

Die Alten 68^{er} kommen!

JAHRESBERICHT 2017

Online Jahresbericht: www.wohnenab60.ch/jahresbericht2017



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW

Grusswort der Stiftungsratspräsidentin

1968 war ich sechs Jahre alt, deshalb bedeutet diese Jahreszahl in meinem persönlichen Leben nicht viel. Ihre letzte Ziffer allerdings schon. Denn 8 ist die Anzahl Jahre, in denen ich als Stadträtin und Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements die SAW präsidierte. In dieser Zeit – wenn wir schon bei Zahlen sind – durfte ich neun neue oder umfassend sanierte Alterssiedlungen mit insgesamt 527 Wohnungen den Mieterinnen und Mietern übergeben.



Die SAW vollbringt seit 1950 ein Kunststück: Sie baut, verwaltet und vermietet schöne, zeitgemäss ausgestattete Alterswohnungen zu Preisen, die auch für Menschen mit niedrigem Einkommen bezahlbar sind. Ihre Dienstleistungen – spezielle Hauswartung, Wäschedienst, Spitex und soziokulturelle Anlässe – erfüllen hohe Qualitätsstandards. Dieser Spagat zwischen Qualitätsanspruch und ökonomischen Einschränkungen ist erstens möglich, weil ihre Bauten durch die Wohnbauförderung subventioniert werden, wofür sie strenge Kriterien erfüllen muss. Zweitens ist die SAW mit ihren insgesamt 34 Siedlungen und über 2000 Wohnungen gross genug, um einen guten Personalmix hinzubekommen und ihre Kosten und Investitionen effizient einsetzen zu können. Und drittens setzen sich bei der SAW 133 kompetente, engagierte Mitarbeitende tagtäglich für die gemeinsame Sache ein. Ihnen ein grosses Dankeschön an dieser Stelle.

Freiheit sei ihr das Wichtigste, sagt eine Mieterin der Siedlung Scheuchzerstrasse, die sich als «alte 68erin» begreift und auf Seite 12 porträtiert wird. Ich glaube zwar, dass auch Generationen vor ihr diesen Wunsch hatten, aber vielleicht wird er heute – von der 68er-Generation – klarer geäussert. Ich wünsche der SAW von Herzen, dass sie in den nächsten Jahren viele weitere Wohnungen bereitstellen kann, in denen ältere Menschen frei und selbstbestimmt leben können.

Claudia Nielsen

Stiftungsratspräsidentin der SAW
Vorsteherin des Gesundheits- und
Umweltdepartements der Stadt Zürich



Apérostimmung im Gemeinschaftsraum der Siedlung Scheuchzerstrasse.
Passend zum Motto des Abends – 1968 – klebt am Fenster ein Pflasterstein aus Pappmaché.

Neue Töne in den Alterssiedlungen: Die 68^{er}-Generation zieht ein.

TEXT: ISABEL BAUMBERGER

FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG

50 Jahre nach 1968 sind die «alten Achtundsechziger» tatsächlich alt: Wer damals 23 war, ist heute mit 73 im Durchschnittsalter der SAW-Mieterinnen und -Mieter beim Einzug. Welche neuen Ansprüche, Herausforderungen und soziokulturellen Veränderungen bringt diese Klientel mit sich? In manchen Siedlungen der Stiftung Alterswohnungen ist der Wandel bereits spürbar.

Ein Winterabend in der Siedlung Scheuchzerstrasse. Lebhaftes Stimmengewirr im schummrig beleuchteten Gemeinschaftsraum, begleitet von den Rolling Stones im Hintergrund. Ein Flyer im Eingangsbereich warnt die Nachbarn im Haus: «Wenn 68er feiern, kann es laut werden», steht da. Doch scheint der Lärm niemanden zu stören – umso weniger, als fast die Hälfte der Mieterinnen und Mieter am Apéro dabei ist. Organisiert haben den Anlass Ursula und Pierre Brauchli aus dem neunten Stock. Laut eigenem Bekunden gehören sie zur sogenannten «Bodega-Fraktion» im Haus – benannt nach dem gleichnamigen Szenelokal, in dem man früher revolutionäre Diskussionen führte und sich auch heute noch manchmal trifft.

1968 war Pierre Brauchli 25 Jahre alt. 2015, als der pensionierte Grafiker mit seiner Frau eine Dreizimmerwohnung in der frisch sanierten Siedlung Scheuchzerstrasse bezog, hatte er präzis das durchschnittliche Einzugsalter der SAW-Mieterinnen und -Mieter: 73 Jahre. Die Wohnung war für Brauchlis «so etwas wie ein Sechser im Lotto». Denn ihre frühere Altbauwohnung im Seefeld wurde saniert und wäre für das Ehepaar danach nicht mehr bezahlbar gewesen. Dass er nun unter lauter älteren Menschen wohnt, störe ihn nicht, sagt Brauchli, denn: «Ich bin ja selber alt.» Und ja, er sei ein alter 68er. Durch die Ernüchterung der späteren Jahre etwas wehmütig geworden zwar, aber den alten Überzeugungen grundsätzlich treu. «Immer noch interessiert an politischer Aktualität und kulturellem Geschehen, gern am Diskutieren oder Festen – und sicher etwas kritischer, als man es von alten Menschen bisher erwartet hat.» Brauchli schmunzelt. «Motziger sind wir», ergänzt Uschi Stähli,



Pierre Brauchli, 1968 und 2018



Uschi Stähli, 1968 und 2018

mit gut 66 Jahren eine der Jüngsten in der «Bodega-Fraktion», lachend. Darauf müsse sich die SAW gefasst machen, jetzt wo die 68er- und bald auch die 80er-Generation in Alterswohnungen einziehe. Und auf etwas lärmigere Aktivitäten: «Ich habe vor, an meinem kommenden 67sten Geburtstag im Gemeinschaftsraum eine richtige Party steigen zu lassen», grinst die ehemals Jugendbewegte. «Und zwar mit einem DJ.»

Die neuen und die alten Alten

Normalerweise trifft man sich im Gemeinschaftsraum zu ruhigeren Anlässen. Der von Emil Halter (81) aus der achten Etage initiierte Jassnachmittag ist zum Beispiel sehr beliebt, ebenso ein regelmässig stattfindender Kafi- und Gipfelitreff. Halter organisiert auch

Samichlausnachmittage und Ausflüge zur Besichtigung von Dampflokomotiven. Mit der 68er-Bewegung habe er gar nichts am Hut gehabt, erklärt der ehemalige Mechani-

kermeister dezidiert: «Aufräumen hätte man mit diesen Krawallanten sollen!» Heute lebt er mit einigen der Letztgenannten im gleichen Haus – wie fühlt sich das an? Man habe keine Probleme, meint Halter. Er jedenfalls bemühe sich stets um ein gutes Miteinander.

