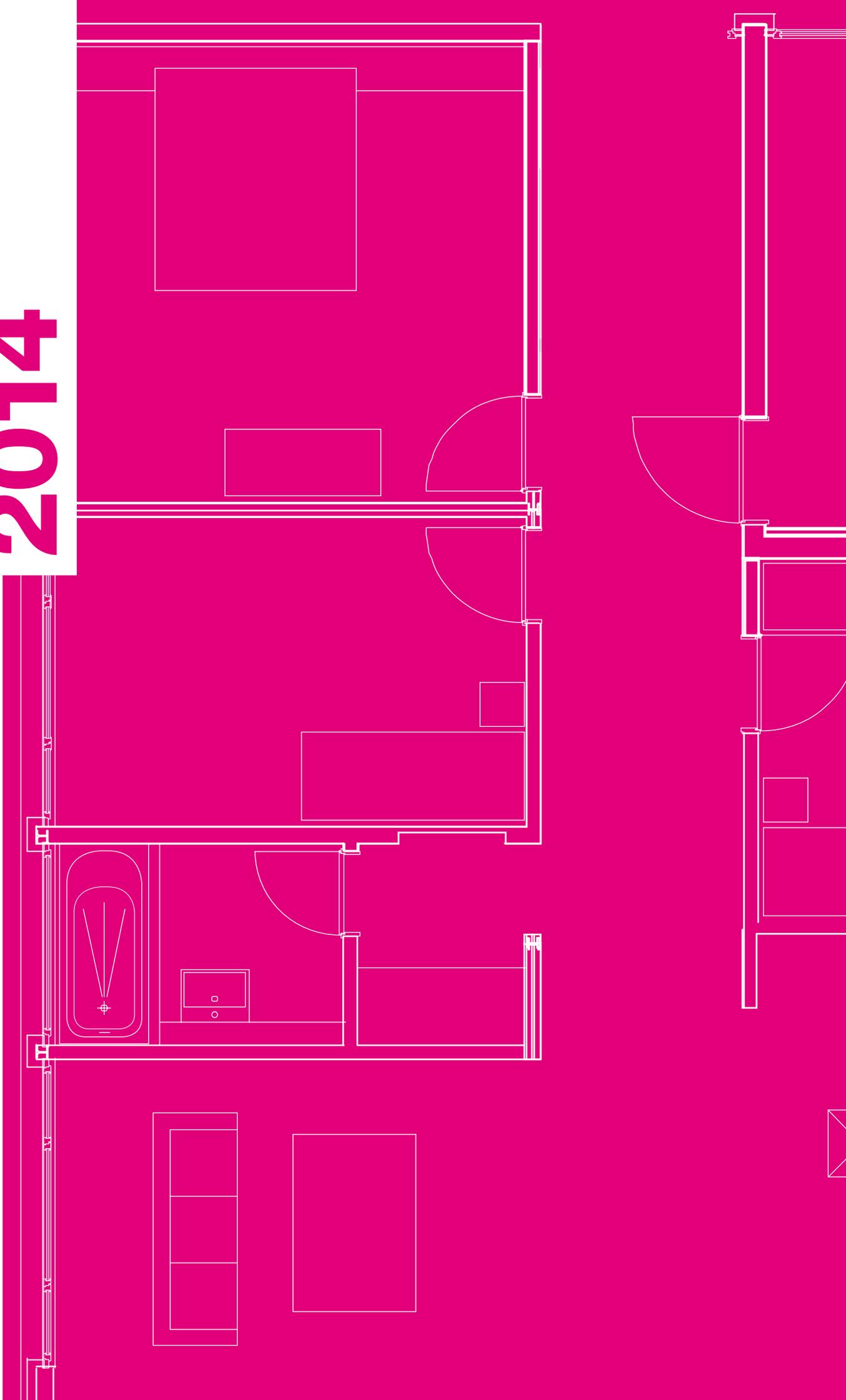


DOMICIL 2014

JAHRESBERICHT 2014



DOMICIL

JAHRESBERICHT 2014



Liebe Leserin, lieber Leser

2014 war etwas Besonderes. Wir feierten 20 erfolgreiche und spannende Jahre, nutzten das Jubiläum aber auch intensiv, um unser breites Netzwerk zu pflegen und zu erweitern. Dabei durften wir auch grosse Wertschätzung erfahren. Das tut gut und stärkt unsere Motivation, beharrlich am Ball zu bleiben, denn unsere Arbeit ist im zunehmend härter umkämpften Wohnungsmarkt wichtiger denn je. Auch 2014 haben wir unser Ziel erreicht und 105 Wohnungen an sozial und wirtschaftlich benachteiligte Menschen vermittelt. Um weiterhin erfolgreich zu bleiben, sind unkonventionelle, kreative Ideen gefragt und vor allem auch leistungsbewusste und engagierte Mitarbeitende. Und die haben wir!

Doch wir brauchen auch Sie: Wohnungsanbietende, Mitglieder, Spenderinnen und Spender, die Stadt Zürich und die Gemeinden. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung!

