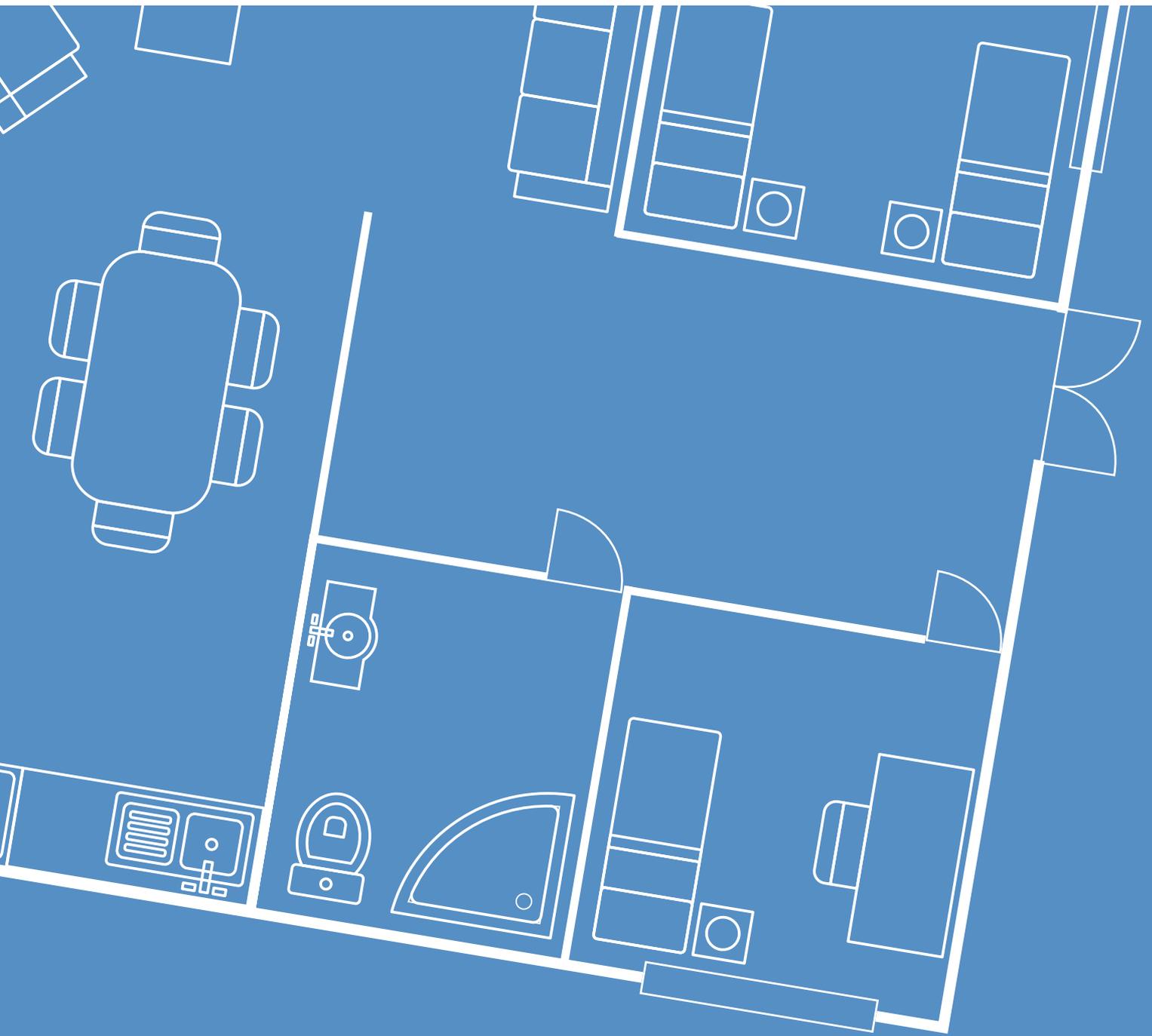


# DOMICIL

EINFACH WOHNEN. SEIT 1994.



## Jahresbericht 2020

# Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

2020 – was für ein Jahr. Die Corona-Pandemie hat uns alle durchgerüttelt und die Lebenssituation vieler Menschen verändert. Unser Angebot, Menschen bei der Wohnungssuche oder im laufenden Mietverhältnis zu begleiten, hat nun noch mehr an Bedeutung gewonnen. Unter erschwerten Bedingungen, per Telefon oder vor Ort hat unser Team Wohnraumsicherung unsere Mieter\*innen bei finanziellen Engpässen und anderen Schwierigkeiten auch im Jahr 2020 kompetent beraten. Wegen der weiterhin knappen Zahl an verfügbaren Wohnungen mussten wir leider viele Wohnungssuchende vertrösten. Wir konnten unsere Dienstleistungen aber zu jeder Zeit aufrechterhalten. Darauf sind wir stolz. Stolz sind wir auch, dass wir in punkto Organisation und Digitalisierung einen grossen Sprung vorwärts und damit sozusagen aus der Not – Schutzmassnahmen, Homeoffice etc. – eine Tugend gemacht haben. Wir sind fit für die Vermittlung einer hoffentlich bald wieder wachsenden Zahl an Wohnungsangeboten.

Fit ist auch unser Stiftungsrat: Gerne stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten Stefan Meier der Wüest Partner AG als neues Mitglied des Stiftungsrates vor. Er zeigt in seinem Beitrag auf, mit welchen Herausforderungen Domicil im Zürcher Wohnungsmarkt konfrontiert ist und wo sich Silbersteifen am Horizont abzeichnen könnten.

Richard Hunziker begrüssen wir neu als Ehrenmitglied im Stiftungsrat von Domicil. Ab 2002 engagierte sich Richard Hunziker während sechs Jahren in unserem Stiftungsrat und in dessen Ausschuss. Diese Ehrenmitgliedschaft ist die Krönung seiner grossen Verbundenheit mit unserer Organisation und seiner langjährigen Unterstützung.

Auch dank Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, Ihrem grossartigen Beitrag sowie der Unterstützung und des Vertrauens unserer Auftraggeber\*innen, insbesondere des Sozialdepartements der Stadt Zürich, ist Domicil bisher standfest durch die Krise gekommen. Wir setzen uns mit aller Kraft dafür ein, dass es so weitergeht.

