



**Stadt Zürich**

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien



# Jahresrechnung 2018

Eine Stiftung des Finanzdepartements

# Jahresrechnung 2018

## Bilanz

### Aktiven

	Rechnung 2018	%	Rechnung 2017	%
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Bankkontokorrente	9 012 796,74	7,5	4 555 892,56	3,9
<b>flüssige Mittel</b>	<b>9 012 796,74</b>	<b>7,5</b>	<b>4 555 892,56</b>	<b>3,9</b>
<b>Forderungen (Mieterkonti)</b>	<b>53 517,80</b>	<b>0,0</b>	<b>40 043,65</b>	<b>0,0</b>
<b>Heizölvorrat</b>	<b>102 887,45</b>	<b>0,1</b>	<b>79 754,85</b>	<b>0,1</b>
<b>Anteilschein egw</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,0</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,0</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>210 289,85</b>	<b>0,2</b>	<b>169 000,65</b>	<b>0,1</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>58 965,25</b>	<b>0,0</b>	<b>71 414,45</b>	<b>0,1</b>
	<b>9 443 457,09</b>	<b>7,9</b>	<b>4 921 106,16</b>	<b>4,2</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
Liegenschaft Brunnenhof	38 269 700,00	31,9	38 269 700,00	32,8
Abschreibungsbeitrag Stadt Br	-4 907 840,00	-4,1	-4 907 840,00	-4,2
Liegenschaft Au	36 885 300,00	30,8	36 885 300,00	31,6
Liegenschaft Au, Auwiesenstrasse	58 251,80	0,0	0,00	0,0
Abschreibungsbeitrag Stadt Au	-2 265 625,00	-1,9	-2 265 625,00	-1,9
Liegenschaft Friesenberg	28 264 000,00	23,6	28 020 000,00	24,0
Liegenschaft Leimbach	17 311 700,00	14,5	17 300 000,00	14,8
Liegenschaft Luchwiese	21 596 700,00	18,0	21 596 700,00	18,5
Abschreibungsbeitrag Stadt Luchswiese	-2 000 000,00	-1,7	-2 000 000,00	-1,7
Liegenschaft Manegg	12 444 074,79	10,4	2 196 110,00	1,9
Abschreibungsbeitrag Stadt Manegg	-1 341 360,00	-1,1	0,00	0,0
Wertberichtigung Liegenschaften	-35 356 671,00	-29,5	-33 833 592,00	-29,0
<b>Liegenschaften</b>	<b>108 958 230,59</b>	<b>91,0</b>	<b>101 260 753,00</b>	<b>86,8</b>
Projekt Manegg	0,00	0,0	9 733 460,64	8,3
Projekt Letzibach D	1 391 222,55	1,2	700 261,90	0,6
<b>Baukonti</b>	<b>1 391 222,55</b>	<b>1,2</b>	<b>10 433 722,54</b>	<b>8,9</b>
<b>Mobilien</b>	<b>1,00</b>	<b>0,0</b>	<b>1,00</b>	<b>0,0</b>
	<b>110 349 454,14</b>	<b>92,1</b>	<b>111 694 476,54</b>	<b>95,8</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>119 792 911,23</b>	<b>100,0</b>	<b>116 615 582,70</b>	<b>100,0</b>

