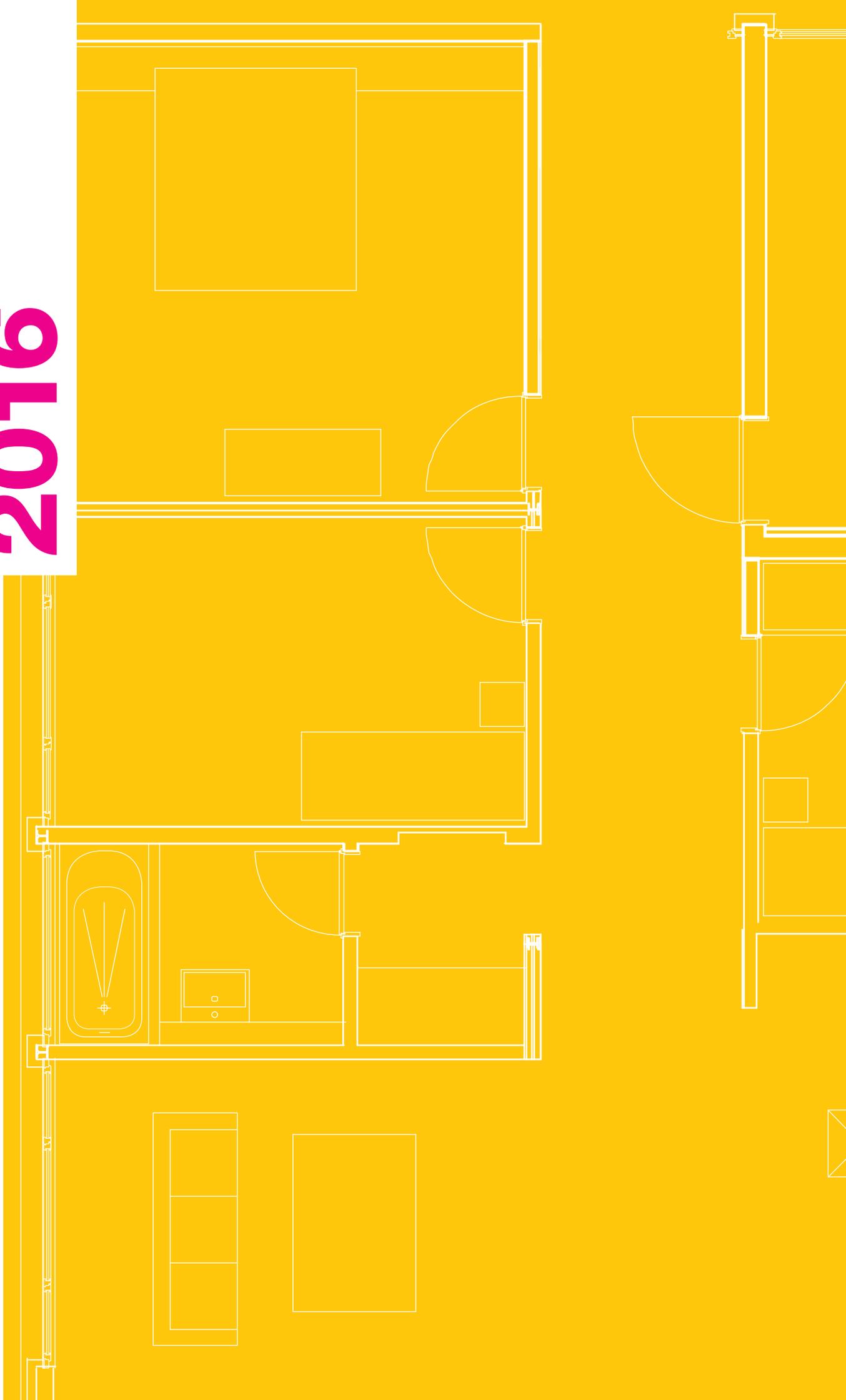


JAHRESBERICHT

DOMICIL

2016



DOMICIL

JAHRESBERICHT 2016



Liebe Leserin, lieber Leser

Die Arbeit von Domicil ist mehr als ein Tropfen auf einen heissen Stein. Das Resultat unserer Arbeit kann sich auch 2016 sehen lassen: 138 preiswerte und menschenwürdige Wohnungen für 217 Erwachsene und 174 Kinder haben wir vermittelt. Für rund 901 Mietverhältnisse hafteten wir per Ende Jahr solidarisch.

Für einen raschen Überblick über das Geschäftsjahr 2016 haben wir die wichtigsten Daten für Sie zusammengestellt. Hinter den Zahlen stehen Menschen, die dank Domicil ihre Lebenssituation verbessern konnten. Wie zum Beispiel die fünfköpfige Flüchtlingsfamilie aus Syrien, die mit ihrem schwer behinderten Sohn eine hindernisfreie und bezahlbare 4-Zimmerwohnung für 1700 Franken beziehen konnte und sich nun endlich auf andere wichtige Lebensbereiche konzentrieren kann.

Solche Erfolgsgeschichten spornen uns an, weiterhin hartnäckig und mit Elan den täglichen Herausforderungen zu begegnen.