Auch bei Domicil ist das Geld wichtiges Mittel zum Zweck. Die Stiftung steht heute zwar finanziell auf sicherem Boden. Wir müssen mit unseren Ressourcen jedoch sehr sparsam und sorgfältig umgehen. Bilanz und Betriebsrechnung zeigen auf, woher das Geld kommt und wie wir es verwenden. Der Bericht ist umfassender als bisher, weil wir ab 1.1.2014 das neue Rechnungslegungsrecht nach OR anwenden. Das Bruttoprinzip wurde konsequent umgesetzt, die Bewertungen erfolgten zu Nominalwerten, Anschaffungen wurden aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben, die zweckgebundenen Fonds sind neu alle separat ausgewiesen und der Anhang ist detaillierter gestaltet.

Viel Vergnügen beim Lesen!

Annalis Dürr, Geschäftsführerin

Das Team heute

Annalis Dürr

Geschäftsführerin

Claudia Biagini

Stv. GL, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Sonja Azdajic

Sachbearbeiterin Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Katharina Barandun

Gemeinwesenarbeiterin Siedlungsprojekte

Tayfun Bilik

Sachbearbeiter Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Ruth Dinner

Sachbearbeiterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Floria Flügel-Payer

Verantwortliche für Kommunikation und Akquisition

Brigitte Horrisberger

Immobilienbewirtschafterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Tim Karagülle

Sozialarbeiter Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Sandra Keel

Sachbearbeiterin Administration

Lissandra Kuhn

Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen

Pia Schneider

Projektleiterin Domicil Plus

Caroline Zurwerra

Sachbearbeiterin Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Der Stiftungsrat

Kurt Gallus Schmid

Präsident, Kurt Schmid & Partner, Zürich

Dr. Margrit Hugentobler

Vizepräsidentin, Leiterin ETH-Wohnforum, Zürich

Eva Aellig

Teamleiterin Intake, Sozialzentrum Alsbisrieden, Zürich

Hans Barandun

Leiter Liegenschaftsverwaltung, 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 Baugenossenschaft mehr als wohnen

Gerhard E. Walde

Walde & Partner Immobilien, Zollikon

Brigit Wehrli-Schindler

Beraterin K&P, Zürich, ehemalige Direktorin Stadtentwicklung Zürich

Judith Wissmann Lukesch

Rechtsanwältin, Schöfflisdorf

Jana Caniga

Ehrenpräsidentin, Hinwil und Grenada

Bericht des Präsidenten



Domicil ist gut unterwegs. Damit uns der Erfolg treu bleibt, braucht es Sicherheiten, laufende Strategieentwicklung und ein sorgfältiges Risikomanagement.

Ein einzigartiges strategisches Instrument führte Domicil schon bei der Gründung ein:

Die Solidarhaftung beim Unterzeichnen eines Mietvertrages. So trägt Domicil die Risiken der Vermietenden von Anfang an mit. Das half enorm, Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu vertiefen. Die Solidarhaftung impliziert nicht nur die finanzielle Absicherung der Vermietenden, sondern bietet ihnen bei Schwierigkeiten auch eine Ansprech- und Anlaufstelle. Dieser Aspekt ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden.

Entscheidend ist zudem unser Netzwerk: Dem Friendraising kommt genau so viel Bedeutung zu wie dem Fundraising. Für Domicil bedeutet Netzwerkarbeit, alle wichtigen Kräfte einzubinden, vielseitig zu kommunizieren und aktiv Beziehungen zu knüpfen und zu pflegen. Dies beginnt schon mit der Zusammensetzung des Stiftungsrates. Ihm gehören hoch kompetente Persönlichkeiten mit gutem Namen und Kontakten in den jeweiligen Bereichen und Branchen an.

Das Jubiläumsjahr bot ideale Chancen zur Netzwerkpflege: Am Immo-Lunch zeigte Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ, Hochschule für Wirtschaft Zürich, die Entwicklung des Zürcher Wohnungsmarktes auf. Mehr als 80 Fachleute aus der Immobilienbranche nahmen daran teil und ergriffen die Gelegenheit zu Vernetzung und Austausch.

Eigentümer, welche noch nicht mit Domicil zusammengearbeitet hatten, luden wir zu einem Frühstücksevent. Sechs von ihnen haben sich bereit erklärt, eine Partnerschaft mit uns einzugehen.

An der Jubiläumsfeier vom 3. Oktober 2014 zeigte sich anschaulich, wie breit Domicil vernetzt ist. Namhafte Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienbranche, der Stadt Zürich und langjährige Mitglieder, Spenderinnen und Spender trafen sich im Café Bebek in der neuen Siedlung Kalkbreite und feierten gemeinsam die Erfolgsstory Domicil.

Solche Veranstaltungen belegen zudem, dass Domicil nicht nur Brückenbauerin ist zwischen dem Sozialbereich und der Immobilienwirtschaft, sondern auch zwischen privatwirtschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsanbietern.

Mit der Erweiterung des Angebotes auf den ganzen Kanton Zürich steht Stiftungsrat und Geschäftsleitung im Jahr 2015 eine neue Herausforderung bevor: Das heutige Geschäftsmodell und die Risiken müssen zwingend überprüft werden. Wir freuen uns auf diese Herausforderung.

