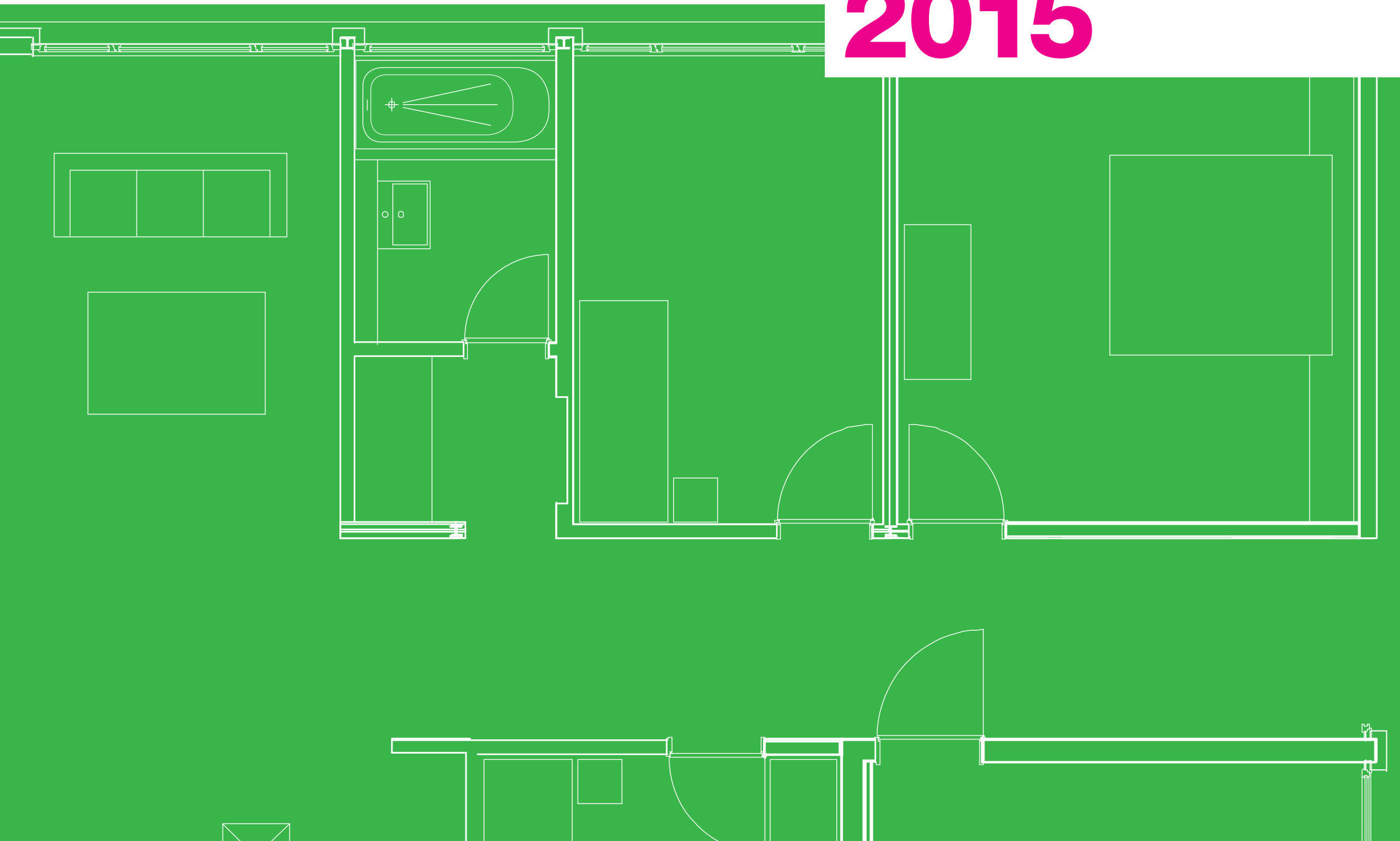
JAHRESBERICHT 2015

DOMICIL 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, Geschäftsleiterin

Das Team heute

Annalis Dürr
Geschäftsleiterin

Pia Schneider
Projektleiterin Domicil Plus, Stv. Geschäftsleiterin

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

Dorothea Slamek
Sachbearbeiterin Administration und Wohnungsvermittlung

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 Mietzinssicherheit 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 CO_2, 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 Gemeinden[1] 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 Gemeindewechsel von Sozialhilfebeziehenden und Erhöhung der Mietzinslimiten angesprochen und bearbeitet werden.

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

[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

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 ALLEINERZIEHENDE 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

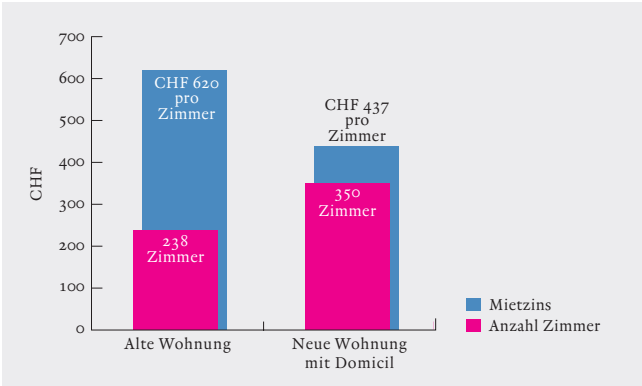
2015 hat die Wohnungsvermittlung 128 angemessene und günstige Wohnungen an Familien, Alleinerziehende, Paare und Einzelpersonen vermittelt und damit das Jahresziel übertroffen. Insgesamt haben 200 Erwachsene und 193 Kinder ein zahlbares und sicheres Zuhause gefunden.

*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 entfernteren 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 MIETVERTRÄGE MIT EINZELPERSONEN

252
LAUFENDE MIETVERTRÄGE MIT ALLEINERZIEHENDEN MIT INSGESAMT 492 KINDERN

4225
STUNDEN FÜR WOHNRAUMSICHERUNG, 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 EINKOMMEN 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 85 000 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
Domcil-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
– Delkredere	–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

Zweckgebunde 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 Mieterkautionen 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 Personalrressourcen 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 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

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 Chramschopf, 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

Auflage: 2800 | Druck: Druckerei Fineprint AG, Stallikon | Mitarbeitende: Floria Flügel, Annalis Dürr, Charlotte Spindler | Agentur: be real – beratung und realisation, Zürich | Fotografin: Ursula Markus | Gestaltung: zusatz.ch