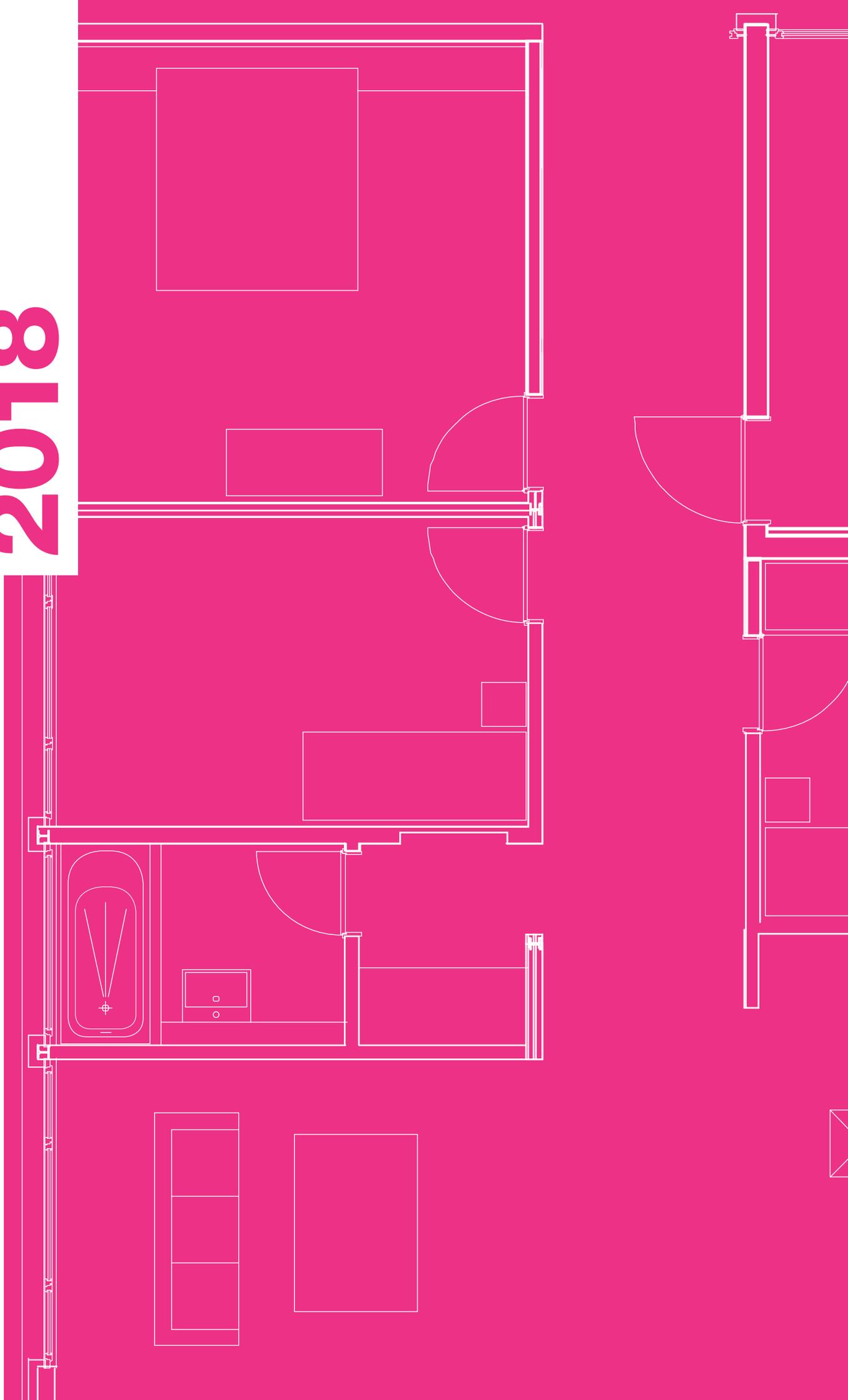


DOMICIL 2018

JAHRESBERICHT



DOMICIL

JAHRESBERICHT 2018



Liebe Leserin, lieber Leser

Domicil baut Brücken beim Wohnen. Dieses Bild beschreibt unsere Arbeit darum so zutreffend, weil Brücken so vielfältig sind wie unsere Arbeit. Manchmal genügt es, «äs Brüggli» zu bauen, manchmal ist eine Autobahn-

brücke mit Betonpfeilern und Trägern aus Stahlseil nötig, um unterschiedliche Welten zu verbinden.

Domicil baut Brücken für Menschen mit schmalem Budget, besonders für Familien, die es allein nicht schaffen, eine Wohnung zu finden, und führt sie in den Wohnungsmarkt. Und wir bauen und unterhalten die Brücken auch, «wenn mal etwas ist» während des laufenden Mietverhältnisses. Da kann viel sein: von einem Schlüssel, der verloren geht, über tropfende Siphons bis hin zu Geburten und Todesfällen. Wohnen bedeutet Leben in all seinen Facetten.

Im Jahr 2018 haben wir 149 neue Wohnungen vermittelt, und mit jedem neuen Mietverhältnis, das wir mit einem

Immobilienpartner haben, werden unsere Brücken tragfähiger. In diesem Jahresbericht präsentieren wir Ihnen einige Zahlen und Fakten unserer Arbeit, stellen Ihnen einen neuen Stiftungsrat vor und porträtieren eine Familie, die heute, auch dank Domicil, unabhängig wohnt.