Kurt G. Schmid, Präsident des Stiftungsrats

Ein grosses Dankeschön für 20 Jahre Domicil

2014 unterstützten uns die Mitglieder des Stiftungsrates nicht nur mit Zeit und Know-how – sie vermittelten uns auch direkte Kontakte. Daraus entstanden neue Partnerschaften. Wir sind dankbar und stolz auf einen so engagierten Stiftungsrat.

Dem Café Bebek danken wir, dass es so kurz nach seiner Eröffnung unsere Jubiläumsfeier organisiert hat. Dem Team der Genossenschaft Kalkbreite, insbesondere Res Keller und Doro Sacchi, danken wir, dass sie sich trotz unzähliger Anfragen für Führungen Zeit nahmen, unseren Partnerinnen und Partnern, Mitgliedern sowie Spenderinnen und Spendern den Neubau mit seinen Besonderheiten zu zeigen. Der Keramik Laufen AG & Similor AG danken wir für ihren spontanen Einsatz als Sponsor für einen wunderbaren Apéro.

Erneut hat uns die Zürcher Kantonalbank ihre Räumlichkeiten im Steinfels-Gebäude für den Immo-Lunch 2014 zur Verfügung gestellt und einen köstlichen Apéro offeriert. Wir danken Heinz Kunz und der Zürcher Kantonalbank herzlich für ihre wertvolle Unterstützung.

Der Druckerei Fineprint AG danken wir für ihre langjährige Unterstützung bei der Produktion unserer Drucksachen und der Firma Wüest & Partner für das kostenlose Immo-Monitoring.

Den Wohnraumanbietenden sind wir für jede der 105 Wohnungen dankbar, welche sie letztes Jahr für unsere Wohnungssuchenden zur Verfügung stellten. Den sechs neuen Partnerinnen und Partnern danken wir besonders für ihr Vertrauen und freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Und den 100 Wohnraumanbietenden danken wir für die über 1700 Wohnungen, welche sie uns in den vergangenen 20 Jahren anvertraut haben.

Unser herzlicher Dank gilt sodann allen Mitgliedern, Spenderinnen und Spendern. Mit ihrer Unterstützung ist es uns weiterhin möglich, den raren und günstigen Wohnraum für jene zu sichern, die darauf angewiesen sind.

Wohnraumbeschaffung und Wohnungsvermittlung

Frau Habteab* mit ihren zwei kleinen Söhnen sucht mit Domicil seit zwei Jahren eine grössere und günstigere Wohnung. Die Familie flüchtete vor acht Jahren aus Eritrea, weil der Vater den Militärdienst dort nicht mehr aushielt. Nach der Geburt des zweiten Sohnes wurde die winzige 2-Zimmer-Wohnung in Zürich zu klein. Der heute achtjährige Khokeb muss seine Hausaufgaben im gleichen Zimmer machen, in dem auch sein dreijähriger Bruder schläft. Inzwischen hat der Vater die Familie verlassen, und Frau Habteab setzt ihre ganze Hoffnung auf Domicil.

Trotz der prekären Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt gelingt es Domicil, jedes Jahr bis zu 100 bezahlbare und kinderfreundliche Wohnungen zu vermitteln. Ein zentraler Erfolgsfaktor ist die Solidarhaftung, welche Domicil mit der Unterzeichnung des Mietvertrages übernimmt. Steht ein Mietzins aus, eruieren die Fachleute von Domicil umgehend den Grund für den Zahlungsunterbruch und suchen eine nachhaltige Lösung.

Das Team der Wohnungsvermittlung beherrscht zudem die Kunst des Matchmaking, der passgenauen Zusammenführung von Neumietenden und der angebotenen Wohnung: Welche Wohnungssuchenden erfüllen die Kriterien für einen guten Mieter-Mix in der Liegenschaft am besten? Statt 10 bis 20 Familien zu einem Besichtigungstermin zu schicken, trifft Domicil eine Auswahl von drei bis vier passenden Familien. So müssen die Wohnungsanbieter nicht Dutzende von Anmeldeformularen prüfen und sie können sich darauf verlassen, dass Domicil die nötigen Dokumente bereitstellt. Eine Win-Win-Situation.

Der Erfolg der letzten zwanzig Jahre zeigt sich auch darin, dass immer mehr private Eigentümer mit Wohnangeboten auf Domicil zukommen. So erübrigt sich für die Eigentümer das Inserieren und die aufwendige Auswahl der Mieter. Und die günstige Wohnung erhält jemand, der wirklich darauf angewiesen ist.

Auch für Frau Habteab gibt es inzwischen gute Nachrichten. Eine Immobilienbewirtschafterin rief bei Domicil an und teilte mit, dass sich der Eigentümer für die allein erziehende Mutter und ihre beiden Buben entschieden habe. Bald werden sie alle in die lang ersehnte 3-Zimmer-Wohnung in Zürich-Schwamendingen umziehen können. «Die Freude der Wohnungssuchenden beim Überbringen der guten Nachricht zu sehen – das gehört zu den Highlights in unserem anspruchsvollen Alltag», sagt Caroline Zurwerra, Sachbearbeiterin Wohnungsvermittlung.

