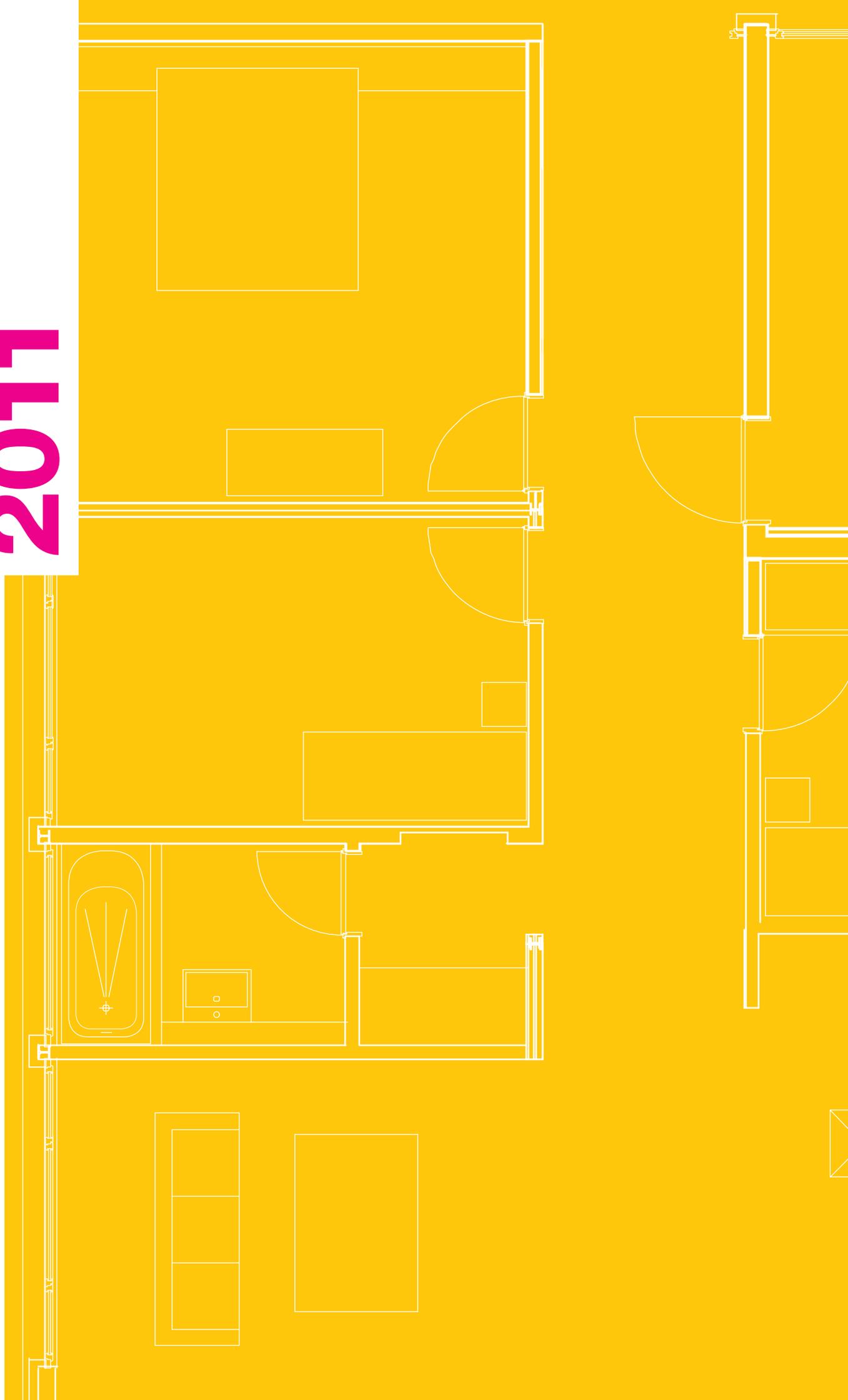


# DOMICIL

## 2011

### TÄTIGKEITSBERICHT





Liebe Leserin, lieber Leser

2011 war wieder ein erfolgreiches Jahr für Domicil: 120 neue Wohnungen haben wir für 174 Erwachsene und 143 Kinder vermittelt. Unsere Solidarhaftung hat sich auf 704 Mietverhältnisse ausgeweitet.

Die Familie Malik im Newsletter 1/12 hatte grosses Glück! Sie durfte aus einer 1-Zimmerwohnung in eine bezahlbare 3½-Zimmerwohnung in einer kinderfreundlichen Umgebung ziehen. Alle 120 Familien, Alleinerziehende, Paare und Einzelpersonen, die dank Domicil geeigneten und bezahlbaren Wohnraum erhalten haben, können aufatmen. Sie haben mit der neuen Wohnung nicht nur mehr Wohnraum, sondern können auch wieder gelassener auf ihr Haushaltsbudget schauen, weil sie monatlich weniger Geld für den Mietzins aufbringen müssen.