Wir geben alles, um für unsere Auftraggeberinnen und Immobilienpartner eine hochprofessionelle Dienstleistung zu erbringen. Letztlich bauen wir die Brücken aber gemeinsam mit unseren Partnerinnen und Freunden – und bauen dabei auf verlässlichen Beziehungen. Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

Nadine Felix, Geschäftsführerin

Das interdisziplinäre **Team** (Stand 1.6.2019) der Stiftung Domicil:

- Nadine Felix, Geschäftsführerin/Bereichsleiterin Wohnungsvermittlung
- Dorothee Bleif, Verantwortliche IT & Administration
- Jeanette Conzett, Verantwortliche Kommunikation & Marketing
- Lissandra Kuhn, Verantwortliche Finanz- & Rechnungswesen

Wohnungsvermittlung

- Sonja Azdajic, Fachmitarbeiterin
- Tayfun Bilik, Fachmitarbeiter

- Denise Frei, Fachmitarbeiterin
- Fiona Lötscher, Fachmitarbeiterin
- Francesco Rachetta, Fachmitarbeiter
- Tanja Zelenkopic, Fachmitarbeiterin

Wohnraumsicherung

- Claudia Biagini, Bereichsleiterin/Stv. Geschäftsführerin
- Nora-Lynn Berchtold, Sozialarbeiterin
- Ruth Dinner, Fachmitarbeiterin
- Brigitte Horrisberger, Fachmitarbeiterin
- Sara Konkol, Sozialarbeiterin
- Bettina Winkler, Sozialarbeiterin

Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienwirtschaft, von Wohnbaugenossenschaften, Forschung und Kommunikation bilden den **Stiftungsrat** (Stand 1.6.2019) der Stiftung Domicil:

- Dr. Margrit Hugentobler, Soziologin, ehemalige Leiterin ETH Wohnforum – ETH Case (Präsidentin)
- Cornelia Estermann, Pensimo Management AG (Vizepräsidentin)
- Jürg Hutter, Post CH AG (Ausschussmitglied)
- Brigit Wehrli-Schindler, Soziologin k&p Zürich, ehemalige Direktorin Stadtentwicklung Zürich (Ausschussmitglied)
- Dr. phil. Isabel Bartal, Soziologin, Regionalleiterin ECAP Zürich
- Dieter Beeler, Geschäftsführer/Inhaber Impropozessor GmbH, Präsident SVIT Zürich

- Dr. Nathanea Elte, Beraterin, Präsidentin der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich
- Robert E. Gubler, VZI Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen, Verwaltungsratspräsident Communicators AG
- Dr. Ernst Hauri, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen
- Martin Hofer, selbständiger Immobilienexperte und Berater für ausgewählte Mandate
- Gaudenz Muraro, Velartis Anwaltskanzlei GmbH
- Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin von Uster
- Patrik Schlageter, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung, Hauseigentümerverband Zürich
- Gerhard E. Walde, Walde & Partner Immobilien
- Jana Caniga, Ehrenpräsidentin, Unternehmerin, Journalistin

VORWORT DER PRÄSIDENTIN



Seit 2002 bin ich mit der Stiftung Domicil verbunden. Im letzten Jahr habe ich das Präsidium von Kurt G. Schmid übernommen. Domicil als Präsidentin zu vertreten, erfüllt mich mit Stolz und Freude.

Bereits in meinem ersten Amtsjahr als Präsidentin gibt es Veränderungen: Den Stiftungsratskollegen Hans Barandun vom Hauseigentümergebiet Zürich

(HEV) verabschieden wir nach fast 15 Jahren. Herzlichen Dank für das grosse Engagement und die reibungslose Übergabe an den neuen Kollegen Patrik Schlageter des HEV, den wir mit Freude willkommen heissen.

Die Herausforderungen für Domicil werden nicht geringer. Aufgrund von Ersatzneubauten und Sanierungen nimmt die verfügbare Zahl günstiger Wohnungen laufend ab. Andererseits erhöht sich unser Risiko durch die steigende Anzahl an Mietverhältnissen (mit Solidarhaftung). Darüber «vergessen» wir manchmal die wichtigen Erfolge der letzten Jahre – wie zum Beispiel die Erweiterung unseres Angebots von Domicil auf die Vermittlung von Wohnungen in einigen Gemeinden des Kantons. 14 Wohnungen waren es im letzten Jahr. Und während wir uns vor zehn Jahren noch darüber freuten, endlich regelmässig 100 Wohnungen pro Jahr zu vermitteln, haben wir uns heute bereits daran

gewöhnt, die Vermittlung von 150 Wohnungen pro Jahr anzustreben.

2019 ist für Domicil ein spezielles Jahr. Wir schauen zurück auf unser 25-jähriges Bestehen, wir blicken aber vor allem auch in die Zukunft, auf die nach wie vor grossen Herausforderungen, welche uns der Wohnungsmarkt in Zürich stellt. Die Suche nach erfolgreichen Strategien gehört zur laufenden Traktandenliste. Täglich machen wir zudem den Spagat zwischen den Anforderungen der Immobilienbranche und jener der sozialen Arbeit – mit Erfolg. Dank einem interdisziplinären Team können beide Geschäftsfelder professionell abgedeckt werden – auch dies macht Domicil aus!

*Dr. Margrit Hugentobler,
Präsidentin des Stiftungsrates*

EIN GROSSES DANKESCHÖN

Die Mitglieder des Stiftungsrates stellen Domicil nicht nur ihre wertvolle Zeit zur Verfügung, sondern auch ihr Know-how und ihr Beziehungsnetz. Mit dieser grossartigen Unterstützung gelingt es uns jedes Jahr, neue Partner zu gewinnen. Wir sind stolz auf unseren breit abgestützten Stiftungsrat und danken allen Mitgliedern ganz herzlich für ihr grosses Engagement.

Ohne die Aufträge des Sozialdepartements der Stadt Zürich, der AOZ, von Gemeinden im Kanton Zürich und von Pro Infirmis wäre unsere Arbeit nicht möglich. Danke für die gute Zusammenarbeit.