Annalis Dürr, Geschäftsführerin

Das Team heute

Annalis Dürr

Geschäftsführerin

Claudia Biagini

Bereichsleiterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration, Stv. GL

Floria Flügel-Payer

Bereichsleiterin Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Sonja Azdajic

Sachbearbeiterin Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Katharina Barandun

Gemeinwesenarbeiterin Siedlungsprojekte

Tayfun Bilik

Sachbearbeiter Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Dorothee Bleif

Administration und IT

Jeanette Conzett

Fachfrau Kommunikation und Marketing

Ruth Dinner

Sachbearbeiterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Brigitte Horrisberger

Immobilienbewirtschafterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Tim Karagülle

Sozialarbeiter Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Lissandra Kuhn

Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen

Pascal Weber

Sachbearbeiter Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Tanja Zelenkovic

Sachbearbeiterin Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Der Stiftungsrat heute

Kurt Gallus Schmid, Präsident

Kurt Schmid & Partner Zürich, Stiftungsratspräsident WWF Schweiz

Dr. Margrit Hugentobler, Vizepräsidentin

Soziologin, ehemalige Leiterin ETH Wohnforum – ETH CASE

Eva Aellig

Soziale Dienste der Stadt Zürich

Hans Barandun

Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

Dr. Isabel Bartal

Soziologin, Sozialforschung und Beratung GmbH, Kantonsrätin, Eglisau

Dieter Beeler

Partner acasa Immobilien-Marketing GmbH, Präsident SVIT Zürich

Nathanea Elte

Selbständige Beraterin, Präsidentin der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich

Cornelia Estermann

Portfoliomanagerin, Pensimo Management AG, Zürich

Robert E. Gubler

Geschäftsführer Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen, Verwaltungsratspräsident Communicators AG

Dr. Ernst Hauri

Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen

Martin Hofer

Partner, Wüest Partner AG, Zürich

Jürg Hutter

Senior Product Manager E-Health, Business Area Development & Innovation, Post CH AG, Bern

Barbara Thalmann

Präsidentin Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich, Stadträtin von Uster

Gerhard E. Walde

Walde & Partner Immobilien, Zollikon

Brigit Wehrli-Schindler

Soziologin, k&xp Zürich, ehemalige Direktorin Stadtentwicklung Zürich

Judith Wissmann Lukesch

Rechtsanwältin, Schöfflisdorf

Jana Caniga

Ehrenpräsidentin, Hinwil und Grenada

Bericht des Präsidenten



Die Verleihung des Real Estate Awards 2016 war der Höhepunkt des Jahres. Er hat unsere Position in der Immobilienbranche gestärkt und viele neue Türen geöffnet. Die Stiftung Domicil steht heute auf festem Boden. Dazu beigetragen haben auch die Erhöhung des Leistungsauftrags der Stadt Zürich und die Erweiterung des Angebots auf den ganzen Kanton. Domicil kann ab

2017 fast 30 Wohnungen mehr an sozial und wirtschaftlich benachteiligte Haushalte vermitteln. Die Stadt Zürich hat damit ein weiteres Zeichen gesetzt, dass sie ihr Commitment «Wohnen für alle» weiterverfolgt. Für unsere Stiftung ist es ein Zeichen der Anerkennung und der Bestätigung, dass unsere Leistungen nach wie vor gefragt und geschätzt sind. Dafür möchte ich dem Stadtrat und Gemeinderat der Stadt Zürich im Namen des Stiftungsrats ganz herzlich danken.

Die Erweiterung des Angebots auf den ganzen Kanton Zürich wurde Ende 2016 mit dem dreijährigen Projekt Domicil Plus erfolgreich abgeschlossen. Die operative Integration in die bestehenden Strukturen und Prozesse von Domicil ist einwandfrei verlaufen und die Arbeit für die Gemeinden ist heute ein wesentlicher Bestandteil von Domicil.

Mit der Erhöhung des Leistungsauftrags und der Erweiterung auf den ganzen Kanton Zürich erhöht sich auch das Risiko, welches wir mit der Solidarhaftung eingehen. Der Stiftungsrat von Domicil hat sich klar dafür ausgesprochen, dass er bereit ist, das erhöhte Risiko zu tragen. Er verlässt sich auf das professionelle Risikomanagement der Geschäftsstelle und auf die fachlich versierten und hochmotivierten Mitarbeitenden. Sie sorgen dafür, dass die über 900 Mietverhältnisse mit Solidarhaftung so reibungslos wie möglich verlaufen und das Risiko in Grenzen gehalten werden kann. Dieser Punkt ist ausschlaggebend für das Vertrauen der Wohnraumanbieter in Domicil. Sie wissen, sie können sich auf Domicil verlassen und stellen uns weiterhin günstige Wohnungen zur Verfügung.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Unsere Geschäftsleiterin, Annalis Dürr, wird Ende September 2017 pensioniert. 15 Jahre hat sie die Geschäftsstelle der

Stiftung Domicil mit hoher Professionalität und Engagement geleitet und massgeblich geprägt. Dafür danken wir ihr ganz herzlich und wünschen ihr für den neuen Lebensabschnitt alles Gute.

