

Bilanz

Alle Beträge in CHF

per 31.12.2023

per 31.12.2022

Veränderung
2022/2023

Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		660'164	1'007'370	-347'206
Debitoren	1)	166'865	84'921	81'944
Übrige Forderungen		5'080	3'809	1'271
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2)	818'339	705'187	113'152
Total Umlaufvermögen		1'650'448	1'801'287	-150'839
Anlagevermögen				
Mietinsdepot Büro		15'578	15'503	75
Sicherheitsleistungen für Mietende		546'886	493'089	53'797
Genossenschaftsanteile	3)	14'001	14'001	0
Anlagefonds	4)	87'926	84'378	3'548
Umbauten und Betriebseinrichtungen		13'680	17'871	-4'191
Computer und Telefoninstallationen		31'293	37'618	-6'325
Total Anlagevermögen		709'363	662'459	46'903
Total Aktiven		2'359'811	2'463'746	-103'936
Passiven				
Fremdkapital kurzfristig				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5)	55'335	29'512	25'824
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	6)	1'124'464	1'060'569	63'896
Total Fremdkapital kurzfristig		1'179'799	1'090'080	89'719
Fremdkapital langfristig				
Darlehen verzinslich	7)	40'000	40'000	0
Sicherheitsleistungen von Mietenden		514'441	454'285	60'155
Rückstellung Solidarhaftung		15'190	35'190	-20'000
Rückstellungen Minderwert bei Untermiete		23'377	23'367	10
Total Fremdkapital langfristig		593'008	552'843	40'165
Zweckgebundene Fonds				
Working Poor	8)	5'236	26'216	-20'980
Infrastruktur		22'798	32'935	-10'137
Anteilscheinkapital/Mietzinskautionen		219	219	0
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»		27'000	60'000	-33'000
«Interkulturelles Wohncoaching»		3'000	0	3'000
Total zweckgebundene Mittel		58'253	119'370	-61'117
Total Fremdkapital		1'831'060	1'762'293	68'767
Organisationskapital				
Stiftungskapital	9)	150'000	150'000	0
Gebundenes Kapital		14'330	17'587	-3'257
Frei erarbeitetes Kapital		284'420	453'867	-169'446
Freier Fonds		80'000	80'000	0
Total Organisationskapital		528'751	701'453	-172'703
Total Passiven		2'359'811	2'463'746	-103'936

