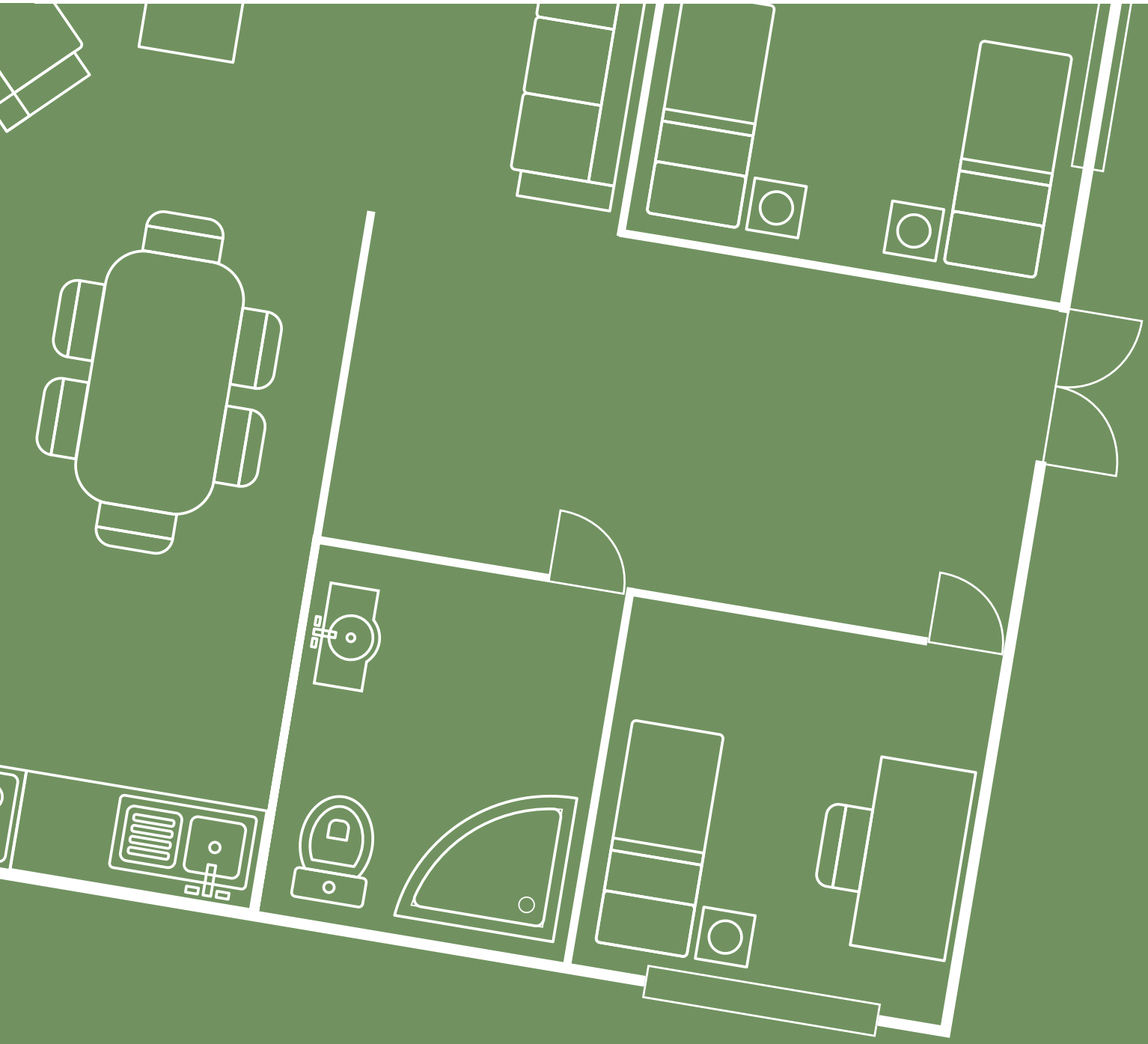
DOMICIL

Ein Zuhause für alle



Jahresrechnung 2025

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

Bilanz

Alle Beträge in CHF		per 31.12.2025	per 31.12.2024	Veränderung 2024/2025
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		702'473	681'711	20'762
Debitoren	1)	76'971	75'869	1'102
Übrige Forderungen		1'330	2'675	-1'345
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2)	953'438	854'723	98'716
Total Umlaufvermögen		**1'734'212**	**1'614'978**	**119'235**
Anlagevermögen				
Mietzinsdepot Büro		15'659	15'648	10
Sicherheitsleistungen für Mietende		557'651	539'119	18'532
Genossenschaftsanteile	3)	14'001	14'001	0
Anlagefonds	4)	89'833	89'318	515
Umbauten und Betriebseinrichtungen		6'263	10'185	-3'922
Computer und Telefoninstallationen		7'954	12'563	-4'610
Total Anlagevermögen		**691'360**	**680'834**	**10'525**
Total Aktiven		**2'425'572**	**2'295'812**	**129'760**
Passiven				
Fremdkapital kurzfristig				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5)	20'162	19'934	228
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	6)	1'157'416	1'122'726	34'690