**Dr. Margrit Hugentobler**  
Präsidentin des Stiftungsrates

**Nadine Felix**  
Geschäftsleiterin

## Stiftungsrat

Vertreter\*innen der Immobilienwirtschaft, aus Wohnbaugenossenschaften, Forschung, Wirtschaft und Kommunikation bilden den Stiftungsrat von Domicil

**Dr. Margrit Hugentobler**, Soziologin, ehemalige Leiterin ETH Wohnforum – ETH Case (Präsidentin)  
**Cornelia Estermann**, Pensimo Management AG (Vizepräsidentin)  
**Petra Müller**, Leiterin Finanz- und Rechnungswesen, Kantonsspital Winterthur (Ausschussmitglied)  
**Brigit Wehri-Schindler**, Soziologin k&p Zürich, ehemalige Direktorin Stadtentwicklung Zürich (Ausschussmitglied)  
**Dr. phil. Isabel Bartal**, Soziologin  
**Dieter Beeler**, Geschäftsführer/Inhaber Immoprocessor GmbH, Präsident Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, 2013 bis 2021  
**Hans-Peter Egli**, Inhaber/ Geschäftsführer A. Güntensperger AG, Vorstand Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI  
**Dr. Nathanea Elite**, Beraterin, Präsidentin der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich  
**Dr. Ernst Hauri**, Präsident Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften EGW  
**Stefan Meier**, Partner, dipl. Arch. ETH, MAS UniBS, Wüest Partner AG  
**Gaudenz Muraro**, Velartis Anwaltskanzlei GmbH  
**Nina Pfenniger**, Vorstandsmitglied wbg zürich und GBMZ, Leiterin Kundenbetreuung Brixel AG  
**Barbara Thalmann**, Stadtpräsidentin von Uster  
**Patrik Schlageter**, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung HEV Zürich  
**Gerhard E. Walde**, Walde Immobilien AG  
**Jana Caniga**, Ehrenpräsidentin, Unternehmerin, Journalistin  
**Richhard Hunziker**, Ehrenmitglied, ehemaliger Unternehmensleiter Pensimo Management AG

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

## Team

Das interdisziplinäre Team der Stiftung Domicil

**Nadine Felix**, Geschäftsleiterin  
**Claudia Biagini**, Bereichsleiterin Wohnraumsicherung/Stv. Geschäftsleiterin  
**Nora-Lynn Berchtold**, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Tayfun Bilik**, Fachmitarbeiter Wohnungsvermittlung  
**Dorothee Bleif**, Verantwortliche IT & Administration  
**Katja Bühlmann**, Fachmitarbeiterin Finanz- & Rechnungswesen  
**Jeanette Conzett**, Verantwortliche Kommunikation & Marketing  
**Denise Frei**, Fachmitarbeiterin Wohnungsvermittlung  
**Brigitte Horrisberger**, Fachmitarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Sara Konkol**, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Lissandra Kuhn**, Bereichsleiterin Finanz- & Rechnungswesen  
**Sonja Kunz**, Fachmitarbeiterin Wohnungsvermittlung  
**Fiona Lötscher**, Immobilienbewirtschafterin Wohnungsvermittlung  
**Ivona Martić**, Sekretariat Wohnungsvermittlung  
**Bettina Winkler**, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Tanja Zelenkopic**, Immobilienbewirtschafterin Wohnungsvermittlung

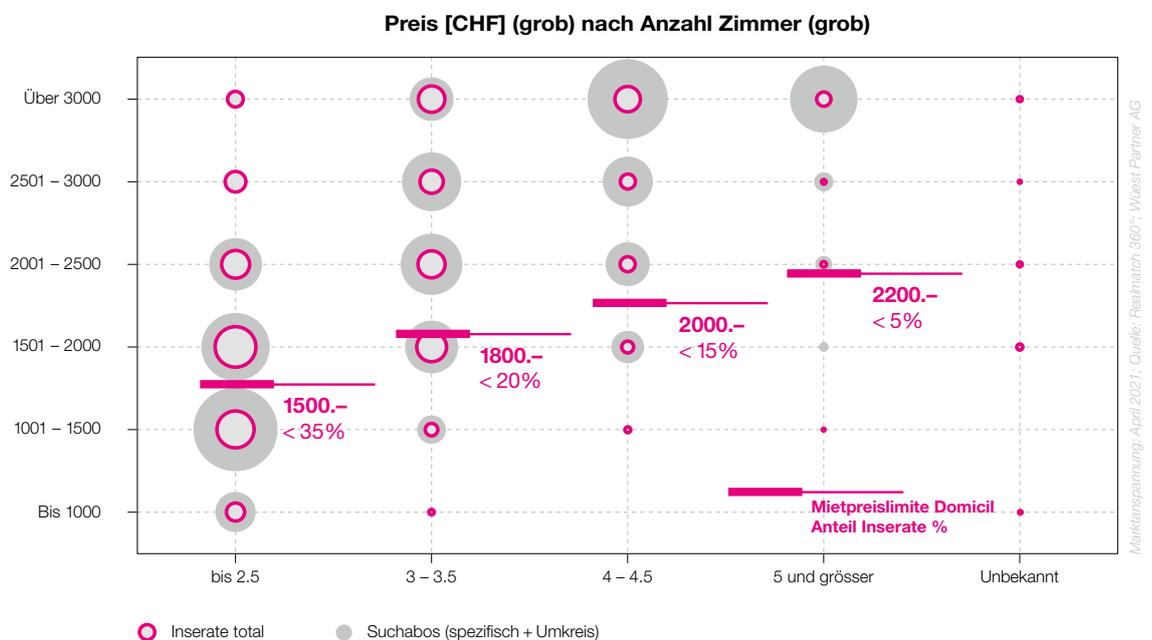
Tagtäglich setzt sich das Team von Domicil mit grossem Engagement dafür ein, dass auch sozial und wirtschaftlich benachteiligte Familien eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben. Diese Arbeit war im ersten Jahr der Corona-Pandemie 2020 besonders anspruchsvoll.

