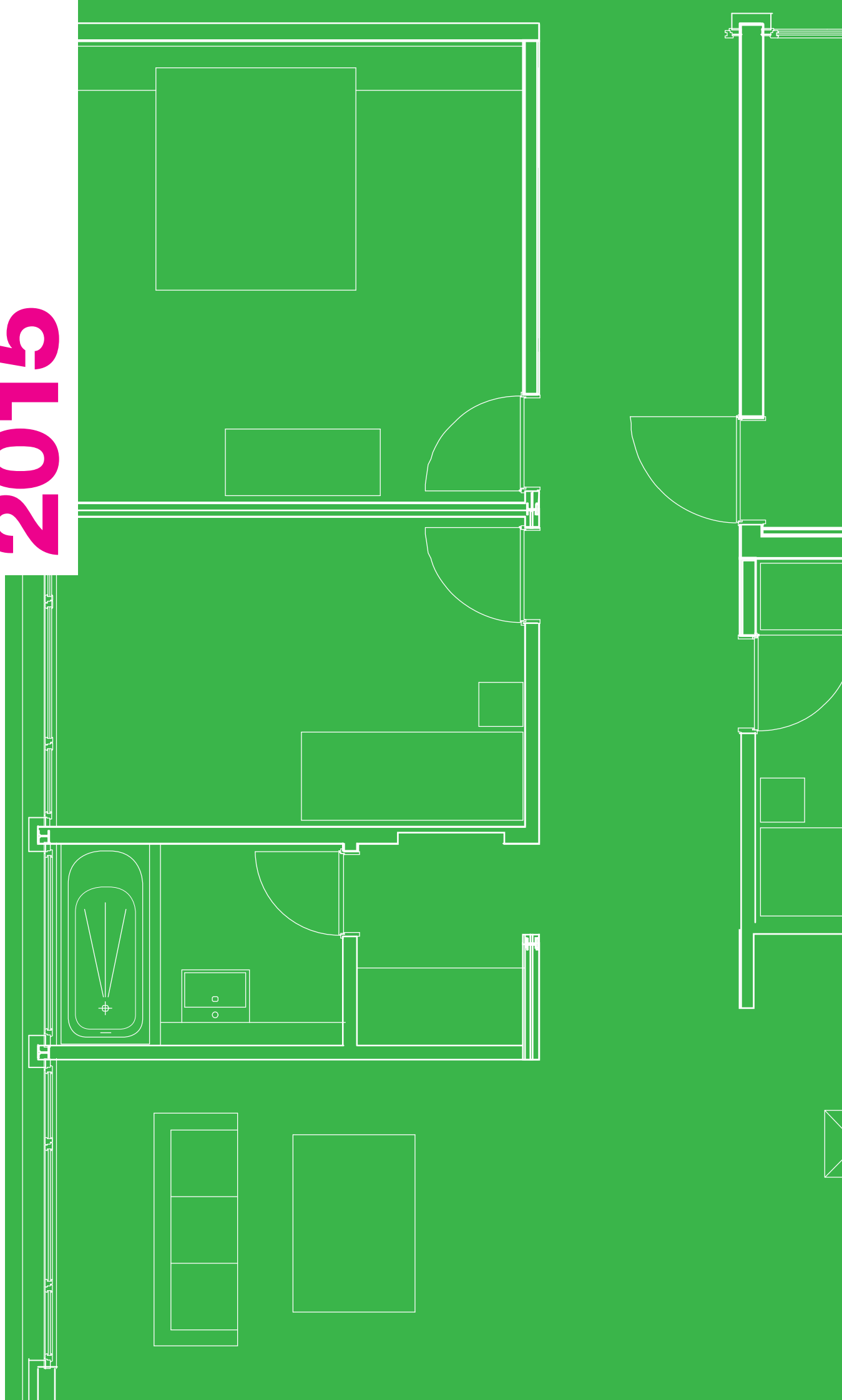


DOMICIL 2015

JAHRESBERICHT 2015



DOMICIL

JAHRESBERICHT 2015



Liebe Leserin, lieber Leser

Die Bilanz unserer Arbeit kann sich auch 2015 sehen lassen: 128 bezahlbare und menschenwürdige Wohnungen für 200 Erwachsene und 193 Kinder haben wir vermittelt. Für rund 850 Mietverhältnisse hafteten wir solidarisch.

Für einen raschen Überblick über das Geschäftsjahr 2015 haben wir die wichtigsten Daten für Sie aus unseren Geschäftsbereichen Wohnungsvermittlung, Wohnraumsicherung, Wohnintegration und Projekte zusammengestellt.

Hinter den Zahlen stehen Menschen. Familien, die dank Domicil ihre Lebenssituation verbessern konnten. Die Familie R. zum Beispiel, die eine bezahlbare 3-Zimmerwohnung für 1400 Franken erhalten hat 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

Pia Schneider

Projektleiterin Domicil Plus, Stv. Geschäftsführerin

Claudia Biagini

Bereichsleiterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Floria Flügel-Payer

Bereichsleiterin Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung und Kommunikation

Sonja Azdajic

Sachbearbeiterin Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Katharina Barandun

Gemeinwesenarbeiterin Siedlungsprojekte

Tayfun Bilik

Sachbearbeiter Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Ruth Dinner

Sachbearbeiterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Brigitte Horrisberger

Immobilienbewirtschafterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Tim Karagülle