Total Fremdkapital kurzfristig		**1'177'578**	**1'142'660**	**34'918**
Fremdkapital langfristig				
Darlehen verzinslich	7)	40'000	40'000	0
Sicherheitsleistungen von Mietenden		533'631	500'846	32'785
Rückstellung Solidarhaftung		17'790	22'690	-4'900
Rückstellungen Minderwert bei Untermiete		27'630	20'969	6'661
Total Fremdkapital langfristig		**619'051**	**584'505**	**34'546**
Zweckgebundene Fonds	8)			
Working Poor		5'455	5'455	0
Infrastruktur		8'220	13'161	-4'942
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»		0	12'500	-12'500
«Coaching Wohnungssuche / Wohnen in Zürich»		0	3'000	-3'000
«Chance Wohnen»		35'000		35'000
Total zweckgebundene Mittel		**48'674**	**34'116**	**14'558**
Total Fremdkapital		**1'845'303**	**1'761'281**	**84'022**
Organisationskapital	9)			
Stiftungskapital		150'000	150'000	0
Gebundenes Kapital		7'815	7'815	0
Frei erarbeitetes Kapital		342'454	296'716	45'738
Freier Fonds		80'000	80'000	0
Total Organisationskapital		**580'269**	**534'531**	**45'738**
Total Passiven		**2'425'572**	**2'295'812**	**129'760**