Für ihr Vertrauen danken wir den über 50 Wohnraumbietenden, die Domicil 2018 eine oder mehrere der 149 Wohnungen zur Verfügung gestellt haben.

Ein spezieller Dank geht an die Pensimo Management AG für die Unterstützung bei der Vermittlung von Wohnungen, für das Sitzungszimmer in Zürich, das wir zweimal im Jahr nutzen dürfen und für den grosszügigen Frühlingsapéro. Ebenso danken wir den Senioren des SVIT Zürich, welche uns im Rahmen des Projektes «Interkulturelles Wohncoaching» mit ihrem Fachwissen unterstützen.

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.

Weiter danken wir:

- der Firma Spektra Netcom AG für ihre fachlich kompetente Beratung in sämtlichen IT-Belangen;
- IKEA Dietlikon für die professionelle und unkomplizierte Beratung bei der Neugestaltung der Räumlichkeiten der Geschäftsstelle;
- und der Firma KF Haushaltgeräte & Küchenbau AG für den Sponsoringbeitrag.

NEU IM STIFTUNGSRAT

Interview: Jeanette Konzett, Bild: HEV Zürich

Seit Mai 2019 ist Patrik Schlageter, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung beim Hauseigentümerverband Zürich, Mitglied des Stiftungsrats von Domicil.



Herr Schlageter, warum engagieren Sie sich als Vertreter des HEV Zürich bei Domicil?

Weil es sowohl dem HEV Zürich als auch mir persönlich wichtig ist, auch gesellschaftlich und sozial benachteiligten Menschen beim Wohnen zu unterstützen.

Als Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung des HEV Zürich haben sie einen direkten Zugang zu Wohnungsanbietenden, Eigentümern und Investoren. Sie sind also eine Schlüsselperson für Domicil und können Brücken bauen zwischen den Wohnungssuchenden und den privatwirtschaftlichen Anbietern. Können Sie Einfluss geltend machen, damit Familien mit knappem Budget auf dem Wohnungsmarkt eine bessere Chance haben?

Der überwiegende Teil der von meiner Abteilung betreuten Liegenschaften wird von privaten Eigentümern gehalten. Ich verspreche mir durch mein Engagement im Namen des HEV, dass möglichst viele gut integrierte und durch Domicil unterstützte Menschen ein neues Daheim finden können. Wichtig ist, dass sich die möglichen neuen Mieterinnen und Mieter an die Regeln halten. Gestörte Nachtruhe, wildes Entsorgen und

unpünktliche Zahlungen sind keine guten Voraussetzungen für ein langfristiges Mietverhältnis und für einen einwilligen Eigentümer.

«Domicil haftet solidarisch in den Mietverträgen, was den Eigentümern finanzielle Sicherheit bietet.»

Welche Vorteile bietet Domicil den privaten Eigentümern?

Domicil prüft die Mietinteressenten auf Herz und Nieren, bevor sie diese in ihre Kartei aufnimmt. Ausserdem haftet Domicil solidarisch in den Mietverträgen, was den Eigentümern finanzielle Sicherheit bietet. Domicil berät und unterstützt zudem die Mieterinnen und Mieter auch während der laufenden Mietverhältnisse – bei Bedarf mit «interkulturellen Wohncoaches», welche die jeweilige Muttersprache der Mieterinnen und Mieter sprechen.

Wie beurteilen Sie die Wirksamkeit des Geschäftsmodells von Domicil?

Die Erfolge geben Domicil recht: Jahr für Jahr kann die Anzahl der vermittelten Wohnungsmietverträge gesteigert werden. Domicil leistet einen enorm wichtigen Beitrag zur sozialen Integration.

6782

STUNDEN FÜR WOHNUNGS-
VERMITTLUNG UND
WOHNRAUM-AKQUISITION
AUFGEWENDET

25

WOHNUNGEN AN
WORKING POOR-FAMILIEN

HERKUNFT

- 62 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS ERITREA
- 13 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS DER SCHWEIZ
- 10 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS SOMALIA
- 8 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS DER TÜRKEI
- 6 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS DEN BALKANSTAATEN
- 5 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS SYRIEN
- 5 WOHNUNGEN AN MENSCHEN AUS DEMOKRATISCHE REPUBLIK KONGO

DIE 149 WOHNUNGEN WURDEN AN MENSCHEN AUS INSGESAMT 33 NATIONEN VERMITTELT.

58

WOHNUNGEN AN ALLEINERZIEHENDE
MIT INSGESAMT 96 KINDERN

Könnte Domicil neue Wege einschlagen – und wenn ja, welche?

Die in der Bewirtschaftung arbeitenden Entscheidungsträger müssen immer und immer wieder kontaktiert und eingebunden werden. Ein Ausbau der digitalen Kanäle und somit auch der Kontaktmöglichkeiten könnte Domicil weiterhelfen.

Wie wird sich der Wohnungsmarkt in der Stadt und im Kanton Zürich Ihrer Ansicht nach entwickeln?

Ich gehe davon aus, dass der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich in den nächsten Jahren keine grossen Änderungen erfährt. Hingegen erwarte ich in den Aussenquartieren leichte Korrekturen. Durch die nach wie vor intensive Bautätigkeit

werden die Mietzinse von Bestandesliegenschaften möglicherweise unter Druck kommen. Ausserdem gehe ich davon aus, dass der für die Mietzinse wichtige Referenzzinssatz noch einige Monate oder gar Jahre auf tiefem Niveau bleiben wird.

Was bedeutet Wohnen für Sie persönlich?

