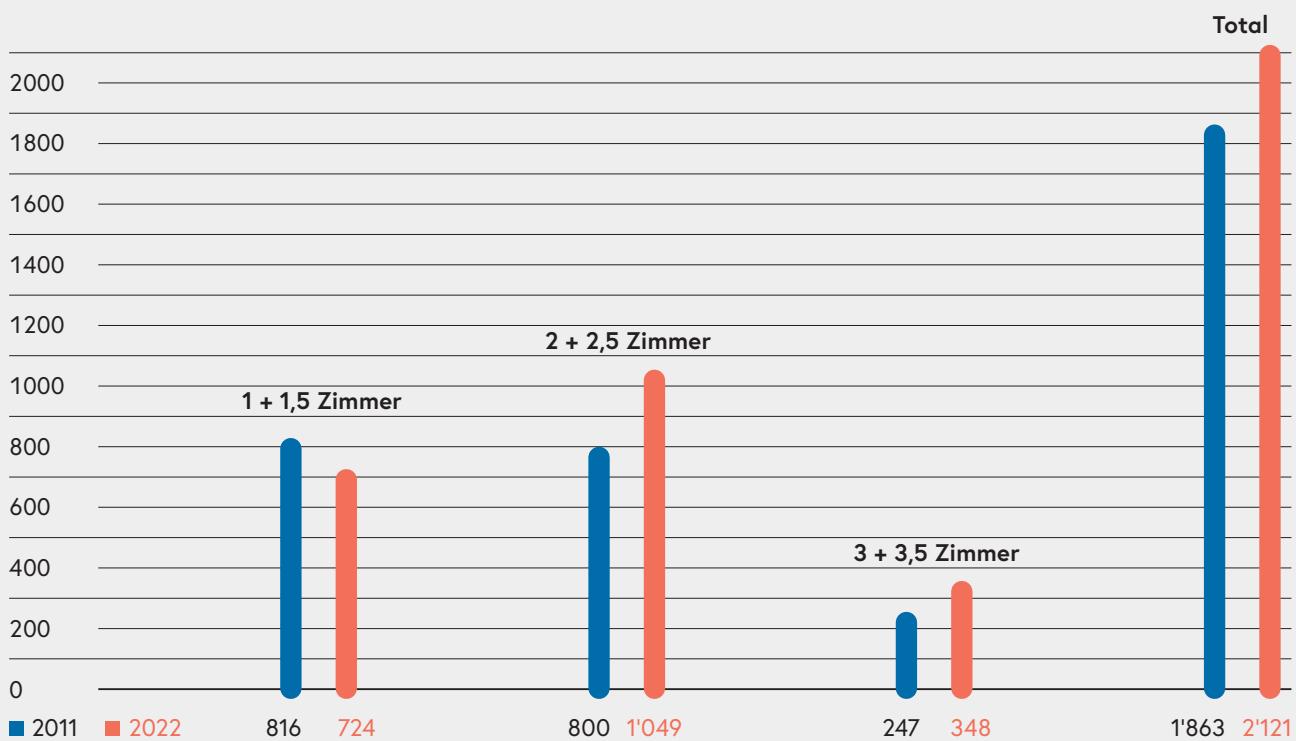
⁴ Baubeginn für den Ersatzneubau Siedlung Espenhof Nord in 2024, die Siedlung Espenhof West ist zwischenvermietet.