Ganz reibungslos scheint die Kommunikation zwischen eher traditionell denkenden Leuten und der «Bodega-Fraktion» jedoch nicht immer abzulaufen. Die umtriebige Ursula Brauchli (60) ist zwar wie ihr Mann sehr glücklich in der Siedlung Scheuchzerstrasse, eckt aber zuweilen an. Manchmal findet sie

ein anonymes Schreiben im Briefkasten, das ihre Aktivitäten in ruppigem Ton kommentiert. «Unser Hausgang ist keine Müllhalde», heisst es da etwa – weil Brauchli ein paar nicht mehr benötigte, aber brauchbare und gepflegte Sachen mit der Aufschrift «zum Mitnehmen» dort deponiert hat. Spielt sich da ein kleiner Kulturclash ab? Nein, meint Lilo Farrér, die sich als Sozialdienst-Verantwortliche bei der SAW unter anderem um Konflikte zwischen Mietenden kümmert. «Im Gegenteil: In der Siedlung Scheuchzerstrasse gibt es bisher überhaupt keine entsprechenden Meldungen. Man scheint dort gut miteinander zurechtzukommen – trotz unterschiedlicher Weltsichten.» Marianne Lobrinus, Leiterin des Bereichs Wohnen, bestätigt diesen Befund. Ihr fällt überdies auf,

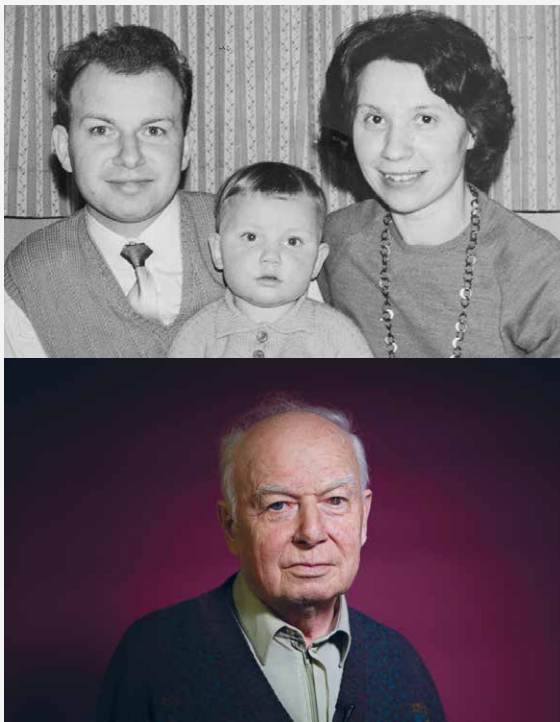
«Wir sind sicher etwas kritischer, als man es von alten Menschen bisher erwartet hat.»

Pierre Brauchli

dass in neueren Siedlungen, wo entsprechend zahlreiche Mieterinnen und Mieter der 68er-Generation wohnen, besonders viele selbstorganisierte Aktivitäten stattfinden. Den Kennlern-Apéro in der Scheuchzerstrasse beim Neueinzug nach der Sanierung 2015 hat Lobrinus noch in bester Erinnerung: «Es war ein richtiges Fest – und zum ersten Mal hörten wir an einem solchen Anlass Jazz und Rock als Hintergrundmusik.» Mit der neuen Klientel würden sich allmählich auch die Ansprüche an die soziokulturelle Animation in der SAW verändern, ist Lobrinus überzeugt: «Es wird auf lange Sicht eher weniger um fixe Angebote gehen. Vielmehr wollen wir Ideen aufgreifen, Eigenaktivitäten anregen und dafür Raum und Unterstützung zur Verfügung stellen.» ↪

«Damals fand ich, dass man mit diesen Krawallanten aufräumen sollte. Heute sagen wir einander in der SAW-Siedlung nett ‹grüezi & adieu›. Wir leben ein gutes Miteinander, das ist positiv.»

Emil Halter über die Achtundsechziger



Emil Halter, 1968 und 2018

Über neue Wohnbedürfnisse nachdenken – Kritik ernst nehmen

«Raum für Eigenaktivitäten ist bei uns ein wichtiges Thema», sagt Ilka Tegeler, Bereichsleiterin Bau und Unterhalt bei der SAW. «Für neue Siedlungen sind zum Beispiel die Waschküchen im Erdgeschoss vorgesehen; sie sollen Tageslicht haben und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet sein. So können dort Treffpunktmöglichkeiten entstehen», erklärt die Architektin, die mit ihrem dreiköpfigen Team für zwei zurzeit entstehende Neubauten sowie mehrere zukünftige Projekte verantwortlich ist. Gerade im Zusammenhang mit neuen Bauvorhaben denke man auch über neuere Formen des Zusammenlebens nach – wie beispielsweise Clusterwohnen: «Mieterrinnen und Mieter hätten in einer kleinen

Wohneinheit ihren Privatbereich mit eigenem Bad und eigener Kleinküche», so Tegeler. «Darüber hinaus gäbe es neben den bisher vorhandenen Gemeinschaftsräumen auch andere Orte gemeinsamer Aktivitäten – wie etwa eine grosse Küche, ein Nähatelier oder eine Bibliothek.»

Für die Scheuchzerstrasse wäre die Bibliothek eine gute Idee. Denn eine informelle Büchertauschbörse nach dem Prinzip «Bring a book, take a book» gibt es schon; genutzt wird dazu der grosszügig gestaltete Eingangsbereich. «Das funktioniert super», sagt Wuwi Erhardt-Stierli, die im ersten Stock wohnt und sich zu jenen 68erinnen zählt, die damals «dabei gewesen sind – nicht beim Steineschmeissen, aber trotzdem mittendrin». Man habe gelernt, sich zu wehren und für seine Anliegen einzustehen, ist die 71-Jährige überzeugt.

Andreas Dreier, Leiter des Bereichs Spitex in der SAW, bekommt den Widerspruchsgeist der 68er-Generation bereits zu spüren. «Wir erhalten heute zahlreichere und vor allem differenziertere kritische Rückmeldungen von unserer Klientel, als das früher üblich war», sagt der 34-Jährige, der diese Veränderung grundsätzlich positiv sieht. «Wenn wir uns auf die Auseinandersetzung einlassen, steigert das die Qualität unserer Leistungen. Denn die Klientinnen und Klienten nehmen nicht mehr alles dankbar an – oder machen die Faust im Sack, wenn etwas nicht passt. Sondern sie weisen genau auf verbesserungswürdige Punkte hin und fordern die Qualität ein, die wir in unseren Informationsbroschüren versprechen.»

«Wir haben gelernt, für unsere Anliegen einzustehen.»

Wuwi Erhardt-Stierli



Wuwi Erhardt-Stierli, 1968 und 2018

Im Gemeinschaftsraum der Siedlung Scheuchzerstrasse geht der Apéro seinem Ende zu. Es ist inzwischen 22 Uhr, und nur noch der «harte Kern» von rund einem Dutzend Leuten sitzt fröhlich schwatzend um ein paar zusammengerückte Tische. «I Can't Get No Satisfaction» läuft im Hintergrund. Einige Füsse der «Bodega-Fraktion» wippen dazu im Takt.





Die Siedlung Scheuchzerstrasse: Wohnen mit Aussicht und Bus vor der Tür

FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG

Die Siedlung Scheuchzerstrasse liegt am Hang oberhalb des Schaffhauserplatzes. Das Gebäude steht frei im Gelände und alle 70 Wohnungen bieten einen offenen Ausblick. Im Gartengeschoss sind ein städtischer Kindergarten und Hort eingemietet. Die Siedlung liegt zentral in der Nähe von Post, Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten. Die Buslinie 33 hält direkt vor der Siedlung.





«Freiheit! Das ist mir das Wichtigste.»

AUFZEICHNUNG: ISABEL BAUMBERGER; FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG

Angela Reimann-Crosara (73) verbrachte wegen einer Polioinfektion (Kinderlähmung) viel Zeit in Krankenhäusern und konnte keinen Beruf erlernen. Trotz ihrer körperlichen Einschränkungen arbeitete die lebensbejahende Frau mit italienischen Wurzeln teilzeitlich als Zeichnerin und produzierte Postkartenunikate. Heute bewohnt sie zusammen mit ihrem Mann eine Dreizimmerwohnung in der SAW-Siedlung Scheuchzerstrasse.