WOHNUNG GEFUNDEN!



Familie Habib* aus Afghanistan hat endlich eine Wohnung gefunden, wo sie wieder sicheren Fuss fassen kann.

*Name geändert

41

WOHNUNGEN AN
WORKING POOR-FAMILIEN

105

NEUE WOHNUNGEN AN FAMILIEN,
ALLEINERZIEHENDE, PAARE UND
EINZELPERSONEN IM JUBILÄUMSJAHR
VERMITTELT

AN MENSCHEN AUS
INSGESAMT

35

NATIONEN WURDEN
WOHNUNGEN VERMITTELT

4516

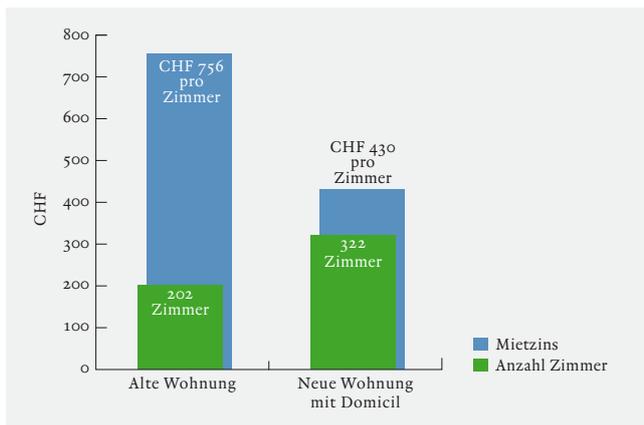
GELEISTETE STUNDEN FÜR
WOHNUNGSVERMITTLUNG
UND WOHNRAUMAKQUISITION
IN EINEM JAHR

Die Zahlen – Wohnungsvermittlung

2014 hat die Wohnungsvermittlung 105 neue Wohnungen an Familien, Alleinerziehende, Paare und Einzelpersonen vermittelt und damit das Jahresziel erreicht. Insgesamt haben 162 Erwachsene und 169 Kinder ein zahlbares neues Zuhause gefunden. Die Kinder haben nun genügend Raum und die Ängste ihrer Eltern sind verflogen – die Familie kann sich der Zukunft zuwenden.

Mehr Raum für weniger Geld 2014

Dank Domicil verfügen die Klientinnen und Klienten über mehr Raum für weniger Geld.



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

Im Schnitt bezahlte eine Familie in der alten Wohnung für ein Zimmer 756 Franken monatlich. In der neuen Wohnung kostet ein Zimmer durchschnittlich nur noch 430 Franken.

Auch beim Raumangebot konnten wir markante Verbesserungen erreichen. In der alten Wohnung standen einer Person im Durchschnitt zwei Drittel eines Raumes zur Verfügung. Mit der neuen Wohnung steigerte sich dieser Wert auf ein ganzes Zimmer pro Person. Dies bedeutet massiv weniger Mietkosten bei klar besserer Wohnqualität.

Diese Erfolge verdanken sich harter Arbeit: Im Jubiläumsjahr leistete die Wohnungsvermittlung knapp 300 Stunden mehr als im Vorjahr. Insgesamt sind es 4516 Stunden. Im Schnitt bedeutet dies 46 Stunden Aufwand für jede vermittelte Wohnung.

Floria Flügel, Verantwortliche für Kommunikation und Akquisition

Projekt Domicil Plus – das Angebot für den ganzen Kanton Zürich

Auch aus dem Kantonsgebiet erreichen uns täglich Anfragen von verzweifelten Wohnungssuchenden. Mit dem im Jubiläumsjahr lancierten Projekt Domicil Plus wollen wir nun auch das Potenzial an bezahlbaren Wohnungen im Kanton erschliessen. Geplant ist, den Gemeinden die gesamte Dienstleistungspalette von Domicil anzubieten: Wohnungsvermittlung, Wohnraumsicherung, Wohntraining, Delogierungsprävention, Nachbarschaftsmediation oder Stabilisierung von Wohnsiedlungen. Um die Ressourcen effizient einzusetzen, braucht es allerdings eine Gesamtstrategie für den ganzen Kanton.

Das Projekt steht auf einer guten Basis: Die meisten Wohnungsanbietenden, welche mit Domicil zusammenarbeiten, besitzen Liegenschaften im ganzen Kantonsgebiet.

Die Finanzierung ist dank des Lotteriefonds des Kantons Zürich, dem Bundesamt für Wohnungswesen, der Paul Schiller Stiftung und der Vontobel Familienstiftung zu zwei Dritteln gesichert. Zudem werden Gemeinden, die an einer Zusammenarbeit interessiert sind, um Projektbeiträge angefragt. Langfristig soll Domicil Plus über Leistungsvereinbarungen mit den Auftrag gebenden Gemeinden finanziert werden.