Wohnungsbestand

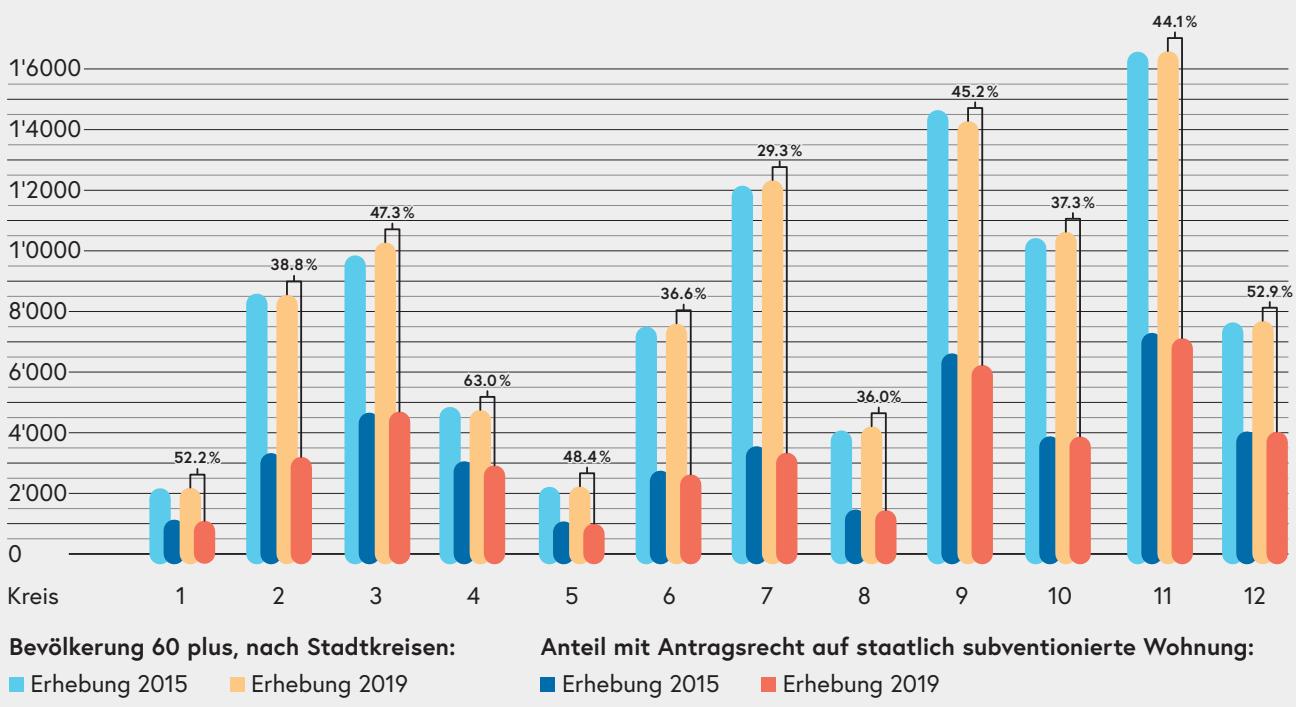
Siedlung	1 und 1,5 Zimmer			2 und 2,5 Zimmer			3 und 3,5 Zimmer			Total	
	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total		
Buchlern	46	2	48	8	—	8	—	—	—	56	
Dufourstrasse	4	3	7	22	15	37	4	3	7	51	
Espenhofer ⁴	57	2	59	47	3	50	—	1	1	110	
Espenhof Süd	38	4	42	7	4	11	—	—	—	53	
Erikastrasse	2	1	3	24	5	29	18	6	24	56	
Feldblume	—	—	—	9	6	15	3	2	5	20	
Feldstrasse	4	2	6	14	7	21	3	1	4	31	
Felsenrain	57	2	59	54	4	58	—	1	1	118	
Frankental	8	—	8	55	3	58	5	5	10	76	
Frieden	3	—	3	30	37	67	11	12	23	93	
Friesenberg	1	—	1	23	7	30	10	10	20	51	
Gladbachstrasse	1	—	1	8	6	14	1	3	4	19	
Grünau	18	10	28	13	11	24	1	1	2	54	
Hardau ¹	103	1	104	10	1	11	—	—	—	115	
Helen Keller	7	1	8	97	23	120	19	5	24	152	
Hirzenbach	—	—	—	12	2	14	22	19	41	55	
Irchel ¹	2	—	2	53	33	86	31	21	52	140	
Karl der Grosse ^{2,3}	5	—	5	5	1	6	—	—	—	11	
Konradstrasse	9	—	9	10	—	10	—	—	—	19	
Köschenrüti	23	14	37	19	13	32	12	9	21	90	
Krone Altstetten	—	—	—	23	17	40	7	5	12	52	
Letten	10	2	12	8	8	16	8	5	13	41	
Mittelleimbach	50	—	50	15	1	16	—	—	—	66	
Neubühl	1	—	1	50	2	52	—	2	2	55	
Rebwies	25	—	25	5	1	6	6	—	6	37	
Riedenhalden	9	8	17	6	4	10	6	4	10	37	
Schaffhauserplatz	47	—	47	17	—	17	—	2	2	66	
Scheuchzerstrasse	5	1	6	25	13	38	15	11	26	70	
Seebach	1	1	2	41	23	64	7	7	14	80	
Seefeldstrasse	—	—	—	—	23	23	—	5	5	28	
Sihlquai	13	—	13	8	—	8	—	2	2	23	
Sydefädeli	44	5	49	7	—	7	—	—	—	56	
Unteraffoltern	55	1	56	14	2	16	—	—	—	72	
Waldgarten	12	—	12	14	—	14	1	—	1	27	
Werdhölzli ¹	4	—	4	14	7	21	5	11	16	41	
Total	664	60	724	767	282	1'049	195	153	348	2'121	