Solche Erfolgserlebnisse sind für unsere tägliche Arbeit von enormer Bedeutung. Sie ermutigen uns, weiterhin mit voller Kraft unsere Ziele zu erreichen und so viele Wohnungen wie möglich zu akquirieren und so viele Mietverhältnisse wie möglich nachhaltig zu sichern.

Annalis Dürr, Geschäftsführerin

## Das Team

### Annalis Dürr

Geschäftsführerin

### Caroline Zurwerra

Sachbearbeiterin Wohnungsvermittlung, Stellvertreterin GL

### Béatrice Anderegg

Sozialarbeiterin Wohnintegration und Wohnraumsicherung

### Sonja Azdajic

Sachbearbeiterin Wohnungsvermittlung

### Ayse Bektas

kaufm. Mitarbeiterin

### Ruth Dinner

Sachbearbeiterin Wohnraumsicherung

### Theresia Frey

Sachbearbeiterin Rechnungswesen und Mietverwaltung

### Miriam Kühni

Sozialarbeiterin i.A. Wohnintegration

### Floria Payer

Verantwortliche für Kommunikation und Marketing

### Christian Vargas

Sozialarbeiter Wohnintegration und Projekt  
Delogierungsprävention

## Der Stiftungsrat

### Kurt Gallus Schmid

Präsident, Managing Partner, Bricks & Wide, Zürich

### Dr. Margrit Hugentobler

Vizepräsidentin, ETH-Wohnforum, Zürich

### Eva Aellig

Teamleiterin Intake, Sozialzentrum Albisrieden, Zürich

### Hans Barandun

Leiter Liegenschaftsverwaltung, HEV Zürich

### Dr. Isabel Bartal

Koordinatorin Sprachförderung,  
Bundesamt für Migration, Bern

### 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

Senior Sustainability Consultant, Gaia Global SA, Zürich

### Dr. Erika Keil

Kulturmanagerin, Lehrerin und Autorin, Zürich

### Peter Schmid

Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)  
und des SVW Zürich

### Gerhard E. Walde

Walde & Partner Immobilien, Zollikon

### Judith Wissmann Lukesch

Rechtsanwältin, Zürich

### Jana Caniga

Ehrenpräsidentin, Hinwil und Grenada

## Bericht des Präsidenten

Im letzten Newsletter haben wir das Thema Wohnen als Armutsfalle erörtert. Dieses Problem wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen. Wir wollen zwar nicht in die aktuelle Polemik rund um die Zuwanderung einstimmen. Trotzdem: durch die Zuwanderung von Fachkräften steigt die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Menschen mit tiefen Einkommen geraten noch mehr in Bedrängnis. Einzig die Verantwortung der Wohnungsanbieter kann dem etwas entgegensetzen: indem sie die günstigen Wohnungen an Menschen vergeben, die existenziell darauf angewiesen sind. Domicil arbeitet mit vielen verantwortungsbewussten Vermieterinnen und Vermietern zusammen. Ohne sie könnten wir unseren Auftrag gar nicht erfüllen. Danke!



2012 wird im Gemeinderat über den neuen Leistungsvertrag mit Domicil abgestimmt. Wir hoffen, dass sich die verschärfte Situation auf dem Wohnungsmarkt auf die Beiträge der Stadt Zürich auswirkt. Damit wir auch in den nächsten vier Jahren Menschen in prekären Wohnsituationen eine menschenwürdige und ihrem Einkommen entsprechende Wohnung vermitteln und die mehr als 700 Mietverhältnisse, für die wir solidarisch haften, nachhaltig sichern können.

Besonders am Herzen liegen uns Menschen, die trotz Erwerbstätigkeit ihre Lebenshaltungskosten nur knapp decken können. Viele scheuen sich, Sozialhilfe zu beantragen. Etwa die Hälfte der Sozialhilfe beziehenden Menschen im Kanton Zürich sind Working Poor. Sie erhalten eine Teilerstützung, bei einer Familie oft trotz Erwerbstätigkeit beider Elternteile. Hier stimmt doch etwas nicht!

Domicil braucht es mehr denn je. Und Domicil braucht alle Beteiligten mehr denn je: Wohnungsanbieter, Soziale Dienste und die öffentliche Hand.

Kurt G. Schmid, Präsident des Stiftungsrats

## Bezahlbarer Wohnraum – ein rares Gut

Wir hören immer wieder von verschiedenen Seiten, dass es genügend günstige Wohnungen gibt. Das mag stimmen, dennoch gibt es eine Wohnungsnot für Menschen mit kleinem Einkommen. Fast zehn Prozent der Schweizer Bevölkerung gilt als arm, Tendenz steigend. Doch weshalb wird es immer schwieriger, in der Stadt Zürich bezahlbaren Wohnraum zu finden? Der Flächenbedarf ist in den letzten Jahren enorm gestiegen. In der Stadt Zürich sind 50% der Haushalte Einpersonenhaushalte und beanspruchen durchschnittlich 50 m<sup>2</sup>. Und viele günstige Wohnungen sind von Menschen gemietet, die sich höhere Mietzinse leisten können.