Sozialarbeiter Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Sandra Keel

Sachbearbeiterin Administration

Lissandra Kuhn

Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen

Sonja Nussbaumer

Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Caroline Zurwerra

Sachbearbeiterin Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Der Stiftungsrat

Kurt Gallus Schmid

Präsident, Kurt Schmid & Partner, Zürich,
Stiftungsratspräsident WWF Schweiz

Dr. Margrit Hugentobler

Vizepräsidentin, Leiterin ETH-Wohnforum, Zürich

Eva Aellig

Teamleiterin Intake, Sozialzentrum Albisrieden, Zürich

Hans Barandun

Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

Dr. Isabel Bartal

Soziologin, Sozialforschung und Beratung GmbH,
Kantonsrätin, Eglisau

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, Zürich

Jürg Hutter

Project Manager Professional Services, HINT AG, Lenzburg

Peter Schmid

Präsident der ABZ und der Genossenschaft mehr als wohnen

Barbara Thalmann

Präsidentin Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich,
Stadträtin in Uster

Gerhard E. Walde

Walde & Partner Immobilien, Zollikon

Brigit Wehrli-Schindler

Soziologin, k&P Zürich, ehemalige Direktorin Stadtentwicklung
Zürich

Judith Wissmann Lukesch

Rechtsanwältin, Schöfflisdorf

Jana Caniga

Ehrenpräsidentin, Hinwil und Grenada

Bericht des Präsidenten



Die Rahmenbedingungen von Domicil sind 2015 noch enger geworden. Immer mehr Menschen sind auf günstigen Wohnraum angewiesen und immer weniger günstige Wohnungen kommen auf den Markt. Die Stiftung kann ihren Auftrag nur erfüllen, weil es

nach wie vor Vermieter und Vermieterinnen gibt, die ihren günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Und auch das ist nur möglich, weil wir den Vermietern etwas bieten: Mit der Solidarhaftung garantieren wir Mietzinsicherheit und einen reibungslosen Verlauf des Mietverhältnisses und sind Anlaufstelle für die Vermietenden und die Mietenden.

Die laufende Erweiterung des Netzwerks und die systematische Pflege der Beziehungen mit Wohnraumanbietern sind das A und O erfolgreicher Akquisitionsarbeit. Die regelmässige Teilnahme an Veranstaltungen in der Immobilienbranche und jährliche Akquisitionsbesuche bei den Verwaltungen sind ein Weg. Wir müssen jedoch auch selber aktiv sein und uns regelmässig in Erinnerung rufen. Das geschieht mit E-Mails, Newsletter und Jahresbericht oder mit persönlicher Kontaktpflege zu den Mitarbeitenden von Verwaltungen. 2015 gab es zudem zwei Veranstaltungen, zu denen unsere Partnerfirmen und neu zu gewinnende Firmen eingeladen wurden. Eine Frühstücksveranstaltung für CEOs von Immobilienfirmen zum Beispiel oder eine Vernissage mit einer Kunstinstallation «Raum im Raum» in der Kirche Offener St. Jakob, die von Studierenden der ZHdK organisiert wurde und erlebbar machte, was es für die Betroffenen bedeutet, auf engstem Raum leben zu müssen.

Der sorgfältige Umgang mit Ressourcen und die laufende Entwicklung der Organisation sind ebenfalls wichtige Faktoren, um die Basis unserer Stiftung sicherzustellen. 2015 wurden die Strukturen der Geschäftsstelle reorganisiert, zwei Bereichsleitungen eingeführt und die wichtigsten Abläufe optimiert.

Die Stiftung steht trotz erschwerten Rahmenbedingungen auf festem Boden und kann sich auf ein tragendes Netz verlassen. Wir schauen deshalb zuversichtlich in die Zukunft.

Kurt G. Schmid, Präsident des Stiftungsrats

Ein grosses Dankeschön

Bei den vielen Herausforderungen, denen Domicil 2015 begegnete, unterstützten uns die Mitglieder des Stiftungsrates mit ihrer wertvollen Zeit, ihrem Know-how und ihrem Beziehungsnetz. Auch letztes Jahr konnten dadurch neue Partner gewonnen werden. Wir sind stolz auf unseren engagierten und breit abgestützten Stiftungsrat und danken allen Mitgliedern ganz herzlich.

Der Stadt Zürich und der AOZ danken wir für die Leistungsaufträge und die gute Zusammenarbeit.

Weiter danken wir:

- Walde & Partner für den E-Mail-Versand an ihre Kundschaft vor Weihnachten und den wunderbaren Weihnachtsapéro 2015
- der Druckerei Fineprint AG für ihre langjährige Unterstützung bei der Produktion unserer Drucksachen
- der ABZ für ein Darlehen, das wir für Anteilscheinkapital von Working Poor-Familien einsetzten
- der offenen Kirche St. Jakob für die Nutzung des Raums für die Kunstinstallation und den Studentinnen und Studenten der Zürcher Hochschule der Künste für ihre beeindruckende Installation
- den Baugenossenschaften mehr als wohnen und Kraftwerk1 für 13 bzw. 14 Wohnungen in den neu gebauten Siedlungen Zwicky Süd und Hunziker Areal
- allen Wohnraumanbietenden, die Domicil letztes Jahr eine oder mehrere der 128 Wohnungen zur Verfügung gestellt haben, die Familien und Personen vermittelt wurden, die existenziell darauf angewiesen sind
- dem Hausverein Zürich für neue spannende Kontakte zu vielen privaten Eigentümern von Liegenschaften, die Domicil mit konkreten Wohnangeboten kontaktierten.