Wohnen bedeutet viel für mich. Rein beruflich schon habe ich doch täglich mit dem «Wohnen» zu tun. Persönlich wohne ich in einem Haus am linken Zürichseeufer. Da ich jedoch einmal einige Zeit in Hongkong gelebt habe, kenne ich auch andere Wohnsituationen, das heisst kleine Wohnungen mit wenig Wohnkomfort zu hohen Quadratmeterpreisen. Der Wohn- und Eigentumsmarkt ist dort noch kompetitiver als in Zürich.

Dank eines Wohnungsangebots an Domicil vor der Inserierung reduzieren Sie Ihren Aufwand und können unter sorgfältig geprüften Bewerbungen auswählen.

Wohnungsvermittlung

Tel. 044 245 90 25 | wv@domicilwohnen.ch | domicilwohnen.ch

8 WOHNUNGEN
AN PAARE

9 WOHNUNGEN
AN MÜTTER UND VÄTER
MIT BESUCHSRECHT

31 WOHNUNGEN AN
EINZELPERSONEN

43 WOHNUNGEN AN
FAMILIEN MIT INSGESAMT
105 KINDERN

REGIONALE VERTEILUNG DER VERMITTELTEN WOHNUNGEN

62 PROZENT AN MENSCHEN AUS AFRIKANISCHEN LÄNDERN

15 PROZENT AN MENSCHEN AUS DEM NAHEN OSTEN UND ASIEN

11 PROZENT AN MENSCHEN AUS WESTEUROPA

10 PROZENT AN MENSCHEN AUS OSTEUROPA

2 PROZENT AN MENSCHEN AUS NORD- UND SÜDAMERIKA UND AUSTRALIEN

AUF EIGENEN BEINEN STEHEN

Text und Bild: Jeanette Conzett

Findet eine Familie nach einem Vertragsverhältnis mit Domicil eine neue Wohnung ohne Domicil, ist dies für alle Beteiligten ein Gewinn. Die Mieterinnen und Mieter werden unabhängig, die Vermieterin weiss (sofern die Familie in der gleichen Siedlung bleibt) um die guten Wohnkompetenzen ihres alten respektive neuen Mieters, und Domicil kann einen grossen Erfolg in ihrer Arbeit verbuchen.



wir Schritt für Schritt weitergekommen», sagt Frau Geele. So auch in der Wohnungssuche: Frau Geele wohnte anfangs zusammen mit ihrem Mann in einer kleinen 1-Zimmer-Wohnung. Als sie Familienzuwachs erhielten, fragten sie nach erfolgloser eigener Wohnungssuche bei Domicil um Unterstützung an. Die Familie erfüllte alle Aufnahmekriterien. Mit Hilfe von Domicil wurde sie in der Baugenossenschaft Halde fündig, zuerst in einem befristeten Mietverhältnis. Das war vor sieben Jahren. Heute wohnt die Familie Geele ohne Unterstützung von Domicil in einem Teil der Siedlung, welcher ausschliesslich von Familien bewohnt ist. Die Kinder haben dort viele «Gspänli» gefunden, und auch die Schule und der Kinderhort befinden sich in unmittelbarer Nähe.

«Domicil hat uns den Einstieg ermöglicht; war unsere Wegbegleiterin. Über die Jahre haben wir immer mehr Personen der Geschäftsstelle und des Vorstandes der Baugenossenschaft Halde kennengelernt und uns auch bei verschiedenen Genossenschaftsaktivitäten in den Arbeitsgruppen engagiert», erzählt Frau Geele.

Ich bin schon sehr gespannt und freue mich auf den heutigen Besuch. Familie Geele* wohnt seit drei Jahren ohne Unterstützung von Domicil in der Baugenossenschaft Halde. Zuvor hatte die Familie während mehreren Jahren mit Domicil ein Mietverhältnis. Ein Grund, die junge Familie zu besuchen und nachzufragen, wie ihre Wohnsituation heute ist.

Ich treffe Herrn und Frau Geele nicht in ihrer Wohnung an, sondern in ihrem Geschäft, welches sie seit bald zwei Jahren führen. Arbeit und Familie lassen sich für die Geeles gut verbinden – sie sind ein eingespieltes Team. Seit die beiden vor über zehn Jahren in die Schweiz gekommen sind, konnten sie sich einiges aufbauen. «Mit Neugierde, Interesse und einer gewissen Hartnäckigkeit sind

199

LAUFENDE MIET-
VERTRÄGE MIT
EINZELPERSONEN

338

LAUFENDE MIETVERTRÄGE
MIT ALLEINERZIEHENDEN
MIT INSGESAMT **663** KINDERN

4460

STUNDEN FÜR
WOHNRAUMSICHERUNG
UND MIETVERWALTUNG
AUFGEWENDET

50

LAUFENDE MIETVERTRÄGE
MIT PAAREN

442

LAUFENDE
MIETVERTRÄGE
MIT FAMILIEN
MIT INSGESAMT
963 KINDERN

VON DEN LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSEN WURDEN

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

VON DEN 1066 LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSEN
HABEN

456

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

Zwischendurch gab es auch schwierigere Zeiten. Doch auch dann konnte die Familie auf die Unterstützung von Domicil zählen und war dankbar, jemanden an ihrer Seite zu haben, der die Brücke zur Vermieterin schlägt.

Auf die Frage, was Wohnen für sie bedeutet, antwortet Frau Geele: «Ich kann mir nicht vorstellen, wie es ist, keine Wohnung zu haben. Es bedeutet für uns Freiheit, ein Daheim und einen Rückzugsort zu haben. Als Familie ist

es so wichtig, den Kindern ein Zuhause zu geben.»