«Bodega-Fraktion: So nennt sich unser freundschaftlicher Kreis von einigen lieben Menschen hier im Haus, weil die meisten von uns früher zur Stammkundschaft der «Bodega Española» im Zürcher Niederdorf gehörten und in dieser alten Beiz auch heute noch manchmal anzutreffen sind. Als junge Frau habe ich viele Abende dort verbracht, wenn ich nicht gerade im Spital war. Und natürlich an anderen einschlägigen Orten: Odeon, Select, Malatesta, Blutiger Daumen und wie die Beizen alle hiessen, in denen oft bis zur Polizeistunde heftig diskutiert, geraucht, gelacht und getrunken wurde. Wir schimpften über das Establishment, demonstrierten gegen den Vietnamkrieg und begehrten gegen bürgerliche Moralvorstellungen auf. Die waren ja damals recht rigide: Das Zusammenleben ohne Trauschein war untersagt, Homosexualität wurde im Versteckten gelebt, lange Haare waren pfui, und am See gab es überall Schilder mit der Aufschrift «Rasen betreten verboten». Ja, die 68er-Jahre. Ich habe sie als wilde und

schöne Zeit in Erinnerung. 1971 lernte ich – in der «Bodega» – meinen Mann Frankie kennen. Er war ein Sunnyboy. Kam strahlend herein, sagte: «Hi, Fans!», und ich fand ihn ziemlich blöd. Zwei Jahre später heirateten wir. Er ist ein sehr, sehr lieber Mensch. Manchmal redet er ein bisschen viel – ein guter Freund nennt ihn den «Wörter-Tsunami». Aber wir haben uns lieb und schauen gut zueinander.

Die Wohnung hier in der Scheuchzerstrasse ist ein grosses Glück für uns. Das alte Zuhause beim Schulhaus Kugeliloo zu verlassen, fiel mir zwar schwer, denn ich war dort sehr

Die Fotoalben werden immer voller: Angela und Frankie Reimann-Crosara sind seit 1971 ein Paar.



1968: Angela beim Posieren auf der Vespa eines Freundes; fahren konnte sie ihrer Krankheit wegen nur auf dem Rücksitz.

PORTRÄT: ANGELA REIMANN-CROSARA

verwurzelt. Aber 2013 hatte ich zwei schwere Rückenoperationen, danach konnte ich die Wohnung wegen der Treppen kaum mehr verlassen. Hier kann ich mich wieder selbständiger bewegen, ja sogar ohne Hilfe im Quartier herumfahren mit meinem neuen elektrischen Rollstuhl. Das genieße ich sehr, denn Freiheit ist mir das Wichtigste im Leben!

Körperlich geht es mir nicht besonders gut. Mein linker Arm ist lahm, ich habe kaum mehr Kraft und sowieso alle möglichen Gebrechen. Vor ein paar Jahren hatte ich sogar einen Herzstillstand – die da oben wissen wohl nicht

«Wie ein venezianischer Gondoliere»: Auch im Rollstuhl kann man den Boden aufwischen.



so ganz, was sie wollen mit mir. Trotzdem: Ich gebe nicht auf und mache so viel wie möglich selber: einmal pro Woche den Boden aufwischen zum Beispiel – mit dem Wischmopp im Rollstuhl sitzend wie ein venezianischer Gondoliere. Ich habe auch gern Gäste und gehe unter Leute, wenn immer ich kann.

Ich glaube, wir alten Achtundsechziger sind in manchem ein bisschen anders als andere Mieterinnen und Mieter hier. Mit uns kann



Mit Mühe, aber es geht: Kleinere Näharbeiten macht Angela immer noch selber.

man nicht über Unterhaltungsendungen reden und darüber, dass Beni Thurnheer doch viel netter war als Roman Kilchsperger. Wir sehen selten fern, verfolgen aber das politische Geschehen aufmerksam. Stramm vereinsmässig organisierte Aktivitäten sind uns unsympathisch. Dafür treffen wir uns zum Apéro, feiern gern und interessieren uns für Neues in der Kultur. Und wenn uns etwas nicht passt, sagen wir es deutlich. Ja, ganz allgemein fühlen wir uns wohl jünger als die «traditionellen» Alten und benehmen uns auch so. Mit vielen Leuten hier im Haus – auch älteren – pflege ich eine gute Nachbarschaft. Anderen, bei denen ich Ablehnung spüre, weiche ich lieber aus. Es gibt hier 70 Mietparteien, da können nicht alle befreundet sein.»

Ein Glas Wein in der «Bodega» – dabei steigen Erinnerungen an die wilden Diskussionen der 68er-Jahre auf.



«Autonom sein und nach dem eigenen Rhythmus leben: Das mögen wir.»

INTERVIEW: ISABEL BAUMBERGER; FOTOGRAFIE: DOMINIQUE MEIENBERG

Heidi Witzig (74) ist Expertin für Alltags-, Geschlechter- und Frauengeschichte – und eine Feministin der 68er-Bewegung. Heute gehört sie zum Matronat der GrossmütterRevolution, einem Thinktank für engagierte ältere Frauen. 2008 gründete sie eine Alters-WG, inzwischen wohnt sie jedoch glücklich allein.

Heidi Witzig, vor sieben Jahren erlebte ich Sie in einer Diskussionsrunde zum Thema Wohnen im Alter; damals sprachen Sie voller Enthusiasmus über die Wohnform Alters-WG. Inzwischen leben Sie allein in einer Dreizimmerwohnung. Was ist passiert?

Ich habe fast mein ganzes Erwachsenenleben in WGs verbracht und war fest davon überzeugt, dass das auch im Alter die ideale Wohnform für mich sei. Mit drei Freundinnen mietete ich mich vor zehn Jahren in einer grosszügigen Wohnung ein und brachte die Werkzeuge mit, die es zu einem guten WG-Leben braucht: Präsenz- und Ämtlipläne, Sitzungsstrukturen etc. Alles schien prima – bis ich als Älteste anfang, meine Arbeitsaktivitäten zu reduzieren und freier zu leben. Wie sollte ich nun am Sonntagabend an der WG-Sitzung schon wissen, ob ich am Mittwoch zu Hause sein oder am Donnerstag Lust zum Kochen haben würde? Meine eigenen gut ausgestützelten Strukturen engten mich ein, aber die anderen wollten unbedingt dabeibleiben. Darüber zerstritten wir uns, und ich zog schliesslich aus.

Viele Alters-Wohngemeinschaften scheitern daran, dass die Beteiligten zu wenig WG-Erfahrung mitbringen. Das war bei Ihnen nicht so, trotzdem gab es dieses Zerwürfnis. Halten Sie das für eine individuelle Geschichte, oder denken Sie heute grundsätzlich anders über Alters-WGs als Wohnform?

Tatsächlich hat sich meine Meinung darüber geändert, denn ich stelle fest, dass es in meinem grossen Bekanntenkreis praktisch keine Alters-WG gibt, die funktioniert. Das scheint mir vor allem daran zu liegen, dass man im Alter viel weniger verbindende Alltagsinteressen hat. Früher war der wichtigste gemeinsame Nenner die Kinderbetreuung. Alle waren irgendwo eingespannt, da wollten wir ein gut organisiertes Zuhause haben und bildeten eine Art Familie. Das war schön, und die Freundschaften – auch mit den Kindern und Kindeskindern – halten bis heute. Aber jetzt geniesse ich die Freiheit des Alleinseins! Einen Tag pro Woche hüte ich die Enkelkinder, im Übrigen mag ich nicht mehr nach Plan leben. Ich denke, das geht vielen Frauen so – gerade denen, die seit der 68er-Zeit viel geleistet und sich Freiräume erkämpft haben.



Heidi Witzig

Unsere Gesprächspartnerin, die Historikerin und Buchautorin Heidi Witzig, wurde 1944 in Zürich geboren und wuchs in Frauenfeld auf. Sie studierte Geschichte und Kunstgeschichte in Zürich und Florenz und schloss ihr Studium mit einer kulturgeschichtlichen Dissertation über Florenz in der Frührenaissance ab. Danach arbeitete sie als Dokumentalistin beim Schweizer Fernsehen. Seit 1986 ist sie selbständige Historikerin mit Schwerpunkt Frauen und Alltagsgeschichte. Neben ihrer vielfältigen Vortragstätigkeit veröffentlichte sie mehrere Bücher und war politisch tätig als Mitglied im Parlament von Uster. Auch im Pensionsalter ist Heidi Witzig höchst aktiv: Sie setzt sich für ein zeitgemässes Verständnis von Grosselternschaft ein und ist in vielen sozial- und bildungspolitischen Organisationen tätig. Die Autorin ist verwitwet und hat eine erwachsene Tochter und zwei Enkelkinder. Sie lebt in Winterthur.