Kurt G. Schmid, Präsident des Stiftungsrats

Ein grosses Dankeschön

Mit der engagierten Unterstützung unseres Stiftungsrats gelingt es uns jedes Jahr, die grossen Herausforderungen zu bewältigen. Die Mitglieder des Stiftungsrates stellen nicht nur ihre wertvolle Zeit zur Verfügung, sondern auch ihr Know-how und ihr Beziehungsnetz. Jedes Jahr gelingt es uns, neue Partner zu gewinnen. Wir sind stolz auf unseren breit abgestützten Stiftungsrat und danken allen Mitgliedern ganz herzlich für ihr grosses Engagement.

Wir danken den rund 50 Wohnraumanbietenden, die Domicil 2016 eine oder mehrere der 138 Wohnungen zur Verfügung gestellt haben, ganz herzlich.

Weiter danken wir:

- der Pensimo Management AG für die breite Unterstützung vor allem bei der Vergabe von Wohnungen, für das Sitzungszimmer in Zürich, welches wir zweimal im Jahr benutzen dürfen und für den grosszügigen Frühlings-Apéro
- den Wohnbaugenossenschaften ABZ, ASIG, Sunnige Hof, FGZ und GEWOBA für die Darlehen, die es möglich machten, dass 13 Working Poor-Familien das Anteilscheinkapital für eine Wohnung in einer Baugenossenschaft aufbringen konnten
- dem Lotteriefonds des Kantons Zürich, mit dessen grosszügigem Projektbeitrag die Erweiterung auf den ganzen Kanton realisiert werden konnte
- der Druckerei Fineprint AG für ihre langjährige Unterstützung bei der Produktion unserer Drucksachen
- der Firma Spektra Netcom AG für ihre fachlich kompetente Beratung in sämtlichen IT-Belangen

Allen Mitgliedern, Spenderinnen und Spendern danken wir herzlich für ihre wertvollen Beiträge. Mit ihrer Unterstützung ist es uns weiterhin möglich, raren und günstigen Wohnraum für diejenigen Menschen zu sichern, die existenziell darauf angewiesen sind.

MIT WOHSICHERHEIT ARMUT VERHINDERN – HIER KÖNNEN SIE MIT IHRER SPENDE HELFEN.

20 Prozent aller Haushalte in der Schweiz haben keine angemessene Wohnsituation, in städtischen Regionen sind es sogar 30 Prozent. Entweder ist die Wohnung zu teuer, zu klein oder in einem unzumutbaren Zustand. Das betrifft 83 Prozent der Haushalte, die am Rande des Existenzminimums leben. Dabei handelt es sich oft um Working-Poor-Familien und Alleinerziehende, um ältere Menschen oder Menschen mit einer Behinderung. Diese Menschen versuchen sich und ihre Familie ohne staatliche Unterstützung über Wasser zu halten. Bei der Mehrheit handelt es sich um Familien mit Migrationshintergrund.

Für diese Gruppe setzt sich die Stiftung Domicil besonders ein. Das Projekt legt den Fokus vor allem auf Menschen im ganzen Kanton Zürich, deren Wohnung gefährdet ist oder die aus verschiedenen Gründen eine neue günstige Wohnung suchen (müssen).

Auch in der Agglomeration Zürich leben immer mehr Menschen an der Armutsgrenze. Sie haben kaum genug finanzielle Mittel zum Überleben, trotz vollem Arbeitspensum oder voller Rente. Und wenn es beim Wohnen Schwierigkeiten gibt, stehen diese Menschen oft am Rande des Abgrunds. Eine gute Wohnsituation ist existenziell wichtig, damit sie ihren anspruchsvollen Alltag bewältigen können. Das Projekt setzt hier an: Günstigen Wohnraum für Armutsgefährdete beschaffen, die schlechte Karten haben auf dem Wohnungsmarkt. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die langfristige Sicherung des Wohnraums, indem die Mietenden in ihren Wohnkompetenzen gestärkt werden. Denn: eine Wohnung ist nicht alles; aber ohne Wohnung ist alles nichts.

Herzlichen Dank für Ihren Beitrag.

SCHLÜSSELÜBERGABE BEI DER STIFTUNG DOMICIL

Annalis Dürr, Geschäftsleiterin der Stiftung Domicil, wird Ende September 2017 pensioniert und übergibt die Schlüssel ihrer Nachfolgerin, Nadine Felix.

Interview mit Annalis Dürr



Annalis Dürr, Sie haben vor 15 Jahren bei Domicil angefangen. Was hat sich in diesen Jahren verändert?

Am meisten verändert hat sich die gesellschaftliche Wahrnehmung des Themas Wohnen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stand immer wieder im Fokus von politischen Vorstössen oder von wissenschaftlicher Forschung. Die grosse Bedeutung des Wohnens für alle Lebensbereiche, vor allem auch im Zusammenhang mit Integration und Armut, wurde in den letzten Jahren immer wieder thematisiert. Auch an der Immobilienbranche ist diese Entwicklung nicht spurlos vorübergegangen, was sich positiv auf unsere Arbeit auswirkt. Viele Verantwortliche sind sensibilisiert und gewillt, einen Beitrag zu leisten. Es gibt aber immer noch viel zu tun.