¹ Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet² 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.³ Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet.⁴ Baubeginn für den Ersatzneubau Siedlung Espenhof Nord in 2024, die Siedlung Espenhof West ist zwischenvermietet.

Wohnstruktur 2022 im Vergleich zu 2011



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



Zahlenbasis: Statistik Stadt Zürich

Jahresrechnung 2022

Bericht des Stiftungsrates

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2022 mit einem Unternehmensgewinn von CHF 12'140 (Vorjahr CHF 159'555) ab.

Die **Sachanlagen VV** (Ziff. 140) erhöhten sich im Berichtsjahr gesamthaft um knapp CHF 0.4 Mio. von CHF 443.1 auf neu CHF 443.5 Mio. Die Erhöhung erfolgte aus Veränderungen der **Anlagen im Bau** CHF -3.2 Mio., der Verminderung der **kumulierten Abschreibungen** um CHF -0.4 Mio. aufgrund der Schlussabrechnung Espenhof Süd. Trotz der Verminderung des langfristigen **Fremdkapitals** um CHF 0.5 Mio. konnten die baulichen Investitionen finanziert werden. Der **Liegenschaftsfonds** (Ziff. 291) im Eigenkapital erhöhte sich um CHF 0.6 Mio. auf neu CHF 96.3 Mio.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das operative Ergebnis liegt rund **CHF 0.15 Mio.** unter dem **Vorjahresniveau** und **CHF 0.3 Mio** unter dem **Budget**. Die Mieterträge liegen im Rahmen des Vorjahrs. (**Ziff. 44**), die Erträge aus Entgelten (**Ziff. 42**) liegen CHF 0.4 Mio. unter dem **Vorjahreswert aufgrund des Rückganges der NKLV-Leistungen**. Der Finanzaufwand (**Ziff. 34**) liegt auf **Vorjahresniveau**. Die Abschreibungen **VV** (**Ziff. 33**) belasten das Ergebnis mit **CHF 3.7 Mio.** (**Vorjahr CHF 4.3 Mio.**) und die Nettoeinlagen in den **Liegenschaftsfonds im Eigenkapital** (**Ziff. 35** und **Ziff. 45**) belasten das Ergebnis mit **CHF 0.6 Mio.** (**Vorjahr 4.7 Mio.**).

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Der **Jahresgewinn** liegt **CHF 0.3 Mio.** unter dem **Budget**. Das Ergebnis aus Finanzierungen resultiert leicht unter Budget. Der betriebliche Aufwand erhöht sich gegenüber Budget um CHF 2.6 Mio. (**Sach- und Betriebsaufwand** (**Ziff. 31**) CHF +3.3 Mio., und **Transferaufwand** CHF +0.1 Mio., **Ab- schreibungen Verwaltungsvermögen** (**Ziff. 33**) CHF -0.6 Mio. und **Einlagen in Fonds** (**Ziff. 35**) CHF -0.2 Mio.). Der betriebliche Ertrag konnte gegenüber Budget um CHF 2.4 Mio. verbessert werden (**Entgelte** (**Ziff. 42**) CHF +0.3 Mio.; **Spitexerträge** «**Transferertrag**» CHF -0.5 Mio.; **Entnahmen aus Liegenschaftenfonds** (**Ziff. 45**) CHF +2.7 Mio. und verschiedene Erträge (**Ziff. 43**) CHF -0.1 Mio.).

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2022 der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 07. Februar 2023 genehmigt.
Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2022

	CHF
Gesamtaufwand	42'078'299
Gesamtertrag	42'090'439
Ertragsüberschuss	12'140

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen 01.01. bis 31.12.2022

	CHF
Ausgaben Verwaltungsvermögen	9'808'786
Einnahmen Verwaltungsvermögen	5'711'639
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	4'097'147

Bilanz 31.12.2022

	CHF
Bilanzsumme	450'558'311

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 12'140 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
Dadurch erhöht sich der **Bilanzüberschuss auf CHF 72'296'728**.