Publikationen

Brave Frauen – aufmüpfige Weiber: Wie sich die Industrialisierung auf Alltag und Lebenszusammenhänge von Frauen auswirkte (1820–1940). Heidi Witzig und Elisabeth Joris, Chronos-Verlag 1992; 3. Auflage 2001.

Polenta und Paradeplatz: Regionales Alltagsleben auf dem Weg zur modernen Schweiz 1880–1914. Chronos-Verlag 2000; 2. Auflage 2001.

Wie kluge Frauen alt werden: Was sie tun und was sie lassen. Mit Porträts von Sabine Bobst. Xanthippe-Verlag 2007; Taschenbuchausgabe 2012.

Frauengeschichte(n): Dokumente aus zwei Jahrhunderten zur Situation der Frauen in der Schweiz. Herausgegeben von Heidi Witzig und Elisabeth Joris. Limmat-Verlag 1986; 4. Auflage 2001.

Unruhige Verhältnisse: Frauen und Männer im Zeitalter der Gleichberechtigung. 15 Porträts aus dem Kanton Zürich. Herausgegeben von Heidi Witzig, Felix Müller und Kathrin Arioli. Limmat-Verlag 2002.

Damit sind wir beim Schwerpunktthema dieses Jahresberichts: der 68er-Generation. Sie bezeichnen sich selbst als «alte Achtundsechzigerin» – wie würden Sie diese Generation charakterisieren?

Ich kann nur über den weiblichen Teil reden, denn für mich war das Wichtigste an der 68er-Zeit die Frauenbewegung. Frauen, die ich aus diesem Netzwerk kenne, sind unabhängige, politisch interessierte und gut organisierte Alte. Man darf aber nicht vergessen, dass es auch Frauen meiner Generation gibt, an denen 1968 völlig vorbeigegangen ist. Manche fristen ihr Leben in prekärsten finanziellen Verhältnissen, getrauen sich aber nicht, Ergänzungsleistungen einzufordern. Andere hätten zwar gern mehr Freiheit, opfern sich jedoch auf: Sie bekochen den Mann, betreuen die Schwiegermutter, sind für die Enkel da und so weiter. Vor lauter Altruismus verbittern sie, anstatt auch mal Nein zu sagen. Ich denke aber, dass Frauen insgesamt selbstbewusster geworden sind und ihre Ansprüche eher geltend machen als früher.

Über zwei Drittel der SAW-Mieterschaft sind weiblich, also schadet es nicht, wenn wir das Wohnen im Alter hier vor allem aus Frauensicht erörtern. Was ist denn diesbezüglich Ihrer Meinung nach wichtig?

Ein unabdingbarer Punkt ist sicher die Lage und Umgebung: möglichst zentrumsnah mit guten ÖV-Verbindungen, damit die Infrastruktur für den täglichen Bedarf gut erreichbar ist. Auch Kinos und andere Kulturorte, Gemeinschaftszentren, Restaurants und so weiter sollten in der Nähe sein. Wir Frauen sind gute Netzwerkerinnen, das hält uns fit. Es ist deshalb wichtig, dass wir unsere Beziehungen und gemeinschaftlichen Interessen auf unkomplizierte Weise pflegen können. Ich wohne in Winterthur, und im Moment macht es mir noch keine Schwierigkeiten, nach Zürich, Basel oder Bern zu fahren, wo viele der für mich interessanten Aktivitäten stattfinden. Aber ich weiss nicht, wie lange ich das noch so ohne Weiteres kann – zentraler zu wohnen, wäre besser.



Welche Wohnformen werden für die 68er-Generation im Alter geeignet sein? Anders gefragt: Worauf muss die Stiftung Alterswohnungen beim Bau neuer Siedlungen besonders achten, damit sich Ihre Generation darin wohlfühlen kann?

Viele Leute, die ich kenne, wohnen in Hausgemeinschaften oder Genossenschaften, wo es Möglichkeiten zu gemeinschaftlichen Aktivitäten gibt. Ich kann mir vorstellen, dass man im Alter in ähnlicher Weise zusammenwohnt: in kleinen Wohnungen, die mit allem Nötigen ausgestattet sind, wo aber auch Gemeinschaftsräume und – ganz wichtig – ein Gästeappartement zur Verfügung stehen. Die privaten Wohneinheiten dürfen klein, aber nicht winzig sein. Denn man hat im Alter seine persönlichen «Mödeli» und möchte sich zurückziehen können; es darf keinen Zwang zur Gemeinschaft geben. Freiheit, Individualität, nach dem eigenen Rhythmus leben: Das mögen wir. Deshalb denke ich, dass es dringend mehr Alterswohnungen braucht. Diese Wohnform wird für meine Generation noch begehrt sein als jetzt schon.

Ihre Vorstellungen entsprechen dem sogenannten Clusterwohnen, das aktuell in Diskussion ist. Ein anderes beliebtes Thema sind Mehrgenerationenprojekte, also Wohnkomplexe, in denen Familienwohnungen mit Single- oder Alterswohnungen vereint sind. Was halten Sie davon?

Im Moment, mit 74, finde ich das genial. Ich wohne neben einem Schulhaus und freue mich über diese lebhaftige Nachbarschaft. Aber wie es wohl in zehn Jahren ist? Vielleicht verträge ich dann den Pausenplatzlärm nicht mehr und höre ihn nur noch als Gekreische. Von daher finde ich grössere Projekte, in denen ältere Menschen einen eigenen Teil für sich haben, aber nebenan Familien und jüngere Leute wohnen, eine gute Idee. Man darf nur nicht denken, die mittlere Generation hätte Zeit, sich um die Alten zu kümmern. Umgekehrt haben wir Älteren nicht unbedingt Lust, im Hausgang täglich über Kinderwagen und Dreiräder zu stolpern oder ständig als Hütedienst zur Verfügung zu stehen. Begegnungen zwischen den Generationen ermöglichen ist super, aber sie sollen freiwillig sein.



Rückblick: Das SAW-Jahr 2017

TEXT: ISABEL BAUMBERGER

BILDER: SAW / DOMINIQUE MEIENBERG

Direktionswechsel. Ersatzneubau der Siedlung Helen Keller. Grundsteinlegung zum ersten SAW-Bau in Zürich-Wiedikon. Mehr Soziokultur in den Siedlungen, ein verbessertes Angebot psychosozialer Spitex-Betreuung und neuartige Sprechstunden für Mieterinnen und Mieter: Das waren für die SAW die wichtigsten Ereignisse und Projekte 2017.



Ernst Tschannen und Andrea Martin-Fischer

Geschäftsleitung: Neue Direktorin gewählt

Aufgrund eines Wechsels an der Spitze der SAW setzte der Stiftungsrat per Ende Juli den ehemaligen Direktor der städtischen Dienstabteilung Grün Stadt Zürich, Ernst Tschannen, als Direktor ad interim ein. Anfang November konnte der Stiftungsrat eine neue Direktorin gewinnen: Die Pflege und Gesundheitsexpertin FH Andrea Martin-Fischer mit Diplom als Betriebswirtschaftlerin NDS HF war bisher Geschäftsführerin einer Seniorenresidenz in Zürich, die betreutes Wohnen, Pflege und eine Inhouse-Spitex anbietet. Sie tritt ihr Amt als Direktorin der SAW Anfang April 2018 an.



Grundsteinlegung zur Siedlung Erikastrasse: Bauleiter Felix Ruben (links im Bild) und SAW-Projektleiter Joseph d'Aujourd'hui befüllen die Zeitkapsel, die im Fundament einbetoniert wird.