Für Menschen, die nicht auf Rosen gebettet sind, ist es insgesamt enger geworden. Der günstige Wohnraum nimmt nach wie vor ab und wird durch Sanierungen und Ersatzneubauten verdrängt. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist enorm hoch. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung würde einen Mietzins brauchen, der mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen zu finanzieren ist. Ich wundere mich immer wieder, warum nicht mehr Investoren auf diesen

Markt setzen. Natürlich kann kurz- und mittelfristig keine hohe Rendite erwartet werden, langfristig müsste sich diese Strategie jedoch auszahlen.

Wie setzt sich das Klientel von Domicil heute zusammen?

In den letzten Jahren haben wir es zunehmend mit Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten wie Eritrea, Afghanistan, Syrien oder Irak zu tun. Diese Entwicklung stellt hohe Anforderungen an unsere Mitarbeitenden. Es braucht hohe kommunikative Fähigkeiten, Kreativität und enorm viel Geduld. Es braucht Neugier und Interesse am Gegenüber und – was am wichtigsten ist – es braucht Gelassenheit und Humor.

Wie hat sich Domicil als Organisation entwickelt?

Die Stiftung Domicil ist heute eine weitherum anerkannte Institution. In der 24 Jahre langen Erfahrung sammelte sich viel Know-how und Expertenwissen an, das an verschiedenen Orten einfließt und vielerorts gefragt ist. Im Programm des Bundes «Gegen Armut» konnte sich Domicil in verschiedenen Studien umfassend einbringen; immer wieder wird Domicil von anderen Institutionen für den Aufbau ähnlicher Angebote hinzugezogen. Die Organisation ist in verschiedener Hinsicht gewachsen. Das Team umfasst inzwischen 14 Personen. Es ist kein 0815-Job. Kein Tag verläuft wie der andere. Wir kommen

6222

STUNDEN FÜR WOHNUNGS-
VERMITTLUNG UND
WOHNRAUM-AKQUISITION
AUFGEWENDET

HERKUNFT

- 41 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS ERITREA
- 11 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS SYRIEN
- 10 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS SOMALIA
- 7 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS DEN BALKANSTAATEN
- 6 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS ÄTHIOPIEN
- 6 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS DER SCHWEIZ
- 5 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS SRI LANKA

DIE 138 WOHNUNGEN WURDEN AN MENSCHEN AUS INSGESAMT
38 NATIONEN VERMITTELT.

27

WOHNUNGEN AN ALLEIN-
ERZIEHENDE
MIT INSGESAMT 40 KINDERN

32

WOHNUNGEN AN
WORKING POOR-FAMILIEN

täglich mit den unterschiedlichsten Menschen in Kontakt, müssen schnell reagieren und oft mit Absagen und grosser Verzweiflung umgehen können. Ein grosser Vorteil ist, dass die Mitarbeitenden aus verschiedenen Berufsfeldern stammen, aus der Sozialen Arbeit, aus dem kaufmännischen Bereich, aus der Bewirtschaftung, dem Fundraising und der Kommunikation. Das erhöht die Professionalität der Organisation und wird von allen Partnerorganisationen entsprechend wahrgenommen und geschätzt.

Die Solidarhaftung ist Teil des Geschäftsmodells von Domicil. Gibt es immer noch keine Nachahmer?

Seit Eröffnung der Geschäftsstelle von Domicil 1994 ist die Solidarhaftung der wichtigste Pfeiler unseres Geschäftsmodells. Aber wir sind nach wie vor der einzige Dienstleister, die das in dieser Form anbietet. Seit der Lancierung der Kampagne des Bundes «Gegen Armut» steigt das Interesse an unserer Institution stark und ich bin sicher, dass an verschiedenen Orten ähnliche Projekte entstehen.

Wie hat sich die Zusammenarbeit mit der Immobilienbranche verändert?

Die Zusammenarbeit ist selbstverständlicher und partnerschaftlicher geworden. Wir wissen, dass wir etwas zu bieten haben und deshalb auch etwas erwarten können. Viele Immobilienfirmen und Eigentümer arbeiten seit Jahren mit uns zusammen und schätzen die Sicherheiten, die wir bieten, und die zuverlässige und schnelle Bearbeitung von Reklamationen oder Schäden. Zu unserer Akzeptanz bei der Immobilienwirtschaft trägt auch unser breit abgestützter Stiftungsrat bei.

Was war die grösste Herausforderung für Sie?

Das spannendste, befriedigendste und gleichzeitig anspruchsvollste war für mich das Zusammenbringen von ganz unterschiedlichen Welten. Vom CEO einer Immobilienfirma zur

Mitarbeiterin einer Liegenschaftsverwaltung oder einem Sozialarbeiter der Sozialen Dienste bis zur alleinerziehenden Frau aus Eritrea, die verzweifelt für sich und ihre beiden Kinder eine Wohnung sucht, die sie sich mit ihrem bescheidenen Einkommen leisten kann. Den CEO zu überzeugen, dass auch er und seine Firma gesellschaftliche Verantwortung tragen, damit diese Frau mit einem sicheren Zuhause Boden unter den Füssen hat und ihren Platz in der Gesellschaft finden kann, das ist sehr befriedigend. Ich habe dabei auch viel gelernt. Ich habe gelernt, Menschen mit verschiedenen beruflichen Hintergründen unvoreingenommen und respektvoll zu begegnen und gemeinsam menschlich und fachlich befriedigende Lösungen zu finden.