## Passiven

	<b>Rechnung 2018</b>	<b>%</b>	<b>Rechnung 2017</b>	<b>%</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>				
Kreditoren	78 481,81	0,1	68 760,20	0,1
Vorauszahlungen (Mieterkonti)	546 926,60	0,5	547 316,65	0,5
Akonto Nebenkosten	506 075,20	0,4	502 652,35	0,4
Passive Rechnungsabgrenzung	1 698 553,95	1,4	1 005 809,90	0,9
kurzfristige Darlehen unverzinslich	319 840,00	0,3	319 840,00	0,3
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3 149 877,56</b>	<b>2,6</b>	<b>2 444 379,10</b>	<b>2,1</b>
Hypotheken und Darlehen verzinslich	37 500 000,00	31,3	39 500 000,00	33,9
Darlehen unverzinslich	3 475 600,00	2,9	2 603 440,00	2,2
Rückstellung Tankrevision	0,00	0,0	4 000,00	0,0
Erneuerungsfonds	28 798 010,77	24,0	26 586 619,87	22,8
Siedlungsaktivitäten Brunnenhof/Manegg	5 157,95	0,0	569,25	0,0
Kautionen Familiengarten	3 500,00	0,0	3 700,00	0,0
<b>langfristiges Fremdkapital</b>	<b>69 782 268,72</b>	<b>58,3</b>	<b>68 698 329,12</b>	<b>58,9</b>
	<b>72 932 146,28</b>	<b>60,9</b>	<b>71 142 708,22</b>	<b>61,0</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Stiftungskapital	11 400 000,00	9,5	11 400 000,00	9,8
Zuwachskapital	25 122 874,48	21,0	24 200 231,72	20,8
unverzinsliches Dotationskapital Siedlungen	8 950 000,00	7,5	8 950 000,00	7,7
	<b>45 472 874,48</b>	<b>38,0</b>	<b>44 550 231,72</b>	<b>38,2</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>118 405 020,76</b>	<b>98,8</b>	<b>115 692 939,94</b>	<b>99,2</b>
<b>Gewinn (Einlage in Zuwachskapital)</b>	<b>1 387 890,47</b>	<b>1,2</b>	<b>922 642,76</b>	<b>0,8</b>
<b>Total</b>	<b>119 792 911,23</b>	<b>100,0</b>	<b>116 615 582,70</b>	<b>100,0</b>

# Erfolgsrechnung

## Ertrag aus Leistungen

	<b>Rechnung 2018</b>	<b>%</b>	<b>Rechnung 2017</b>	<b>%</b>
<b>Miet-/Pacht-/Mehrzinsen, Zuschüsse</b>				
Pacht- und Mietzinse	9 030 806,80	94,5	8 779 608,30	82,0
Mehrzins Stiftung	182 586,20	1,9	168 083,35	1,6
Ertragsminderung durch Leerstände	-89 207,25	-0,9	-185 633,25	-1,7
Zusatzverbilligungen Au	74 458,00	0,8	73 373,00	0,7
Mietzinszuschüsse	-108 217,80	-1,1	0,00	0,0
	<b>9 090 425,95</b>	<b>95,1</b>	<b>8 835 431,40</b>	<b>82,5</b>
<b>Pauschalbeiträge</b>				
Treppenhauseinigung pauschal	29 387,00	0,3	28 211,00	0,3
Waschküche	121 789,97	1,3	119 468,36	1,1
Geschirrspüler pauschal	44 471,30	0,5	44 313,40	0,4
	<b>195 648,27</b>	<b>2,0</b>	<b>191 992,76</b>	<b>1,8</b>
<b>Ertrag Nebenkosten</b>				
Ertrag Nebenkosten	32 173,20	0,3	23 006,95	0,2
	<b>32 173,20</b>	<b>0,3</b>	<b>23 006,95</b>	<b>0,2</b>
<b>Entnahmen</b>				
Entnahme Erneuerungsfonds	233 008,10	2,4	548 673,00	5,1
Entnahme Mietzinsfonds	0,00	0,0	1 066 802,50	10,0
	<b>233 008,10</b>	<b>2,4</b>	<b>1 615 475,50</b>	<b>15,1</b>
<b>Übriger Ertrag</b>				
Übriger Ertrag	2 943,55	0,0	44 461,70	0,4
	<b>2 943,55</b>	<b>0,0</b>	<b>44 461,70</b>	<b>0,4</b>
<b>BRUTTOERTRAG</b>	<b>9 554 199,07</b>	<b>100,0</b>	<b>10 710 368,31</b>	<b>100,0</b>