In Zusammenarbeit mit:



«Vor 8 Jahren haben wir den ersten Mietvertrag mit der Stiftung Domicil abgeschlossen. Seither arbeiten wir eng und erfolgreich zusammen. Domicil ist für Wohnungssuchende, aber auch für Wohnraumanbieter eine riesige Chance. Domicil bietet beiden die Möglichkeit, sich in einem sicheren Umfeld kennenzulernen. Familie Geele hat sich als zuverlässige Mieterfamilie bewährt.»

Monika Klose, Geschäftsführerin Baugenossenschaft Halde

*Name aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes geändert

Beratung

Haben Sie eine Frage, fehlt Ihnen eine Information, zum Beispiel zu einer Beratungsstelle? Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne (für Wohnraumanbietende, die mit Domicil zusammenarbeiten, ist die Beratung kostenlos).

Interventionen

Bei finanziellen Schwierigkeiten und Nachbarschaftskonflikten zahlt sich der frühe Einbezug von Expertinnen und Experten aus. Domicil offeriert und plant jede Intervention individuell und bedarfsgerecht. Kontaktieren Sie uns.

Wohnraumsicherung ist eine Investition ins gute Zusammenleben

Für weitere Informationen oder ein detailliertes Angebot wenden Sie sich bitte an Claudia Biagini, Bereichsleiterin Wohnraumsicherung, Telefon 044 245 90 25 oder info@domicilwohnen.ch.

HERKUNFT

- IN 224 WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS ERITREA
- IN 176 WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SÜDOSTEUROPA
- IN 96 WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS DER SCHWEIZ
- IN 51 WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS DER TÜRKEI
- IN 49 WOHNUNGEN LEBEN MENSCHEN AUS SRI LANKA

REGIONALE VERTEILUNG DER MIETENDEN DER LAUFENDEN MIETVERHÄLTNISSSE

- 44 PROZENT AN MENSCHEN AUS AFRIKANISCHEN LÄNDERN
- 20 PROZENT AN MENSCHEN AUS DEM NAHEN OSTEN UND ASIEN
- 17 PROZENT AN MENSCHEN AUS SÜDOSTEUROPA
- 13 PROZENT AN MENSCHEN AUS WESTEUROPA
- 6 PROZENT AN MENSCHEN AUS NORD- UND SÜDAMERIKA

DIE MIETERINNEN
UND MIETER DER
RESTLICHEN

470

LAUFENDEN
MIETVERHÄLTNISSSE
STAMMEN AUS

71

WEITEREN NATIONEN

BILANZ

| Bilanz der Stiftung Domicil | | per 31. 12. 2018 | per 31.12.2017 | Veränderung 2017/2018 CHF |
|---|-----|------------------|------------------|---------------------------------|
| AKTIVEN | | | | |
| Umlaufvermögen | | | | |
| Flüssige Mittel | | 884 341 | 672 658 | 211 683 |
| Debitoren | 1) | 83 678 | 76 600 | 7 078 |
| Übrige Forderungen | | 3 330 | 1 336 | 1 994 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | 2) | 464 757 | 416 094 | 48 663 |
| Total Umlaufvermögen | | 1 436 105 | 1 166 687 | 269 418 |
| Anlagevermögen | | | | |
| Mietinsdepot Büro | | 15 502 | 15 500 | 2 |
| Sicherheitsleistungen für Mietende | 3) | 601 453 | 593 315 | 8 138 |
| Genossenschaftsanteile | 4) | 14 001 | 14 001 | 0 |
| Umbauten und Betriebseinrichtungen | | 34 559 | 9 328 | 25 230 |
| Computer und Telefoninstallationen | | 29 707 | 11 496 | 18 211 |
| Total Anlagevermögen | | 695 221 | 643 641 | 51 580 |
| TOTAL AKTIVEN | | 2 131 327 | 1 810 328 | 320 998 |
| PASSIVEN | | | | |
| Fremdkapital kurzfristig | | | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 5) | 53 089 | 45 467 | 7 621 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 6) | 639 849 | 551 136 | 88 713 |
| Total Fremdkapital kurzfristig | | 692 937 | 596 603 | 96 334 |
| Fremdkapital langfristig | | | | |
| Darlehen verzinslich | 7) | 240 000 | 250 000 | -10 000 |
| Sicherheitsleistungen von Mietenden | | 357 661 | 350 847 | 6 814 |
| Rückstellung Solidarhaftung | 8) | 60 000 | 60 000 | 0 |
| Übrige Rückstellungen | 8) | 45 852 | 44 982 | 870 |
| Total Fremdkapital langfristig | | 703 513 | 705 829 | -2 317 |
| Zweckgebundene Fonds | 9) | | | |
| Working Poor | | 39 520 | 39 520 | 0 |
| Infrastruktur | | 149 155 | 25 126 | 124 029 |
| Anteilscheinkapital/Mietzinskautionen | | 3 000 | 3 000 | 0 |
| Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird | | 25 000 | 10 000 | 15 000 |
| Interkulturelles Wohncoaching | | 53 000 | 38 000 | 15 000 |
| Total zweckgebundene Mittel | | 269 676 | 115 647 | 154 029 |
| Total Fremdkapital | | 1 666 126 | 1 418 079 | 248 047 |
| Organisationskapital | 10) | | | |
| Stiftungskapital | | 150 000 | 150 000 | 0 |
| Frei erarbeitetes Kapital | | 207 249 | 185 475 | 21 774 |
| Freier Fonds | | 80 000 | 35 000 | 45 000 |
| Jahresergebnis | | 27 952 | 21 774 | 6 178 |
| Total Organisationskapital | | 465 201 | 392 249 | 72 952 |
| TOTAL PASSIVEN | | 2 131 327 | 1 810 328 | 320 998 |

ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ

| Erläuterungen zu Positionen der Bilanz | 2018 CHF | 2017 CHF |
|--|----------------|----------------|
| 1) Debitoren | | |
| Die Debitoren werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen, individuellen Wertberichtigungen. | | |
| - Debitoren | 121 578 | 126 200 |
| - Delkreder | -37 900 | -49 600 |
| | 83 678 | 76 600 |
| 2) Aktive Rechnungsabgrenzung | | |
| - Mieten | 138 917 | 130 146 |
| - Mieterkonti Untermiete | 9 318 | 8 359 |
| - Aufgelaufene Nebenkosten auf gemieteten Wohnungen | 306 607 | 260 791 |
| - Übrige | 9 915 | 16 798 |
| | 464 757 | 416 094 |
| 3) Sicherheitsleistungen für Mietende | | |
| - Gedeckt durch Sicherheitsleistungen von Mietenden | 357 661 | 350 847 |
| - Gedeckt durch Darlehen | 240 000 | 240 000 |
| - Gedeckt durch Domicil | 3 793 | 2 468 |
| | 601 453 | 593 315 |
| 4) Genossenschaftsanteile | | |
| - Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite | 10 000 | 10 000 |
| - Anteilscheine Genossenschaft Dreieck | 1 000 | 1 000 |
| - Anteilscheine Baugenossenschaft mehr als Wohnen | 1 | 1 |
| - Anteilscheine Baugenossenschaft Halde Zürich | 3 000 | 3 000 |
| | 14 001 | 14 001 |
| 5) Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| - gegenüber Vorsorgeeinrichtungen | 14 978 | 16 348 |
| - Übrige | 38 110 | 29 119 |
| | 53 089 | 45 467 |
| 6) Passive Rechnungsabgrenzung | | |
| - Mieterkonti Untermiete | 229 147 | 195 953 |
| - Akonti Nebenkosten Untermieter | 306 607 | 260 791 |
| - Übrige | 104 095 | 94 393 |
| | 639 849 | 551 136 |
| 7) Darlehen verzinslich | | |
| - Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ | 100 000 | 100 000 |
| - GEWOBAG | 50 000 | 50 000 |
| - Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ | 50 000 | 50 000 |
| - Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof | 10 000 | 20 000 |
| - ASIG Wohngenossenschaft | 30 000 | 30 000 |
| | 240 000 | 250 000 |

| 8) Rückstellungen | | | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Rückstellung Solidarhaftung | 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 | am 01.01. | Zuweisung | Int. Transfers | Verwendung | am 31.12. |
| Rückstellung Minderwerte | 9 982 | 885 | 0 | 515 | 10 352 |
| Rückstellung Ferien/Überzeit | 35 000 | 500 | 0 | 0 | 35 500 |
| Total | 44 982 | 1 385 | 0 | 515 | 45 852 |

| 9) Zweckgebundene Mittel | | | | | |
|---|------------------|------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Zweckgebundene Fonds | am 01.01. | Zuweisung | Int. Transfers | Verwendung | am 31.12. |
| Working Poor | 39 520 | 0 | 0 | 0 | 39 520 |
| Infrastruktur | 25 126 | 147 446 | | 23 418 | 149 155 |
| Anteilscheinkapital/Mietkautionen | 3 000 | 0 | 0 | 0 | 3 000 |
| Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird | 10 000 | 48 000 | 0 | 33 000 | 25 000 |
| Interkulturelles Wohncoaching | 38 000 | 37 200 | 0 | 22 200 | 53 000 |
| Total | 115 647 | 232 646 | 0 | 78 618 | 269 676 |

Mit dem Projekt «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird» unterstützt Domicil Working-Poor-Familien, AHV- und IV-Rentnerinnen und Rentner in prekären Wohnverhältnissen bei der Wohnungssuche im Kanton Zürich. Mit dem Projekt «Interkulturelles Wohncoaching» entwickelt Domicil neue Methoden zum Umgang mit Vielfalt im Wohnumfeld. Der Infrastrukturfonds dient der Finanzierung von grösseren Investitionen sowie der Umsetzung des Projektes «Domicil 2020». Im Jahr 2019 wird die Software der Stiftung umgestellt und optimiert. Daher wurden diesem Fonds im Jahr 2018 zusätzlich zu den projektbezogenen Spenden von CHF 102 446 weitere CHF 45 000 aus dem laufenden Ergebnis zugewiesen.

| 10) Organisationskapital | | | | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Organisationskapital | am 01.01. | Zuweisung | Int. Transfers | Verwendung | am 31.12. |
| Stiftungskapital | 150 000 | 0 | 0 | 0 | 150 000 |
| Freier Fonds | 35 000 | 45 000 | 0 | 0 | 80 000 |
| Frei erarbeitetes Kapital | 207 249 | 0 | 0 | 0 | 207 249 |
| Jahresergebnis | 0 | 27 952 | 0 | 0 | 27 952 |
| Total | 392 249 | 72 952 | 0 | 0 | 465 201 |

Aus dem Jahresgewinn nach Veränderung des zweckgebundenen Fondskapital konnten CHF 45 000 dem freien Fonds zugewiesen werden. Diese Zuweisung steht im Zusammenhang mit den geplanten Kommunikationsaktivitäten im Rahmen des 25-Jahre-Jubiläums im Jahr 2019.