Betriebsrechnung

Alle Beträge in CHF		Rechnung 2025	Rechnung 2024	Veränderung 2024/2025
Ertrag Leistungsauftrag Stadt Zürich	10)	717'653	701'100	16'553
Ertrag Selbstbehalt für Vermittlung	10)	115'553	128'601	-13'048
Ertrag Wohnungsvermittlung AOZ Zusatzvertrag	10)	6'110	0	6'110
Ertrag Wohnungsvermittlung Gemeinden	10)	14'820	40'050	-25'230
Ertrag Anmeldegebühren Wohnungsvermittlung	10)	6'060	8'700	-2'640
Ertrag Wohnraumsicherung (Wohntraining)	11)	111'725	138'678	-26'954
Ertrag Mieten Untermiete	11)	5'408'364	5'139'284	269'080
Ertrag Verwaltungsgebühr Untermiete		452'562	435'805	16'758
Ertrag Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit»		0	62'500	-62'500
Ertrag Projekt Infrastruktur		3'000	0	3'000
Ertrag Projekt «Interkulturelles Wohncoaching»		0	5'000	-5'000
Ertrag Projekt «Wohnungsnot / Innovation»		0	3'000	-3'000
Ertrag Projekt «Coaching Wohnungssuche / Wohnen in Zürich»		17'000	25'000	-8'000
Ertrag Projekt «Chance Wohnen»		45'000	0	45'000
Ertrag Spenden und Mitgliederbeiträge		130'179	163'160	-32'982
Übriger Ertrag (inkl. Beratungen/Schulungen)		1'187	1'457	-270
Total Betriebsertrag		**7'029'212**	**6'852'335**	**176'878**
Mietaufwand Untermiete		-5'412'889	-5'134'746	-278'143
Projekt-, Beratungs- und Kursaufwand		-1'216	0	-1'216
Aufwand Solidarhaftansprüche		-38'453	-64'903	26'450
Total direkte Aufwendungen	12)	**-5'452'558**	**-5'199'649**	**-252'910**
Bruttoergebnis I		**1'576'654**	**1'652'686**	**-76'032**
Personalaufwand Dienstleistungen		-1'260'235	-1'347'362	87'127
Honorar Fundraising		-16'884	-20'129	3'244
Arbeitsleistungen Dritter		0	-32'960	32'960
Total Personalaufwand	12)	**-1'277'119**	**-1'400'450**	**123'331**
Bruttoergebnis II		**299'534**	**252'235**	**47'299**
Raumaufwand		-80'967	-79'974	-993
Unterhalt, Reparaturen, Büroeinrichtungen		-47'880	-40'362	-7'518
Sachversicherung		-15'050	-15'343	293
Verwaltungsaufwand		-32'310	-36'373	4'064
Beratungsaufwand		-10'730	-11'590	861
Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit		-24'490	-53'938	29'448
Übriger Betriebsaufwand		-16'302	-14'721	-1'582
Abschreibungen		-8'531	-22'225	13'694
Total Sach- und Verwaltungsaufwand	12)	**-236'260**	**-274'527**	**38'267**
Betriebsergebnis		**63'275**	**-22'292**	**85'566**
Finanzerfolg		-3'671	-3'545	-126
Ausserordentliche Erfolge	13)	693	7'480	-6'787
Ergebnis vor Veränderung Fondskapital		**60'296**	**-18'357**	**78'653**
Veränderung Fonds Working Poor	8)	0	-219	219
Veränderung Fonds Infrastruktur	8)	4'942	9'637	-4'695
Veränderung Fonds Anteilscheine und Mieterkautionen	8)	0	219	-219
Veränderung Fonds «Unterwegs in die Eigenständigkeit»	8)	12'500	14'500	-2'000
Veränderung Fonds «Wohnungsnot/Innovation»	8)	0	3'000	-3'000
Veränderung Fonds «Coaching Wohnungssuche / Wohnen in Zürich»	8)	3'000	-3'000	6'000
Veränderung Fonds «Chance Wohnen»	8)	-35'000		-35'000
Jahresergebnis vor Zuweisungen an Organisationskapital		**45'738**	**5'780**	**39'958**
Zuweisung an Organisationskapital		-45'738	-5'780	-39'958
Ergebnis nach Zuweisung an Organisationskapital		**0**	**0**	**0**

Geldflussrechnung

Alle Beträge in CHF	2025	2024
Jahresergebnis (vor Zuweisungen an das Organisationskapital)	45'738	5'780
Veränderung des Fondskapitals	14'558	-24'137
Abschreibungen	8'531	22'225
Wertberichtigung Anlagefonds	-525	-1'463
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen	243	93'401
Abnahme/(Zunahme) der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-98'716	-36'383
Abnahme/(Zunahme) der Sicherheitsleistungen für Mietende	-18'532	7'767
(Abnahme)/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	228	-35'401
(Abnahme)/Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	34'690	-1'739
(Abnahme)/Zunahme der Sicherheitsleistungen von Mietenden	32'785	-13'594
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	1'761	5'091
Cashflow aus Betriebstätigkeit	**20'762**	**21'547**
(Investitionen) in Sachanlagen	0	0
Desinvestitionen von Sachanlagen	0	0
(Investitionen) in Finanzanlagen	0	0
Desinvestitionen von Finanzanlagen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**0**	**0**
(Abnahme)/Zunahme der Finanzverbindlichkeiten		
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**0**	**0**
Veränderung der Flüssigen Mittel	**20'762**	**21'547**
Bestand Flüssige Mittel per 01.01.	681'711	660'164
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	702'473	681'711
Nachweis Veränderung der Flüssigen Mittel	**20'762**	**21'547**