Pia Schneider, Projektleiterin Domicil Plus

25

WOHNUNGEN AN
EINELTERN-FAMILIEN MIT
INSGESAMT 41 KINDERN

56

WOHNUNGEN AN FAMILIEN
MIT INSGESAMT 116 KINDERN

14

WOHNUNGEN AN
EINZELPERSONEN

10

WOHNUNGEN AN MÜTTER ODER VÄTER
MIT BESUCHSRECHT

Die Zahlen – Wohnraumsicherung und Wohnintegration

In der trendigen neuen Genossenschaftssiedlung Kalkbreite zeigt sich anschaulich, dass auch Menschen aus entfernteren Kulturen sich rasch in eine Gemeinschaft eingliedern können. Vier Wohnungssuchende – drei Familien und eine Einzelperson, alle aus Afrika – erhielten dort eine Wohnung. Unter Anleitung von Claudia Biagini, Sozialarbeiterin bei Domicil, lernten sie schnell, mit den Besonderheiten der neuen Wohnungen richtig umzugehen. Inzwischen sind alle Mietenden von Domicil Teil der Kalkbreite-Gemeinschaft geworden.

Eigentlich wären viele Migrantinnen und Migranten geradezu prädestiniert für das Wohnen in Genossenschaftssiedlungen, denn sie bringen aus ihrer Heimat Sinn für das Gemeinschaftsleben mit. Voraussetzung für eine gelingende Integration ist jedoch, dass kulturelle Unterschiede rechtzeitig erkannt und verstanden werden. Das Team der Wohnintegration unterstützt die Mietenden bereits bei der Wohnungsübergabe. Dabei werden Merkblätter in verschiedenen Sprachen und zu wichtigen Wohnthemen erörtert: korrektes Lüften zur Vermeidung von Schimmelbildung, Einhalten der Hausordnung, Kontaktpflege zur Nachbarschaft, richtige Nutzung der Waschküche und vieles mehr.

Wohnen als Integrationsfaktor

Zur Zeit betreut das Team Wohnintegration und Wohnraumsicherung insgesamt 800 Mietverhältnisse mit Mietenden aus 88 Herkunftsländern. Allein 79 Mietverhältnisse mit Menschen aus Eritrea, zudem 46 aus der Türkei, 43 aus Sri Lanka, 33 aus Somalia. Für die Wohnraumsicherung und Wohnintegration leistete das Team letztes Jahr 4100 Stunden. Das Ziel: Die Mietenden sollen ihre günstigen Wohnungen auch langfristig behalten und sich gute Wohnreferenzen erarbeiten können.

Nur wenige Kündigungen von Vermieterseite

Lediglich sechs Mietverhältnisse wurden 2014 von Vermieterseite gekündigt. 16 Mietende haben selbst gekündigt und auch selber wieder eine neue Wohnung gefunden. Dies werten wir als Erfolg: Wenn eine Familie ohne Unterstützung von Domicil eine Wohnung erhält, ist unser Ziel erreicht, denn die Familie kann wieder auf eigenen Füßen stehen.

Claudia Biagini, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung und Wohnintegration

253

LAUFENDE MIETVERTRÄGE
MIT EINELTERN-FAMILIEN
MIT INSGESAMT 482 KINDERN

337

LAUFENDE
MIETVERTRÄGE
MIT FAMILIEN
MIT INSGESAMT
753 KINDERN

37

LAUFENDE
MIETVERTRÄGE
MIT PAAREN
OHNE KINDER

18

LAUFENDE
MIETVERTRÄGE
MIT ELTERN-
TEILEN MIT
BESUCHSRECHT

VON DEN LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSEN
KONNTEN

196

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

141

LAUFENDE MIET-
VERTRÄGE MIT
EINZELPERSONEN

VON DEN 786 LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSEN
HABEN

312

(40%) EIN EIGENES EIN-
KOMMEN UND ERHALTEN
KEINE SOZIALHILFE

Mehrfach belastete Working Poor-Familien brauchen besondere Unterstützung

Das 2013 gestartete Projekt Wohnintegration Plus zielt darauf ab, mehrfach belastete Working Poor-Familien ökonomisch zu stabilisieren und sozial zu integrieren. Diese Intensivbetreuung wurde nötig, weil immer mehr Familien aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen in Not geraten. Diese Familien sind aufgrund ihrer Mehrfachbelastung im Alltag überfordert und gefährden dadurch das Mietverhältnis.

Es sind ausschliesslich Familien aus entfernteren Kulturen. Ein ungewollter Wohnungswechsel durch Kündigung verschlechtert ihre Situation oft massiv: Die Familien müssen in Notwohnungen umziehen, die Kinder Schule und Umfeld wechseln, Arbeitswege werden länger, das soziale Netz geht verloren. Kommen noch Unfälle, Krankheiten oder Stellenverlust hinzu, bedeutet dies oft Insolvenz. Auch unsachgemässes Behandeln der Mietobjekte kann zu hohen finanziellen Forderungen führen.

Zu den Massnahmen des Projekts Wohnintegration Plus gehören die Förderung der Wohnkompetenz durch Wohntrainings, die richtige Abwicklung der Mietadministration (pünktliche Mietzinszahlungen, Übernahme von Ausständen, Behandlung von Mahnungen usw.), Budgetberatung, Schulung in der Hausordnung und im Umgang mit der Infrastruktur, Organisieren von Erziehungshilfe und Familienbegleitung, Pflege der Nachbarschaft, Übersetzungsdienste und Kulturvermittlung, Sprachförderung sowie Vernetzung mit dem Hilffssystem. Diese Unterstützung ist äusserst effektiv.