Stand 31.12.2020

# Mit bewährten Konzepten, Ideen und Anreizen zu mehr preisgünstigem Wohnraum

Zu Beginn der Pandemie haben 11 100 Personen in der Stadt Zürich auf Onlineportalen nach einer Mietwohnung gesucht. Genau genommen waren das pro Inserat 5,4 Personen. Innert Jahresfrist ist die Zahl der Suchenden auf knapp 12 000 Personen angestiegen. Stark zugenommen hat vor allem die Nachfrage nach grösseren Wohnungen mit 4 bis 5 Zimmern im oberen Preissegment. Wer es sich leisten kann, sucht ein oder auch zwei Zimmer mehr. Bei den 5-Zimmer-Wohnungen gibt es auf 20 Suchprofile ein einziges Wohnungsinserat. Je grösser (und günstiger) die gesuchte Wohnung sein soll, desto schwieriger gestaltet sich die Suche. Diese Realität trifft besonders die einkommensschwachen Mehrpersonenhaushalte, die bereits heute in beengten Raumverhältnissen leben. Diese Menschen sind auch häufiger von den negativen Auswirkungen der Pandemie betroffen.

Die Notwendigkeit zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist in weiten Teilen der Gesellschaft unbestritten. Man ist sich indes uneinig, wie das Ziel am besten zu erreichen ist. Längst hat sich die Politik eingeschaltet: Mit einer aktiven Bodenpolitik wird die Bereitstellung von günstigem Wohnraum gefördert und gefordert. Aktuell befindet sich die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Neuerlass der Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle über den preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Zürich in der öffentlichen Vernehmlassung. Es ist die städtische Antwort auf den Volkentscheid aus dem Jahr 2014 zur Ergänzung des Baugesetzes. Diese erlaubt den Gemeinden, bei Gewährung von Mehrausnutzung einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum einzufordern. Im Rahmen von künftigen Zonenplanrevisionen, von Arealüberbauungen oder von Sonderbauvorschriften



Gegenüberstellung der Wohnungsinserte (Kreis pink) und der entsprechenden Suchabos (Kreis grau) in der Stadt Zürich nach Wohnungsgrösse und Preis. Die Kreisgrösse entspricht der relativen Menge (je grösser der Kreis, umso grösser die Anzahl). Die Balken markieren die Mietpreislimate von Domicil (CHF 1500 für 2 Personen, CHF 1800 für 4 Personen, CHF 2000 für 5 Personen etc.)

soll der zusätzlich geschaffene Wohnraum künftig zu einem Teil dem preisgünstigen Wohnungsbau gewidmet werden. Damit verbunden sind Limiten bei den Erstellungskosten, die Verpflichtung zur Kostenmiete sowie Vorschriften betreffend Belegungsdichte und Wohnsitznahme. Die Vorschriften zielen auf eine gerechte Verteilung dieser Wohnungen und müssen regelmässig kontrolliert werden. Eine Zusammenarbeit mit Domicil erleichtert der Grundeigentümerschaft diese Arbeit, da Domicil in der Vermittlung diese Vorschriften berücksichtigt und sie durch die kontinuierliche Begleitung sicherstellt.

Vorerst könnten die Vorschriften bei einzelnen Arealen zur Anwendung kommen. Damit wird der Anteil an preisgünstigen Wohnungen kurzfristig aber kaum merkbar zunehmen. In den vergangenen Jahren wurde viel günstiger Wohnraum durch Neubauten ersetzt. Der überwiegende Teil der Mietwohnungen befindet sich im Besitz von privaten Personen und institutionellen Anlagegefassen. Preisgünstige Wohnungen verfügen über Grundrisse mit hohem Nutzwert für unterschiedliche Haushaltsformen, über funktionale Wohnungsgrössen (z.B. eine 3-Zimmer-Wohnung mit drei geschlossenen Räumen und einer Wohnküche) und über effiziente Erschliessungen. Die geteilte Mehrfachnutzung von Flächen ausserhalb der Wohnung kann der knapp konzipierten Wohnung einen Zusatznutzen stiften und die Hausgemeinschaft nebenbei stärken (Homeoffice, Gästezimmer, individuell nutzbare Aussenräume, Parkierung, Werkstatt, Wintergarten etc.). Ausserdem werden sie sowohl in Planung und Bau ressourcenschonend und nachhaltig konzipiert. Damit lassen sich wirtschaftliche und sozialverträgliche Projekte realisieren. Zusätzlich sind Anreize sinnvoll, die den Neubau sowie den Erhalt von günstigem Wohnraum durch private, freiwillige Initiativen fördern. Dazu gehören beispielsweise gezielte Erleichterungen bei Bauvorschriften. Aber auch mit einer innovativen Vermietungspraxis, wie etwa einem Bonus für eine höhere Belegungsdichte, kann eine gerechtere Allokation des Wohnraums langfristig unterstützt werden.

In meinem Netzwerk setzte ich mich aktiv für die Ziele von Domicil ein. Mit meinen umfassenden Kenntnissen des Immobilienmarkts und der Immobilienprojektentwicklung unterstütze ich die Spezialistinnen und Spezialisten von Domicil dabei, ihre Ressourcen in einer schlanken Organisation möglichst effizient einzusetzen. Dazu gehört eine realistische Einschätzung der Rahmenbedingungen und die Fokussierung auf erfolgsversprechende Massnahmen. So gelingt die Vermittlung des günstigen Wohnraums an Menschen, die darauf angewiesen sind.

Stefan Meier, dipl. Architekt ETH, ist Partner der Wüest Partner AG, hat einen Master in Marketing der Uni Basel und referiert an der HSLU. Zudem vertritt er Wüest Partner in der Group of Fifteen. Immobilienberatung und -bewertung, Marktanalysen und Nutzungskonzeptionen sowie Marktwertschätzungen sind seine Spezialgebiete. Stefan Meier ist auch Autor von diversen Studien zum Bau- und Immobilienmarkt. Er ist seit Oktober 2020 Stiftungsrat von Domicil.



# Ein Domicil-Jahr wie keines zuvor

Dank flexiblen und kreativen Lösungen konnten wir unser Angebot im 2020 jederzeit aufrechterhalten.