BETRIEBSRECHNUNG

| Betriebsrechnung der Stiftung Domicil | | Rechnung 2018 CHF | Rechnung 2017 CHF | Veränderung 2017/2018 CHF |
|---|-----|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Ertrag Leistungsauftrag Stadt Zürich | 11) | 714 400 | 730 900 | -16 500 |
| Ertrag Selbstbehalt für Vermittlung | 11) | 223 790 | 232 238 | -8 448 |
| Ertrag Wohnungsvermittlung AOZ Zusatzvertrag | 11) | 65 500 | 32 500 | 33 000 |
| Ertrag Wohnungsvermittlung Pro Infirmis | 11) | 17 400 | 19 950 | -2 550 |
| Ertrag Wohnungsvermittlung Gemeinden | 11) | 61 250 | 49 875 | 11 375 |
| Ertrag Anmeldegebühren Wohnungsvermittlung | 11) | 23 040 | 18 480 | 4 560 |
| Ertrag Wohnraumsicherung (Wohntraining) | 12) | 122 473 | 86 235 | 36 238 |
| Ertrag Untermiete | 12) | 3 804 025 | 3 305 453 | 498 572 |
| Ertrag Projekt Domicil Plus öff. Hand | | 0 | 10 000 | -10 000 |
| Ertrag Projekt Domicil Plus | | 0 | 10 000 | -10 000 |
| Ertrag Spenden für Infrastruktur Projekt | | 102 446 | 0 | 0 |
| Ertrag Projekt Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird | | 48 000 | 80 000 | 22 446 |
| Ertrag Projekt Interkulturelles Wohncoaching | | 37 200 | 38 000 | 10 000 |
| Ertrag Spenden und Mitgliederbeiträge | | 113 254 | 143 268 | -106 068 |
| Ertrag Projekt Geog-Kempff-Park | | 0 | 19 544 | 93 710 |
| Übriger Ertrag (inkl. Beratungen/Schulungen) | | 3 808 | 4 793 | -4 793 |
| Total Betriebsertrag aus Leistungen | | 5 336 587 | 4 781 237 | 555 349 |
| Mietaufwand Untermiete | | -3 485 607 | -3 027 003 | -458 604 |
| Projekt-, Beratungs- und Kursaufwand | | 0 | -645 | 645 |
| Aufwand Solidarhaftansprüche | | 1 353 | -24 584 | 25 937 |
| Total direkte Aufwendungen | | -3 484 254 | -3 052 233 | -432 021 |
| Bruttoergebnis I | | 1 852 333 | 1 729 004 | 123 328 |
| Personalaufwand Dienstleistungen | | -1 339 775 | -1 350 529 | 10 754 |
| Honorar Fundraising | | -29 708 | -29 995 | 288 |
| Arbeitsleistungen Dritter | | -3 150 | 0 | -3 150 |
| Total Personalaufwand | | -1 372 632 | -1 380 524 | 7 891 |
| Bruttoergebnis II | | 479 701 | 348 481 | 131 220 |
| Raumaufwand | | -77 045 | -81 133 | 4 087 |
| Unterhalt, Reparaturen, Büroeinrichtungen | | -27 342 | -32 261 | 4 919 |
| Sachversicherung | | -2 504 | -2 408 | -96 |
| Verwaltungsaufwand | | -39 117 | -40 906 | 1 789 |
| Beratungsaufwand | | -25 643 | -9 414 | -16 229 |
| Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit | | -38 993 | -46 979 | 7 986 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -21 375 | -32 338 | 10 963 |
| Total Sach- und Verwaltungsaufwand | | -232 020 | -245 439 | 13 418 |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Zinsen | | 247 680 | 103 042 | 144 638 |
| Finanzerfolg | | -5 618 | -5 146 | -471 |
| Abschreibungen | | -29 425 | -16 434 | -12 991 |
| Ausserordentliche Erfolge | 13) | 14 342 | -1 307 | 15 649 |
| Jahresergebnis vor Veränderung Fondskapital | | 226 981 | 80 155 | 146 825 |
| Veränderung Fonds Working Poor | 9) | 0 | 593 | -593 |
| Veränderung Fonds Infrastruktur | 9) | -124 029 | -11 974 | -112 055 |
| Veränderung Fonds Anteilscheine und Mieterkautionen | 9) | 0 | 6 000 | -130 029 |
| Veränderung Fonds Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird | 9) | -15 000 | -10 000 | 10 000 |
| Veränderung Fonds Interkulturelles Wohncoaching | 9) | -15 000 | -38 000 | 23 000 |
| Jahresergebnis nach Veränderung zweckgeb. Fondskapital | | 72 952 | 26 774 | 46 178 |
| Veränderung freier Fonds | | -45 000 | -5 000 | -40 000 |
| Jahresergebnis nach Veränderung freier Fonds | | 27 952 | 21 774 | 6 178 |

ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BETRIEBSRECHNUNG

| Erläuterungen zu Positionen der Betriebsrechnung | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| 11) Erträge aus Wohnungsvermittlung | Anzahl | Anzahl |
| Vermittelte Wohnungen pro Jahr | 149 | 148 |
| Im Leistungsauftrag des Kontraktmanagements der Stadt Zürich für die Jahre 2017–2020 wurde eine Erhöhung der Wohnungen zugesprochen. Damit können wieder Einzelpersonen und Paare aufgenommen werden. So ergab sich eine Verschiebung vom AOZ-Zusatzvertrag zum Kontrakt mit der Stadt Zürich. Mit der Pro Infirmis besteht seit 2016 ein Leistungsauftrag, der im Jahr 2019 beendet wird. Seit 2017 ist die Vermittlung im Auftrag von Gemeinden in den Normalbetrieb integriert wurden (vorher Projekt Domicil Plus). | | |
| 12) Ertrag aus Wohnraumsicherung und Untermiete | | |
| Total Mietverhältnisse per 31.12. | 1 066 | 981 |
| davon Mietverhältnisse aus Untermiete per 31.12. | 289 | 258 |
| 13) Ausserordentlicher Erfolg | CHF | CHF |
| a.o. Ertrag | | |
| SVA Zürich, Rückvergütung Co2 Vorjahre | 1 647 | 893 |
| Ausbuchung Minderwert Untermiete aufgrund Abriss | 156 | 0 |
| SVA Zürich, Korrektur 2016/2017 | 2 567 | 0 |
| Korrektur Schlussrechnung aufgrund Kostenübernahme Verwaltung | 9 972 | 0 |
| AXA Winterthur, Verlaufsbonus 2014-2016 | 0 | 1 451 |
| a.o. Aufwand | | |
| Stadt Zürich, Abrechnung 2016 Kontrakt | 0 | -3 650 |
| | 14 342 | -1 307 |