Dem Synodalrat der katholischen Kirche des Kantons Zürich danken wir für die grosszügige Spende von 100000 Franken, die im Rahmen des 50 Jahre-Jubiläums der Katholischen Körperschaft des Kantons Zürich für das Engagement von Domicil für benachteiligte Menschen gesprochen wurde.

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.

Dank Öko-Kompass Ressourcen sparen

Dank einer Prüfung durch den Öko-Kompass, einem Angebot der Stadt Zürich, in den Kategorien Mobilität, Material, Informationen & Qualität sowie Energie & Gebäude, erkannte Domicil das Potenzial, seine Ressourcen effizienter zu nutzen und die Betriebskosten zu reduzieren. Die effektivste Massnahme war die Umstellung sämtlicher Papierprodukte auf Öko-Papier.

Durch die Umstellung auf nachhaltige Recyclingprodukte (Blauer Engel zertifiziert) spart Domicil pro Jahr:

- 250 kg CO₂, was dem Ausstoss von 10 Stunden Autofahrt gleichkommt
- 2520 kg Holz, also zwei grossen Fichten
- 26 544 Liter Wasser, dem Trinkwasserbedarf für ein ganzes Menschenleben
- 5477 kWh Energie, dem Stromverbrauch eines Einfamilienhauses in einem Jahr

Projekt Domicil Plus – Erschliessung des günstigen Wohnraums im ganzen Kanton

Aus operativer Sicht läuft das Projekt erfolgreich und wurde fast nahtlos in die bestehenden Strukturen und Prozesse von Domicil integriert. Im Bereich Wohnungsvermittlung hat Domicil seit Beginn des Projekts 249 Anmeldungen entgegengenommen, 109 (43%) der Wohnungssuchenden wurden aufgenommen. Rund 57% der Anmeldungen musste Domicil zurückweisen, davon fast ein Fünftel aufgrund fehlender finanzieller Mittel. Von den aufgenommenen Parteien sind rund 45% Sozialhilfebeziehende und wurden von einer von bisher 20 Gemeinden¹ angemeldet. Im Zeitraum September 2014 bis Mai 2016 wurden 38 Wohnungen im Kanton vermittelt.

Die Wohnungsvermittlung im Kantonsgebiet gestaltet sich fast so schwierig wie in der Stadt Zürich. Speziell schwierig ist die Vermittlung von Sozialhilfebeziehenden, welche auf günstige Wohnungen in ihrer eigenen Gemeinde angewiesen sind. Von 47 Anmeldungen von Sozialhilfebeziehenden wurden 12 Wohnungen (25%) vermittelt. Die Diskrepanz zwischen den Mietzinslimiten der Sozialhilfe und den Angebotsmieten in der jeweiligen Gemeinde ist oft zu gross und es stehen oft keine oder nur eine sehr geringe Anzahl an Wohnungen zur Auswahl.

Seit Juni 2015 ist Domicil Mitglied der Arbeitsgruppe Wohnen der Sozialkonferenz des Kantons Zürich. Hier können Themen wie Gemeindefwechsel von Sozialhilfebeziehenden und Erhöhung der Mietzinslimiten angesprochen und bearbeitet werden.

¹ Adliswil, Affoltern am Albis, Dällikon, Dietikon, Dietlikon, Embrach, Geroldswil, Herrliberg, Küsnacht, Opfikon-Glattbrugg, Regensdorf, Schlieren, Schöfflisdorf, Stäfa, Unterengstringen, Wangen-Brüttisellen, Weiningen, Winterthur, Zollikon und Zumikon

Für den Erfolg des Projekts ist auch die Vernetzung im Kanton von grosser Bedeutung. Vor allem für die Akquisition von Wohnungen und die Zusammenarbeit mit Behörden ist es wichtig, Domicil immer wieder an diversen Anlässen anzutreffen. So war Domicil zum Beispiel an der Mitgliederversammlung der Sozialkonferenz im November 2015, der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaften Zürich oder am ETH Wohnforum im April 2016 vertreten. Es konnten zahlreiche Kontakte neu geknüpft oder vertieft werden.

Um die Arbeit im Kanton mittel- bis langfristig kostendeckend, weiterhin erfolgreich und auch im Sinne der Bedürfnisse der Gemeinden weiterzuführen, kann das Projekt auf Ende Jahr 2016 noch nicht in allen Teilen abgeschlossen werden. Für drei Knackpunkte gibt es noch keine befriedigende Lösung; sie müssen weiter bearbeitet werden:

- Die Mietzinslimiten der Gemeinden im Verhältnis zu den Angebotsmieten auf dem Markt
- Die Vermittlung von Sozialhilfebeziehenden in andere Gemeinden
- Die Finanzierung von Working Poor-KlientInnen für die Wohnraumvermittlung und die Wohnraumsicherung von Domicil.

Pia Schneider, Projektleiterin

Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

2015 erlebte auch Domicil eine Welle der Solidarität mit Flüchtlingen. Mehrere gemeinnützige Wohnbauträger und private Eigentümerinnen haben Domicil Wohnangebote für Flüchtlinge gemacht. Für fünf syrische und sechs irakische Flüchtlinge und Flüchtlingsfamilien konnten wir ein unbefristetes Mietverhältnis ermöglichen. Endlich können sie ein

43

WOHNUNGEN AN
WORKING POOR-FAMILIEN

HERKUNFT

35 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS ERITREA
12 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS DEN BALKANSTAATEN
8 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS SOMALIA
7 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS SRI LANKA
6 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS DEM IRAK
5 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS SYRIEN

DIE 128 WOHNUNGEN WURDEN AN MENSCHEN AUS
INSGESAMT 38 NATIONEN VERMITTELT.