Wie stellen Sie sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in ein paar Jahren vor? Und was wird das für die Tätigkeit von Domicil bedeuten?

Der Wohnungsmarkt zeigt zwar Anzeichen der Entspannung – aber nicht für unsere Wohnungssuchenden. Für einkommensschwache Haushalte werden die Chancen, eine bezahlbare Wohnung zu finden, eher schlechter. Deshalb wird es die Stiftung Domicil in den nächsten Jahren oder eher Jahrzehnten weiterhin dringend brauchen!

Interview: Charlotte Spindler

29

WOHNUNGEN AN
EINZELPERSONEN

5

WOHNUNGEN
AN MÜTTER UND VÄTER
MIT BESUCHSRECHT

66

WOHNUNGEN AN FAMILIEN
MIT INSGESAMT

128 KINDERN

12

WOHNUNGEN
AN PAARE

REGIONALE VERTEILUNG DER VERMITTELTEN WOHNUNGEN

54 PROZENT AN MENSCHEN AUS AFRIKANISCHEN LÄNDERN

21 PROZENT AN MENSCHEN AUS DEM NAHEN OSTEN UND ASIEN

13 PROZENT AN MENSCHEN AUS WESTEUROPA

9 PROZENT AN MENSCHEN AUS OSTEUROPA

2 PROZENT AN MENSCHEN AUS NORD- UND SÜDAMERIKA UND AUSTRALIEN



165

LAUFENDE MIET-
VERTRÄGE MIT
EINZELPERSONEN

264

LAUFENDE MIETVERTRÄGE
MIT ALLEINERZIEHENDEN
MIT INSGESAMT 508 KINDERN

4500

STUNDEN FÜR WOHNRAUM-
SICHERUNG, WOHNINTEGRATION UND
MIETVERWALTUNG AUFGEWENDET

76

LAUFENDE MIETVERTRÄGE
MIT PAAREN

VON DEN LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSEN WURDEN

238

VON DER SOZIALHILFE
ABGELÖST, SEIT SIE MIT
DOMICIL EINE WOHNUNG
HABEN

396

LAUFENDE MIETVER-
TRÄGE MIT FAMILIEN
MIT INSGESAMT
848 KINDERN

VON DEN 901 LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSEN
HABEN

392

(44%) EIN EIGENES EIN-
KOMMEN UND ERHALTEN
KEINE SOZIALHILFE

Interview mit Nadine Felix



Nadine Felix, die letzten fünf Jahre waren Sie Geschäftsführerin der Stiftung Mercator Schweiz. Wie bringen Sie Ihre Erfahrungen in die Stiftung Domicil ein?

Die Stiftung Mercator Schweiz setzt sich insbesondere für Bildungschancen junger Menschen in der Schweiz ein – von frühester Kindheit an. Daher sind mir die Herausforderungen belasteter Familien vertraut. Dass guter, bezahlbarer Wohnraum eine Grundvoraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe und Integration ist, ist mir nach langjähriger Auseinandersetzung mit sozialen Fragen klar. Ich bringe einen guten Überblick über soziale Innovationen und ein breit gefächertes Netzwerk hinsichtlich Organisationen und Personen mit. Bei der Stiftung Mercator Schweiz habe ich ein ähnlich grosses Team wie das Domicil-Team geleitet. Bei beiden Organisationen arbeiten hoch motivierte Personen mit grosser Kompetenz in ihren jeweiligen Fachgebieten. Auch in der Führungsarbeit kann ich aus meiner Erfahrung schöpfen.

Welche Herausforderungen warten auf Sie?

Es ist wichtig, noch mehr Vermieter und Vermieterinnen davon zu überzeugen, ihren Wohnraum günstig zur Verfügung zu stellen. Dies können wir erreichen, indem wir die bestehende Zusammenarbeit mit Wohnungsanbietern festigen und ausbauen. Auch können wir den Mehrwert, der die Zusammenarbeit mit der Stiftung Domicil bietet, noch breiter vermitteln.

Was haben Sie sich für die ersten drei Monate in Ihrer neuen Funktion vorgenommen?

Zuerst werde ich mich à fond in die zentralen Bereiche Wohnraumbeschaffung, Wohnungsvermittlung und Wohnraumsicherung einarbeiten. Ich werde meine Einführungszeit nutzen, um meine neuen Kolleginnen und Kollegen in ihrem Arbeitsalltag zu begleiten und alle Facetten der Tätigkeit von Domicil kennenzulernen. Ich möchte aber auch unbedingt meine Aussensicht auf die Tätigkeit der Stiftung Domicil nutzen: Zusammen mit dem Team möchte ich das Wirkungsmodell der Stiftung Domicil überprüfen, sodass wir den gesellschaftlichen Nutzen unserer Arbeit noch besser kommunizieren können.

«Einfach Wohnen» ist das Leitmotiv der Stiftung Domicil – was bedeutet Wohnen für Sie ganz persönlich?

Ich habe das Glück, in Zürich in einer Genossenschaftssiedlung zu leben, in der es auch viele andere Familien gibt. Gerade mit Kindern ist eine solche Wohnsituation und gute nachbarschaftliche Bande von unschätzbarem Wert. Wohnen bedeutet, dass man einen Platz in der Gesellschaft hat. Mit der Stiftung Domicil dafür zu sorgen, dass sich dieser Platz für viele Menschen verbessert, darauf freue ich mich.