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
		CHF	CHF	CHF
30	Personalaufwand	13'267'029	13'262'623	13'194'019
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	17'006'487	13'677'346	12'762'906
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen <small>(siehe Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen)</small>	3'697'369	4'328'735	4'325'650
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'172'979	5'364'600	5'168'281
36	Transferaufwand	110'294	–	159'269
37	Durchlaufende Beiträge	–	–	–
Total betrieblicher Aufwand		39'254'157	36'633'304	35'610'126
42	Entgelte	9'322'772	9'047'344	8'922'706
43	Verschiedene Erträge	149'468	200'000	381'859
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	4'535'752	1'850'000	418'228
46	Transferertrag	4'099'264	4'641'404	5'156'548
Total betrieblicher Ertrag		18'107'257	15'738'748	14'879'342
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		-21'146'901	-20'894'556	-20'730'784
34	Finanzaufwand	1'676'684	1'792'950	1'674'490
44	Finanzertrag	22'835'725	23'027'316	22'564'828
Ergebnis aus Finanzierung		21'159'041	21'234'366	20'890'339
Operatives Ergebnis		12'140	339'810	159'555
38	Ausserordentlicher Aufwand	–	–	–
48	Ausserordentlicher Ertrag	–	–	–
Ausserordentliches Ergebnis		–	–	–
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung		12'140	339'810	159'555
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)				
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'162'958	1'540'000	1'395'112
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'162'958	1'540'000	1'395'112
Total Aufwand		42'093'799	39'966'254	38'679'727
Total Ertrag		42'105'939	40'306'064	38'839'282

Investitionsrechnung

Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
		CHF	CHF	CHF
50	Sachanlagen	9'808'786	14'800'000	12'697'493
52	Immaterielle Anlagen	–	–	–
Total Investitionsausgaben		9'808'786	14'800'000	12'697'493
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	5'711'639	–	–
Total Investitionseinnahmen		5'711'639	–	–
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		9'808'786	14'800'000	12'697'493
Total Investitionseinnahmen		5'711'639	–	–
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-4'097'147	-14'800'000	-12'697'493
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Bilanz

Aktiven		01.01.2022	31.12.2022
		CHF	CHF
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	6'221'276	5'560'396
101	Forderungen	781'857	808'211
102	Kurzfristige Finanzanlagen	–	–
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	801'351	681'155
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	–	8'901
	Umlaufvermögen	7'804'484	7'058'663
Total Finanzvermögen		7'804'484	7'058'663
140	Sachanlagen VV	443'047'244	443'469'122
142	Immaterielle Anlagen	61'004	30'524
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	1	1
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	443'108'250	443'499'648
Total Verwaltungsvermögen		443'108'250	443'499'648
Total Aktiven		450'912'734	450'558'311
* Total Anlagevermögen		443'108'250	443'499'648

Bilanz

Passiven		01.01.2022	31.12.2022
		CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	4'096'615	3'125'314
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'032'510	1'181'146
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	1'971'619	3'051'396
205	Kurzfristige Rückstellungen	426'451	359'430
Kurzfristiges Fremdkapital		7'527'195	7'717'285
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	270'804'608	270'283'285
208	Langfristige Rückstellungen	4'133'643	3'460'565
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	530'885	524'502
Langfristiges Fremdkapital		275'469'136	274'268'352
Total Fremdkapital		282'996'331	281'985'637
291	Fonds im Eigenkapital	95'631'815	96'275'946
Zweckgebundenes Eigenkapital		95'631'815	96'275'946
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	72'284'587	72'296'727
Zweckfreies Eigenkapital		72'284'587	72'296'727
Total Eigenkapital		167'916'403	168'572'674
Total Passiven		450'912'734	450'558'311

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode	Rechnung 2022	Rechnung 2021
	CHF	CHF
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	12'140	159'555
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'697'369	4'325'650
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	-26'355	558'743
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	120'196	-336'586
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	-971'302	839'279
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	1'079'777	771'286
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-740'098	-1'207'846
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	637'226	4'750'052
- Aktivierung Eigenleistungen	-222'078	-372'203
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	3'586'875	9'487'931
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-9'808'786	-12'697'493
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	5'711'639	-
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-4'097'147	-12'697'493
+ Aktivierte Eigenleistungen	222'078	372'203
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-3'875'068	-12'325'290
Geldfluss aus Anlagenaktivität ins Finanzvermögen	-	-
Geldfluss aus Investitions- und Anlagenaktivität	-3'875'068	-12'325'290
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	148'636	-140'015
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-521'323	2'672'464
+/- Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-372'688	2'532'448
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-660'881	-304'911
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	6'221'276	6'526'187
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	5'560'396	6'221'276
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-660'881	-304'911