In den bekannten Online-Suchportalen und den Zeitungsinseraten erscheinen sehr selten Angebote für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich und Umgebung. 2011 bezog sich ein Drittel aller Angebote auf Wohnungen mit einem maximalen Mietzins von 1500 Franken ohne Nebenkosten (vgl. Abbildung 1).

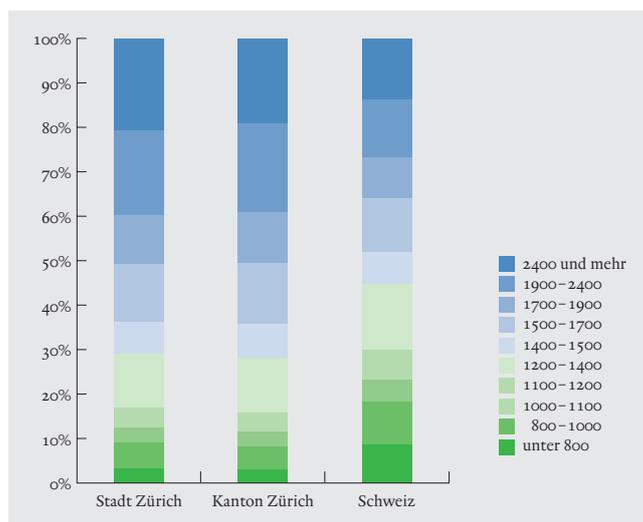


Abbildung 1: Auswertungen der angebotenen Mietwohnungen nach Preisklassen in CHF/Mt. netto im Zeitraum 1. Q. 2011 bis 4. Q. 2011  
Quelle: Wüest & Partner

Gesamtschweizerisch betrachtet werden mit knapp der Hälfte aller Wohnungsinsereate Wohnungen bis 1500 Franken (ohne Nebenkosten) angeboten. Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Zürich wechselt im Vergleich zur Gesamtschweiz entweder seltener den Mieter oder aber die Wohnungen werden nicht ausgeschrieben.

Jedes Jahr sieht sich Domicil mit diesen Konstellationen konfrontiert: kaum günstiger Wohnraum, aber immer mehr Familien und Einzelpersonen, welche wegen ihrer finanziell prekären Situation die Unterstützung von Domicil suchen. Besonders betroffen sind die Working Poor, welche trotz Erwerbstätigkeit an der Armutsgrenze leben.

## Immer mehr Wohnungssuchende aus Westeuropa und Afrika

Im letzten Jahr wurden Menschen rund um den Globus von verschiedenen Krisen überrascht. Ein Blick auf die Nationalitäten der Angemeldeten im 2011 lässt erkennen, dass auch bei Domicil die Folgen der Finanzkrise in Europa sowie der politischen Umwälzungen in Nord- und Ostafrika spürbar werden.

Die Gesamtzahl der Anmeldungen 2011 von Familien und Einzelpersonen aus Afrika hält sich mit derjenigen von 2010 in etwa die Waage. Jedoch hat sich die Anzahl von Anmeldungen aus ostafrikanischen Krisengebieten verdoppelt. Diese Entwicklung ist mit den Erfahrungen aus dem Asylbereich vergleichbar.

Wir verzeichnen bei den Anmeldungen aber auch eine grosse Zunahme von Westeuropäern und vor allem auch von Schweizerinnen und Schweizern. 2011 wurden 30% mehr Erstgespräche mit Schweizer Wohnungssuchenden durchgeführt als noch 2010. Wir schliessen daraus, dass besonders die untere Mittelschicht der Zürcher Bevölkerung immer grössere Probleme mit ihrer finanziellen Situation bekommt. Ein weiteres Indiz dafür sind die vermehrten Anmeldungen von Familien, die bereits die Notlösung bei den Notwohnungen der Stadt Zürich oder bei der Familienherberge Zürich beanspruchen mussten.

## Wohnungsvermittlung: Die Zahlen

Domicil ist es auch 2011 wieder gelungen: Klientinnen und Klienten verfügen über mehr Wohnraum und zahlen weniger Mietzins als vor der Wohnungssuche mit Domicil. Die glücklichen neuen Mieterinnen und Mieter verfügen sogar über 50% mehr Wohnraum als mit der alten Wohnung.

## Dank Domicil mehr Wohnraum und Lebensqualität für weniger Geld.

2011 vermittelte Domicil 120 Wohnungen an 174 Erwachsene mit 143 Kindern. Bei der Anmeldung bei Domicil lebten 317 Personen in 222 Zimmern. Pro Zimmer bezahlten sie im Monat durchschnittlich 661 Franken. Nach dem Einzug in die von Domicil vermittelte Wohnung leben 317 Personen in 350 Zimmern. Pro Zimmer bezahlen sie durchschnittlich pro Monat 456 Franken (Abbildung 2). Das macht 57% mehr Wohnraum und bedeutet eine Reduzierung des Mietzinses um 31%. Dank Domicil haben unsere Klientinnen und Klienten mehr Wohnraum und Lebensqualität für weniger Geld.

