

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					
Zweckgebundene 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					
Zweckgebundene 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 durch 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 AÖZ 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:

	2025	2024
Fester Mietvertrag Bürogebäude		
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 Haftpflichtforderungen hat Domicil eine Versicherung abgeschlossen. Zusätzlich hat Domicil eine Rückstellung für Solidarhaftungskosten gebildet.