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 12. Juni 1996 (845.200), auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen («True and Fair View»-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandminderungsbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

Die Buchführung richtet sich nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Richtigkeit, der Rechtzeitigkeit und der Nachprüfbarkeit.

Bilanzierungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Verpflichtungen werden bilanziert, wenn deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt, ihre Erfüllung sicher oder wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräußert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verpflichtungen gegenüber Sonderrechnungen werden dem Fremdkapital zugerechnet.

Aktivierungs / Wesentlichkeitsgrenze

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000** liegt (Beschluss des Anstaltsvorstands vom 27. August 2018). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Beim Übergang zum HRM2 wurde **keine Neubewertung des Verwaltungsvermögens** gemäss § 179 Abs. 1 lit. c. GG vorgenommen. (Beschluss Stiftungsrat vom 27. August 2018)

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Beiträge der Stadt und Darlehen des Kantons im Rahmen der Wohnbauförderung werden als Fremdkapital ausgewiesen. Die Positionen des VV, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmäßig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen wird jährlich auf dauernde Wertminderungen geprüft.

Positionen des Fremdkapitals und des Eigenkapitals werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert.

Bereichsspezifische Regelungen

Die Stiftung Alterswohnungen ist im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig und wendet deshalb, gestützt auf § 30 «Anlagekategorien und Nutzungsdauern» der VGG Gemeindeverordnung für den Liegenschaftenfonds und die Abschreibungen die Branchenregeln aus dem WBFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 01. Juni 2005 § 23 ff.) an.

Interne Zinsen

Der Zinssatz für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 01. Dezember 2009 den jeweils aktuellen Zinssatz der Depositenkasse (aktuell 0.0 %). Verzinst wird der Wert Ende Jahr.

Verzinst werden

- a) die Verpflichtungen der Stiftung gegenüber dem Solidaritätsfonds (Ziff 209) Fonds im Fremdkapital.

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

Die Rechnung wird über die Stiftung grundsätzlich als Einheit geführt. Sie besteht aus der Hauptrechnung einschliesslich den Sonderrechnungen.

Nicht in der Rechnung konsolidiert

Die Beteiligungen im Verwaltungsvermögen umfassen private Organisationen ohne Erwerbszweck (Stiftung), welche öffentliche Aufgaben erfüllen. Die Stiftung Alterswohnungen ist als Mitglied oder Eigentümerin an diesen Organisationen beteiligt. Diese Organisationen werden nicht in die Rechnung konsolidiert, sondern werden im Beteiligungsspiegel ausgewiesen.

Anhang

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

	Buchwert 01.01.2022	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2022
	CHF	CHF	CHF
101 Forderungen	781'857	26'355	808'211
Debitoren (Vermietung)	216'583	45'541	262'125
Debitoren (Wäscherei)	–	–	–
Debitoren (Übrige)	160'790	-11'361	149'428
Debitoren (Spitex)	503'382	-9'258	494'124
Debitoren (Soziokultur)	519	26'079	26'598
Debitor Spitex GUD	–	–	–
WB Debitoren	-107'900	-22'700	-130'600
Diverse	8'483	-1'947	6'536
104 Aktive Rechnungsabgrenzung	801'351	-120'196	681'155
Aktive RA Personalaufwand	246'589	38'495	285'084
Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	406'273	-136'201	270'071
Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	148'489	-22'489	126'000