Rechnung über die Veränderung des Kapitals

Zweckgebundene Fonds					
Zweckgebunde Fonds	**01.01.2025**	**Zuweisung**	**Int. Transfers**	**Verwendung**	**31.12.2025**
Working Poor	5'455	0	0	0	5'455
Infrastruktur	13'161	3'000	0	7'942	8'220
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»	12'500	0	0	12'500	0
«Coaching Wohnungssuche / Wohnen in Zürich»	3'000	17'000	0	20'000	0
«Chance Wohnen»	0	45'000	0	10'000	35'000
Total	**34'116**	**65'000**	**0**	**50'442**	**48'674**

Zweckgebundene Fonds					
Zweckgebunde Fonds	**01.01.2024**	**Zuweisung**	**Int. Transfers**	**Verwendung**	**31.12.2024**
Working Poor	5'236	0	219	0	5'455
Infrastruktur	22'798	0	0	9'637	13'161
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	219	0	-219	0	0
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»	27'000	62'500	0	77'000	12'500
«Interkulturelles Wohncoaching»	0	5'000	0	5'000	0
«Wohnungsnot / Innovation»	3'000	3'000	0	6'000	0
«Coaching Wohnungssuche»	0	25'000	0	22'000	3'000
Total	**58'253**	**95'500**	**0**	**119'637**	**34'116**

Organisationskapital					
Organisationskapital	**01.01.2025**	**Zuweisung**	**Int. Transfers**	**Verwendung**	**31.12.2025**
Stiftungskapital	150'000	0	0	0	150'000
Gebundenes Kapital	7'815	0	0	0	7'815
Frei erarbeitetes Kapital	296'716	45'738	0	0	342'454
Freier Fonds	80'000	0	0	0	80'000
Total	**534'531**	**45'738**	**0**	**0**	**580'269**

Organisationskapital					
Organisationskapital	**01.01.2024**	**Zuweisung**	**Int. Transfers**	**Verwendung**	**31.12.2024**
Stiftungskapital	150'000	0	0	0	150'000
Gebundenes Kapital	14'330	0	0	6'515	7'815
Frei erarbeitetes Kapital	284'420	12'295	0	0	296'716
Freier Fonds	80'000	0	0	0	80'000
Total	**528'751**	**12'295**	**0**	**6'515**	**534'531**

Anhang zur Jahresrechnung

Buchführung und Rechnungslegung

Die Buchführung, die Erstellung der Jahresrechnung und die Rechnungslegung erfolgen nach Massgabe der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (Kern-FER und FER 21) und entsprechen dem schweizerischen Obligationenrecht. Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Jahresrechnung zeigt die Vorjahreszahlen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Sachanlagen: Die vorgenommenen Abschreibungen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Umbau Mietliegenschaft	10%	linear über 10 Jahre
Betriebseinrichtungen	25%	degressiv
EDV	40%	degressiv
Telefon- und Elektroinstallationen	30%	degressiv

Revision

Die Jahresrechnung 2025 wurde am 15.04.2026 von der OBT AG revidiert. Bei der Revision ist die OBT AG nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Organisation in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.
(Angaben ohne Gewähr; verbindlich sind die vom Stiftungsrat genehmigten Berichte und Rechnungen)