Domicil ist zur Zeit für knapp 800 Mietverhältnisse verantwortlich. In mehr als 300 Fällen handelt es sich um Familien ohne Sozialhilfe, welche am Existenzminimum leben. Die Begleitung eines Teils dieser Familien ist so intensiv, dass Domicil den Aufwand nicht aus den vorhandenen Ressourcen decken kann. Dank Projektbeiträgen verschiedener Stiftungen (siehe letzte Seite) gelang es, im Jubiläumsjahr 145 Familien eng zu begleiten. Das Projekt Wohnintegration Plus wird um mindestens zwei Jahre verlängert. Für 2015 fehlen uns noch 48000 Franken. Wir benötigen also Ihre Spenden und Mitgliederbeiträge. Herzlichen Dank!

REGIONALE VERTEILUNG DER MIETENDEN DER LAUFENDEN MIETVERHÄLTNISSSE

- 32** PROZENT AN MENSCHEN AUS AFRIKA
- 22** PROZENT AN MENSCHEN AUS ASIEN
- 21** PROZENT AN MENSCHEN AUS OSTEUROPA
- 16** PROZENT AN MENSCHEN AUS WESTEUROPA
- 9** PROZENT AN MENSCHEN AUS NORD- UND SÜDAMERIKA

HERKUNFT

- IN **79** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS ERITREA
- IN **46** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS DER TÜRKEI
- IN **43** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SRI LANKA
- IN **33** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SOMALIA
- IN **97** WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS BALKANSTAATEN

IN DEN RESTLICHEN

488

WOHNUNGEN LEBEN
MENSCHEN AUS

78

VERSCHIEDENEN
NATIONEN

BILANZ

Bilanz der Stiftung Domicil	per 31.12.2014 CHF	per 31.12.2013 CHF	Veränderung 2013/2014 CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	542 840	347 018	195 822
Debitoren 1)	92 423	72 608	19 816
Mietzinsdepot Büro und übrige Forderungen	16 781	16 139	643
Mietzinsdepots für UntermieterInnen	243 538	194 614	48 924
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten 2)	384 003	412 359	-28 356
Total Umlaufvermögen	1 279 586	1 042 737	236 849
Anlagevermögen			
Finanzanlagen 3)	11 000	10 000	1 000
Betriebseinrichtungen	8 114	16 000	-7 887
Computer und Telefoninstallationen	32 800	12 788	20 012
Total Anlagevermögen	51 913	38 788	13 125
TOTAL AKTIVEN	1 331 499	1 081 525	249 974
PASSIVEN			
Fremdkapital kurzfristig			
Kurzfristige Verbindlichkeiten 4)	52 445	38 822	13 623
Passive Rechnungsabgrenzungsposten 5)	387 188	412 037	-24 849
Total Fremdkapital kurzfristig	439 633	450 860	-11 227
Fremdkapital langfristig			
Mietzinsdepots Untermietverträge	225 259	184 304	40 955
Rückstellungen Solidarhaftung 6)	60 000	60 000	0
Übrige Rückstellungen 6)	62 187	85 552	-23 364
Total Fremdkapital langfristig	347 447	329 856	17 591
Zweckgebundene Fonds 7)			
Domicil-Fonds Wohnintegration/Working Poor	68 113	40 113	28 000
Domicil-Fonds Infrastruktur	21 227	0	21 227
Domicil-Fonds Domicil Plus	190 000	0	190 000
Total zweckgebundene Mittel	279 340	40 113	239 227
Total Fremdkapital	1 066 420	820 829	245 591
Organisationskapital 8)			
Stiftungskapital	150 000	150 000	0
Frei erarbeitetes Kapital	110 697	109 343	1 354
Jahresergebnis	4 383	1 354	3 029
Total Organisationskapital	265 079	260 697	4 383
TOTAL PASSIVEN	1 331 499	1 081 525	249 974

ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz	2014 CHF	2013 CHF
1) Debitoren		
Die Debitoren werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen, individuellen Wertberichtigungen.		
- Debitoren	128 323	112 608
- Delkreder	-35 900	-40 000
	92 423	72 608
2) Aktive Rechnungsabgrenzung		
Mieten	107 873	89 966
Mieterkonti Untermiete	25 335	17 262
Aufgelaufene Nebenkosten auf gemieteten Wohnungen	203 695	251 637
Übrige	47 100	53 494
	384 003	412 359
3) Finanzanlagen		
- Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite	10 000	10 000
- Anteilscheine Genossenschaft Dreieck	1 000	0
	11 000	10 000
4) Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	14 723	12 084
- Übrige	37 723	26 739
	52 445	38 822
5) Passive Rechnungsabgrenzung		
- Mieterkonti Untermiete	165 329	152 546
- Akonti Nebenkosten Untermieter	203 695	246 897
- Übrige	18 163	12 594
	387 188	412 037

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					
Projekt Wohnintegration Plus	27 000	0	-27 000	0	0
Rückstellung Minderwerte	10 552	0	0	764	9 787
Rückstellung Ferien/Überzeit	48 000	4 400	0	0	52 400
Total	85 552	4 400	-27 000	764	62 187

Die Rückstellung für das Projekt Wohnintegration/Working Poor wurde dem Fonds zugewiesen.