Auch der Betrieb von Domicil war im Jahr 2020 von den Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie geprägt. Im März 2020 hat uns der vom Bundesrat verordnete Lockdown vor neue Tatsachen gestellt. Wir haben uns rasch umorganisiert und ab Mai 2020, nach der Aufhebung des Lockdowns, unser Angebot den neuen Gegebenheiten angepasst.

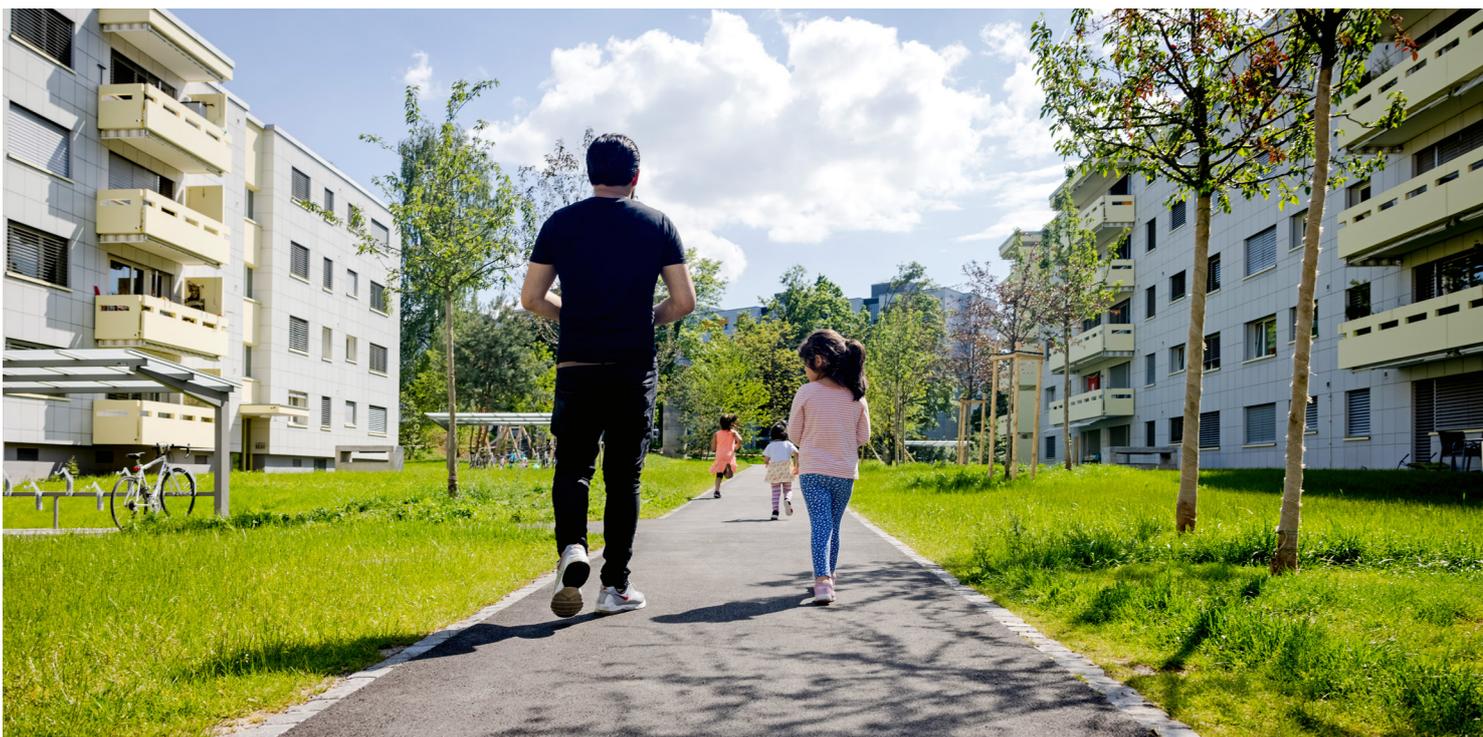
Wie auch der Beitrag von Stefan Meier auf Seite 3 und 4 aufzeigt, werden die mittel- bis langfristigen Folgen der Corona-Krise unsere Arbeit weiter prägen: Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen wird sich vorerst weiter verknappen, denn die Stadt wächst und verdichtet sich nach innen. Die Not der Wohnungssuchenden und somit der Druck auf unser Angebot werden nochmals steigen.

Die Zahl der Anmeldungen bei Domicil lag mit 405 im Jahr 2020 bei ca. zwei Dritteln der Vorjahreszahlen. Während des Lockdowns von Mitte März bis Anfang Mai haben wir sämtliche Vorstellungsgespräche verschoben, konnten sie jedoch noch im selben Jahr nachholen. Allerdings erhöhte sich in der Konsequenz die Wartezeit von der Anmeldung bis zum Vorstellungsgespräch auf fast 12 Monate. Wir hoffen, dass sich die Lage bis 2022 normalisiert und sich die Wartezeit wieder bei drei bis sechs Monaten einpendelt.

Mit 85 vermittelten Wohnungen lagen wir im Jahr 2020 weit unter dem Erfolg der davorliegenden Jahre. Dennoch konnten wir 235 Personen, darunter 121 Kinder, zu einem besonders wichtigen Zeitpunkt ein besseres Zuhause geben.

Die Corona-Krise hat die Bedeutung unserer Wohnraumsicherung nochmals unterstrichen: Wir haben unsere Mieter\*innen intensiv dazu beraten, wo und wie sie in Notsituationen finanzielle Unterstützung finden können. Diese Beratung ist wichtig und wird sehr geschätzt. Als Vermieterin von Untermietverhältnissen haben wir bei Mietzinsausständen kulant reagiert und die Situation, wo möglich und notwendig, entsprechend sozialarbeiterisch analysiert und triagiert.

Während des Lockdowns von Mitte März bis Mitte Mai hat die Wohnraumsicherung gemäss Vorgaben des BAG die persönlichen Kontakte möglichst reduziert. Das heisst, wir konnten nur die unvermeidlichen Besuche vor Ort machen und beispielsweise Wohnungsab- und übergaben sowie Notfälle begleiten. Treffen wurden vor die Haustür verlagert, oder man ging je nach Thema alleine oder zu zweit beziehungsweise nacheinander in die Wohnung. Alle anderen Themen wurden am Telefon beraten respektive Termine auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.