Neubau Siedlung Erikastrasse: Grundsteinlegung ist erfolgt

Die alte Liegenschaft der Allgemeinen Baugenossenschaft (ABZ) auf dem Grundstück zwischen Erika-, Bremgartner- und Seebahnstrasse wurde im Frühjahr 2017 abgebrochen. Am 14. September 2017 konnte die SAW die Grundsteinlegung zu ihrer ersten Siedlung im Zürcher Stadtkreis 3 feiern. Seitdem geht die Erstellung des Rohbaus zügig voran. Die durch unvorhersehbare Belastungen des Baugrunds verursachten Verzögerungen konnte die Bauequipe aufholen, so dass erste Mieterinnen und Mieter voraussichtlich im Frühsommer 2019 in den Blockrandbau einziehen können. 80 Prozent der 56 Wohnungen sind durch die Wohnbauförderung subventioniert und somit für Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen reserviert.

Die Bandbreite der Nettomietzinse liegt voraussichtlich zwischen 1000 Franken für eine subventionierte Anderthalb-Zimmerwohnung und 1740 Franken für eine freitragende Dreieinhalb-Zimmerwohnung.

Das Projekt «Lucy» war aus einem offenen Architekturwettbewerb hervorgegangen. Es überzeugte die Jury mit seinen hohen architektonischen und funktionalen Qualitäten in Kombination mit vergleichsweise tiefen Erstellungs- und Unterhaltskosten sowie nachhaltiger Bauweise.

Siedlung Helen Keller: zwei der vier geplanten Neubauten bezugsbereit

Die SAW-Siedlung Helen Keller liegt im Schwamendinger Quartier Hirzenbach inmitten einer Parklandschaft. Da der Bau aus den 1970er-Jahren nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt und auf dem bestehenden Areal mehr Wohnraum geschaffen werden soll, wird der alte Blockbau durch einen Neubau mit vier Baukörpern ersetzt. Die Bauarbeiten der ersten Etappe verliefen planmässig, so dass die Eröffnung der zwei von insgesamt vier geplanten Neubauten bereits Ende Februar 2018 stattgefunden hat. Auch die Räumlichkeiten für die Kindertagesstätte im Erdgeschoss stehen bereit. Im Frühling 2018 erfolgt der Abbruch des Altbaus, danach beginnen die Bauarbeiten für die zwei weiteren Gebäude der neuen Siedlung. Voraussichtlich ab Sommer 2020 kann die Siedlung dann insgesamt 152 helle, geräumige Anderthalb- bis Dreizimmerwohnungen anbieten – das sind 80 Wohneinheiten mehr als im Altbau.

Auch in dieser SAW-Siedlung gelten für 80 Prozent der Wohnungen Einkommenslimiten, da sie durch die Wohnbauförderung subventioniert sind.

Der Ersatzneubau wurde vom Architekturteam Atelier Abraha Achermann und Kolb Landschaftsarchitektur entworfen. Sein Projekt «Gilberto» hatte sich 2012 in einem offenen Architekturwettbewerb durchgesetzt und knüpft in zeitgemässer Weise an den Gedanken der «Gartenstadt Schwamendingen» an.



Hanspeter Zehr wohnt seit 2013 in der Siedlung Helen Keller und fotografierte von seinem Balkon aus die Entstehung des Neubaus.



Cornelia Arnold, SAW-Fachverantwortliche psychosoziale Betreuung, im Gespräch mit einer Klientin.

Spitex Zürich SAW: Verbessertes Angebot an psychosozialer Unterstützung

Der Bedarf an psychosozialer Unterstützung älterer Menschen steigt, die Gründe dafür sind vielfältig. Einer davon liegt darin, dass die Tabuisierung psychischer Erkrankungen abgenommen hat und Betroffene sich heute eher getrauen, Hilfe in Anspruch zu nehmen. Die SAW begrüsst diese Entwicklung. Denn je früher eine betroffene Person Unterstützung zulässt, desto höher sind die Chancen, dass sie weiterhin selbständig in der eigenen Wohnung zurechtkommt. So kann in vielen Fällen eine stationäre Unterbringung vermieden und die Lebensqualität psychisch erkrankter Personen stark verbessert werden. Deshalb hat die Spitex der SAW ihr entsprechendes Angebot sowohl ausgebaut als auch stärker professionalisiert. Neu gibt es eine gebietsübergreifende Fachverantwortliche für das Thema sowie ein Team von insgesamt drei fallführenden Fachpersonen, die in allen Siedlungen der SAW psychosoziale Spitex anbieten und sie überwachen. Diese psychiatrischen Spitex-Leistungen werden von den Krankenkassen bezahlt. Sie haben wirksam, zweckmässig und wirtschaftlich zu sein.



Die Spielgruppe in der Siedlung Friesenberg beim Rummikub, das ähnlich wie Rommé, jedoch mit Zahlenplättchen anstatt Karten funktioniert.

Soziokultur: Unterstützung selbstorganisierter Aktivitäten der Mieterschaft

Für 2017 hatte sich die SAW vorgenommen, gemeinschaftliches Tun von Mieterinnen und Mietern stärker zu fördern. Entsprechend entwickelten sich in verschiedenen Siedlungen neue Aktivitäten: Nach einem Erzählcafé als Impulsveranstaltung fand sich eine Gruppe von Mieterinnen zusammen, die in der Folge selbst Gesprächsrunden im kleineren Rahmen initiierten und mit Unterstützung der Soziokulturbeauftragten durchführten. In den Siedlungen Irchel, Köschenrüti und Letten fanden insgesamt acht solche Erzählrunden statt. Die selbst gewählten Themen reichten von «Reisen» über «Hobbys» bis zu «Älter werden, früher und heute». In der Siedlung Friesenberg entstand mit organisatorischer Starthilfe der Soziokulturbeauftragten eine kleine Spielgruppe, die sich nun regelmässig trifft. Ebenso kam in der Siedlung Schaffhauserplatz ein wöchentlicher Kaffee- und Gipfelitreff zustande, wie er schon in etlichen anderen Siedlungen üblich ist. Dem Gemeinschaftsleben dienen auch die von der SAW organisierten Mittagsanlässe, die in jeder Siedlung einmal jährlich stattfinden und 2017 von insgesamt 1018 Mieterinnen und Mietern besucht wurden. Die öffentlichen Veranstaltungen und Kurse, welche die SAW im Rahmen ihres soziokulturellen

Angebots für ihre Mieterinnen und Mieter sowie für alle anderen Interessierten der Stadt Zürich organisiert, liefen wie gewohnt weiter – die Zahlen dazu finden Sie auf Seite 34.

Siedlungssprechstunden: Neu nicht nur für Gesundheitsfragen

Zum Dienstleistungspaket, das bei der SAW in den Nebenkosten inbegriffen ist, gehören unter anderem auch die Sprechstunden bei Fachpersonen des zuständigen Spitex-Teams. Früher fanden sie täglich statt, waren aber ausschliesslich für medizinische Fragen gedacht. Neu ist die Anzahl der Sprechstunden individuell auf den Bedarf in den einzelnen Siedlungen abgestimmt – das Minimum ist zweimal wöchentlich. Und: Neu können Mieterinnen und Mieter dort nicht nur den Blutdruck messen lassen oder sich Rat zu Gesundheitsthemen holen, sondern alle Anliegen und Fragen anbringen, die mit dem Wohnen in ihrer Siedlung zu tun haben. Die Spitex-Fachperson leitet den Input jeweils innerhalb der SAW an die zuständige Stelle weiter. Die Neuerung dient einer vereinfachten Kommunikation der Mietenden mit der SAW-Geschäftsstelle.



Krankenpflegefachfrau Jelena Bojic ist in der Siedlungssprechstunde für alle Fragen zu sprechen, die mit dem Leben in den SAW-Siedlungen zu tun haben.