27

WOHNUNGEN AN ALLEIN-
ERZIEHENDE MIT INSGESAMT

54 KINDERN

5225

STUNDEN FÜR
WOHNUNGSVERMITTLUNG UND
WOHNRAUM-AKQUISITION

normales Familienleben führen und müssen sich nicht mehr eine Dusche mit zehn weiteren Bewohnern teilen. Sie haben nun ihre eigenen vier Wände, eine eigene Küche und ein eigenes Bad, wie zum Beispiel Familie Rohani, welche im Newsletter 2/2015 portraitiert wurde. Für diese Familie ist nach fünf Jahren in einer Container-Siedlung ein Herzenswunsch in Erfüllung gegangen. Sie haben eine 3-Zimmerwohnung bei einem gemeinnützigen Wohnraumanbieter erhalten und können sich nun voll auf die Integration in der Schweiz konzentrieren. Denn ohne angemessenen Wohnraum ist Integration kaum möglich.



Familie Rohani* hat endlich eine Wohnung gefunden. Bild: Ursula Markus

Die Zahlen – Wohnungsvermittlung

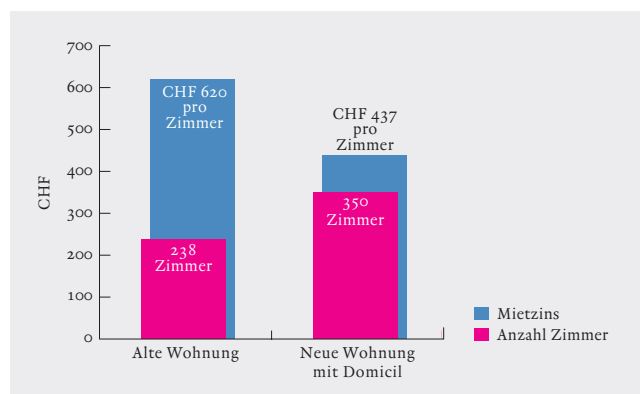
2015 hat die Wohnungsvermittlung 128 angemessene und günstige Wohnungen an Familien, Alleinerziehende, Paare und Einzelpersonen vermittelt und damit das Jahresziel übertroffen. Insgesamt haben 200 Erwachsene und 193 Kinder ein zahlbares und sicheres Zuhause gefunden.

*Name geändert

Mehr Raum für weniger Geld 2015

Bei der Anmeldung von Stadtzürcher Wohnungssuchenden lebten 315 Personen in 238 Zimmern. Pro Zimmer bezahlten sie im Monat durchschnittlich 620 Franken. Nach dem Einzug in die von Domicil vermittelte Wohnung leben 315 Personen in 350 Zimmern. Pro Zimmer bezahlen sie durchschnittlich pro Monat 437 Franken und haben durchschnittlich mehr als einen Drittel Zimmer mehr zur Verfügung. Durchschnittlich sind das pro Mietverhältnis nur 42 Franken mehr im Monat, dafür haben die Kinder endlich genügend Platz zum Spielen oder für die Hausaufgaben, und die Miete entspricht dem Haushaltsbudget.

Diese Erfolge sind der Lohn harter Arbeit: Im Jubiläumsjahr leistete die Wohnungsvermittlung rund 700 Stunden mehr als im Vorjahr. Insgesamt sind es 5225 Stunden. 2015 konnten wir den durchschnittlichen Aufwand für jede vermittelte Wohnung um 6 Stunden auf 40 Stunden reduzieren.



Entwicklung des Mietzinses und der Anzahl Zimmer von alter Wohnung zu neuer Wohnung

HERKUNFT DER NEUEN MIETENDEN

- 48 PROZENT AN MENSCHEN AUS AFRIKA
- 23 PROZENT AN MENSCHEN AUS ASIEN
- 12 PROZENT AN MENSCHEN AUS OSTEUROPA
- 12 PROZENT AN MENSCHEN AUS WESTEUROPA
- 5 PROZENT AN MENSCHEN AUS NORD- UND SÜDAMERIKA

21

WOHNUNGEN AN
EINZELPERSONEN

8

WOHNUNGEN
AN MÜTTER UND VÄTER
MIT BESUCHSRECHT

64

WOHNUNGEN AN FAMILIEN
MIT INSGESAMT
133 KINDERN

«Wir unterstützen Familien bei Problemen rund ums Thema Wohnen»

Zum Dienstleistungsangebot von Domicil gehört neben der Wohnraumbeschaffung und -vermittlung die Wohnraumsicherung und Wohnintegration. **Brigitte Horrisberger, Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung bei Domicil gibt Auskunft über ihre Tätigkeit, über ihre Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Familien und Alleinerziehenden und über das Projekt Wohnintegration Plus, das sich an mehrfach belastete Working Poor-Familien mit Migrationshintergrund richtet.**

Interview: Charlotte Spindler

Frau Horrisberger, Sie arbeiten in der Wohnraumsicherung. Welche Aufgaben übernehmen Sie und Ihre Kolleginnen und Kollegen hauptsächlich?