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

Alle Beträge in CHF	**2025**	**2024**
1) Debitoren		
Die Debitoren werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen, individuellen Wertberichtigungen.		
- Debitoren	190'071	204'169
- Delkredere	-113'100	-128'300
	76'971	**75'869**
2) Aktive Rechnungsabgrenzung		
- Mieten	248'526	192'974
- Mieterkonti Untermiete	16'063	23'209
- Aufgelaufene Nebenkosten auf gemieteten Wohnungen	651'781	600'143
- Übrige	37'068	38'397
	953'438	**854'723**
3) Genossenschaftsanteile		
- Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite	10'000	10'000
- Anteilscheine Genossenschaft Dreieck	1'000	1'000
- Anteilscheine Baugenossenschaft mehr als Wohnen	1	1
- Anteilscheine Baugenossenschaft Halde Zürich	3'000	3'000
	14'001	**14'001**
4) Anlagefonds		
Anfangswert	89'318	87'926
Endwert	89'833	89'318
Veränderung	515	1'392
davon unrealisierter Kursverlust (verbucht unter Finanzaufwand)	78	1'018
5) Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	0
- Übrige	20'162	19'934
	20'162	**19'934**

6) Passive Rechnungsabgrenzung

-	Mieterkonti Untermiete	423'890	373'859
-	Akonti Nebenkosten Untermietende	651'781	600'143
-	Ferien-/Überzeit Mitarbeitende	29'900	30'700
-	Übrige	51'845	118'024
		1'157'416	**1'122'726**

7) Darlehen verzinslich

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

8) Zweckgebundene Mittel

Working Poor

Die Fonds-Mittel kommen im Kanton Zürich wohnhaften Personen zugute, die trotz Erwerbstätigkeit am oder unter dem Existenzminimum leben und als Working Poor bezeichnet werden. Im Berichtsjahr gab es keine Veränderung in diesem Fonds.

Infrastruktur

Der Infrastrukturfonds dient zur Finanzierung von grösseren Investitionen sowie der Umsetzung des Projektes "Domicil 2020". Im Berichtsjahr fielen höheren Kosten im Zusammenhang mit der Datenlöschungen in IT-Updates an, für welche wir eine Spende über CHF 3'000 zuweisen und wieder verwenden konnten.
Weiter wurde im Berichtsjahr CHF 4'942 für Abschreibungen auf den Investitionen aus dem Jahr 2018-2022 für das Projekt Domicil 2020 sowie für die Telefonanlage verwendet.

«Unterwegs in die Eigenständigkeit»

Mit diesem Projekt überprüft und verbessert Domicil die Rahmenbedingungen für die Übernahme von Mietverträgen durch ihre Mieterinnen und Mieter.
Die Auflösung von CHF 12'500 erfolgte im Rahmen der geleisteten Stunden sowie für drei Beendigungen von Mietverhältnissen ausserhalb der Stadt Zürich. Das Projekt wurde per 31.12.25 abgeschlossen.

«Coaching Wohnungssuche / Wohnen in Zürich»

Mit diesem Pilotprojekt prüfte Domicil neue Wege, eine grössere Zielgruppe mit Wissensvermittlung zu Wohnthemen (Wohnungssuche und Wohnen) zu unterstützen. Die Zuweisung erfolgte duch die projektbezogenen Spenden von CHF 17'000. Verwendet wurden CHF 20'000 im Rahmen der geleisteten Stunden. Das Projekt wird aufgrund fehlender Finanzierung nicht mehr weitergeführt.

«Chance Wohnen»

Dieses Projekt startete im Jahr 2025 und zielt auf die Wohnungsvermittlung und Begleitung der Mietverhältnisse für Working-Poor-Haushalte in der Stadt und im Kanton Zürich zwecks Stabilisierung und Integration. Im Berichtsjahr konnten dem Fonds Spenden von CHF 45'000 zugewiesen werden. Die Verwendung von CHF 10'000 wurde für zwei Wohnungsvermittlungen ausserhalb der Stadt Zürich eingesetzt.

9) Organisationskapital

Gebundenes Kapital

Das gebundene Kapital umfasst Mittel mit einem von der Stiftung selbst auferlegten Verwendungszweck. Per 31.12.2025 betrifft dies:
Working Poor: Der Anteil von CHF 7'815 aus eigenen Zuweisungen aus früheren Jahren erscheint im gebundenen Organisationskapital.