# Domicil 2020 in Zahlen

6586

Stunden für Wohnungsvermittlung und -akquise

85

Wohnungen wurden vermittelt

235

Menschen, davon

121

Kinder, haben ein neues Zuhause erhalten

209 Aufnahmegespräche hat Domicil geführt

3

Kurse für Wohnungssuchende Muttersprache Tigrinya (im zweiten Halbjahr 2020)

405

Anmeldungen sind eingegangen

5

interkulturelle Wohncoaches mit Muttersprache Tigrinya, Arabisch, Somali, Tamil oder Albanisch

135

Stunden interkulturelles Wohncoaching

6396

Stunden für die Begleitung der Mietverhältnisse

6 Mietverträge wurden direkt auf die Mieter\*innen überschrieben

41

Mieter\*innen haben auf eigene Initiative eine neue Wohnung gefunden

326

Hausbesuche hat Domicil gemacht

1156 Laufende Mietverträge hat Domicil

85 Wohnungsübergaben wurden begleitet und ebenso viele Einführungsbesuche durchgeführt

# Bilanz

Alle Beträge in CHF

per 31.12.2020

per 31.12.2019

Veränderung  
2019/2020

<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel		754 531	795 449	-40 918
Debitoren	1)	99 139	155 726	-56 587
Übrige Forderungen		1 844	4 081	-2 237
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2)	574 786	438 739	136 047
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1 430 300</b>	<b>1 393 995</b>	<b>36 305</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Mietzinsdepot Büro		15 503	15 503	0
Sicherheitsleistungen für Mietende	3)	470 808	634 674	-163 866
Genossenschaftsanteile	4)	14 001	14 001	0
Umbauten und Betriebseinrichtungen		31 281	38 977	-7 696
Computer und Telefoninstallationen		63 435	71 579	-8 144
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>595 027</b>	<b>774 733</b>	<b>-179 706</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2 025 327</b>	<b>2 168 727</b>	<b>-143 401</b>
<b>Passiven</b>				
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5)	56 348	52 954	3 394
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	6)	781 159	716 510	64 649
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>		<b>837 506</b>	<b>769 464</b>	<b>68 043</b>
<b>Fremdkapital langfristig</b>				
Darlehen verzinslich	7)	50 000	240 000	-190 000
Sicherheitsleistungen von Mietenden		416 695	381 653	35 041
Rückstellung Solidarhaftung	8)	42 068	45 393	-3 325
Übrige Rückstellungen	8)	13 222	11 737	1 485
<b>Total Fremdkapital langfristig</b>		<b>521 985</b>	<b>678 784</b>	<b>-156 799</b>
<b>Zweckgebundene Fonds</b>				
Working Poor	9)	30 498	30 704	-206
Infrastruktur		47 856	70 356	-22 500
Anteilscheinkapital/Mietzinskautionen		3 000	3 000	0
«Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird»		20 413	0	20 413
«Interkulturelles Wohncoaching»		41 800	53 000	-11 200
<b>Total zweckgebundene Mittel</b>		<b>143 567</b>	<b>157 060</b>	<b>-13 493</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 503 059</b>	<b>1 605 308</b>	<b>-102 249</b>
<b>Organisationskapital</b>				
Stiftungskapital	10)	150 000	150 000	0
Gebundenes Kapital		32 060	54 270	-22 210
Frei erarbeitetes Kapital		260 208	279 149	-18 942
Freier Fonds		80 000	80 000	0
<b>Total Organisationskapital</b>		<b>522 268</b>	<b>563 419</b>	<b>-41 152</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>2 025 327</b>	<b>2 168 727</b>	<b>-143 401</b>

# Betriebsrechnung

Alle Beträge in CHF		Rechnung 2020	Rechnung 2019	Veränderung 2019/2020
Ertrag Leistungsauftrag Stadt Zürich Flüssige	11)	704 500	667 925	36 575
Ertrag Selbstbehalt für Vermittlung	11)	117 377	211 070	-93 693
Ertrag Wohnungsvermittlung AOZ Zusatzvertrag	11)	26 500	104 600	-78 100
Ertrag Wohnungsvermittlung Pro Infirmis	11)	0	2 550	-2 550
Ertrag Wohnungsvermittlung Gemeinden	11)	0	29 025	-29 025
Ertrag Anmeldegebühren Wohnungsvermittlung	11)	18 420	17 700	720
Ertrag Wohnraumsicherung (Wohntraining)	12)	135 497	142 716	-7 219
Ertrag Untermiete	12)	4 548 567	4 246 171	302 395
Ertrag Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit»		29 900	0	29 900
Ertrag Projekt «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird»		0	43 500	-43 500
Ertrag Projekt «Interkulturelles Wohncoaching»		52 800	60 000	-7 200
Ertrag Spenden für 25 Jahre Jubiläum		0	27 250	-27 250
Ertrag Spenden Einzelfallgesuche Winterhilfe		9 880	0	9 880
Ertrag Spenden und Mitgliederbeiträge		153 330	106 296	47 034
Übriger Ertrag (inkl. Beratungen/Schulungen)		413	2 918	-2 504
<b>Total Betriebsertrag aus Leistung</b>		<b>5 797 184</b>	<b>5 661 721</b>	<b>135 463</b>
Mietaufwand Untermiete		-4 174 522	-3 897 361	-277 161
Projekt-, Beratungs- und Kursaufwand		-20 003	-1 491	-18 511
Aufwand Solidarhaftansprüche		-206	-4 959	4 753
<b>Total direkte Aufwendungen</b>	13)	<b>-4 194 731</b>	<b>-3 903 811</b>	<b>-290 920</b>
<b>Bruttoergebnis I</b>		<b>1 602 453</b>	<b>1 757 910</b>	<b>-155 457</b>
Personalaufwand Dienstleistungen		-1 320 608	-1 419 626	99 018
Honorar Fundraising		-23 314	-28 178	4 864
Arbeitsleistung Dritter		-17 185	0	-17 185
<b>Total Personalaufwand</b>	13)	<b>-1 361 107</b>	<b>-1 447 804</b>	<b>86 697</b>
<b>Bruttoergebnis II</b>		<b>241 346</b>	<b>310 106</b>	<b>-68 760</b>
Raumaufwand		-77 377	-76 555	-823
Unterhalt, Reperaturen, Büroeinrichtungen		-43 612	-22 242	-21 370
Sachversicherung		-15 177	-5 225	-9 952
Verwaltungsaufwand		-44 079	-46 270	2 191
Beratungsaufwand		-8 369	-12 525	4 157
Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit		-29 451	-99 458	70 008
Übriger Betriebsaufwand		-14 347	-24 286	9 939
Abschreibungen		-58 327	-36 460	-21 866
<b>Total Sach- und Verwaltungsaufwand</b>	13)	<b>-290 738</b>	<b>-323 022</b>	<b>32 284</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-49 392</b>	<b>-12 915</b>	<b>-36 476</b>
Finanzerfolg		-5 862	-5 848	-14
Ausserordentliche Erfolge	14)	609	1 519	-910
<b>Jahresergebnis vor Veränderung zweckgebundene Fonds</b>	9)	<b>-54 645</b>	<b>-17 244</b>	<b>-37 401</b>
Veränderung Fonds Working Poor		206	3 849	-3 643
Veränderung Fonds Infrastruktur		22 500	21 841	659
Veränderung Fonds «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird»		0	25 000	-25 000
Veränderung Fonds «Unterwegs in die Eigenständigkeit»		-20 413	0	-20 413
Veränderung Fonds «Interkulturelles Wohncoaching»		11 200	0	11 200
<b>Jahresergebnis vor Zuweisungen an Organisationskapital</b>		<b>-41 152</b>	<b>33 445</b>	<b>-74 597</b>
Zuweisung an Organisationskapital		41 152	-33 445	74 597
<b>Jahresergebnis nach Zuweisungen an Organisationskapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Geldflussrechnung