Interview: Jeanette Konzett

HERKUNFT

- IN **132** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS ERITREA
- IN **116** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SÜDOSTEUROPA
- IN **51** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SRI LANKA
- IN **50** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS DER TÜRKEI
- IN **40** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SOMALIA

REGIONALE VERTEILUNG DER MIETENDEN DER LAUFENDEN MIETVERHÄLTNISSE

- 38** PROZENT AN MENSCHEN AUS AFRIKANISCHEN LÄNDERN
- 22** PROZENT AN MENSCHEN AUS DEM NAHEN OSTEN UND ASIEN
- 19** PROZENT AN MENSCHEN AUS SÜDOSTEUROPA
- 14** PROZENT AN MENSCHEN AUS WESTEUROPA
- 8** PROZENT AN MENSCHEN AUS NORD- UND SÜDAMERIKA

DIE MIETERINNEN UND MIETER DER RESTLICHEN

512

LAUFENDEN MIETVERHÄLTNISSEN STAMMEN AUS

71

WEITEREN NATIONEN UND DER SCHWEIZ

BILANZ

Bilanz der Stiftung Domicil	per 31.12.2016 CHF	per 31.12.2015 CHF	Veränderung 2015/2016 CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	589 118	554 073	35 045
Debitoren 1)	114 492	80 873	33 619
Übrige Forderungen	1 557	666	891
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten 2)	387 937	422 054	-34 116
Total Umlaufvermögen	1 093 104	1 057 666	35 439
Anlagevermögen			
Mietzinsdepot Büro	15 499	15 497	2
Sicherheitsleistungen für Mietende 3)	507 200	372 659	134 542
Genossenschaftsanteile 4)	11 000	11 000	0
Betriebseinrichtungen	9 741	4 181	5 560
Computer und Telefoninstallationen	19 234	27 015	-7 782
Total Anlagevermögen	562 674	430 352	132 322
TOTAL AKTIVEN	1 655 779	1 488 018	167 760
PASSIVEN			
Fremdkapital kurzfristig			
Kurzfristige Verbindlichkeiten 5)	59 396	76 052	-16 656
Passive Rechnungsabgrenzungsposten 6)	492 334	394 632	97 703
Total Fremdkapital kurzfristig	551 730	470 684	81 047
Fremdkapital langfristig			
Darlehen verzinslich 7)	250 000	100 000	150 000
Sicherheitsleistungen von Mietenden	302 656	267 420	35 235
Rückstellungen Solidarhaftung 8)	60 000	60 000	0
Übrige Rückstellungen 8)	63 652	65 432	-1 780
Total Fremdkapital langfristig	676 308	492 853	183 455
Zweckgebundene Fonds 9)			
Domicil-Fonds Working Poor	40 113	40 113	0
Domcil-Fonds Domicil Plus	0	115 000	-115 000
Domicil-Fonds Infrastruktur	13 152	11 766	1 386
Domicil-Fonds Anteilscheinkapital/Mietzinskautionen	9 000	9 000	0
Total zweckgebundene Mittel	62 265	175 879	-113 614
Total Fremdkapital	1 290 303	1 139 415	150 888
Organisationskapital 10)			
Stiftungskapital	150 000	150 000	0
Frei erarbeitetes Kapital	168 603	115 079	53 523
Freier Fonds	30 000	30 000	0
Jahresergebnis	16 873	53 523	-36 651
Total Organisationskapital	365 475	348 603	16 873
TOTAL PASSIVEN	1 655 779	1 488 018	167 760

ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz	2016 CHF	2015 CHF
1) Debitoren		
Die Debitoren werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen, individuellen Wertberichtigungen.		
- Debitoren	140 992	113 173
- Delkredere	-26 500	-32 300
	114 492	80 873
2) Aktive Rechnungsabgrenzung		
Mieten	111 769	109 623
Mieterkonti Untermiete	4 587	10 527
Aufgelaufene Nebenkosten auf gemieteten Wohnungen	246 724	221 623
Übrige	24 858	80 281
	387 937	422 054
3) Sicherheitsleistungen für Mietende		
- Gedeckt durch Sicherheitsleistungen von Mietenden	290 200	287 659
- Gedeckt durch Darlehen	217 000	85 000
	507 200	372 659
4) Genossenschaftsanteile		
- Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite	10 000	10 000
- Anteilscheine Genossenschaft Dreieck	1 000	1 000
	11 000	11 000
5) Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	14 557	16 593
- Übrige	44 838	59 459
	59 396	76 052
6) Passive Rechnungsabgrenzung		
- Mieterkonti Untermiete	157 590	155 326
- Akonti Nebenkosten Untermieter	246 723	221 623
- Übrige	88 021	17 683
	492 334	394 632
7) Darlehen verzinslich		
- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	100 000	100 000
- GEWOBAG	50 000	
- Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ	50 000	
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof	20 000	
ASIG Wohngenossenschaft	30 000	
	250 000	100 000