Ausblick: Projekte der SAW für 2018

TEXT: ISABEL BAUMBERGER

BILDER: SAW / DOMINIQUE MEIENBERG

Das sind 2018 wichtige Vorhaben: Die Sanierung der Gründungssiedlung Espenhof-Süd geht in die Detailplanung. Im Quartier Rütihof startet das Kooperationsprojekt Grünwald mit Quartierbeteiligung. Am Horizont zeigen sich weitere Bauprojekte. Die Spitex bildet Lehrlinge neu in Eigenregie aus und arbeitet an der Spitex-Strategie 2022 der städtischen Gesundheitsdienste mit. Und: die SEBA®-Kurse erhalten einen neuen Namen.



So soll die Siedlung Espenhof nach der denkmalpflegerischen Instandsetzung aussehen: nicht mehr toskanagelb, sondern im ursprünglichen Hellgrau verputzt.

Espenhof-Süd: denkmalpflegerische Instandsetzung eines Teils der SAW-Gründungssiedlung

Der Espenhof war die erste Siedlung der 1950 gegründeten Stiftung «Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich», wie die SAW damals hiess. 2015 wurde der nördliche Teil des letztmals 1982 sanierten Pionierwerks aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen und der Südteil definitiv unter Denkmalschutz gestellt. 2017 konnte die SAW das Planerwahlverfahren für die denkmalpflegerische Instandsetzung dieses Südteils erfolgreich mit der Wahl des Teams Peter Moor Architekten abschliessen. Dessen Vorschlag überzeugte laut Jurybericht «mit seiner geringen Eingriffstiefe, seinem sorgfältigen denkmalpflegerischen Konzept, seiner Angemessenheit und Gebrauchstauglichkeit von Gebäuden und Umgebung». 2018 werden die Mieterinnen und Mieter mit umsichtiger Begleitung durch die Mietadministration und den Sozialdienst der SAW umgesiedelt. Gleichzeitig läuft die Feinplanung der Instandsetzung, der Baubeginn ist für 2019 vorgesehen. Für den Ersatzneubau im nördlichen Teil, der nach Abschluss der Arbeiten am Südteil realisiert werden soll, wird die SAW einen Architekturwettbewerb ausschreiben.

Grünwald: Neustart für ein kooperatives Bauprojekt

Das als «Ringling» bekannte Bauprojekt Grünwald auf einem grossen freien Areal im Rütihof war 2016 nach langjährigen juristischen Auseinandersetzungen vor Bundesgericht definitiv gescheitert. Unumstritten bleibt jedoch, dass für das Quartier ein lebendiger Mittelpunkt mit einem vielfältigen Angebot an gemeinnützigen Wohnungen sowie weiteren Einrichtungen geschaffen werden soll. 2017 entschloss sich die Stadt Zürich deshalb zu einem Neubeginn mit den bisher beteiligten drei Bauträgerinnen. Unter Federführung des Amts für Hochbauten startete die SAW in Kooperation mit den Baugenossenschaften GBMZ und Sonnengarten im Januar 2018 ein Mitwirkungsverfahren, an dem alle relevanten Interessengruppen aus dem Quartier und die involvierten städtischen Stellen beteiligt sind. Die Resultate aus diesem extern moderierten Prozess fliessen ins Programm des Architekturwettbewerbs ein, den die drei Bauträgerinnen zusammen mit der Stadt Zürich voraussichtlich noch im Lauf des Jahres 2018 ausschreiben werden.



Das Quartier Rütihof in Zürich-Höngg: Rot umrandet das für die Genossenschaftsneubauten vorgesehene Gelände Grünwald.

Letzibach D: komplexe Planung von 130 neuen Alterswohnungen

Zusammen mit der städtischen Liegenschaftenverwaltung und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien entwickelt die SAW in Zürich Altstetten das Projekt «Mira» weiter. Auf dem stadteigenen Grundstück Letzibach D sollen bis 2021 insgesamt rund 250 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Die SAW ist daran mit rund 130 Alterswohnungen beteiligt, die im geplanten Hochhaus vorgesehen sind. Im Erdgeschoss sollen verschiedene Gewerbe- und Quartierräume entstehen, ebenso Räumlichkeiten für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Mieterschaft. Der Gemeinderat entscheidet voraussichtlich im Lauf des Jahres 2019 über den Objektkredit, und das letzte Wort hat dann die stimmberechtigte Bevölkerung.



Die geplante Siedlung Letzibach D in Zürich Altstetten. Im Vordergrund das Hochhaus mit 130 Alterswohnungen.

Weitere Bauprojekte: verschiedene Möglichkeiten in Abklärung

Bauland auf Stadtboden ist rar, doch die SAW bleibt dabei: Sie will bis im Jahr 2025 500 zusätzliche Alterswohnungen realisiert haben. Dieses Ziel ist nur in Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauträgerinnen zu erreichen. Auch Kooperationen mit Alters- oder Pflegezentren zeichnen sich ab. Mehrere Standorte sind in Abklärung und werden 2018 genauer überprüft – unter anderem ein Baugrundstück an der Thurgauerstrasse im Quartier Leutschenbach, wo die SAW mit den Alterszentren der Stadt Zürich zusammenspannen will. Erfreulich ist dabei, wie die Weiterentwicklung der SAW in politischen Gremien unterstützt und auch gefordert wird. Nach 68 Jahren ist die SAW noch heute ein beispielhaftes Modell – und als solches in Politik und Fachwelt anerkannt.



Spitex-Strategie 2022: Die SAW arbeitet mit

Die Spitex-Strategie 2022 ist ein Strategiepapier der städtischen Gesundheitsdienste, das die Spitex Zürich auf zukünftig erwartbare Entwicklungen ausrichtet und eine effiziente, wirksame und sichere Versorgung gewährleisten soll. Diese strategischen Grundsätze wurden vom Zürcher Stadtrat 2014 verabschiedet, nun werden die zu ihrer Umsetzung notwendigen Projekte entwickelt. Seit 2016 ist Andreas Dreier, Bereichsleiter der Spitex Zürich SAW, in der Steuergruppe vertreten. Aus der Spitex-Strategie gehen fünf Teilprojekte hervor: Hauswirtschaft und Betreuung, Demenz, chronische Krankheiten/Multimorbidität, psychosoziale Betreuung sowie Migration und transkulturelle Pflege. In allen Projektgruppen arbeitet ein Mitarbeiter oder eine Mitarbeiterin der SAW mit; auf diese Weise können die Resultate zeitnah in konkrete Umsetzungskonzepte und Arbeitsabläufe integriert werden. So wurde etwa der Leistungsrahmen für die Hauswirtschaft definiert, ein Dolmetscherkonzept entwickelt und ein Achtsamkeitstraining zur Früherkennung von psychischen Krankheiten erarbeitet. Aktuell wird das neue Demenzkonzept der Spitex Zürich einem Praxistest unterzogen.

agil & mobil: ein neuer Name für ein langjähriges Angebot

Was heisst das: SEBA? Diese Frage wird oft gestellt, wenn von den Trainings mit der etwas umständlichen Bezeichnung «Selbständig bleiben im Alter» (abgekürzt SEBA®) die Rede ist. Dieser Name setzte sich nie wirklich durch – trotz der Beliebtheit des kombinierten Bewegungs- und Gedächtnistrainings, das die SAW 2003 zusammen mit dem Stadtärztlichen Dienst und dem Zentrum für Gerontologie entwickelt hatte. Seit Anfang 2018 heisst das Angebot nun «agil & mobil», womit die Ziele des wöchentlichen Gruppentrainings selbsterklärend kommuniziert werden. Mit dem neuen Namen wird 2018 eine kleine PR-Kampagne verbunden sein, die das Angebot breiter bekannt machen soll. Dieses findet in neun der 34 SAW-Siedlungen statt und steht nicht nur den Mieterinnen und Mietern offen, sondern allen Interessierten, die in der Stadt Zürich wohnen. Insgesamt 13 professionelle, speziell für die Zielgruppe ältere Menschen ausgebildete Trainerinnen und Trainer führen die wöchentlichen Trainingseinheiten durch, die Körper und Geist in Schwung halten. Die Trainings finden in festen Gruppen statt, vielfach trifft sich der gleiche Kreis über etliche Jahre und bildet ein soziales Netz. Ziel für 2018 sind 50 Anmeldungen von neuen Teilnehmenden.