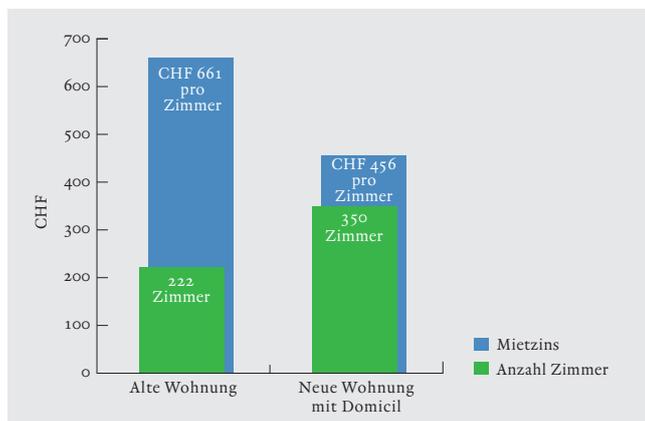


Abbildung 2: Entwicklung des Mietzinses und der Anzahl Zimmer von alter Wohnung zu neuer Wohnung

## Mit der Stiftung Domicil auf der sicheren Seite sein

Die Mietverträge wurden abgeschlossen mit	2007	2008	2009	2010	2011
Privaten Liegenschaftsverwaltungen und Eigentümern	60	51	58	66	75
Gemeinnützigen Wohnbauträgern (Genossenschaften, Stiftungen, Liegi Stadt Zürich)	45	43	42	49	45
<b>Total Mietverträge</b>	<b>105</b>	<b>94</b>	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>120</b>
Total abgeschlossene Verträge seit 1995					1409
Ende 2011 laufende Solidarmietverhältnisse					704
Davon Untermietverhältnisse (Domicil als Hauptmieterin)					231

## Wohnintegration und Wohnraumsicherung

Im letzten Jahr haben wir grosse Veränderungen auf dem nordafrikanischen Kontinent beobachtet. Viele Flüchtlinge haben den Weg nach Europa gefunden, auch in die Schweiz. Egal, ob diese Menschen ihr Know-how in die Schweiz bringen oder hier einfach überleben wollen: Sie nehmen ihren kulturellen Hintergrund, ihr Wertesystem mit. Sehr oft stellen

Traditionen aus der alten Heimat einen starken Halt dar für Menschen, die in der Ferne mit neuen, ungewohnten Situationen fertig werden müssen.

## Ohne Wohnung keine Integration

Trotzdem erwarten wir, dass Menschen, die sich in der Schweiz ein neues Leben aufbauen möchten, sich an unsere Kultur anpassen, unsere Sprache lernen, am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und sich letztlich integrieren. Damit das gelingt, braucht es Anstrengungen von beiden Seiten. Domicil leistet einen Beitrag, indem wir die Menschen bei der Suche nach einer Wohnung und in der Integration ins Wohnumfeld unterstützen. Im Arbeitsbereich Wohnintegration und Wohnraumsicherung sorgen wir dafür, dass die Mietenden das komplexe System eines Mietverhältnisses verstehen. Die oft auch für Deutschsprachige komplizierte Hausordnung erklären wir ausführlich. Denn, wer die Regeln nicht versteht, kann sie auch nicht einhalten.

Neben den administrativen Themen instruieren wir die Mietenden über den sorgsam Umgang mit Haushaltsgeräten oder die sparsame Nutzung von Geräten, welche viel Strom verbrauchen und damit mehr Kosten verursachen. Neu haben wir Informationsblätter zum richtigen Reinigen der Wohnung, der Küche und des Badezimmers entwickelt. Diese Faltblätter geben wir bei Bedarf bei der Wohnungsübergabe ab.

## Wohnintegration und Wohnraumsicherung: Die Zahlen

2011 verzeichnen wir eine Zunahme von 15% beim Beratungsaufwand unserer Klientinnen und Klienten.

Die Anzahl der laufenden Mietverhältnisse ist 2011 von 615 auf 704 gestiegen. 2011 haben wir relativ zur Anzahl Mietverhältnisse wiederum mehr Beratungsstunden eingesetzt als im Vorjahr. Damit überschreiten wir den Leistungsauftrag der Stadt Zürich von 1205 (Soll) um 736 Stunden.

Die proportionale Zunahme der Beratungsstunden ist jedoch nur ein Faktor. In den letzten Jahren haben sich die Lebensbedingungen von vielen Mieterinnen und Mietern verschlechtert. Viele haben mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen, was sich oft negativ auf die ganze Familiensituation auswirkt. Mit meist unvermeidbaren Konsequenzen für das Mietverhältnis. Der Aufwand für die Stabilisierung solcher Mietverhältnisse ist enorm. Bei 16 Fällen mussten 2011 zwischen 20 und 45 Stunden aufgewendet werden, um den Wohnungsverlust zu verhindern.