8) Rückstellungen					
Rückstellung	am 01.01.	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	am 31.12.
Solidarhaftung Mietverhältnisse	60 000	0	0	0	60 000
Total	60 000	0	0	0	60 000
Übrige Rückstellungen					
	am 01.01.	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	am 31.12.
Rückstellung Minderwerte	8 132	1 520	0	0	9 652
Rückstellung Ferien/Überzeit	57 300	0	0	3 300	54 000
Total	65 432	1 520	0	3 300	63 652

9) Zweckgebundene Mittel					
Zweckgebundene Fonds	am 01.01.	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	am 31.12.
Working Poor	40 113	77 000	0	77 000	40 113
Domicil Plus	115 000	64 200	0	179 200	0
Infrastruktur	11 766	9 000	0	7 614	13 152
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	9 000	0	0	0	9 000
Total	175 879	150 200	0	263 814	62 265

Das Projekt Domicil Plus wurde per 31.12.2016 abgeschlossen. Im Folgejahr werden noch gewisse Abschlussarbeiten anfallen.

10) Organisationskapital					
Organisationskapital	am 01.01.	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	am 31.12.
Stiftungskapital	150 000	0	0	0	150 000
Freier Fonds	30 000	0	0	0	30 000
Frei erarbeitetes Kapital	168 603	0	0	0	168 603
Jahresergebnis	0	16 873	0	0	16 873
Total	348 603	16 873	0	0	365 475

BETRIEBSRECHNUNG

Betriebsrechnung der Stiftung Domicil		Rechnung 2016 CHF	Rechnung 2015 CHF	Veränderung 2015/2016 CHF
Ertrag Leistungsauftrag Stadt Zürich	11)	572 125	575 000	-2 875
Ertrag Selbstbehalt für Vermittlung	11)	121 304	131 787	-10 483
Ertrag Wohnungsvermittlung AOZ Zusatzvertrag	11)	89 750	61 775	27 975
Ertrag Wohnungsvermittlung Pro Infirmis	11)	6 225		
Ertrag Anmeldegebühren Wohnungsvermittlung	11)	13 020	9 720	3 300
Ertrag Wohnraumsicherung (Wohntraining)	12)	90 768	137 788	-47 019
Ertrag Untermiete	12)	3 038 909	3 038 994	-85
Ertrag Projekt Wohnintegration Plus		77 000	27 450	49 550
Ertrag Projekt Domicil Plus öff. Hand		20 000	10 000	10 000
Ertrag Projekt Domicil Plus		119 767	126 318	-6 551
Ertrag Spenden für Infrastruktur Projekt		9 000	0	9 000
Ertrag Spenden und Mitgliederbeiträge		110 262	216 075	-105 813
Ertrag Projekt Georg-Kempf-Park		24 070	32 620	-8 550
Übriger Ertrag (inkl. Beratungen/Schulungen)		6 177	1 210	4 967
Total Betriebsertrag aus Leistungen		4 298 378	4 368 737	-70 360
Mietaufwand Untermiete		-2 780 932	-2 779 342	-1 590
Projekt-, Beratungs- und Kursaufwand		-1 551	-7 256	5 705
Aufwand Solidarhaftansprüche		-9 094	-16 402	7 308
Total direkte Aufwendungen		-2 791 577	-2 803 001	11 424
Bruttoergebnis I		1 506 801	1 565 737	-58 936
Personalaufwand Dienstleistungen		-1 308 508	-1 303 266	-5 242
Honorar Fundraising		-30 264	-23 749	-6 515
Arbeitsleistungen Dritter		0	-11 250	11 250
Total Personalaufwand		-1 338 772	-1 338 265	-506
Bruttoergebnis II		168 029	227 472	-59 442
Raumaufwand		-81 019	-80 522	-497
Unterhalt, Reparaturen, Büroeinrichtungen		-18 785	-16 940	-1 845
Sachversicherung		-2 315	-2 107	-208
Verwaltungsaufwand		-40 676	-32 873	-7 803
Beratungsaufwand		-20 516	-15 647	-4 869
Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit		-47 219	-38 559	-8 660
Übriger Betriebsaufwand		-35 574	-36 693	1 119
Total Sach- und Verwaltungsaufwand		-246 103	-223 341	-22 762
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Zinsen		-78 074	4 130	-82 204
Finanzerfolg		-4 775	-5 207	431
Abschreibungen		-14 578	-19 510	4 932
Ausserordentliche Erfolge	13)	686	649	37
Jahresergebnis vor Veränderung Fondskapital		-96 741	-19 938	-76 803
Veränderung Fonds Working Poor	9)	0	28 000	-28 000
Veränderung Fonds Domicil Plus	9)	115 000	75 000	40 000
Veränderung Fonds Infrastruktur	9)	-1 386	9 461	-10 847
Veränderung Fonds Anteilscheine und Mieterkautionen	9)	0	-9 000	9 000
Jahresergebnis nach Veränderung zweckgeb. Fondskapital		16 873	83 523	-66 651
Veränderung freier Fonds		0	-30 000	30 000
Jahresergebnis nach Veränderung freier Fonds		16 873	53 523	-36 651

ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BETRIEBSRECHNUNG

Erläuterungen zu Positionen der Betriebsrechnung	2016	2015
11) Erträge aus Wohnungsvermittlung	Anzahl	Anzahl
Vermittelte Wohnungen pro Jahr	138	128
12) Ertrag aus Wohnraumsicherung und Untermiete		
Total Mietverhältnisse per 31.12.	901	851
davon Mietverhältnisse aus Untermiete per 31.12.	225	221
13) Ausserordentlicher Erfolg	CHF	CHF
a.o. Ertrag		
SVA Zürich, Rückvergütung Co2 Vorjahre	686	649

Weitere Angaben

Mitarbeitende	Anzahl	Anzahl
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.2016	14	14
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.2016	10.8	10.8
Stiftungsrat		
Der Stiftungsrat besteht aus 17 Mitgliedern und arbeitet ehrenamtlich.	Stunden	Stunden
Ehrenamtlich geleistete Stunden	210	200

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung wesentlich beeinflussen.