Alle Beträge in CHF	2020	2019
Jahresergebnis (vor Zuweisungen an das Organisationskapital)	-41 152	33 445
Veränderung des Fondskapitals	-13 493	-50 690
Abschreibungen	58 327	36 460
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen	58 824	-72 800
Abnahme/(Zunahme) der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-136 047	26 018
Abnahme/(Zunahme) der Sicherheitsleistungen für Mietende	163 866	-33 221
(Abnahme)/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	3 394	-135
(Abnahme)/Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	64 649	44 009
(Abnahme)/Zunahme der Sicherheitsleistungen von Mietenden	35 041	23 993
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	-1 840	-13 222
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>191 569</b>	<b>-6 142</b>
(Investitionen) in Sachanlagen	-42 486	-82 751
Desinvestitionen von Sachanlagen		
(Investitionen) in Finanzanlagen		
Desinvestitionen von Finanzanlagen		
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-42 486</b>	<b>-82 751</b>
(Abnahme)/Zunahme der Finanzverbindlichkeiten	-190 000	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-190 000</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung der Flüssigen Mittel</b>	<b>-40 918</b>	<b>-88 892</b>
Veränderung der Flüssigen Mittel		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	795 449	884 341
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	754 531	795 449
<b>Nachweis Veränderung der Flüssigen Mittel</b>	<b>-40 918</b>	<b>-88 892</b>

# Rechnung über die Veränderung des Kapitals

Zweckgebundene Fonds					
Zweckgebundene Fonds	1.1.2020	Zuweisung	Int. Transfer	Verwendung	31.12.2020
Working Poor	30 704	0	0	206	30 498
Infrastruktur	70 356	0	0	22 500	47 856
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	3 000	0	0	0	3 000
Unterwegs in die Eigenständigkeit	0	29 900	0	9 487	20 413
Interkulturelles Wohncoaching	53 000	52 800	0	64 000	41 800
<b>Total</b>	<b>157 060</b>	<b>82 700</b>	<b>0</b>	<b>96 193</b>	<b>143 567</b>

Zweckgebundene Fonds					
Zweckgebundene Fonds	1.1.2019	Zuweisung	Int. Transfer	Verwendung	31.12.2019
Working Poor	34 553	1 110	0	4 959	30 704
Infrastruktur	92 197	0	0	21 841	70 356
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	3 000	0	0	0	3 000
Unterwegs in die Eigenständigkeit	25 000	43 500	0	68 500	0
Interkulturelles Wohncoaching	53 000	60 000	0	60 000	53 000
<b>Total</b>	<b>207 750</b>	<b>104 610</b>	<b>0</b>	<b>155 300</b>	<b>157 060</b>

Organisationskapital					
Organisationskapital	1.1.2020	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	31.12.2020
Stiftungskapital	150 000	0	0	0	150 000
Gebundenes Kapital	54 270	0	0	22 210	32 060
Frei erarbeitetes Kapital	279 149	0	0	18 942	260 208
Freier Fonds	80 000	0	0	0	80 000
<b>Total</b>	<b>563 419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 152</b>	<b>522 268</b>

Organisationskapital					
Organisationskapital	1.1.2019	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	31.12.2019
Stiftungskapital	150 000	0	0	0	150 000
Gebundenes Kapital	109 773	0	-45 000	10 503	54 270
Frei erarbeitetes Kapital	235 201	43 948	0	0	279 149
Freier Fonds	35 000	0	45 000	0	80 000
<b>Total</b>	<b>529 974</b>	<b>43 948</b>	<b>0</b>	<b>10 503</b>	<b>563 419</b>

# 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 2020 wurde am 10.5.2021 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

2020

2019

### 1) Debitoren

Die Debitoren werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen, individuellen Wertberichtigungen.