Diese Entwicklung hat auch mit der verstärkten Kontrolle der Prämienzahlung der Haftpflichtversicherung und mit der hohen Anzahl an befristeten Mietverhältnissen zu tun. Hier ist oft eine intensive Begleitung nötig, z.B. durch intensive Schulung im Bereich der Haushaltsführung oder Mietadministration, damit die Mietenden bessere Chancen für ein langfristiges Mietverhältnis bekommen.

## Beratungsaufwand

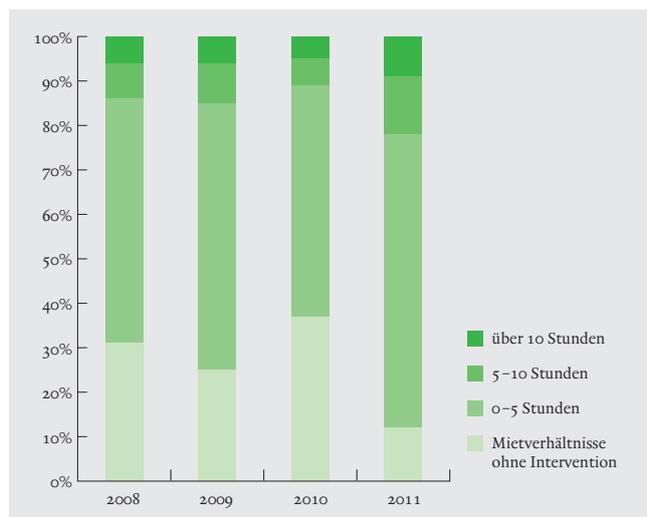


Abbildung 3: Entwicklung des Beratungsaufwandes für Mietverhältnisse 2008 bis 2011

Der Aufwand hat sich gelohnt. 12 Mieterinnen und Mieter haben nach durchschnittlich vier Jahren selber eine eigene Wohnung gefunden, ohne die Solidarhaft von Domicil nochmals in Anspruch nehmen zu müssen. Dies ist für uns ein Zeichen, dass unsere Bemühungen fruchten, den Mieterinnen und Mietern zu guten Wohnkompetenzen und Referenzen sowie zu einem eigenständigen Leben zu verhelfen.

Sechs Mieterinnen und Mieter erhielten die Kündigung. Eine Familie wegen schwerer Lärmbelästigung und uneinsichtigem Verhalten, ein Mieter hat ohne Erlaubnis fremde Personen in seiner Wohnung untergebracht und sich wiederholt nicht an die Hausordnung gehalten. Hinzu kamen schwere Lärmreklamationen von den Nachbarn. Bei beiden haben wir die Kündigung unterstützt. Den anderen vier Mietern wurde wegen Sanierung der Liegenschaft gekündigt.

### Projekt Delogierungsprävention – eine Chance bekommen und die alte Wohnung behalten

Die Wohnung und damit das Dach über dem Kopf zu verlieren, zieht zwangsläufig weitere verheerende Folgen für Familien oder Einzelpersonen nach sich, besonders auf der sozialen Ebene. Für Kinder bedeutet der Verlust der Wohnung, nicht nur ihre Freunde zu verlieren, sondern völlig aus ihrer gewohnten Umgebung herausgerissen zu werden. Mit dem Projekt «Delogierungsprävention» haben wir bereits 2010 gute Erfahrungen gemacht. Wie wichtig es ist, zeigen auch die neuen Ergebnisse.

Domicil hat das Projekt Delogierungsprävention 2010 lanciert und bis Ende 2011 80 Fälle bearbeitet. Das Resultat ist erfreulich: 40% aller Fälle konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

- 22 Wohnungsverluste wurden verhindert.
- Zehnmal konnten Mieterstreckungen von mindestens sechs Monaten bis einem Jahr ausgehandelt werden.
- Bei den 32 erfolgreich abgeschlossenen Fällen haben wir mit 24 uns bekannten Wohnungsanbietern verhandelt.

Die Zahlen verdeutlichen, wie wichtig eine gute Zusammenarbeit mit den Wohnraumanbietern ist. Wir erkennen in diesen Ergebnissen auch das Vertrauen, das uns die verschiedenen Liegenschaftsverwaltungen, Baugenossenschaften und privaten Eigentümer schenken.

### Ein grosses Dankeschön

Die Mitglieder des Stiftungsrates unterstützten die Geschäftsstelle mit ihrer ehrenamtlichen Arbeit im Wert von mehr als hunderttausend Franken. Sie stellen uns nicht nur ihre Zeit zur Verfügung, sondern auch ihr Netzwerk und ihr Know-how.

Die Druckerei Fineprint AG, Stallikon, unterstützt uns seit Jahren. 2011 hat sie uns einen Teil der Arbeitszeit der MitarbeiterInnen für die Herstellung unserer Drucksachen geschenkt und nur die Materialkosten verrechnet.