## Aufwand Liegenschaften

	<b>Rechnung 2018</b>	<b>%</b>	<b>Rechnung 2017</b>	<b>%</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>				
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	639 713,87	6,7	733 639,19	6,8
Renovation Liegenschaften	233 008,10	2,4	555 204,35	5,2
Wohnungsrenovation durch Maler	171 455,35	1,8	270 608,70	2,5
Material baulicher Unterhalt	84 365,73	0,9	83 335,00	0,8
Unterhalt/Reparaturen Lift	51 082,96	0,5	48 987,15	0,5
Unterhalt Umgebung	259 425,20	2,7	60 141,30	0,6
Weiterverrechnung Mieter/Dritte	-76 584,10	-0,8	-73 447,85	-0,7
Leistungen aus Sachversicherungen	-22 702,95	-0,2	-11 008,00	-0,1
Anschaffungen Geräte und Maschinen (Innenbereich)	222 601,85	2,3	207 484,90	1,9
Anschaffungen Geräte, Maschinen, Fahrzeuge	0,00	0,0	1 359,20	0,0
Projekte	15 400,00	0,2	38 783,95	0,4
	<b>1 577 766,01</b>	<b>16,5</b>	<b>1 915 087,89</b>	<b>17,9</b>
<b>Betriebskosten Liegenschaften</b>				
Sachversicherungen	94 248,35	1,0	87 190,85	0,8
Wasser	512 826,30	5,4	522 527,85	4,9
Strom	200 988,95	2,1	165 238,95	1,5
Entsorgungsgebühren	29 776,00	0,3	36 402,85	0,3
Nebenkosten der Leerstände	926,25	0,0	1 141,96	0,0
	<b>838 765,85</b>	<b>8,8</b>	<b>812 502,46</b>	<b>7,6</b>
<b>Einlagen</b>				
Einlage Erneuerungsfonds	2 045 601,00	21,4	1 942 799,00	18,1
Einlage Zuwachskapital Stiftung (Auflösung Mietzinsfonds)	0,00	0,0	1 066 802,50	10,0
	<b>2 045 601,00</b>	<b>21,4</b>	<b>3 009 601,50</b>	<b>28,1</b>
<b>ERGEBNIS VOR GESCHÄFTSAUFWAND</b>	<b>5 092 066,21</b>	<b>53,3</b>	<b>4 973 176,46</b>	<b>46,4</b>
<b>Personal/Stiftungsrat</b>				
Sitzungsgelder Stiftungsrat	7 445,50	0,1	6 512,80	0,1
Allgemeine Unkosten Stiftungsrat	1 289,70	0,0	0,00	0,0
Löhne Betriebspersonal	500 388,95	5,2	488 715,10	4,6
Löhne übriges Personal	265 125,35	2,8	255 712,65	2,4
Sozialversicherung Betriebspersonal	34 684,40	0,4	36 387,85	0,3
Sozialversicherung übriges Personal	19 694,10	0,2	18 996,95	0,2
Pensionskasse Betriebspersonal	54 278,70	0,6	51 732,15	0,5
Pensionskasse übriges Personal	33 694,30	0,4	33 615,60	0,3
Anuitätenverpflichtung PK	2 723,00	0,0	2 723,00	0,0
Unfall-/Krankenversicherung Betriebspersonal	1 624,20	0,0	200,20	0,0
Unfall-/Krankenversicherung übriges Personal	753,35	0,0	730,70	0,0
Krankentaggeldversicherung	4 289,15	0,0	0,00	0,0
Leistungen aus Versicherungen	-13 748,95	-0,1	-20 908,45	-0,2
Verpflegungszulagen	9 860,00	0,1	10 500,00	0,1
Reise- und Spesenentschädigung	3 207,40	0,0	3 212,40	0,0
Aus- und Weiterbildung Personal	4 179,85	0,0	8 165,90	0,1
Personalwerbung	2 564,37	0,0	0,00	0,0
Verschiedene Personalkosten	7 810,60	0,1	8 094,85	0,1
	<b>939 863,97</b>	<b>9,8</b>	<b>904 391,70</b>	<b>8,4</b>