Betriebsrechnung

Alle Beträge in CHF

		Rechnung 2023	Rechnung 2022	Veränderung 2022/2023
Ertrag Leistungsauftrag Stadt Zürich	10)	628'468	607'075	21'393
Ertrag Selbstbehalt für Vermittlung	10)	135'102	166'431	-31'329
Ertrag Wohnungsvermittlung AOZ Zusatzvertrag	10)	7'100	14'200	-7'100
Ertrag Wohnungsvermittlung Gemeinden	10)	6'675	6'675	0
Ertrag Anmeldegebühren Wohnungsvermittlung	10)	11'880	9'420	2'460
Ertrag Wohnraumsicherung (Wohntraining)	11)	148'635	162'209	-13'574
Ertrag Mieten Untermiete	11)	4'740'569	4'441'272	299'297
Ertrag Verwaltungsgebühr Untermiete		418'423	395'483	22'940
Ertrag Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit»		30'000	177'500	-147'500
Ertrag Projekt Infrastruktur		0	4'000	-4'000
Ertrag Projekt «Interkulturelles Wohncoaching»		23'000	35'000	-12'000
Ertrag Projekt «Wohnungsnot / Innovation»		20'000	0	20'000
Ertrag Spenden Einzelfallgesuche Winterhilfe		3'506	2'704	802
Ertrag Spenden und Mitgliederbeiträge		125'211	350'462	-225'251
Übriger Ertrag (inkl. Beratungen/Schulungen)		148	2'139	-1'990
Total Betriebsertrag		6'298'718	6'374'570	-75'852
Mietaufwand Untermiete		-4'752'634	-4'443'162	-309'472
Projekt-, Beratungs- und Kursaufwand		-3'518	-3'798	281
Aufwand Solidarhaftansprüche		-68'701	-26'194	-42'508
Total direkte Aufwendungen	12)	-4'824'852	-4'473'154	-351'699
Bruttoergebnis I		1'473'866	1'901'416	-427'550
Personalaufwand Dienstleistungen		-1'425'079	-1'465'605	40'526
Honorar Fundraising		-14'547	-15'141	594
Arbeitsleistungen Dritter		-11'104	-9'900	-1'204
Total Personalaufwand	12)	-1'450'730	-1'490'646	39'916
Bruttoergebnis II		23'136	410'770	-387'634
Raumaufwand		-77'887	-84'399	6'512
Unterhalt, Reparaturen, Büroeinrichtungen		-44'778	-37'902	-6'876
Sachversicherung		-15'680	-14'298	-1'382
Verwaltungsaufwand		-35'350	-40'279	4'929
Beratungsaufwand		-7'903	-9'872	1'968
Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit		-34'819	-37'422	2'603
Übriger Betriebsaufwand		-16'578	-14'012	-2'565
Abschreibungen		-23'262	-27'698	4'436
Total Sach- und Verwaltungsaufwand	12)	-256'257	-265'881	9'625
Betriebsergebnis		-233'121	144'889	-378'010
Finanzerfolg		-1'558	-21'285	19'727
Ausserordentliche Erfolge	13)	858	94'064	-93'205
Ergebnis vor Veränderung Fondskapital		-233'820	217'668	-451'488
Veränderung Fonds Working Poor	8)	20'980	2'500	18'480
Veränderung Fonds Infrastruktur	8)	10'137	9'556	581
Veränderung Fonds Anteilscheine und Mieterkautionen	8)	33'000	0	33'000
Veränderung Fonds «Unterwegs in die Eigenständigkeit»	8)	0	-60'000	60'000
Veränderung Fonds «Interkulturelles Wohncoaching»	8)	-3'000	2'400	-5'400
Jahresergebnis vor Zuweisungen an Organisationskapital		-172'703	172'124	-344'827
Zuweisung an Organisationskapital		172'703	-172'124	344'827
Ergebnis nach Zuweisung an Organisationskapital		0	0	0

Geldflussrechnung

Alle Beträge in CHF	2023	2022
Jahresergebnis (vor Zuweisungen an das Organisationskapital)	-172'703	172'124
Veränderung des Fondskapitals	-61'117	45'544
Abschreibungen	23'262	27'698
Wertberichtigung Anlagefonds	-3'623	15'621
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen	-71'298	25'472
Abnahme/(Zunahme) der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-125'070	-108'388
Abnahme/(Zunahme) der Sicherheitsleistungen für Mietende	-53'797	-3'928
(Abnahme)/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	25'824	-2'394
(Abnahme)/Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	63'896	150'686
(Abnahme)/Zunahme der Sicherheitsleistungen von Mietenden	60'155	6'424
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	-19'990	-782
Cashflow aus Betriebstätigkeit	-334'460	328'077
(Investitionen) in Sachanlagen	-12'746	-21'318
Desinvestitionen von Sachanlagen		
(Investitionen) in Finanzanlagen	0	-99'999
Desinvestitionen von Finanzanlagen		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12'746	-121'317
(Abnahme)/Zunahme der Finanzverbindlichkeiten		
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Veränderung der Flüssigen Mittel	-347'206	206'760
Bestand Flüssige Mittel per 01.01.	1'007'370	800'610
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	660'164	1'007'370
Nachweis Veränderung der Flüssigen Mittel	-347'206	206'760