Anhang

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt		Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen					
		Stand 01.01.2022	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2022	01.01.2022	Planmässige Abschreibungen	Abgänge (+)	Stand 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
1400 Grundstücke	32'1113'365	–	408'939	32'522'304	–	–	–	–	–	32'522'304
1404 Hochbauten	449'700'453	–	3'630'922	453'331'376	-58'924'609	-3'666'889	3'284'452	-59'307'046	394'024'330	
1406 Mobilien VV	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1407 Anlagen im Bau VV	20'158'035	817'515	-4'053'061	16'922'489	–	–	–	–	–	16'922'489
1409 Übrige Sachanlagen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Sachanlagen	501'971'854	817'515	-13'200	502'776'168	-58'924'609	-3'666'889	3'284'452	-59'307'046	443'469'122	
Immaterielle Anlagen										
1420 Software	152'444	–	–	152'444	-91'440	-30'480	–	-121'920	30'524	
Total Immaterielle Anlagen	152'444	–	–	152'444	-91'440	-30'480	–	-121'920	30'524	
Beteiligungen, Grundkapitalien										
1456 Private Organisationen ohne Erwerbszweck	1	–	–	1	–	–	–	–	1	
Total Beteiligungen	1	–	–	1	–	–	–	–	1	
Total Verwaltungsvermögen	502'124'299	817'515	-13'200	502'928'613	-59'016'049	-3'697'369	3'284'452	-59'428'966	443'499'648	

Anhang

Beteiligungsspiegel

Name / Sitz	Rechtsform	Rechnungslegungsnorm	Tätigkeitsgebiet	Nominalkapital (100%)	Eigentumsanteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaffungswert	Buchwert 31.12.2022	
											CHF
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen Baugenossenschaft mehr als Wohnen	Genossenschaft	Liegenschaften	1 Anteilschein	1	1	–	–	–	10000	1	
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen											
Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge											
1											

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Bezeichnung	Buchwert 01.01.2022	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2022
	CHF	CHF	CHF
200 Laufende Verbindlichkeiten	-4'096'615	971'936	-3'125'314
Kreditoren aus Lieferung und Leistung	-2'629'615	1'265'064	-1'364'551
Rückzahlungen gegenüber Spitzkunden	-32'276	30'141	-2'136
Verbindlichkeiten Kanton aus Mehrzinseinnahmen	-6'525	-10'507	-17'033
Kreditor (MWST)	-3'211	-53'877	-57'088
Debitoren (Anzahlungen)	-1'282'887	-96'606	-1'379'493
HRZ Quellensteuer-Abzüge	-1'027	462	-565
HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	-105'144	100'851	-4'293
HRZ FAK-Beiträge AG und Rückvergütungen	-4'130	-3'782	-7'912
HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-15'443	-38'524	-53'968
HRZ EO/IV/MV Taggeld	-1'371	-6'119	-7'490
Verbindlichkeiten gegenüber Spitzex	-14'544	-215'471	-230'015
Diverses	-441	305	-770
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'032'510	-148'636	-1'181'146
WB Anteil kurzfrist. verzins. Verbindlichkeiten	-1'028'265	-152'881	-1'181'146
Lebenshaltungskonten	-4'245	4'245	-
204 Passive Rechnungsabgrenzung	-1'971'619	-1'079'777	-3'051'396
Passive RA Personalaufwand	-100'853	-352'469	-453'322
Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-1'870'766	-727'308	-2'598'074
Passive RA Finanzaufwand/Ertrag	-	-	-
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-270'804'608	521'323	-270'283'285
Hypotheken	-161'191'485	3'294'985	-157'896'500
Darlehen Kanton	-24'976'103	47'192	-24'928'911
Darlehen Stadt	-67'386'758	-4'415'470	-71'802'228
Depositenkasse	-17'250'262	1'594'616	-15'655'645
Darlehen Dritte	-	-	-
Fälligkeitsstatistik:			
1 bis 2 Jahre			-64'300'000
2 bis 5 Jahre			-15'200'000
über 5 Jahre			-54'500'000
Total			-134'000'000
Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %			1.06%

Anhang

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen	Stand	Bildung inkl.	Verwendung	Auflösung	Umbuchung	Stand	Begründung
	01.01.2022	Erhöhung (+)	(-)	(-)	(+/-)	31.12.2022	
	CHF		CHF	CHF		CHF	
2050 Mehrleistungen des Personals	-426'451	–	–	67'021	–	-359'430	A
Total kurzfristige Rückstellungen	-426'451	–	–	67'021	–	-359'430	
				Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.		
A Ansprüche aus Überzeit und Ferien				301'000		-359'430	
Total kurzfristige Rückstellungen						-359'430	
Langfristige Rückstellungen							
2083 Nicht versicherte Schäden	-4'133'643	–	673'078	–	–	-3'460'565	A
Total langfristige Rückstellungen	-4'133'643	–	673'078	–	–	-3'460'565	
Begründungen der langfristigen Rückstellungen				Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2022		
A Rückstellung für Baumängel und bauliche Massnahmen zur Erhöhung Sicherheit				314'430		-3'460'565	
Total langfristige Rückstellungen						-3'460'565	