	<b>Rechnung 2018</b>	<b>%</b>	<b>Rechnung 2017</b>	<b>%</b>
<b>Büro- und Verwaltungskosten</b>				
Büromaterial	6 157,91	0,1	12 898,45	0,1
Unterhalt Büromaschinen/Geräte	332,90	0,0	586,95	0,0
Anschaffungen Büromaschinen/Geräte	699,70	0,0	3 733,00	0,0
Porti-/Telefongebühren	35 025,74	0,4	25 719,87	0,2
Verwaltungskosten Dritter	6 779,75	0,1	4 320,00	0,0
Fremdpersonal Dritter	17 988,60	0,2	4 617,00	0,0
Betreibungskosten Dritter	1 082,20	0,0	1 419,00	0,0
EDV-Leistungen Dritter	12 034,40	0,1	12 237,00	0,1
Beitrag HR	5 828,20	0,1	6 750,95	0,1
Mitgliederbeiträge	6 739,85	0,1	13 521,00	0,1
Beiträge Quartiergruppen/Projekte/Sozialarbeit	29 381,79	0,3	11 042,00	0,1
Übrige Verwaltungskosten	7 227,95	0,1	15 325,85	0,1
Miete Büroräume	34 768,20	0,4	34 768,20	0,3
Debitorenverluste	10 450,60	0,1	7 352,95	0,1
	<b>174 497,79</b>	<b>1,8</b>	<b>154 292,22</b>	<b>1,4</b>
<b>Individuelle Mietzinszuschüsse</b>				
Individuelle Mietzinszuschüsse	0,00	0,0	98 562,30	0,9
	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>98 562,30</b>	<b>0,9</b>
<b>Abschreibungen Liegenschaften</b>				
Abschreibungen Liegenschaften	1 523 079,00	15,9	1 412 689,35	13,2
	<b>1 523 079,00</b>	<b>15,9</b>	<b>1 412 689,35</b>	<b>13,2</b>
<b>BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN</b>	<b>2 454 625,45</b>	<b>25,7</b>	<b>2 403 240,89</b>	<b>22,4</b>
<b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekarzinsen	808 146,28	8,5	815 512,23	7,6
Übrige Passivzinsen	398 798,00	4,1	674 251,00	6,3
	<b>1 206 944,28</b>	<b>12,6</b>	<b>1 489 763,23</b>	<b>13,9</b>
<b>ausserordentlicher Ertrag</b>				
ausserordentlicher Ertrag	140 209,30	1,5	9 165,10	0,1
	<b>140 209,30</b>	<b>1,5</b>	<b>9 165,10</b>	<b>0,1</b>
<b>GEWINN</b>	<b>1 387 890,47</b>	<b>14,5</b>	<b>922 642,76</b>	<b>8,6</b>