Rechnung über die Veränderung des Kapitals

Zweckgebundene Fonds					
Zweckgebundene Fonds	01.01.2023	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	31.12.2023
Working Poor	26'216	0	0	20'980	5'236
Infrastruktur	32'935	0	0	10'137	22'798
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	219	0	0	0	219
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»	60'000	30'000	0	63'000	27'000
«Interkulturelles Wohncoaching»	0	23'000	0	23'000	0
«Wohnungsnot / Innovation»	0	20'000	0	17'000	3'000
Total	119'370	73'000	0	134'117	58'253

Zweckgebundene Fonds					
Zweckgebundene Fonds	01.01.2022	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	31.12.2022
Working Poor	28'716	0	0	2'500	26'216
Infrastruktur	42'491	4'000	0	13'556	32'935
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	219	0	0	0	219
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»	0	177'500	0	117'500	60'000
«Interkulturelles Wohncoaching»	2'400	30'000	0	32'400	0
Total	73'826	211'500	0	165'956	119'370

Organisationskapital					
Organisationskapital	01.01.2023	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	31.12.2023
Stiftungskapital	150'000	0	0	0	150'000
Gebundenes Kapital	17'587	0	0	3'257	14'330
Frei erarbeitetes Kapital	453'867	0	0	169'446	284'420
Freier Fonds	80'000	0	0	0	80'000
Total	701'453	0	0	172'703	528'751

Organisationskapital					
Organisationskapital	01.01.2022	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	31.12.2022
Stiftungskapital	150'000	0	0	0	150'000
Gebundenes Kapital	23'014	0	0	5'428	17'587
Frei erarbeitetes Kapital	276'315	177'552	0	0	453'867
Freier Fonds	80'000	0	0	0	80'000
Total	529'329	177'552	0	5'428	701'453

Anhang zur Jahresrechnung

Buchführung und Rechnungslegung

Die Buchführung, die Erstellung der Jahresrechnung und die Rechnungslegung erfolgen nach Massgabe der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (Kern-FER und FER 21) und entsprechen dem schweizerischen Obligationenrecht. Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. 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	10%	linear über 10 Jahre
Betriebseinrichtungen	25%	degressiv
EDV	40%	degressiv
Telefon- und Elektroinstallationen	30%	degressiv

Revision

Die Jahresrechnung 2023 wurde am 18.04.2024 von der OBT AG revidiert. Bei der Revision ist die OBT AG nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Organisation in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

(Angaben ohne Gewähr; verbindlich sind die vom Stiftungsrat genehmigten Berichte und Rechnungen)

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

Alle Beträge in CHF 2023 2022

1) Debitoren

Die Debitoren werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen, individuellen Wertberichtigungen.

- Debitoren	248'065	111'838
- Delkredere	-81'200	-15'000
	166'865	96'838

2) Aktive Rechnungsabgrenzung

- Mieten	178'949	177'003
- Mieterkonti Untermiete	32'750	38'703
- Aufgelaufene Nebenkosten auf gemieteten Wohnungen	559'201	445'011
- Übrige	47'440	32'553
	818'339	693'270

3) Genossenschaftsanteile

- Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite	10'000	10'000
- Anteilscheine Genossenschaft Dreieck	1'000	1'000
- Anteilscheine Baugenossenschaft mehr als Wohnen	1	1
- Anteilscheine Baugenossenschaft Halde Zürich	3'000	3'000
	14'001	14'001

4) Anlagefonds

Anfangswert	84'378	99'999
Endwert	87'926	84'378
Veränderung	3'548	-15'621
davon unrealisierter Kursverlust (verbucht unter Finanzaufwand)	3'230	-14'675

5) Kurzfristige Verbindlichkeiten

- gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	18'739	0
- Übrige	36'596	29'512
	55'335	29'512

6) Passive Rechnungsabgrenzung

- Mieterkonti Untermiete	338'518	299'433
- Akonti Nebenkosten Untermietende	559'202	445'011
- Ferien-/Überzeit Mitarbeitende	33'200	49'000
- Übrige	193'544	267'125
	1'124'464	1'060'569

7) Darlehen verzinslich

- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	25'000	25'000
- Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ	15'000	15'000
	40'000	40'000

8) Zweckgebundene Mittel

Working Poor

Die Fonds-Mittel kommen im Kanton Zürich wohnhaften Personen zugute, die trotz Erwerbstätigkeit am oder unter dem Existenzminimum leben und als Working Poor bezeichnet werden.