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand	Einlage	Fonds	Ertrags-	Jahresergebnis	Stand
	01.01.2022		Entnahme	überschuss	Aufwandüberschuss	31.12.2022
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2910 Fonds im Eigenkapital	-95'631'815					-96'275'946
Liegenschaftenfonds	-95'631'815	-5'160'840	4'516'709			-96'275'946
2950 Aufwertungsreserve	–					–
Aufwertungsreserve allg. Hauhalt	–					–
299 Bilanzüberschuss	-72'284'587					-72'296'727
2990 Jahresergebnis	–			-12'140		-12'140
2999 Stiftungskapital	-61'595'000					-61'595'000
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-10'689'587					-10'689'587
Total	-167'916'403	-5'160'840	4'516'709	-12'140		-168'572'674

Anhang

Sonderrechnungen

Art	Zweck
Solidaritätsfonds	Der Solidaritätsfonds ist dafür bestimmt, das Wohnen und Leben in der SAW grundsätzlich zu verbessern. Aus den Fondsmitteln können sowohl Mieterinnen und Mieter der SAW unterstützt als auch besondere Projekte der SAW gefördert werden.
Bezeichnung, Konto	
209201	

Erfolgsrechnung 2022			Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	492'692	
	Zinssatz 0.75% / ab 01.04.2021 0% (Verzinsung gemäss Beschluss)			–
	Übrige Erträge	Spenden		11'189
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag	13'572	
Total Aufwand / Ertrag			13'572	11'189
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)				-2'383

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	493'075
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-2'383
Vermögen Ende Rechnungsjahr	490'692

Bilanz per 31.12.2022	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		490'692
Total	–	490'692

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Personalkasse

Bezeichnung, Konto

209202

Zweck

Personalkasse für Mitarbeitende der SAW, Unterstützung von Mitarbeitenden.

Erfolgsrechnung 2022			Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse SAW	30'731	
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0 %	–
	Übrige Erträge	Einlage		–
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag	2'500	
Total Aufwand / Ertrag			2'500	–
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)				-2'500

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	30'731
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-2'500
Vermögen Ende Rechnungsjahr	28'231

Bilanz per 31.12.2022	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		28'231
Total	–	28'231

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Personalkasse

Zweck

Bezeichnung, Konto

209203

Personalkasse für Mitarbeitende der Spitex SAW,
Unterstützung von Mitarbeitenden.

Erfolgsrechnung 2022			Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse Spitex	7'078	
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0 %	–
	Übrige Erträge	Einlage		–
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag	1'500	
Total Aufwand / Ertrag			1'500	–
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)				-1'500

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	7'078
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-1'500
Vermögen Ende Rechnungsjahr	5'578

Bilanz per 31.12.2022	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		5'578
Total	–	5'578

Kurzbericht der Revisionsstelle

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
Informatik-Gesamtlösungen



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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich bestehend aus den gesetzlich vorgeschriebenen Elementen für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards in Verbindung mit dem Schweizer Prüfungshinweis 60 (Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung) 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 Prüfungs nachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungs handlungen 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 Kontrollsyste m, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungs handlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsyste ms 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 Prüfungs nachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil und Empfehlung zur Genehmigung der Jahresrechnung

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Rechnungsjahr den kantonalen gesetzlichen Vorschriften und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen an die Fachkunde und die Unabhängigkeit gemäss Para. 145 und 146 des Gemeindegesetzes erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Flavio Hürsch
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. Februar 2023

Herausgeberin

Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich
Feldstrasse 110
Postfach
8036 Zürich

044 415 73 33

wohnenab60@zuerich.ch
www.wohnenab60.ch

Redaktionskommission

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

Korrektorat

Regula Walser
www.regulawalser.ch

Titelbild

In vier Workshops zur Thematik «Neue Wohnformen» diskutierten die Teilnehmenden die Ergebnisse der Umfrage «Wie möchten Sie im Alter wohnen?». Foto: Dominique Meienberg

Gestaltung

EIDENBENZ / ZÜRCHER AG
www.e-z.ch