# Mittelflussrechnung

## Erfolgsrechnung/Geldflussrechnung

	2018	2017
Mietzinserträge	9 286 074,22	9 027 424,16
Übriger Ertrag	35 116,75	67 468,65
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>9 321 190,97</b>	<b>9 094 892,81</b>
Unterhalt und Reparaturen	-1 577 766,01	-1 915 087,89
Betriebskosten	-838 765,85	-812 502,46
Betriebspersonal	-593 699,25	-577 035,30
Finanzaufwand	-1 206 944,28	-1 489 763,23
Übriger Aufwand	0,00	-98 562,30
<b>Ergebnis nach Liegenschaftenaufwand</b>	<b>5 104 015,58</b>	<b>4 201 941,63</b>
Verwaltungspersonal/Stiftungsrat/übriger Personalaufwand	-346 164,72	-327 356,40
Übriger Verwaltungsaufwand	-174 497,79	-154 292,22
<b>Ergebnis nach Verwaltungsaufwand</b>	<b>4 583 353,07</b>	<b>3 720 293,01</b>
Abschreibungen/Einlage Amortisationskonto	-1 523 079,00	-1 412 689,35
Entnahmen Erneuerungsfonds	233 008,10	548 673,00
Einlagen Erneuerungsfonds	-2 045 601,00	-1 942 799,00
Entnahme Mietzinsfonds (Auflösung)	0,00	1 066 802,50
Einlage Stiftungskapital (Auflösung Mietzinsfonds)	0,00	-1 066 802,50
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>1 247 681,17</b>	<b>913 477,66</b>
Ausserordentlicher Ertrag	140 209,30	9 165,10
<b>Erfolg Stiftung</b>	<b>1 387 890,47</b>	<b>922 642,76</b>
Veränderung Forderungen	-13 474,15	-19 688,25
Veränderung Vorräte	-23 132,60	-11 986,20
Veränderung Nebenkosten/aktive Rechnungsabgrenzung	-28 840,00	-38 513,85
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	9 331,56	6 769,17
Veränderung Akonti Nebenkosten/passive Rechnungsabgrenzung	696 166,90	332 675,95
Veränderung Amortisationskonto	1 523 079,00	1 412 517,00
Veränderung Erneuerungsfonds	2 211 390,90	2 068 377,00
Veränderung übrige Fonds/Rückstellungen	388,70	-9 642,30
<b>Geschäftsbereich</b>	<b>4 374 910,31</b>	<b>3 740 508,52</b>
Cashflow	5 762 800,78	4 663 151,28
Investitionen Liegenschaften	-1 519 416,60	-4 776 100,35
<b>Investitionsbereich</b>	<b>-1 519 416,60</b>	<b>-4 776 100,35</b>
Free Cashflow	4 243 384,18	-112 949,07
Rückzahlung Darlehen	-2 319 840,00	-319 840,00
Darlehen Kanton Manegg	1 192 000,00	0,00
Abschreibungsbeitrag Stadt Zürich	1 341 360,00	0,00
<b>Finanzierungsbereich</b>	<b>213 520,00</b>	<b>-319 840,00</b>
Veränderung flüssige Mittel	4 456 904,18	-432 789,07
<b>flüssige Mittel 1.1.</b>	<b>4 555 892,56</b>	<b>4 988 681,63</b>
Veränderung flüssige Mittel	4 456 904,18	-432 789,07
<b>flüssige Mittel 31.12.</b>	<b>9 012 796,74</b>	<b>4 555 892,56</b>
<b>Nachweis flüssige Mittel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kontokorrentguthaben Banken	9 012 796,74	4 555 892,56
<b>TOTAL</b>	<b>9 012 796,74</b>	<b>4 555 892,56</b>

# 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 Werdstrasse 75, 8036 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. 845 Stellenprozente (Vorjahr: 11 Personen bzw. 850 Stellenprozente).

## Rechnungslegung

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. Ab 2019 wird die Stiftung zusätzlich einen Abschluss nach HRM2 erstellen.

## Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Liegenschaften	2018 in TCHF	2017 in TCHF
Brandversicherungswerte	205 360	194 280
Buchwert der Liegenschaften	108 958	101 261
beanspruchte, grundpfandgesicherte Hypotheken	39 295	38 423
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	2 000	4 000
Abschreibungsbeiträge ohne Grundpfandsicherung (Stadt Zürich)	10 265	8 923

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.

## Baukonten Liegenschaften

Die Bauabrechnung des Neubaus Manegg wurde abgeschlossen. Die gesamten Baukosten betragen CHF 12,44 Mio. Die Richtlinien der Wohnbauförderung wurden eingehalten. Die Stadt Zürich wird einen Abschreibungsbeitrag in der Höhe von CHF 1,49 Mio. leisten, wovon bereits CHF 1,34 Mio. ausbezahlt wurden. In gleicher Höhe hat der Kanton Zürich ein zinsloses Darlehen zugesichert und davon bis Ende Jahr CHF 1,19 Mio. ausbezahlt.

Die Planung der Wohnsiedlung Letzibach D, bei der die Stiftung mit 53 4,5 bis 6,5-Zimmer-Wohnungen vertreten sein wird, ist weiter fortgeschritten. Im März 2018 konnte das Vorprojekt Plus unter Einhaltung der Projektziele erfolgreich abgeschlossen werden. Im Verlauf des Jahres wurde die Planung weiter vertieft. Im Frühjahr 2019 ist es das Ziel, eine weitere Phase der Projektierung inkl. der Erstellung des Kostenvoranschlags abzuschliessen. Gegen Ende des Jahres 2019 sollen dann im Stiftungsrat der Objektkredit und der Baurechtsvertrag verabschiedet werden.