Freier Fonds

Der freie Fonds finanziert Projekte, Investitionen, Innovationen etc.

Erläuterungen zu Positionen der Betriebsrechnung

10) Erträge aus Wohnungsvermittlung	**Anzahl 2025**	**Anzahl 2024**
Vermittelte Wohnungen pro Jahr	68	74

Die Erträge resultieren aus dem Leistungsauftrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich, eines Zusatzvertrages mit der AOZ sowie aus Aufträgen von anderen Gemeinden und Städten im Kanton Zürich. Die Anzahl der vermittelten Wohnungen war auch im Berichtsjahr wieder tief. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin sehr knapp und der Wohnungsmarkt bleibt angespannt.

11) Ertrag aus Wohnraumsicherung und Untermiete	**Anzahl 2025**	**Anzahl 2024**
Total Mietverhältnisse per 31.12.	1'068	1'121
davon Mietverhältnisse aus Untermiete per 31.12.	394	387

12) Angaben zum Betriebsaufwand		2025		2024
Projekt- / Dienstleistungsaufwand	**93%**	**6'510'240**	**92%**	**6'344'197**
Personalaufwand		935'417		1'018'474
Sachaufwand		5'574'823		5'325'723
Aufwand Mittelbeschaffung	**1%**	**42'401**	**1%**	**100'697**
Personalaufwand		31'753		74'811
Sachaufwand		10'648		25'886
Administrativer Aufwand	**6%**	**414'897**	**6%**	**429'732**
Personalaufwand		311'550		307'166
Sachaufwand		94'816		100'342
Abschreibungen		8'531		22'225
Betriebsaufwand	**100%**	**6'967'538**	**100%**	**6'874'626**
Personalaufwand		1'278'719		1'400'450
Sachaufwand		5'680'287		5'451'951
Abschreibungen		8'531		23'262

Die Aufteilung erfolgt anhand der Kostenrechnung und gemäss Zewo Methodik

13) Ausserordentlicher Erfolg	2025	2024
a.o. Ertrag		
Sozialdepartement Stadt Zürich, Beitragsabrechnung Vorjahr	335	6'625
Gutschriften betreffend bereits abgeschriebenen Schlussrechnungen	358	
SVA Zürich, Rückvergütung Co2 Vorjahre		855
	693	**7'480**

Weitere Angaben

Mitarbeitende	Anzahl 2025	Anzahl 2024
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	13	15
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	10.1	12

Ehrenamtliche geleistete Stunden des Stiftungsrates	300	362

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

Entschädigung Organe und Geschäftsleitung

Auf die Offenlegung der Entschädigung an die Geschäftsleitung wird verzichtet (nur 1 Person).
An den Stiftungsrat wurden keine Vergütungen entrichtet.

Transaktionen mit nahestehenden Personen bzw. Organisationen

Die Stiftung hat ein Mandat für Rechtsberatung an die Firma eines Stiftungsratsmitglieds vergeben.
Das Rechnungsvolumen betrug im Berichtsjahr CHF 281.15

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

Fester Mietvertrag Bürogebäude	2025	2024
Laufzeit: 1.7.2015 - 30.06.2025 / Einmaliges Optionsrecht zur Verlängerung um 5 Jahre		
Restschuld Nettomietzins	0	28'188
Laufzeit: 1.7.2025 - 31.12.2029 / befristet ohne Optionsrecht zur Verlängerung		
Restschuld Nettomietzins	215'880	277'560

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	0

Eventualverbindlichkeiten

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

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der
Stiftung Domicil
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Stiftung Domicil für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfpflicht der Revisionsstelle.

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

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

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

OBT AG

Dominik Suter
zugelassener Revisor
leitender Revisor

Lukas Jöhl
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. April 2026

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)