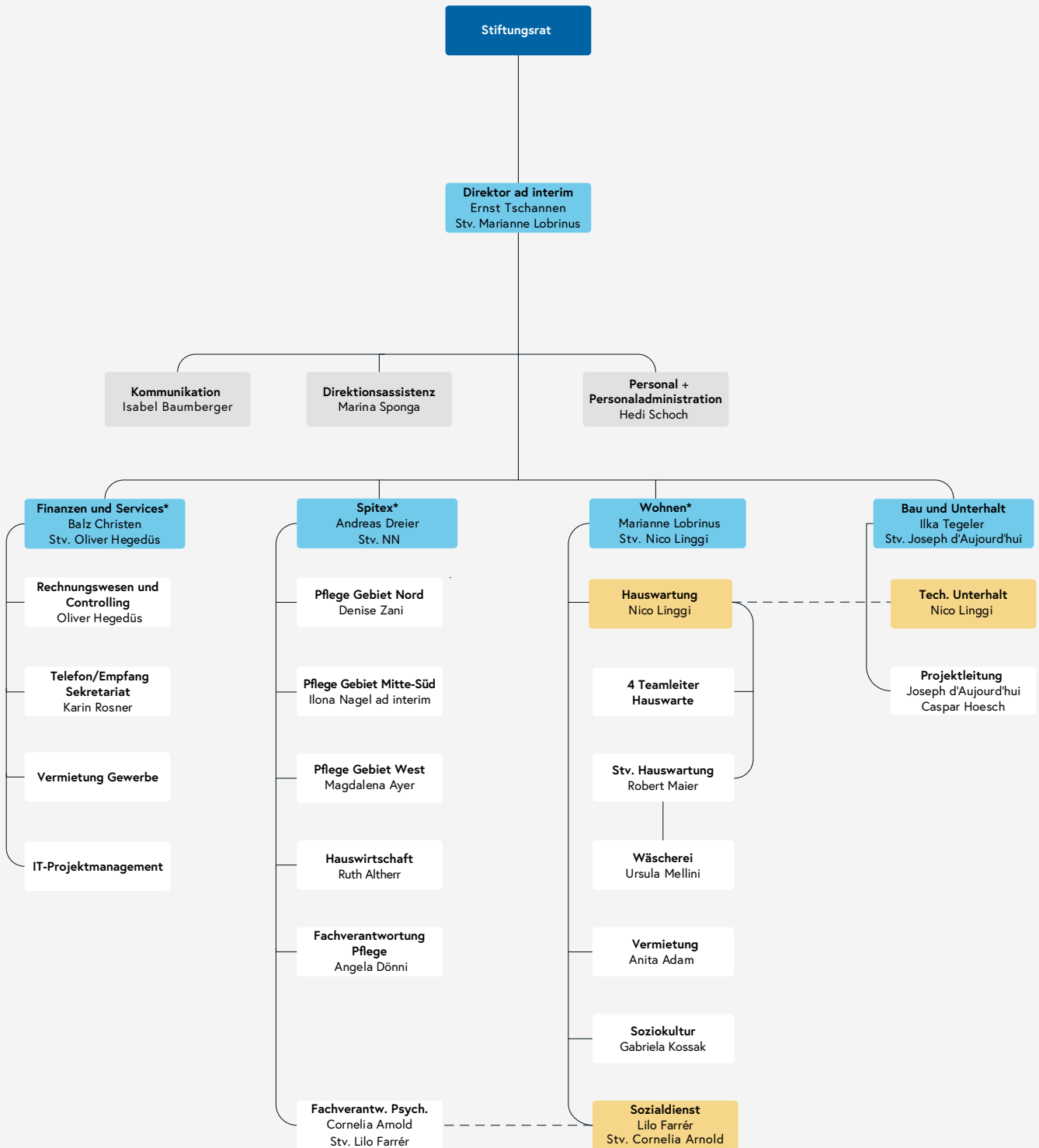
Bewegung, Koordination und Reaktionsvermögen: Die Trainings «agil & mobil» der SAW fördern Körper und Geist gleichermaßen.

SAW auf einen Blick

Die SAW wurde 1950 von der Stadt Zürich als öffentlich-rechtliche Stiftung gegründet. Administrativ ist sie seit 1995 dem Gesundheits- und Umweltdepartement angegliedert. Dessen Vorsteherin bzw. dessen Vorsteher präsidiert jeweils den zehnköpfigen Stiftungsrat der SAW.

	2015	2016	2017
Anzahl Mitarbeitende	133	131	138
Personalbestand in Vollzeitstellen	101	98	98
Anzahl Ausbildungsplätze	7	8	6
Anzahl Wohnungen inklusive Neu- bau- und Sanierungsprojekte	2'011	2'010	2'011
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2'210	2'262	2'215
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	78	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	72	73	73
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	8	7	7
Anzahl verrechnete krankenkassen- pflichtige Stunden Spitex SAW	35'630	33'408	33'239
Anzahl verrechnete hauswirtschaft- liche Stunden Spitex SAW	25'531	24'139	21'617
Bilanzsumme in CHF	413 Mio.	413 Mio.	417 Mio.
Gesamtertrag in CHF	34 Mio.	33 Mio.	34 Mio.
Anlagevermögen in CHF	401 Mio.	399 Mio.	407 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	484 Mio.	488 Mio.	493 Mio.
Investitionen in CHF	9.5 Mio.	9.6 Mio.	15.6 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	173 Mio.	172 Mio.	174 Mio.

Organigramm, Stand Dezember 2017



■ Geschäftsleitung

* Lernende werden in den Bereichen ausgebildet (Spitex, Hauswartung, KV)

Mitglieder des Stiftungsrats 2014–2017

Der Vorsteher oder die Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich GUD präsidiert jeweils den Stiftungsrat. Die weiteren zehn Mitglieder werden vom Stadtrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.

Stiftungsratspräsidentin

Dr. oec. Claudia Nielsen, Stadträtin,
Vorsteherin des Gesundheits- und
Umweltdepartements der Stadt Zürich

Mitglieder

René Balmer

Lic. iur., Vizedirektor,
Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV,
Sozialdepartement der Stadt Zürich

Susanne Bernasconi-Aeppli

Lic. iur., Rechtsanwältin, Zürich

Beat Cavegn

Architekt HTL, Portfoliomanager, Zürich

Peter Noser

Dipl. Architekt ETH/SIA, Zürich

Eva Sanders

Pensionierte Geschäftsleiterin,
Stiftung Wohnungen für kinderreiche
Familien der Stadt Zürich

Thomas Schlepfer

Lic. iur., Departementssekretär,
Finanzdepartement der Stadt Zürich

Peter Stähli-Barth

Prof. Dr. phil. I,
pensionierter Rektor KME Zürich, Zürich

Ursula Uttinger

Lic. iur., Executive MBA HSG, Executive MAS P+M,
Geschäftsführerin/Gemeinderätin, Zürich

Regina Walthert-Galli

Dipl. Architektin ETH, Gerontologin MAS, Zürich

Hansueli Züllig

Bankfachmann, Zürich

Geschäftsleitung

Ernst Tschannen

Direktor a.i.