7) Zweckgebundene Mittel					
Zweckgebundene Fonds	am 01.01.	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	am 31.12.
Wohnintegration/Working Poor	40 113	92 100	27 000	91 100	68 113
Domicil Plus	0	272 000	0	82 000	190 000
Infrastruktur	0	27 140	0	5 913	21 227
Total	40 113	391 240	27 000	179 013	279 340

Es konnten zwei neue Fonds eröffnet werden. Domicil Plus (Ausweitung der Tätigkeit auf Kantonsgebiet): Für die 3-jährige Projektdauer wurden Spenden gesammelt und dem Fonds zugewiesen. Die jährlichen Aufwendungen für die Leistungen von Domicil werden dem Fonds entnommen.

8) Organisationskapital					
Organisationskapital	am 01.01.	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	am 31.12.
Stiftungskapital	150 000	0	0	0	150 000
Frei erarbeitetes Kapital	110 697	0	0	0	110 697
Jahresergebnis	0	4 383	0	0	4 383
Total	260 697	4 383	0	0	265 079

BETRIEBSRECHNUNG

Bilanz der Stiftung Domicil		Rechnung 2014 CHF	Rechnung 2013 CHF	Veränderung 2013/2014 CHF
Ertrag aus Kontraktmanagement der Stadt Zürich	9)	575 000	575 000	0
Ertrag 1 Mietzins für Vermittlung (Selbstbehalt)	9)	130 230	138 943	-8 714
Ertrag aus Wohnungsvermittlung AOZ Zusatzvertrag	9)	33 175	43 800	-10 625
Ertrag aus Anmeldegebühren Wohnungsvermittlung	9)	10 680	17 220	-6 540
Ertrag aus Wohnraumsicherung (Wohntraining)	10)	113 877	115 938	-2 060
Ertrag aus Untermiete	10)	2 932 301	3 254 207	-321 906
Ertrag aus Projekt Wohnintegration Plus		119 100	76 125	42 975
Ertrag aus Projekt Domicil Plus öff. Hand + Lotteriefonds		270 000	0	270 000
Ertrag aus Projekt Domicil Plus		21 976	7 620	14 356
Ertrag aus Spenden für Infrastruktur Projekt		27 140	0	27 140
Ertrag aus Spenden und Mitgliederbeiträgen		107 855	95 200	12 656
Übriger Ertrag (inkl. Beratungen/Schulungen)		5 631	9 351	-3 721
Total Betriebsertrag aus Leistungen		4 346 965	4 333 404	13 561
Mietaufwand Untermiete		-2 679 063	-2 977 415	298 352
Projekt-, Beratungs- und Kursaufwand		-555	-3 194	2 639
Aufwand Solidarhaftansprüche		-5 542	-23 479	17 937
Total direkte Aufwendungen		-2 685 160	-3 004 089	318 928
Bruttoergebnis I		1 661 805	1 329 315	332 490
Personalaufwand Dienstleistungen		-1 148 998	-1 052 279	-96 720
Honorar Fundraising		-21 227	-16 069	-5 158
Arbeitsleistungen Dritter		-767	0	-767
Total Personalaufwand		-1 170 993	-1 068 348	-102 645
Bruttoergebnis II		490 811	260 967	229 844
Raumaufwand		-80 171	-79 397	-774
Unterhalt, Reparaturen, Büroeinrichtungen		-17 794	-14 632	-3 163
Sachversicherung		-1 877	-2 116	239
Verwaltungsaufwand		-31 259	-33 569	2 309
Beratungsaufwand		-20 676	-18 577	-2 098
Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit		-58 973	-44 397	-14 575
Übriger Betriebsaufwand		-24 353	-21 134	-3 219
Total Sach- und Verwaltungsaufwand		-235 102	-213 822	-21 281
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Zinsen		255 709	47 146	208 564
Finanzerfolg		-4 160	-4 298	139
Abschreibungen		-19 117	-16 389	-2 728
Ausserordentliche Erfolge	11)	11 177	-23 604	34 781
Jahresergebnis vor Veränderung Fondskapital		243 610	2 854	240 756
Veränderung Fonds Wohnintegration Plus/Working Poor	7)	-28 000	-1 500	-26 500
Veränderung Fonds Domicil Plus	7)	-190 000	0	-190 000
Veränderung Fonds Infrastruktur	7)	-21 227	0	-21 227
Jahresergebnis nach Veränderung Fondskapital		4 383	1 354	3 029

ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BETRIEBSRECHNUNG

Erläuterungen zu Positionen der Betriebsrechnung	2014 Anzahl	2013 Anzahl
9) Erträge aus Wohnungsvermittlung		
Vermittelte Wohnungen pro Jahr	105	98
10) Ertrag aus Wohnraumsicherung und Untermiete		
Total Mietverhältnisse per 31.12.	781	755
davon Mietverhältnisse aus Untermiete per 31.12.	222	226
11) Ausserordentlicher Erfolg		
a.o. Ertrag		
SVA Zürich, Rückvergütung Co2 Vorjahre	447	
AXA Winterthur, Verlaufsbonus 2011–2013	9 629	
Versicherungsleistung für abgeschriebene Schlussrechnung	1 476	
a.o. Aufwand		
Stadt Zürich, Abrechnung 2013 Kontrakt	-375	
	11 177	

Weitere Angaben

Mitarbeitende		
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.2014	13	
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.2014	10.1	

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.