Im Berichtsjahr konnte eine Familie mit einem Betrag von CHF 980 durch die Übernahme von einer Vermittlungsgebühr finanziell unterstützt werden. Zudem wurde eine Auflösung von CHF 20'000 für aufgewendete Stunden für die Begleitung von Working Poor Haushalten vorgenommen.

Infrastruktur

Der Infrastrukturfonds dient zur Finanzierung von grösseren Investitionen sowie der Umsetzung des Projektes "Domicil 2020". Im Berichtsjahr wurden CHF 10'137 für Abschreibungen auf den Investitionen aus dem Jahr 2018/2019 für das Projekt Domicil 2020 sowie für die im Jahr 2022 angeschaffte Telefonanlage verwendet.

Anteilscheinkapital und Mietzinskautionen

Der Finanzierungsfonds von Anteilscheinkapital und Mietzinskautionen ist für Selbstzahlende, die die nötigen Mittel selber nicht aufbringen können.

«Unterwegs in die Eigenständigkeit»

Mit diesem Projekt überprüft und verbessert Domicil die Rahmenbedingungen für die Übernahme von Mietverträgen durch ihre Mieterinnen und Mieter.

Die Zuweisung erfolgte durch die projektbezogenen Spenden von CHF 30'000. Die Auflösung von CHF 63'000 erfolgte im Rahmen der geleisteten Stunden abzüglich einer Eigenleistung.

«Interkulturelles Wohncoaching»

Mit diesem Projekt entwickelt Domicil neue Methoden zum Umgang mit Vielfalt im Wohnumfeld. Die Pilotphase des Projekts wurde per 31.12.2021 abgeschlossen.

Die Zuweisung erfolgte durch die projektbezogenen Spenden von CHF 23'000. Die Mittel wurden im gleichen Umfang für Wohncoachings, Kurse und andere Projektarbeiten verwendet.

«Wohnungsnot: Innovation statt Resignation»

Das Projekt ist eine Antwort auf das aktuell herausfordernde Umfeld, in dem Domicil arbeitet: Günstiger Wohnraum wird immer knapper. Wohnungen für Personen mit kleinem Budget zu finden, wird zu einer immer grösseren Kunst – Es braucht neue Ideen. Die Zuweisung erfolgte durch projektbezogene Spenden von CHF 20'000. Die Mittel konnten für Projektarbeiten im Umfang von CHF 17'000 verwendet werden.

9) Organisationskapital

Gebundenes Kapital

Das gebundene Kapital umfasst Mittel mit einem von der Stiftung selbst auferlegten Verwendungszweck. Per 31.12.2023 betrifft dies:

Working Poor: Der Anteil von CHF 7'815 aus eigenen Zuweisungen aus früheren Jahren erscheint im gebundenen Organisationskapital.

Infrastruktur/IT: Die Zuweisung aus dem Gewinn 2018 war für die Umstellung der Software der Stiftung bestimmt. Im Jahr 2020 wurde die neue Software eingeführt. Der Bestand von CHF 6'516 wird für die jährlichen Abschreibungen verwendet. Im Berichtsjahr waren dies CHF 3'257.

Freier Fonds

Der freie Fonds finanziert Projekte, Investitionen, Innovationen etc.