Die Baukosten für das Anergienetz in der Siedlung Friesenberg betragen Total 2,18 Mio. Im Jahre 2018 wurden CHF 244 000 aktiviert.

In Planung befindet sich der Küchen- und Heizungsersatz für die 59 Wohnungen der Siedlung Leimbach. Die Realisierung ist für die Jahre 2019 – 2020 geplant.

## Hypotheken/Darlehen

	<b>Restlaufzeit</b>	<b>2018 in TCHF</b>	<b>2017 in TCHF</b>
Darlehen unbefristet (nicht grundpfandgesichert)		2 000	4 000
zinsloses Darlehen Kanton	< 1 Jahr	320	320
Festhypotheken/zinslose Darlehen Kanton	> 1 Jahr	38 975	38 103
Total grundpfandgesicherte Kredite		39 295	38 423

## Erneuerungsfonds

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

	<b>2018 in TCHF</b>	<b>2017 in TCHF</b>
Bestand 1.1.	26 586	24 518
Einlage	2 445	2 617
Entnahmen	233	549
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>28 798</b>	<b>26 586</b>

## Abschreibungen

	<b>2018 in TCHF</b>	<b>2017 in TCHF</b>
Bestand 1.1.	33 834	32 421
Abschreibung (1 % des Anlagewertes)	1 523	1 413
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>35 357</b>	<b>33 834</b>

## Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten neben den jährlichen Abgrenzungen für Energie, Personalaufwand und Fremdkapitalzinsen einen Betrag über CHF 1 391 222,55 (VJ: CHF 700 261,90) für das Projekt Letzibach D, welches von der Stadt Zürich bevorschusst wird.

## Mietzinsen

Im Jahre 2018 blieben die Mietzinsen unverändert.

## Veränderungen Eigenkapital

	<b>2018 in TCHF</b>	<b>2017 in TCHF</b>
Bestand 1.1. (Stiftungs-, Zuwachs- und Dotationskapital)	45 473	43 483
Einlage Auflösung des Fonds für Mietzinzuschüsse	0	1 067
Einlage Gewinn	1 388	923
<b>Bestand 31.12. (Stiftungs-, Zuwachs- und Dotationskapital)</b>	<b>46 861</b>	<b>45 473</b>

## a.o. Ertrag

Der ausserordentliche Ertrag beinhaltet eine Landenteignungsentschädigung der Stadt Zürich für den Bau eines Veloweges in der Siedlung Friesenberg in der Höhe von CHF 139 602,20 sowie zwei abgeschriebene Forderungen.

## Entschädigungen an Mitglieder des Stiftungsrates und der Baukommission sowie der Revisionsstelle

Die Entschädigungen an die Mitglieder des Stiftungsrates (inkl. Baukommission) betragen im Jahre 2018 CHF 10 762,90. Davon betrafen CHF 1 131,00 das Bauprojekt «Manegg» und CHF 2 186,40 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 26. Juni 2018 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.

## Zukunftsansichten

Die Stiftung wird auf dem Kochareal nicht selber bauen, hat aber mit der Bauherrin Baugenossenschaft Kraftwerk 1 eine Absichtserklärung ausgehandelt, die besagt, dass Kraftwerk 1 rund 50 Familien von unserer Warteliste einmietet. Die Wohnungen werden von Kraftwerk 1 bewirtschaftet und unterhalten. Für die Stiftung fallen keine Kosten an.

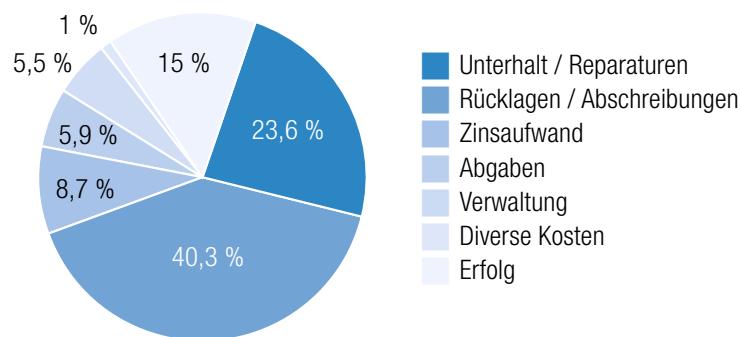
Angrenzend an unsere Siedlung Au konnte die Stiftung ein Mehrfamilienhaus Baujahr 1971 mit 11 1,5 bis 4,0 Zimmer-Wohnungen sowie 6 Tiefgaragenplätze für CHF 4,85 Mio. kaufen. Die Eigentumsübertragung erfolgt im Februar 2019.