Damit wir die Entwicklung des Zürcher und Schweizer Wohnungsmarktes beobachten können, stellt uns die Firma Wüest & Partner das Immo-Monitoring und weitere wertvolle Ergebnisse von anderen Erhebungen kostenlos zur Verfügung.

Besonders dankbar sind wir den Wohnungsanbietern für die 120 Wohnungen, die sie unseren Klientinnen und Klienten 2011 zur Verfügung gestellt haben.

Auch der Stadt Zürich sind wir zu grossem Dank verpflichtet, da sie einen grossen Teil unserer Arbeit mit Leistungsaufträgen unterstützt.

Auch 2011 durften wir auf viele Unterstützungsbeiträge von Privaten, Institutionen und Firmen bauen. All unseren Mitgliedern, Spenderinnen und Spendern gebührt ebenfalls ein grosser Dank. Spenden und Mitgliederbeiträge sind für uns nicht nur ein Zeichen der Solidarität, sondern geben uns auch die Kraft und Motivation, uns immer wieder für unsere Klientinnen und Klienten einzusetzen. Nur so bleibt eine geeignete und zahlbare Wohnung nicht nur ein Wunsch, sondern wird Wirklichkeit.

### Ausblick

Vor 3 Jahren haben wir schon geschrieben: «Das Angebot an günstigen Wohnungen ist nicht grösser als im Vorjahr. Im Gegenteil.» Das gilt immer noch! Immer mehr Menschen melden sich verzweifelt bei Domicil. Die Herausforderung ist so gross wie nie zuvor. In den neuen Leistungsvertrag, den wir für 2012 mit der Stadt Zürich aushandeln, setzen wir grosse Hoffnung. Ebenso in unser Kontaktnetz – und in Sie! Wir sind darauf angewiesen, auch 2012.

### Kommunikationstraining für Hauswartinnen und Hauswarte

Der nächste Kurs «Hauswart – Psychologe im Treppenhaus?» findet am 7. November 2012 in Zürich statt. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage [www.domicilwohnen.ch](http://www.domicilwohnen.ch).

# BILANZ

Bilanz der Stiftung Domicil	per 31. 12. 2011 CHF	per 31. 12. 2010 CHF	Veränderung 10/11 CHF	Aufteilung 2011 in %
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>868 561</b>	<b>653 351</b>	<b>215 210</b>	<b>94.72</b>
Flüssige Mittel und Wertschriften 1)	480 367	260 253	220 114	52.39
Debitoren	36 560	92 228	-55 668	3.99
Mietzinsdepot Büro und übrige Forderungen	16 145	15 518	627	1.76
Mietzinsdepots für UntermieterInnen 2)	196 302	98 108	98 194	21.41
Aktive Rechnungsabgrenzung	139 187	187 243	-48 056	15.18
<b>Anlagevermögen</b>	<b>48 380</b>	<b>50 482</b>	<b>-2 102</b>	<b>5.28</b>
Betriebseinrichtung und Umbau 3)	28 150	21 700	6 450	3.07
Computer und Telefoninstallation	10 230	8 300	1 930	1.12
Finanzanlagen 4)	10 000	20 482	-10 482	1.09
<b>Total Aktiven</b>	<b>916 941</b>	<b>703 833</b>	<b>213 109</b>	<b>100.00</b>

<b>Passiven</b>				
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>227 186</b>	<b>203 224</b>	<b>23 962</b>	<b>24.78</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	33 493	40 736	-7 243	3.65
Passive Rechnungsabgrenzung 5)	193 693	162 488	31 205	21.12
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>392 938</b>	<b>221 926</b>	<b>171 012</b>	<b>42.85</b>
Mietzinsdepots Untermietverträge 6)	166 198	91 936	74 262	18.13
Rückstellungen Solidarhaftung 7)	50 000	28 130	21 870	5.45
Übrige Rückstellungen 8)	176 740	101 860	74 880	19.27
<b>Zweckgebundene Fonds</b>	<b>40 214</b>	<b>35 213</b>	<b>5 001</b>	<b>4.39</b>
Domicil-Fonds Working Poor	40 214	35 213	5 001	4.39
<b>Organisationskapital</b>	<b>256 603</b>	<b>243 469</b>	<b>13 134</b>	<b>27.98</b>
Stiftungskapital	150 000	150 000	0	16.36
Vortrag vom Vorjahr	93 469	96 327	-2 858	10.19
Jahresergebnis	13 134	-2 857	15 991	1.43
<b>Total Passiven</b>	<b>916 941</b>	<b>703 833</b>	<b>213 109</b>	<b>100.00</b>