Unsere Aufgabenbereiche sind die Wohnraumsicherung und Integration der Mieterinnen und Mieter in ihr Wohnumfeld. Wir beraten, unterstützen und schlichten bei auftretenden Konflikten, damit der Wohnraum gesichert bleibt. Wir sind vier Personen, die für Wohnraumsicherung zuständig sind. Zwei haben einen kaufmännischen Hintergrund, zwei sind Fachpersonen aus der sozialen Arbeit. Wir brauchen einerseits Erfahrungen in der Immobilienbewirtschaftung, andererseits juristisches und sozialarbeiterisches Wissen: Wir arbeiten mit Mietenden gleichermaßen zusammen wie mit Liegenschaftsverwaltungen, Hauseigentümern und Genossenschaften.

Was bedeutet Wohnintegration ganz praktisch?

Das fängt bei der Wohnungssuche an: Wie wohnt man in der Schweiz? Wie bewirbt man sich für eine Wohnung, wie gestaltet man eine Bewerbung und was für Unterlagen braucht es? Was ist ein Mietvertrag und worauf ist zu achten? Da können versteckte Hürden drin sein, die Mieter gerade aus entfernten Ländern nicht erkennen.

Wir begleiten unsere Mietenden bei der Wohnungsübergabe; wir können ihnen dann auch zeigen, wie man Küchengeräte und Waschmaschinen bedient, wie man eine Wohnung richtig lüftet, damit kein Schimmel entsteht, und anderes mehr. Sehr wichtig für die Wohnintegration sind die Beziehungen zur Nachbarschaft. Unsere Mietenden sollten sich deshalb in deutscher Sprache verständigen können, denn das erleichtert die Kontakte zu Nachbarschaft, Hauswartung und Verwaltung. Natürlich haben wir auch Wohnungssuchende, die z. B. über die Asylorganisation Zürich zu uns kommen und deren Deutschkenntnisse geringer sind. Hier braucht es mehr Unterstützung.

Mit welchen Problemen sind die Mitarbeitenden der Wohnraumsicherung häufig konfrontiert?

Wir leisten Informations- und Integrationsarbeit, das heisst wir setzen uns beispielsweise bei Schwierigkeiten mit den Nachbarn oder bei finanziellen Problemen ein. Die meisten unserer Mieter kommen nur knapp über die Runden, sie haben keinerlei finanzielle Polster, und wenn plötzlich unerwartete Rechnungen eintreffen, zum Beispiel für eine grössere Reparatur oder Ende Jahr für die Nebenkosten, kommen sie in Zahlungsnot. Mahnungen sind eine ständige Belastung für viele Familien, mit denen wir arbeiten.

147

LAUFENDE MIET-
VERTRÄGE MIT
EINZELPERSONEN

252

LAUFENDE MIETVERTRÄGE
MIT ALLEINERZIEHENDEN
MIT INSGESAMT 492 KINDERN

4225

STUNDEN FÜR WOHNRAUM-
SICHERUNG, WOHNINTEGRATION
UND MIETVERWALTUNG

VON DEN LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSEN KONNTEN

231

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

357

LAUFENDE
MIETVERTRÄGE
MIT FAMILIEN
MIT INSGESAMT
770 KINDERN

VON DEN 851 LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSEN
HABEN

354

(42%) EIN EIGENES EIN-
KOMMEN UND ERHALTEN
KEINE SOZIALHILFE

Was kann Domicil in solchen Fällen tun?

Wichtig ist, dass wir rasch handeln, wenn Probleme auftauchen. Wir nehmen mit der Vermieterseite Kontakt auf, um zu einer Lösung zu kommen. Bei Problemen im Haus können wir auch Kontakt aufnehmen mit den Nachbarn und eine Aussprache anbieten. Wenn Mietparteien gegenüber dem Vermieter in Zahlungsnot sind, suchen wir gemeinsam mit der Familie nach Lösungen. Wir können helfen, mit dem Budget besser umzugehen. Es bringt schon Erleichterung, wenn Rechnungen beispielsweise in ganz kleinen Raten bezahlt werden können statt aufs Mal. Viele Menschen wissen nicht, dass sie bei Engpässen finanzielle Hilfe beantragen könnten – bei gemeinnützigen Stiftungen oder Hilfswerken beispielsweise, die man anfragen kann für einen einmaligen Betrag. Unsere Sozialarbeitenden können hier beraten.

Mit dem Projekt Wohnintegration Plus (siehe Kasten) richtet sich Domicil speziell an Working Poor, an Familien und Alleinerziehende, die keine Sozialhilfe beanspruchen und sich zum Teil mit zwei, gar drei Jobs durchs Leben bringen.

Working Poor arbeiten hart, oftmals in mehreren Jobs, um sich und die Kinder durchzubringen. Um Kosten zu sparen, leben sie oft in engen Wohnungen. Die Familienväter arbeiten zum Beispiel im Taxigewerbe, im Service oder in der Logistik, die Frauen als Verkäuferinnen, in der Pflege, als Haushaltshilfen oder in der Reinigung. Die Löhne sind gering, die Anstellungsverhältnisse wenig gesichert. In manchen Niedriglohnbranchen sind viele Menschen nur im Stundenlohn angestellt, und manchmal kommt der Lohn immer erst sehr spät. Es braucht dann nur wenig, bis das Familienbudget aus dem Lot gerät. Wir befinden uns dabei in einem Spannungsfeld: Wir haben der Verwaltung gegenüber eine Verpflichtung und gleichzeitig unterstützen wir die Mietenden!