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

## Stiftungsrat Amtszeit 2014 bis 2018

Name	Stiftungsrat seit
Leupi Daniel, Zürich	Präsident, Finanzvorstand der Stadt Zürich 2013
Bättig Michèle, Zürich	Vizepräsident 2014
Knörr Marcel, Zürich	Präsident Baukommission 2010
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	Mitglied der Baukommission 2018
Vasella-Kuhn Karin, Zürich	Mitglied der Baukommission 2005
Wernli Thomas, Eglisau	Beisitzer 2018

## Verwendung des Mietfrankens 2018



## Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2018, GVZ Index 1025

<b>Liegenschaft Darlehen</b>	<b>Gebäude- versicherungswert</b>	<b>Bezug (Sanierung)</b>	<b>Anzahl Wohnungen nach Grösse</b>							<b>andere</b>	<b>Total</b>
			1	2	3	4,5	5,5	6,5	7,5		
Ammerliweg 40-54	3 320 000				6	2					8
Auzelg 15-89	15 695 800						32	2	4		38
Auzelg 70-88	4 080 000				8	2					10
Opfikonstr. 31-115	14 610 000					15	12	4	4		35
Opfikonstr. 68-126	12 108 700				7	19			3		29
<b>Total REFH</b>	<b>49 814 500</b>	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
	<b>10 473 100</b>										
<b>Total Au</b>	<b>60 287 600</b>		0	0	12	36	67	6	11	3	135
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
<b>Total Brunnenhof</b>	<b>33 728 900</b>	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
<b>Total Leimbach</b>	<b>24 075 000</b>	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
<b>Wohnteil</b>	<b>15 548 100</b>										
Unterstand/Pavillon	184 400										
Garage Lw 201	2 759 500									1	1
Kindergarten	1 751 600			2						2	4
<b>Übriges</b>	<b>4 695 500</b>										
<b>Total Luchswiesen</b>	<b>20 243 600</b>	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											
Schweighofstr. 270-272	10 807 000				19	19					38
<b>Total Friesenberg</b>	<b>56 565 000</b>	1963-1968 (1998)	20	20	23	73	60	10	0	1	207
Tuchmacherstrasse 50	10 460 000	2017			4	16					20
<b>Total Manegg</b>	<b>10 460 000</b>				4	16					20
<b>Total Objekte</b>	<b>205 360 100</b>		22	20	35	142	245	55	12	11	542
<b>Verteilung in %</b>			4	4	6	26	46	10	2	2	100

# Der Bericht der Revisionsstelle



**Stadt Zürich**  
Finanzkontrolle

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](http://www.stadt-zuerich.ch/finanzkontrolle)

## **Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2018 an den Stiftungsrat der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich**

Als finanztechnische Prüfstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31.12.2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **Verantwortung des Stiftungsrates**

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den für die Organisation geltenden Rechtsgrundlagen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsysteams 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 rechtmässige Rechnungslegung verantwortlich.

### **Verantwortung der finanztechnischen Prüfstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit eine Aussage darüber gemacht werden kann, 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 der Prüfenden. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigen die Prüfenden das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der rechtmässigen Anwendung der Rechnungslegung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### **Prüfungsurteil und Empfehlung zur Genehmigung/Nichtgenehmigung der Jahresrechnung**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2018 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

**Fachkunde sowie Unabhängigkeit**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Fachkunde und Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

**FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH**

Peter Künzle  
Zugelassener Revisor  
Mandatsleiter



Andras Ecsédi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Zürich, 19. Februar 2019

**Beilage**

Jahresrechnung per 31.12.2018 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)