Kapitalveränderung der Stiftung Domicil	Bestand per 1. 1. 2011	Zunahme/Zuweisung CHF	Abnahme/Verwendung CHF	Bestand per 31. 12. 2011
<b>Rückstellungen und Fonds</b>	<b>165 203</b>	<b>111 731</b>	<b>9 981</b>	<b>266 953.00</b>
Rückstellung Solidarhaftung	28 130	31 201	9 331	50 000.00
Übrige Rückstellungen	101 860	75 530	650	176 740.00
Domicil-Fonds Working Poor	35 213	5 000	0	40 213.00
<b>Organisationskapital</b>	<b>243 469</b>	<b>13 134</b>	<b>0</b>	<b>256 603.00</b>
Stiftungskapital	150 000	0	0	150 000.00
Vortrag Vorjahr	93 469	0	0	93 469.30
Jahresergebnis	0	13 134	0	13 134.00
<b>TOTAL Veränderung</b>	<b>408 672</b>	<b>124 865</b>	<b>9 981</b>	<b>523 556.00</b>

1) Mittelzufluss aufgrund der Erhöhung von langfristigem Fremdkapital (siehe Punkte 6–8) und Abbau von offenen Debitorenbeständen

2) Die von Domicil bevorschussten Mietzinsdepots und gezeichnete Anteilscheine für Untermietverhältnisse nahmen im 2011 weiter zu.

Zudem wurden CHF 53 000.– (Kautio Wehntal) von den aktiven Rechnungsabgrenzungen 2010 in die Mietzinsdepots 2011 umgebucht.

3) Umbau: Bodenbelagerneuerung in den Büros

4) Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite Fr. 10 000.– im Hinblick auf Wohnungen in der neuen Siedlung

5) Transitorische Passiven inklusive Zunahme Mietzinsabgrenzungen der UntermieterInnen

6) Die Rückfinanzierung der bevorschussten Mietzinsdepots und gezeichneten Anteilscheine durch Soziale Dienste und UntermieterInnen erhöhten sich analog zur Position 2) inklusive der Depots für die Wohnungen Wehntalerstrasse

7) Weitere Aufstockung für die Solidarhaftungsrisiken von Domicil

8) Abgrenzung von noch nicht verwendeten Projektgeldern (Delogierungsprävention und Wohnintegration plus) sowie Rückstellungen für Minderwert, Überzeit und Ferienguthaben

# BETRIEBSRECHNUNG

Betriebsrechnung Stiftung Domicil	Rechnung 2011 CHF	Rechnung 2010 CHF	Veränderung 2010/2011 CHF	Budget 2011 CHF	Abweichung Rechnung 2011 zu Budget CHF	Budget 2012 CHF
Ertrag aus Fundraising, Mitgliederbeiträge a)	84 167	121 601	-37 434	150 000	-65 833	85 000
Zweck- und leistungsgebundener Ertrag SD	265 000	265 000	0	265 000	0	265 000
Projekt-, Kurs- und Beratungsertrag b)	82 898	127 539	-44 641	95 500	-12 602	120 000
Ertrag aus Wohnraumvermittlung c)	534 877	474 328	60 549	524 000	10 877	580 000
Ertrag aus Mietverwaltung d)	234 751	180 208	54 543	200 000	34 751	250 000
Übrige Erträge	1 838	2 076	-238	1 000	838	1 000
<b>Total Betriebsertrag aus Leistungen</b>	<b>1 203 531</b>	<b>1 170 751</b>	<b>32 780</b>	<b>1 235 500</b>	<b>-31 969</b>	<b>1 301 000</b>
Projekt- Beratungs- und Kursaufwand e)	3 144	5 500	-2 356	30 000	-26 856	10 000
Aufwand Solidarhaftansprüche	20 301	21 843	-1 542	20 000	301	25 000
<b>Bruttoergebnis I</b>	<b>1 180 086</b>	<b>1 143 408</b>	<b>36 678</b>	<b>1 185 500</b>	<b>-5 414</b>	<b>1 266 000</b>
Personalaufwand Dienstleistungen f)	938 509	909 487	29 022	935 000	3 509	998 800
Honorar Fundraising	13 986	10 786	3 200	30 000	-16 014	20 000
Arbeitsleistungen Dritter	0	213	-213	0	0	0
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>952 495</b>	<b>920 485</b>	<b>32 010</b>	<b>965 000</b>	<b>-12 505</b>	<b>1 018 800</b>
<b>Bruttoergebnis II</b>	<b>227 591</b>	<b>222 923</b>	<b>4 668</b>	<b>220 500</b>	<b>7 091</b>	<b>247 200</b>
<b>Betriebsaufwand</b>						
Raumaufwand	69 275	65 354	3 921	65 000	4 275	75 000
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtungen g)	24 532	34 471	-9 939	30 000	-5 468	25 000
Sachversicherungen	1 953	1 953	0	2 000	-47	2 000
Verwaltungsaufwand	29 087	27 138	1 949	30 000	-913	40 000
Beratungsaufwand	19 739	20 683	-944	20 000	-261	25 000
Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit	42 120	44 377	-2 257	45 000	-2 880	45 000
Übriger Betriebsaufwand	12 100	14 118	-2 018	8 000	4 100	10 000
<b>Betriebserfolg</b>	<b>28 785</b>	<b>14 830</b>	<b>13 955</b>	<b>20 500</b>	<b>8 285</b>	<b>25 200</b>
Finanzerfolg	3 856	3 564	292	3 500	356	5 000
Abschreibungen h)	18 794	11 358	7 436	15 000	3 794	15 000
Ausserordentliche/nebenbetriebliche Erfolge i)	-6 999	2 765	-9 764	0	-6 999	0
<b>Unternehmenserfolg</b>	<b>13 134</b>	<b>-2 857</b>	<b>15 991</b>	<b>2 000</b>	<b>11 134</b>	<b>5 200</b>