Buchführung und Rechnungslegung

Die Buchführung, die Erstellung der Jahresrechnung und die Rechnungslegung erfolgen nach den allgemeinen Grundsätzen der Ordnungsmässigkeit. Dies erlaubt eine möglichst zuverlässige Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Stiftung. Die Jahresrechnung zeigt die Vorjahreszahlen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung im Umlaufvermögen erfolgt zu Nominalwerten. Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Passiven sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Die Buchhaltung wird in Schweizer Franken geführt. Bestände in fremder Währung bestehen nicht.

Sachanlagen: Die vorgenommenen Abschreibungen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Umbau Mietliegenschaft	20% linear über 5 Jahre
Betriebseinrichtungen	25% degressiv
EDV	40% degressiv
Telefon- und Elektroinstallationen	30% degressiv

Revision

Die Jahresrechnung 2016 wurde am 22.03.2017 von der OBT AG revidiert. Bei der Revision sind sie nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen entspricht.
(Angaben ohne Gewähr; verbindlich sind die vom Stiftungsrat genehmigten Berichte und Rechnungen)

SPENDEN UND ZWECKGEBUNDENE BEITRÄGE

Herzlichen Dank!

Ihnen allen, liebe Mitglieder, Spenderinnen und Spender, danken wir für Ihre grosszügige Unterstützung. Ihre Beiträge sind für uns auch ein Zeichen, uns noch mehr für Menschen zu engagieren, welche nicht auf Rosen gebettet sind.

Alexander Henz, Auenstein
Alfred und Bertha Zangger-Weber-Stiftung, Uster
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ, Zürich
Anna Maria und Karl Kramer-Stiftung, Zürich
Avina Stiftung, Zürich
Baugenossenschaft Halde, Zürich
Baugenossenschaft Milchbuck, Zürich
Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Grenchen
Corina Willi, Zürich
Cristina Di Domenico, Zürich
Dosenbach-Waser Stiftung, Baar
Dr. Stephan à Porta-Stiftung, Zürich
Erwin und Johanna Müller-Zoller-Stiftung, Zürich
Esther Cartwright Merz und Peter Merz, Hettlingen
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Dietikon
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Uster
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wallisellen
Familienheim-Genossenschaft Zürich, Zürich
Franke Stiftung, Aarburg
Gemeinde Dietlikon
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich
Georges und Jenny Bloch-Stiftung, Zürich
Hans Konrad Rahn-Stiftung, Zürich
Hauseigentümerverband Zürich, Zürich
Heimgenossenschaft Schweighof, Zürich
Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, Winterthur
Invethos AG, Bern
Judith Wissmann Lukesch, Schöfflisdorf
Jürg Walter Meier-Stiftung, Luzern
Kath. Pfarrei St. Gallus, Zürich
Kornel Ringli, Zürich
Logis Suisse SA, Baden
Matthias und Regina Rich-Dübendorfer, Bassersdorf

Pensimo Management AG, Zürich
Rahn & Bodmer, Zürich
Raiffeisenbank Zürich, Zürich
Reto Vollenweider, Zürich
Rolf Liebermann, Zürich
Röm. Kath. Kirchgemeinde Horgen
Scott Rüdlinger und Regina Zoller, Zürich
Stadt Schlieren
Stiftung Binelli & Ehrsam, Zürich
Stiftung Corymbo, Zürich
Stiftung der Freimaurer Loge Modestia cum Libertate, Zürich
Susanne Gysi, Zürich
SVIT, Zürich
SVSM Schweizerische Vereinigung für Standortmanagement, Zürich
Thomas von Ah und Barbara Grisch von Ah
Urs Berger und Marlies Müller, Zürich
Verband der röm.-kath. Kirchgemeinden der Stadt Zürich, Zürich
Verband der Stadtzürcherischen evang.-ref. Kirchgemeinden, Zürich
Verit Immobilien AG, Zürich

Aufgeführt sind allgemeine Spenden ab 500 Franken und Beiträge an die Projekte Wohnintegration Plus für Working Poor-Familien und Domicil Plus.

Um den administrativen Aufwand zu reduzieren und unsere Ressourcen noch effizienter einzusetzen, erlauben wir uns, Spenden und Mitgliederbeiträge zu Beginn des Folgejahres mit einer Spendenbestätigung zu verdanken.

Stiftung Domicil
Kanzleistrasse 80
8004 Zürich

Tel. 044 245 90 25
Fax 044 245 90 39

info@domicilwohnen.ch
www.domicilwohnen.ch
Spendenkonto: 87-309442-7