10) Erträge aus Wohnungsvermittlung

Anzahl 2023

Anzahl 2022

Vermittelte Wohnungen pro Jahr	82	95
--------------------------------	----	----

Die Erträge resultieren aus dem Leistungsauftrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich sowie eines Zusatzvertrages mit der AOZ. Im Berichtsjahr lagen die Vermittlungen unter den Erwartungen. Bezahlbarer Wohnraum in Zürich ist knapp und noch knapper, weil im Berichtsjahr auch Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine gebraucht wurde.

11) Ertrag aus Wohnraumsicherung und Untermiete

Anzahl 2023

Anzahl 2022

Total Mietverhältnisse per 31.12.	1'137	1'162
davon Mietverhältnisse aus Untermiete per 31.12.	373	360

12) Angaben zum Betriebsaufwand		2023		2022
Projekt- / Dienstleistungsaufwand	91%	5'942'064	90%	5'591'528
Personalaufwand		997'942		1'021'061
Sachaufwand		4'944'122		4'570'467
Aufwand Mittelbeschaffung	1%	70'486	2%	142'170
Personalaufwand		60'014		104'748
Sachaufwand		10'473		37'422
Administrativer Aufwand	8%	519'288	8%	495'982
Personalaufwand		392'774		364'837
Sachaufwand		103'252		103'448
Abschreibungen		23'262		27'698
Betriebsaufwand	100%	6'531'839	100%	6'229'681
Personalaufwand		1'450'730		1'490'646
Sachaufwand		5'057'847		4'711'337
Abschreibungen		23'262		27'698

Die Aufteilung erfolgt anhand der Kostenrechnung und gemäss Zewo Methodik

13) Ausserordentlicher Erfolg	2023	2022
a.o. Ertrag		
Sozialdepartement Stadt Zürich, Beitragsabrechnung 2021		90'385
Arbeitslosenkasse Kanton Zürich, Nachzahlung KAE 2020		2'697
SVA Zürich, Rückvergütung Co2 Vorjahre	748	982
Ausbuchung nicht benötigter Minderwert	110	
	858	94'064

Mitarbeitende	Anzahl 2023	Anzahl 2022
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	17	17
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	13.3	12.7

Ehrenamtliche geleistete Stunden des Stiftungsrates	2023	2022
	261	278

Darüber hinaus erfolgten keine unentgeltlichen Zuwendungen resp. wurde keine andere Freiwilligenarbeit geleistet.

Entschädigung Organe und Geschäftsleitung

Auf die Offenlegung der Entschädigung an die Geschäftsleitung wird verzichtet (nur 1 Person).

An den Stiftungsrat wurden keine Vergütungen entrichtet.

Transaktionen mit nahestehenden Personen bzw. Organisationen

Die Stiftung hat ein Mandat für Rechtsberatung an die Firma eines Stiftungsratsmitglieds vergeben.

Das Rechnungsvolumen betrug im Berichtsjahr CHF 350.

Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften, sofern diese nicht innert zwölf Monaten nach Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können:

	2023	2022
Fester Mietvertrag Bürogebäude		
Laufzeit: 1.7.2015 - 30.06.2025 / Einmaliges Optionsrecht zur Verlängerung um 5 Jahre		
Restschuld Nettomietzins	84'564	140'940
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	18'739	0

Eventualverbindlichkeiten

In unseren Mietverhältnissen sind wir entweder Hauptmieterin oder Mitmieterin mit Solidarhaftung. Zur Absicherung bestehen Garantieerklärungen der Sozialdienste resp. AOZ. Oder es werden Mietzinsdepots / Anteilscheinkapital verlangt. Für subsidiäre Deckung bei Haftpflichtforderungen hat Domicil eine Versicherung abgeschlossen. Zusätzlich hat Domicil eine Rückstellung für Solidarhaftungskosten gebildet.

**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**

an den Stiftungsrat der
Stiftung Domicil
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Stiftung Domicil für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Organisation in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen entspricht.

OBT AG



Flavio Hürsch
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Dominik Suter
zugelassener Revisor

Zürich, 24. April 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)