Die Jahresrechnung 2011 wurde am 7. März 2012 von der OBТ AG revidiert und zur Abnahme empfohlen. Sie ist in Anlehnung an den Swiss GAAP FER 21 gestaltet, das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

- a) Minderertrag gegenüber Vorjahr, die allgemeinen Spenden waren wieder rückläufig. Das Fundraising wurde v.a. auf zwei Projekte konzentriert.
- b) Das Projekt Delogierungsprävention wurde weitergeführt. Für das Projekt Wohnintegration plus konnten Mittel akquiriert werden, die nun für die Arbeit im 2012 zur Verfügung stehen. Diese wurden als Rückstellungen abgegrenzt, siehe Bilanz, Punkt 8.
- c) Der Mehrertrag bei den Vermittlungen ist auf 5 Wohnungen mehr als im Vorjahr zurückzuführen sowie auf weniger Selbstzahler mit tieferen Tarifen.
- d) 53 Untermietverhältnisse konnten zusätzlich abgeschlossen werden.
- e) Projekte wurden vorwiegend intern bearbeitet ohne Beizug externer Dienstleistungen.
- f) Der Personalaufwand ist höher als im Vorjahr, was auf verschiedene Faktoren zurückzuführen ist, u.a. mehr vermittelte Wohnungen, interne Projektbearbeitung (siehe e), Überzeit und Weiterbildung.
- g) IT-Support konnte weitgehend intern abgedeckt werden.
- h) Neue Investitionen in Bodenbeläge erforderte höhere Abschreibungen (siehe Bilanz, Punkt 3)
- i) Überschussbeteiligung KVV und UVG von AXA

# SPENDEN UND ZWECKGEBUNDENE BEITRÄGE

Private, Stiftungen und Fonds ab Fr. 500.- für allgemeine Spenden und Fonds Working Poor	CHF
René und Susanne Braginsky-Stiftung, Zürich	5 000.00
Stiftung Hamasil, Zürich	5 000.00
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wallisellen	4 000.00
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	3 000.00
Hans Konrad Rahn-Stiftung, Zürich	3 000.00
Dosenbach-Waser-Stiftung, Zug	3 000.00
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen	2 561.00
Reformierte Kirchgemeinde Zürich-Fraumünster	2 550.00
André Odermatt, Zürich	2 500.00
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Thalwil	2 000.00
Marlies Müller und Urs Berger, Zürich	1 200.00
Brigitte Pfiffner Rauber, Zürich	1 180.00
Römisch-katholisches Pfarramt Dreikönigen, Zürich	1 000.00
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Oberrieden	1 000.00
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Winterthur-Stadt	780.00
Crédit Suisse, Zürich	750.00
Baugenossenschaft Milchbuck, Zürich	700.00
Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich	500.00
Anna Maria und Karl Kramer-Stiftung, Zürich	500.00
Rahn & Bodmer, Zürich	500.00
Verit Immobilien AG, Zürich	500.00
Alexander Henz, Auenstein	500.00
Stiftung Ponte Projektfonds, Zürich	500.00
Gerti Haymoz, Muntelier	500.00
Esther Menet Baumann, Zürich	500.00
Spenden bis Fr. 500.-	15 567.00
Kirchgemeinden bis Fr. 500.-	6 579.30

Projektbeiträge Delogierungsprävention	CHF
Lotteriefonds, Finanzdirektion des Kantons Zürich	50 000.00
Paul Schiller Stiftung, Zürich	15 000.00
Arcas Foundation, Zürich	15 000.00
Winterhilfe Stadt Zürich	10 000.00
Integrationskredit, Stadtentwicklung Zürich	10 000.00
Winterhilfe Kanton Zürich	5 000.00
Katholische Kirche im Kanton Zürich	3 000.00

Projektbeiträge Wohnintegration Plus	CHF
Avina Stiftung, Freienbach	20 000.00
Hilda und Walter Motz-Hauser Stiftung, Zürich	10 000.00
August Weidmann Fürsorge-Stiftung, Thalwil	3 000.00
Familien-Vontobel-Stiftung, Zürich	2 000.00
Moriz und Elsa von Kuffner-Stiftung, Zürich	2 000.00
Stiftung Gertrud Kurz, Bern	2 000.00

## WOHNUNG GEFUNDEN!



Mit dem Frühling in eine neue Wohnung!  
Familie S. konnte ihre neue 3½ Zimmer-  
wohnung beziehen.

Wir danken Ihnen herzlich  
für Ihre Zuwendung!



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