• Debitoren	146 139	201 326
• Delkredere	-47 000	-45 600
	<b>99 139</b>	<b>155 726</b>

### 2) Aktive Rechnungsabgrenzung

• Mieten	153 326	148 951
• Mieterkonti Untermiete	15 392	14 935
• Aufgelaufene Nebenkosten auf gemieteten Wohnungen	350 087	270 016
• Übrige	55 981	4 837
	<b>574 786</b>	<b>438 739</b>

### 3) Sicherheitsleistungen für Mietende

• Gedeckt durch Sicherheitsleistungen von Mietenden	416 695	381 653
• Gedeckt durch Darlehen	50 000	240 000
• Gedeckt durch Domicil	4 113	13 020
	<b>470 808</b>	<b>634 674</b>

### 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
	<b>14 001</b>	<b>14 001</b>

### 5) Kurzfristige Verbindlichkeiten

• Gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	16 217	0
• Übrige	40 130	52 954
	<b>56 348</b>	<b>52 954</b>

6) Passive Rechnungsabgrenzung	2020	2019
• Mieterkonti Untermiete	331 396	261 224
• Akonti Nebenkosten Untermieter	350 087	270 016
• Ferien-/Überzeit Mitarbeitende	33 400	38 600
• Übrige	66 276	146 670
	<b>781 159</b>	<b>716 510</b>

7) Darlehen verzinslich		
• Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	25 000	100 000
• GEWOBAG	0	50 000
• Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ	25 000	50 000
• Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof	0	10 000
• ASIG Wohngenossenschaft	0	30 000
	<b>50 000</b>	<b>240 000</b>

8) Rückstellungen		
• Solidarhaft Mietverhältnisse	42 068	45 393
• Minderwert bei Untermiete	13 222	11 737
	<b>55 290</b>	<b>57 130</b>

## 9) 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 konnte eine Klientin mit einem Betrag von CHF 206 durch die Übernahme von Haftpflichtversicherungs-Prämien finanziell unterstützt werden.

### Infrastruktur

Der Infrastrukturfonds dient zur Finanzierung von grösseren Investitionen sowie der Umsetzung des Projektes «Domicil 2020». Im Berichtsjahr wurden CHF 22 500 für Abschreibungen auf den Investitionen aus dem Jahr 2018 und 2019 für das Projekt «Domicil 2020» verwendet.

### Anteilscheinkapital und Mietzinskautionen

Der Finanzierungsfonds von Anteilscheinkapital und Mietzinskautionen ist für Selbstzahlende, die die nötigen Mittel selber nicht aufbringen können.

### Unterwegs in die Eigenständigkeit

Mit dem Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit» überprüft und verbessert Domicil die Rahmenbedingungen für die Übernahme von Mietverträgen durch ihre Mieter\*innen. Die Zuweisung erfolgte durch die projektbezogenen Spenden von CHF 29 900. Die Auflösung von CHF 9 487 erfolgte im Rahmen der Aufwendungen für die Evaluation durch das Büro BASS.

### Interkulturelles Wohncoaching

Mit dem Projekt «Interkulturelles Wohncoaching» entwickelt Domicil neue Methoden zum Umgang mit Vielfalt im Wohnumfeld. Die Zuweisung erfolgte durch die projektbezogenen Spenden von CHF 52 800. Die Mittel wurden im Rahmen von CHF 64 000 für Wohncoachings, Kurse und andere Projektarbeiten verwendet.

## 10) Organisationskapital

### Gebundenes Kapital

Das gebundene Kapital umfasst Mittel mit einem von der Stiftung selbst auferlegten Verwendungszweck. Per 31.12.2020 betrifft dies:  
 Working Poor: Der Anteil von CHF 7818 aus eigenen Zuweisungen aus früheren Jahren erscheint im gebundenen Organisationskapital.  
 Infrastruktur/IT: Die Zuweisung aus dem Gewinn im Jahr 2018 war für die Umstellung der Software der Stiftung bestimmt. Im Berichtsjahr wurden die neue Software schrittweise eingeführt und die Prozesse angepasst.

### Freier Fonds

Der freie Fonds finanziert Projekte, Investitionen, Innovationen etc.

## Erläuterungen zu Positionen der Betriebsrechnung

11) Erträge aus Wohnungsvermittlung	Anzahl 2020	Anzahl 2019
Vermittelte Wohnungen pro Jahr	85	140

Die Erträge resultieren aus dem Leistungsauftrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich sowie eines Zusatzvertrages mit der AOZ. Im Berichtsjahr lagen die Vermittlungen weit unter den Vorjahren. Die Corona-Pandemie bzw. die diesbezüglichen Schutzmassnahmen haben den Wohnungsmarkt im ersten halben Jahr 2020 stark eingeschränkt. Das Sozialdepartement der Stadt Zürich hat ihren Kontraktpartnern eine Weiterfinanzierung der Leistungen aufgrund der erbrachten Leistungen der Vorjahre zugesichert. Der Beitrag wird aktuell überprüft und muss noch bestätigt werden.

<b>12) Ertrag aus Wohnraumsicherung und Untermiete</b>	<b>Anzahl 2020</b>	<b>Anzahl 2019</b>
Total Mietverhältnisse per 31.12.	1 156	1 121
davon Mietverhältnisse aus Untermiete per 31.12.	340	319

<b>13) Angaben zum Betriebsaufwand</b>		<b>CHF</b>		<b>CHF</b>
<b>Projekt- / Dienstleistungsaufwand</b>	<b>89%</b>	<b>5 200 517</b>	<b>87%</b>	<b>4 923 126</b>
Personalaufwand		920 478		948 443
Sachaufwand		4 280 039		3 974 683
<b>Aufwand Mittelbeschaffung</b>	<b>2%</b>	<b>141 218</b>	<b>4%</b>	<b>249 592</b>
Personalaufwand		111 768		150 133
Sachaufwand		29 451		99 458
<b>Administrativer Aufwand</b>	<b>8%</b>	<b>494 960</b>	<b>9%</b>	<b>501 919</b>
Personalaufwand		328 861		349 227
Sachaufwand		107 773		116 231
Abschreibungen		58 327		36 460
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>100%</b>	<b>5 836 695</b>	<b>100%</b>	<b>5 674 636</b>
Personalaufwand		1 361 107		1 447 804
Sachaufwand		4 417 262		4 190 372
Abschreibungen		58 327		36 460

Die Aufteilung erfolgt anhand der Kostenrechnung und gemäss Zewo Methodik

<b>14) Ausserordentlicher Erfolg</b>		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>a.o. Ertrag</b>			
SVA Zürich, Rückvergütung Co2 Vorjahre		609	1 519

## Weitere Angaben

<b>Mitarbeitende</b>	<b>Anzahl 2020</b>	<b>Anzahl 2019</b>
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	15	15
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	11.7	12.2

<b>Ehrenamtliche geleistete Stunden des Stiftungsrates</b>	200	220
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.

### Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften, sofern diese nicht innert 12 Monaten nach Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können:

Fester Mietvertrag Bürogebäude Laufzeit: 1.7.2015 – 30.6.2025 /

Einmaliges Optionsrecht zur Verlängerung um 5 Jahre

Restschuld Nettomietzins	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
	253 692	310 068

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	16 217	0
--	--------	---

### Eventualverbindlichkeiten

In unseren Mietverhältnissen sind wir entweder Hauptmieterin oder Mitmieterin mit Solidarhaftung. Zur Absicherung bestehen Garantieerklärungen der Sozialdienste resp. Asylorganisation. Oder es werden Mietzinsdepots/Anteilscheinkapital verlangt. Für allfällige darüber hinausgehenden Kosten hat Domicil eine Rückstellung gebildet.

### Auswirkungen Covid-19

Das globale Auftreten und die rasche Ausbreitung des Coronavirus ab Januar 2020 sowie die damit verbundenen, vom Bundesrat und anderen Landesregierungen verordneten Massnahmen haben einschneidende wirtschaftliche Auswirkungen. Die Geschäftsleitung und der Stiftungsrat der Stiftung Domicil verfolgen die Ereignisse aufmerksam. Das Sozialdepartement der Stadt Zürich als wichtigste Auftraggeberin hat der Stiftung Domicil im Mai 2020 eine Weiterfinanzierung der Leistungen im Jahr 2020 aufgrund der Vorjahresleistungen in Aussicht gestellt. Darum wurde im Berichtsjahr auf rigide Sparmassnahmen verzichtet. Die Geschäftsleitung und der Stiftungsrat gehen gemäss heutigem Kenntnisstand von einem weiterhin erschwerten Geschäftsgang im Jahr 2021 aus.

# Herzlichen Dank!

Jedes Mal, wenn Sie uns eine Spende übermitteln, den Mitgliedsbeitrag zahlen oder gar eine Wohnung anbieten, schenken Sie uns Ihr Vertrauen. Dafür danken wir Ihnen herzlich. Mit Ihrem Beitrag können noch mehr Familien in und um Zürich gut wohnen.

Ohne die Aufträge des Sozialdepartements der Stadt Zürich, der AOZ und von Gemeinden im Kanton Zürich wäre unser Angebot nicht möglich. Vielen Dank für das Vertrauen.

Ein spezieller Dank geht auch dieses Jahr an die Pensimo Management AG für die finanzielle Unterstützung und den Support bei der Vermittlung von Wohnungen. Unsere Stiftungsratssitzungen haben im Jahr 2020 zwar online beziehungsweise an einem anderen Ort stattgefunden, aber wir freuen uns, dass persönliche Treffen in der Zukunft wieder möglich sind und wir die Räumlichkeiten der Pensimo Management AG dafür nutzen dürfen. Ebenso danken wir SVIT Senior Zürich für die Bereitschaft, uns im Rahmen des Projektes «Interkulturelles Wohncoaching» weiterhin mit ihrem Fachwissen zu unterstützen.

Weiter danken wir der Firma Spektra Netcom AG für die fachlich kompetente Beratung in sämtlichen IT-Belangen und der Firma Fischer AG Küchen & Haushaltgeräte für den Sponsoringbeitrag.

## Vielen Dank für Ihre Solidarität

Unsere Wohnungssuchenden und Mieter\*innen brauchen unsere Hilfe – wir sind für sie da.

Mit Ihrer Spende oder einem Wohnungsangebot unterstützen Sie unsere wichtige Arbeit ganz direkt. Herzlichen Dank!

### Spendenkonto

IBAN CH81 0900 0000 8730 9442 7

Postcheckkonto 87-309442-7



[domicilwohnen.ch/  
unterstuetzen/spenden](https://domicilwohnen.ch/unterstuetzen/spenden)



## Spenden und zweckgebundene Beiträge:

Avina Stiftung

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Grisch von Ah Barbara und von Ah Thomas

Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Leopold Bachmann Stiftung

Pensimo Management AG

Reformierte Kirche Wallisellen

Sophie und Karl Binding Stiftung

Stiftung Corymbo

VERIT Immobilien AG

Winterhilfe Zürich

A. Güntensperger AG, Immobilien und Verwaltungen

Alfred und Bertha Zangger-Weber Stiftung

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

Bertha Stapfer Stiftung

Brunner Thomas

Familienheim-Genossenschaft Zürich

Hans Konrad Rahn-Stiftung

Integrationsförderung Stadt Zürich

Kath. Pfarrei St. Gallus

Marinitri AG

Müller Marlis und Berger Urs

Reformierte Kirche Thalwil

Reformierte Kirchgemeinde Meilen

Röm.-Kath. Pfarramt Maria-Hilf

Schürmann Daniel und Irene

Spendenstiftung Bank Vontobel

Stadt Schlieren

Verein Chramschof

Vollenweider Reto

Walde Immobilien AG

Anna Maria und Karl Kramer-Stiftung

Baugenossenschaft mehr als wohnen

Di Domenico Cristina

Genossenschaft Achteck

Gysi Susanne

Henz A.

HEV Zürich

Motimento GmbH

Primobilia AG

Rich-Dübendorfer M. und R.

Ringli Kornel B.

Röm.-Kath. Pfarrei Herz Jesu Oerlikon

Stiftung PWG

SVIT Zürich

WimmoG AG

Zobrist + Räbsamen Immobilien AG

Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft

Jede Unterstützung ist wertvoll für uns. Im Jahresbericht erwähnen wir Beiträge ab 500 Franken. Sämtliche Beiträge fliessen in unsere betriebliche Arbeit oder in die Projekte «Interkulturelles Wohncoaching» und «Unterwegs in die Eigenständigkeit».

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