Weitere Angaben

| Mitarbeitende | Anzahl | Anzahl |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Anzahl Mitarbeitende per 31.12. | 14 | 15 |
| Anzahl Vollzeitstellen per 31.12. | 11.4 | 12.4 |

Stiftungsrat

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Der Stiftungsrat besteht aus 15 Mitgliedern und arbeitet ehrenamtlich. | Stunden | Stunden |
| Ehrenamtlich geleistete Stunden | 200 | 270 |

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. Die Jahresrechnung zeigt die Vorjahreszahlen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung im Umlaufvermögen erfolgt zu Nominalwerten. Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Passiven sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Die Buchhaltung wird in Schweizer Franken geführt. Bestände in fremder Währung bestehen nicht.

Sachanlagen: Die vorgenommenen Abschreibungen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Umbau Mietliegenschaft | 20% linear über 5 Jahre |
| Betriebseinrichtungen | 25% degressiv |
| EDV | 40% degressiv |
| Telefon- und Elektroinstallationen | 30% degressiv |

Revision

Die Jahresrechnung 2018 wurde am 28.03.2019 von der OBT AG revidiert. Bei der Revision ist die OBT AG nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung nicht dem Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen entspricht. (Angaben ohne Gewähr; verbindlich sind die vom Stiftungsrat genehmigten Berichte und Rechnungen)

SPENDEN UND ZWECKGEBUNDENE BEITRÄGE

HERZLICHEN DANK!

Ihnen allen, liebe Mitglieder, Spenderinnen und Spender, danken wir für die grosszügige Unterstützung. Mit Ihrer Förderung können wir uns tagtäglich für Menschen engagieren, die nicht auf Rosen gebettet sind.

Avina Stiftung | Baugarten Stiftung | Dr. Stephan à Porta-Stiftung |
Grisch von Ah Barbara und von Ah Thomas | Grütli Stiftung | Heimstätten-Genossenschaft Winterthur |
Lotte und Adolf Hotz-Sprenger Stiftung | Stadt Zürich, Stadtentwicklung Zürich |
Stiftung Zürcher Brockenhaus | Winterhilfe Zürich

Adele Koller-Knüsli Stiftung | Allgemeine Baugenossenschaft Zürich | Baugenossenschaft Oberstrass |
bonlieuGenossenschaft für Wohnen und Kultur | Brunner Thomas |
Evangelisch reformierte Kirchgemeinde Meilen | Evangelisch reformierte Kirchgemeinde Thalwil |
Evangelisch reformierte Kirchgemeinde Wallisellen | Familien-Genossenschaft Zürich |
Gemeinnütziger Frauenverein Bülach | Habitat 8000 | Hans Konrad Rahn-Stiftung | KF Haushaltgeräte &
Küchenbau | Logis Suisse AG | Marinetri AG | Müller Marlies und Berger Urs | Pensimo Management AG |
Stadt Schlieren | Stiftung Binelli & Ehram Zürich | STAB - Stiftung für Abendländische Ethik und Kultur |
Stiftung Humanitas | SVIT Zürich | Verein Chramschof Zollikerberg | Vollenweider Reto | Willi Corina

Anna Maria und Karl Kramer-Stiftung | Baugenossenschaft Halde | Baugenossenschaft mehr als wohnen |
Di Domenico Cristina | Evangelisch reformierte Kirchgemeinde Kloten | Gemeinde Thalwil | Genossenschaft Achteck |
Genossenschaft Kalkbreite | Genossenschaft Neubühl | Gysi Susanna | Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH |
Henz A. | Kirche St. Agatha | Kirchgemeinde Oerlikon | Maier-Troxler Katharina | Pestalozzi Bettina | Pfarrei St. Konrad |
Politische Gemeinde Dänikon | Rich-Dübendorfer M. und R. | Stiftung PWG | Verein InselhofTriemli |
Walde & Partner Immobilien AG | Wohnen Schweiz Verband der Baugenossenschaften | Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft

Jede Spende ist wertvoll für uns. Aus Platzgründen werden Beiträge ab 500 Franken erwähnt. Die Spenden fliessen in unsere betriebliche Arbeit oder die Projekte «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird», «Interkulturelles Wohncoaching» oder «Domicil 2020».

Um den administrativen Aufwand zu reduzieren erlauben wir uns, Spenden und Mitgliederbeiträge zu Beginn des Folgejahres mit einer Spendenbestätigung zu verdanken – besten Dank für Ihr Verständnis.

UNTERSTÜTZEN & HELFEN – MITGLIED WERDEN

Jahresbeitrag Privatperson/Familie
Jahresbeitrag Firma/Organisation

CHF 100.–
CHF 250.–

Domicil News erhalten, an Veranstaltungen teilnehmen, Beratung zum Thema nachbarschaftliches Zusammenleben und Integration am Wohnort und vieles mehr...

Stiftung Domicil
Kanzleistrasse 80
8004 Zürich
Telefon 044 245 90 25
info@domicilwohnen.ch
domicilwohnen.ch

Spendenkonto

IBAN CH81 0900 0000 8730 9442 7
Postcheckkonto 87-309442-7