Working Poor beziehen selten Sozialhilfe. Was sind die Beweggründe?

In unserem Arbeitsalltag stellen wir fest, dass viele Menschen bewusst keine Unterstützung anstreben, auch wenn sie die Möglichkeit hätten, ihr Einkommen durch die Sozialhilfe aufzustocken. Sie wollen den Lebensunterhalt aus eigener Kraft bestreiten, manchmal auch weil sie die Niederlassungsbewilligung oder den Antrag auf das Schweizer Bürgerrecht nicht gefährden wollen. Working Poor haben ihren Stolz, sie wollen selbständig sein, auch wenn sie sich überall einschränken müssen.

SPENDEN GESUCHT FÜR DAS PROJEKT WOHNINTEGRATION PLUS

Domicil hat 2013 das Projekt Wohnintegration Plus lanciert, das sich heute an mehrfach belastete Working Poor-Familien mit Migrationshintergrund richtet. Ziel ist es, diese Familien ökonomisch zu stabilisieren und sozial zu integrieren. Die Familien stammen (fast) ausschliesslich aus entfernteren Kulturen; sie beziehen keine Sozialhilfe. Der Verlust der Wohnung kann für sie bedeuten, dass sie in Notwohnungen oder befristete Wohnungen umziehen müssen. Umso wichtiger ist die Sicherung des guten und günstigen Wohnraums. Domicil gewährleistet während der Mietdauer eine intensive Unterstützung: Das geht nicht ohne genügend finanzielle Mittel. Im Jahr 2015 konnte Domicil dank Spenden und Mitgliederbeiträgen 136 Familien gezielt unterstützen. Die Leistungen für Sozialhilfe beziehende Familien werden mittlerweile von den Gemeinden übernommen. Für Working Poor-Familien ohne staatliche Unterstützung fehlen uns nach wie vor die Mittel. Daher sucht Domicil für das Projekt Wohnintegration Plus weiterhin aktiv nach Spenderinnen und Spendern, um den jährlichen Finanzbedarf von 85000 Franken zu decken. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass das Projekt einem grossen Bedarf entspricht und in die richtige Richtung geht. Denn der Verlust der Wohnung bringt nicht nur finanzielle Folgekosten mit sich, sondern stürzt eine Familie in unüberwindbare Probleme. In Anbetracht der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt ist diese Unterstützung äusserst wertvoll und effektiv.

HERKUNFT

- IN **95** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS ERITREA
- IN **49** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS DER TÜRKEI
- IN **47** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SRI LANKA
- IN **33** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SOMALIA
- IN **100** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS BALKANSTAATEN

HERKUNFT DER MIETENDEN DER LAUFENDEN MIETVERHÄLTNISSE

- 34** PROZENT AN MENSCHEN AUS AFRIKA
- 24** PROZENT AN MENSCHEN AUS ASIEN
- 20** PROZENT AN MENSCHEN AUS OSTEUROPA
- 14** PROZENT AN MENSCHEN AUS WESTEUROPA
- 8** PROZENT AN MENSCHEN AUS NORD- UND SÜDAMERIKA

DIE MIETERINNEN
UND MIETER DER
RESTLICHEN

527

LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSE
STAMMEN AUS

78

WEITEREN NATIONEN
UND DER SCHWEIZ

BILANZ

Bilanz der Stiftung Domicil	per 31.12.2015 CHF	per 31.12.2014 CHF	Veränderung 2014/2015 CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	554 073	542 840	11 233
Debitoren 1)	80 873	92 423	-11 551
Mietzinsdepot Büro und übrige Forderungen	16 163	16 781	-618
Sicherheitsleistungen für Mietende	372 659	243 538	129 121
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten 2)	422 054	384 003	38 050
Total Umlaufvermögen	1 445 822	1 279 586	166 236
Anlagevermögen			
Finanzanlagen 3)	11 000	11 000	0
Betriebseinrichtungen	4 181	8 114	-3 933
Computer und Telefoninstallationen	27 015	32 800	-5 784
Total Anlagevermögen	42 196	51 913	-9 717
TOTAL AKTIVEN	1 488 018	1 331 499	156 519
PASSIVEN			
Fremdkapital kurzfristig			
Kurzfristige Verbindlichkeiten 4)	76 052	52 445	23 607
Passive Rechnungsabgrenzungsposten 5)	394 632	387 188	7 444
Total Fremdkapital kurzfristig	470 684	439 633	31 051
Fremdkapital langfristig			
Darlehen Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	100 000	0	100 000
Sicherheitsleistungen von Mietenden	267 420	225 259	42 161
Rückstellungen Solidarhaftung 6)	60 000	60 000	0
Übrige Rückstellungen 6)	65 432	62 187	3 245
Total Fremdkapital langfristig	492 853	347 447	145 406
Zweckgebundene Fonds 7)			
Domicil-Fonds Wohnintegration/Working Poor	40 113	68 113	-28 000
Domicil-Fonds Domicil Plus	115 000	190 000	-75 000
Domicil-Fonds Infrastruktur	11 766	21 227	-9 461
Domicil-Fonds Anteilscheinkapital/Mietzinskautionen	9 000	0	9 000
Total zweckgebundene Mittel	175 879	279 340	-103 461
Total Fremdkapital	1 139 415	1 066 420	72 996
Organisationskapital 8)			
Stiftungskapital	150 000	150 000	0
Frei erarbeitetes Kapital	115 079	110 697	4 383
Freier Fonds	30 000	0	30 000
Jahresergebnis	53 523	4 383	49 140
Total Organisationskapital	348 603	265 079	83 523
TOTAL PASSIVEN	1 488 018	1 331 499	156 519

ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz	2015 CHF	2014 CHF
1) Debitoren		
Die Debitoren werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen, individuellen Wertberichtigungen.		
- Debitoren	113 173	128 323
- Delkreder	-32 300	-35 900
	80 873	92 423
2) Aktive Rechnungsabgrenzung		
Mieten	109 623	107 873
Mieterkonti Untermiete	10 527	25 335
Aufgelaufene Nebenkosten auf gemieteten Wohnungen	221 623	203 695
Übrige	80 281	47 100
	422 054	384 003
3) Finanzanlagen		
- Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite	10 000	10 000
- Anteilscheine Genossenschaft Dreieck	1 000	1 000
	11 000	11 000
4) Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	16 593	14 723
- Übrige	59 459	37 723
	76 052	52 445
5) Passive Rechnungsabgrenzung		
- Mieterkonti Untermiete	155 326	165 329
- Akonti Nebenkosten Untermieter	221 623	203 695
- Übrige	17 683	18 163
	394 632	387 188

6) 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					
Rückstellung Minderwerte	9 787	1 595	0	3 250	8 132
Rückstellung Ferien/Überzeit	52 400	4 900	0	0	57 300
Total	62 187	6 495	0	3 250	65 432

7) Zweckgebundene Mittel

Zweckgebundene Fonds	am 01.01.	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	am 31.12.
Wohnintegration/Working Poor	68 113	27 450	0	55 450	40 113
Domicil Plus	190 000	76 500	0	151 500	115 000
Infrastruktur	21 227	0	0	9 461	11 766
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	0	9 000	0	0	9 000
Total	279 340	112 950	0	216 411	175 879

Ein neuer Fonds für Anteilscheinkapital und Mietkautionen wurde eröffnet, weil nicht alle Klienten die Mittel für eine Sicherheitsleistung aufbringen können und Domicil die Mittel für die Rückfinanzierung nicht übernehmen kann.

8) Organisationskapital

Organisationskapital	am 01.01.	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	am 31.12.
Stiftungskapital	150 000	0	0	0	150 000
Freier Fonds	0	30 000	0	0	30 000
Frei erarbeitetes Kapital	115 079	0	0	0	115 079
Jahresergebnis	0	53 523	0	0	53 523
Total	265 079	83 523	0	0	348 603

Im Berichtsjahr durfte die Stiftung eine Grossspende entgegennehmen. Die Geschäftsleitung und der Stiftungsrat haben entschieden, einen Teil dieser Spende einem freien Fonds zuzuweisen. Dadurch können im Folgejahr mehr Personalressourcen für Working Poor eingesetzt werden.

BETRIEBSRECHNUNG

Betriebsrechnung der Stiftung Domicil		Rechnung 2015 CHF	Rechnung 2014 CHF	Veränderung 2014/2015 CHF
Leistungsauftrag Stadt Zürich	9)	575 000	575 000	0
Ertrag 1 Mietzins für Vermittlung (Selbstbehalt)	9)	131 787	130 230	1 557
Ertrag aus Wohnungsvermittlung AOZ Zusatzvertrag	9)	61 775	33 175	28 600
Ertrag aus Anmeldegebühren Wohnungsvermittlung	9)	9 720	10 680	-960
Ertrag aus Wohnraumsicherung (Wohntraining)	10)	137 788	113 877	23 910
Ertrag aus Untermiete	10)	3 038 994	2 932 301	106 693
Ertrag aus Projekt Wohnintegration Plus		27 450	119 100	-91 650
Ertrag aus Projekt Domicil Plus öff. Hand + Lotteriefonds		10 000	270 000	-260 000
Ertrag aus Projekt Domicil Plus		126 318	21 976	104 342
Spenden für Infrastruktur Projekt		0	27 140	-27 140
Spenden und Mitgliederbeiträge		216 075	107 855	108 219
Ertrag aus Projekt Geog Kempf Park		32 620	2 675	29 945
Übriger Ertrag (inkl. Beratungen/Schulungen)		1 210	2 956	-1 745
Total Betriebsertrag aus Leistungen		4 368 737	4 346 965	21 772
Mietaufwand Untermiete		-2 779 342	-2 679 063	-100 279
Projekt-, Beratungs- und Kursaufwand		-7 256	-555	-6 701
Aufwand Solidarhaftansprüche		-16 402	-5 542	-10 860
Total direkte Aufwendungen		-2 803 001	-2 685 160	-117 840
Bruttoergebnis I		1 565 737	1 661 805	-96 068
Personalaufwand Dienstleistungen		-1 303 266	-1 148 998	-154 268
Honorar Fundraising		-23 749	-21 227	-2 522
Arbeitsleistungen Dritter		-11 250	-767	-10 483
Total Personalaufwand		-1 338 265	-1 170 993	-167 272
Bruttoergebnis II		227 472	490 811	-263 340
Raumaufwand		-80 522	-80 171	-352
Unterhalt, Reparaturen, Büroeinrichtungen		-16 940	-17 794	854
Sachversicherung		-2 107	-1 877	-230
Verwaltungsaufwand		-32 873	-31 259	-1 614
Beratungsaufwand		-15 647	-20 676	5 029
Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit		-38 559	-58 973	20 414
Übriger Betriebsaufwand		-36 693	-24 353	-12 340
Total Sach- und Verwaltungsaufwand		-223 341	-235 102	11 761
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Zinsen		4 130	255 709	-251 579
Finanzerfolg		-5 207	-4 160	-1 047
Abschreibungen		-19 510	-19 117	-393
Ausserordentliche Erfolge	11)	649	11 177	-10 528
Jahresergebnis vor Veränderung Fondskapital		-19 938	243 610	-263 547
Veränderung Fonds Wohnintegration Plus/Working Poor	7)	28 000	-28 000	56 000
Veränderung Fonds Domicil Plus	7)	75 000	-190 000	265 000
Veränderung Fonds Infrastruktur	7)	9 461	-21 227	30 688
Veränderung Fonds Anteilscheine und Mieterkautionen	7)	-9 000	0	-9 000
Jahresergebnis nach Veränderung zweckgeb. Fondskapital		83 523	4 383	79 140
Zuweisung freier Fonds		-30 000	0	-30 000
Jahresergebnis nach Veränderung freier Fonds		53 523	4 383	49 140

ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BETRIEBSRECHNUNG

Erläuterungen zu Positionen der Betriebsrechnung	2015	2014
9) Erträge aus Wohnungsvermittlung	Anzahl	Anzahl
Vermittelte Wohnungen pro Jahr	128	105
10) Ertrag aus Wohnraumsicherung und Untermiete		
Total Mietverhältnisse per 31.12.	851	781
davon Mietverhältnisse aus Untermiete per 31.12.	221	222
11) Ausserordentlicher Erfolg	CHF	CHF
a.o. Ertrag		
SVA Zürich, Rückvergütung Co2 Vorjahre	649	447
AXA Winterthur, Verlaufsbonus 2011–2013	0	9 629
Versicherungsleistung für abgeschriebene Schlussrechnung	0	1 476
a.o. Aufwand		
Stadt Zürich, Abrechnung 2013 Kontrakt	0	-375
	649	11 177

Weitere Angaben

Mitarbeitende	Anzahl	Anzahl
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.2015	14	13
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.2015	10.8	10.1

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus 16 Mitgliedern und arbeitet ehrenamtlich.	Stunden	Stunden
Ehrenamtlich geleistete Stunden	200	225

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.

Seit 1.1.2014 gilt das neue Rechnungslegungsrecht nach OR. Das Bruttoprinzip wird konsequent umgesetzt und die zweckgebundenen Fonds separat ausgewiesen.

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 2015 wurde am 14.03.2016 von der OB T 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.

SPENDEN UND ZWECKGEBUNDENE BEITRÄGE

Herzlichen Dank!

Ihnen allen, liebe Spenderinnen und Spender, danken wir für Ihre grosszügige Unterstützung in Form von allgemeinen Spenden und für unsere Projekte Domicil Plus und Wohnintegration Plus für Working Poor-Familien. Ihre Beiträge sind für uns auch ein Zeichen, uns noch mehr für Menschen zu engagieren, die nicht auf Rosen gebettet sind.

Alexander Henz, Auenstein
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ, Zürich
Anna Maria und Karl Kramer-Stiftung, Zürich
Arcas Fondation, Zürich
Avina Stiftung, Zürich
Barbara Grisch von Ah und Thomas von Ah, Zürich
Baugenossenschaft Freiblick, Zürich
Baugenossenschaft Halde, Zürich
Baugenossenschaft Milchbuck, Zürich
Baugenossenschaft Oberstrass, Zürich
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
Corina Willi, Zürich
Cristina Di Domenico, Zürich
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Seuzach
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Thalwil
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Uster
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wallisellen
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Enge, Zürich
Familienheim Genossenschaft Zürich, Zürich
Gemeinnütziger Frauenverein Bülach
Hans Konrad Rahn-Stiftung, Zürich
Jürg Walter Meier-Stiftung, Luzern
Katholisches Pfarramt Maria Krönung, Gossau
Kornel Ringli, Zürich
Krokop-Stiftung, Zürich
Logis Suisse SA, Baden
Metron Architektur AG, Brugg
Primobilia AG, Wallisellen
Rahn & Bodmer, Zürich
Regina Zoller und Scott Rüdlinger, Zürich
René und Susanne Braginsky-Stiftung, Zürich
Rolf Liebermann, Zürich
Röm. kath. Körperschaft Kt. Zürich, Synodalrat: Beitrag Alltag zum Wohle benachteiligter Menschen

Römisch-katholisches Pfarramt Dreikönigen Zürich
Stadt Schlieren
Stadt Zürich, Amt für Städtebau
Stiftung Humanitas, Zürich
Stiftung Kastanienhof, Zürich
Stiftung SOS Beobachter, Zürich
Stiftung zur Unterstützung notleidender Personen im Kanton Solothurn, Olten
Susanne Gysi, Zürich
SVIT Zürich
Urs Berger und Marlies Müller, Zürich
Verein Chramschof, Zollikerberg
Verein Inselhof Triemli, Zürich
Verit Immobilien AG, Zürich
Walde & Partner Immobilien AG, Zollikon
Winterhilfe Kanton Zürich

Aufgeführt sind Spendende von Beiträgen ab 500 Franken an unsere Betriebskosten und die Projekte Domicil Plus und Wohnintegration Plus für Working Poor-Familien. Um den administrativen Aufwand zu reduzieren und unsere Ressourcen noch effizienter einzusetzen, erlauben wir uns, ab 2016 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