Ab 1.1.2014 wird das neue Rechnungslegungsrecht nach OR umgesetzt. Das Bruttoprinzip wird konsequent umgesetzt, die zweckgebundenen Fonds separat ausgewiesen und der Anhang detaillierter gestaltet. Die Darstellung der Vorjahreszahlen wurde entsprechend angepasst.

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 2014 wurde am 30.03.2015 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.

SPENDEN UND ZWECKGEBUNDENE BEITRÄGE

Private, Stiftungen und Fonds ab Fr. 500.– für allgemeine Spenden und Fonds Working Poor	CHF
Katholische Kirche im Kanton Zürich (Beitrag 2015)*	100 000
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	10 000
Stiftung Humanitas	10 000
Anonyme Spenden	7 000
Halter AG Immobilien	5 000
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wallisellen	4 289
Thomas von Ah und Barbara Grisch von Ah	3 600
Hans Konrad Rahn-Stiftung	3 000
Römisch-katholisches Pfarramt Heilige Dreifaltigkeit Bülach	2 500
Römisch-katholisches Pfarramt Maria Frieden Dübendorf	2 294
Homegate AG	1 500
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen	1 370
Familienheim Genossenschaft Zürich	1 200
Marlies Müller und Urs Berger	1 200
Baugenossenschaft Oberstrass Zürich	1 000
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Thalwil	1 000
Bettina Pestalozzi	1 000
Logis Suisse SA	1 000
Stadt Schlieren	1 000
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Seuzach	810
Reformierte Kirchgemeinde Zürich-Fraumünster	806
Baugenossenschaft Milchbuck Zürich	700
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Aussersihl	653
Römisch-katholisches Pfarramt St. Peter und Paul	628
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Höngg	601
Alexander Henz	500
Anna Maria und Karl Kramer-Stiftung	500
Baugenossenschaft Zurlinden Zürich	500
Cristina Di Domenico	500
Genossenschaft Brunnenental Hausen am Albis	500
Irène und Max Gsell Stiftung	500
Kornel Ringli	500
Rahn & Bodmer	500
Raiffeisenbank Zürich	500
Römisch-katholisches Pfarramt Dreikönigen Zürich	500
Verit Immobilien AG	500
Scott Ruedlinger	500
Spenden bis Fr. 500.–	14 281
Kirchgemeinden bis Fr. 500.–	4 474

Projektbeiträge Wohnintegration Plus/Working Poor	CHF
Avina Stiftung	20 000
Ernst Göhner-Stiftung	10 000
Hilda und Walter Motz-Hauser Stiftung	10 000
Winterhilfe Stadt Zürich	10 000
Zürcher Spendenparlament (Beitrag 2015)	10 000
Grütli-Stiftung (Beitrag 2015)	8 000

Alfred und Bertha Zangger-Weber Stiftung	5 000
Verband der stadtzürcherischen evang.-ref. Kirchgemeinden	5 000
Winterhilfe Kanton Zürich	5 000
Erwin und Johanna Müller-Zoller-Stiftung	4 000
Verband der Röm.-Kath. Kirchengemeinden der Stadt Zürich	2 000
Gemeinnütziger Frauenverein Bülach	1 000
Spitalschwestern-Gemeinschaft Luzern	1 000
Stiftung Gertrud Kurz	1 000
Spenden bis Fr. 500.–	100

Projektbeiträge Domicil Plus	CHF
Kanton Zürich Lotteriefonds	260 000
Bundesamt für Wohnungswesen	10 000
Familien-Vontobel-Stiftung	2 000

Projektbeiträge Infrastruktur	CHF
Dr. Stephan à Porta-Stiftung	20 000
August Weidmann Fürsorge-Stiftung	3 000
Dr. Adolf Streuli-Stiftung	3 000
Stiftung Binelli & Ehsam	1 140

Weitere zweckgebundene Spenden	CHF
Sozialdepartement der Stadt Zürich	5 000

* Ein spezieller Dank geht an die Katholische Kirche im Kanton Zürich: Aus Anlass des 50-Jahr-Jubiläums der Römisch-katholischen Körperschaft des Kantons Zürich hat sie der Stiftung Domicil 100 000 Franken zugesprochen. Mit dem Beitrag anerkennt die katholische Kirche die Leistungen der letzten 20 Jahre und ermuntert die Stiftung, weiterhin einen wertvollen und nachhaltigen Beitrag zum Zusammenleben und zum Wohl benachteiligter Menschen zu leisten.

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