Balz Christen

Bereichsleiter Finanzen und Services

Ilka Tegeler

Bereichsleiterin Bau und Unterhalt

Andreas Dreier

Bereichsleiter Spitex

Marianne Lobrinus

Bereichsleiterin Wohnen

Mitarbeitende

	2015	2016	2017
Anzahl Mitarbeitende	133	131	138
Personalbestand in Vollzeitstellen	101	98	98
Anzahl Ausbildungsplätze	7	8	6

Siedlung nach Stadtkreis

- Bestehende Siedlung
- Neubauprojekt
- ▨ Projekt in Entwicklung



Wohnungsbestand 2017 inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte



Stadtkreis	Siedlung	Erstellt/Saniert	Gebäudeversicherungswert	Immobile Sachanlagen
			mit Index 1025 CHF	Anlagewert CHF
9	Buchlern	1971 / 1991	8'677'000	4'764'056
8	Dufourstrasse	1968 / 2011	18'820'000	15'783'000
9	Espenhof	1950 / 1983	29'741'000	11'325'720
9	Feldblume	1968 / 2010	5'971'000	6'879'074
4	Feldstrasse	2012	14'745'000	13'526'000
11	Felsenrain	1958 / 1988	27'503'300	8'479'657
10	Frankental	1963 / 1994	22'937'000	14'064'213
11	Frieden	2011 / 2013	32'180'000	40'409'305
3	Friesenberg	1968 / 2001	14'820'400	11'940'000
7	Gattikerstrasse *	1967	4'504'000	2'773'661
7	Gladbachstrasse	1972 / 2008	5'780'000	4'155'246
9	Grünau	1975 / 2010	10'618'000	13'713'800
4	Hardau	1976 / 2007	16'076'900	8'840'314
12	Helen Keller	1974	13'520'000	**** 3'153'111
12	Hirzenbach	1964 / 2009	14'630'000	18'766'445
6	Irchel	1972 / 2007	33'299'500	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985**	*** 0	*** 0
5	Konradstrasse	1994	3'667'200	4'004'858
11	Köschenrütli	2014	29'100'000	32'034'342
9	Krone Altstetten	2011	13'781'000	16'593'790
10	Letten	1962 / 1999	10'570'000	6'996'156
2	Mittelleimbach	1976	12'765'000	6'580'000
2	Neubühl	1966 / 1995	15'300'000	9'422'734
Zollikon	Rebwies	1993	9'800'000	11'525'964
11	Riedenhalden	1978 / 2001	9'180'000	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972 / 2001	13'695'100	7'807'818
6	Scheuchzerstrasse	1972 / 2015	23'185'000	32'372'105
11	Seebach	2012	24'477'500	32'439'820
8	Seefeldstrasse	2013	11'205'000	14'971'203
5	Sihlquai	1985	4'160'000	2'856'196
10	Sydefädeli	1984	9'296'000	7'247'719
11	Unteraffoltern	1981	11'392'000	9'537'410
12	Waldgarten	1959 / 1985	5'896'000	2'758'098
9	Werdhölzli	1973 / 2004	11'715'800	8'177'019
	Total		493'008'700	423'763'389

*Wegen geplanter Sanierung zwischenvermietet

** 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

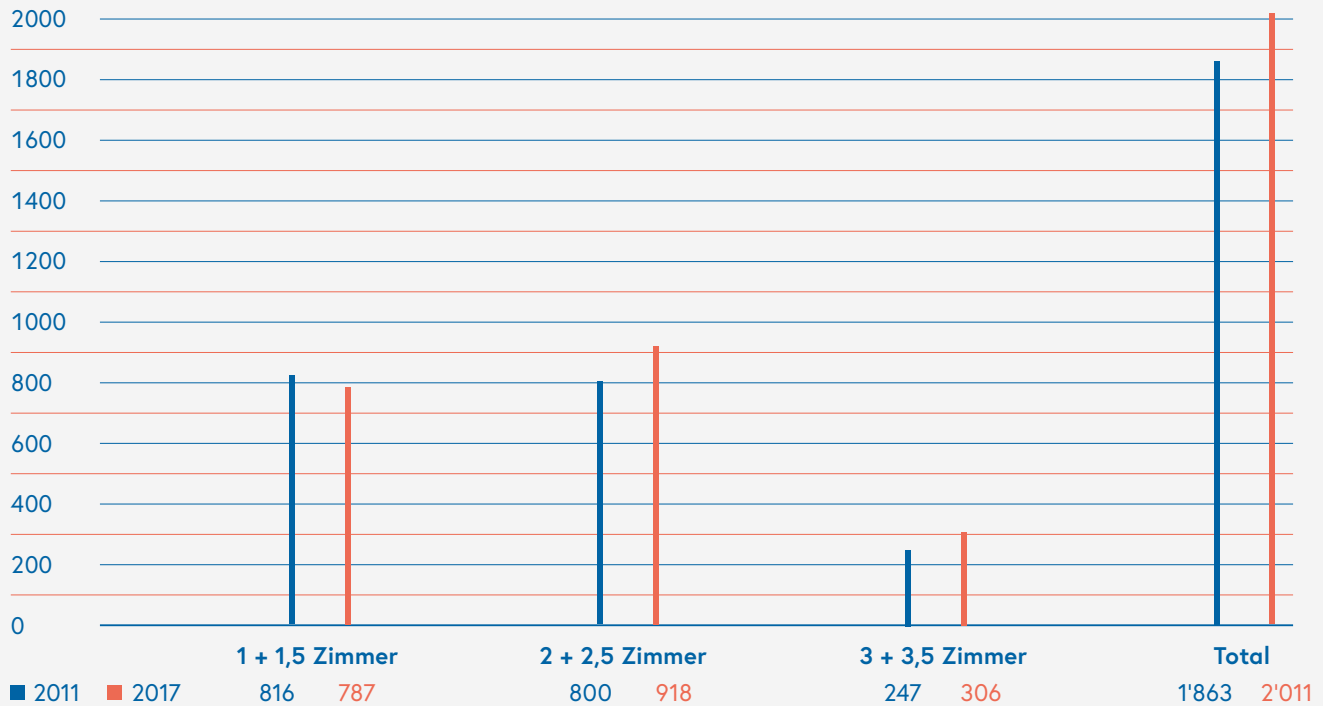
*** Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet.

**** Die Liegenschaften Helen Keller werden etappenweise rück- und neugebaut.

1 und 1,5 Zimmer			2 und 2,5 Zimmer			3 und 3,5 Zimmer			Total
subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	
46	2	48	8	0	8	0	0	0	56
4	3	7	22	15	37	4	3	7	51
90	6	96	50	7	57	5	1	6	159
0	0	0	9	6	15	3	2	5	20
4	2	6	14	7	21	3	1	4	31
59	1	60	54	4	58	0	1	1	119
8	0	8	55	3	58	5	5	10	76
3	0	3	30	37	67	11	12	23	93
1	0	1	23	7	30	10	10	20	51
6	0	6	6	0	6	0	0	0	12
1	0	1	8	6	14	1	3	4	19
18	10	28	13	11	24	1	1	2	54
103	1	104	10	1	11	0	0	0	115
71	1	72	13	3	16	0	1	1	89
0	0	0	12	2	14	22	19	41	55
2	0	2	53	33	86	31	21	52	140
5	0	5	5	1	6	0	0	0	11
9	0	9	10	0	10	0	0	0	19
23	14	37	19	13	32	12	9	21	90
0	0	0	23	17	40	7	5	12	52
10	2	12	8	8	16	8	5	13	41
50	0	50	15	1	16	0	0	0	66
1	0	1	50	2	52	0	2	2	55
25	0	25	5	1	6	6	0	6	37
9	8	17	6	4	10	6	4	10	37
47	0	47	17	0	17	0	2	2	66
5	1	6	25	13	38	15	11	26	70
1	1	2	41	23	64	7	7	14	80
0	0	0	0	23	23	0	5	5	28
13	0	13	8	0	8	0	2	2	23
44	5	49	7	0	7	0	0	0	56
55	1	56	14	2	16	0	0	0	72
12	0	12	14	0	14	1	0	1	27
4	0	4	14	7	21	5	11	16	41
729	58	787	661	257	918	163	143	306	2'011

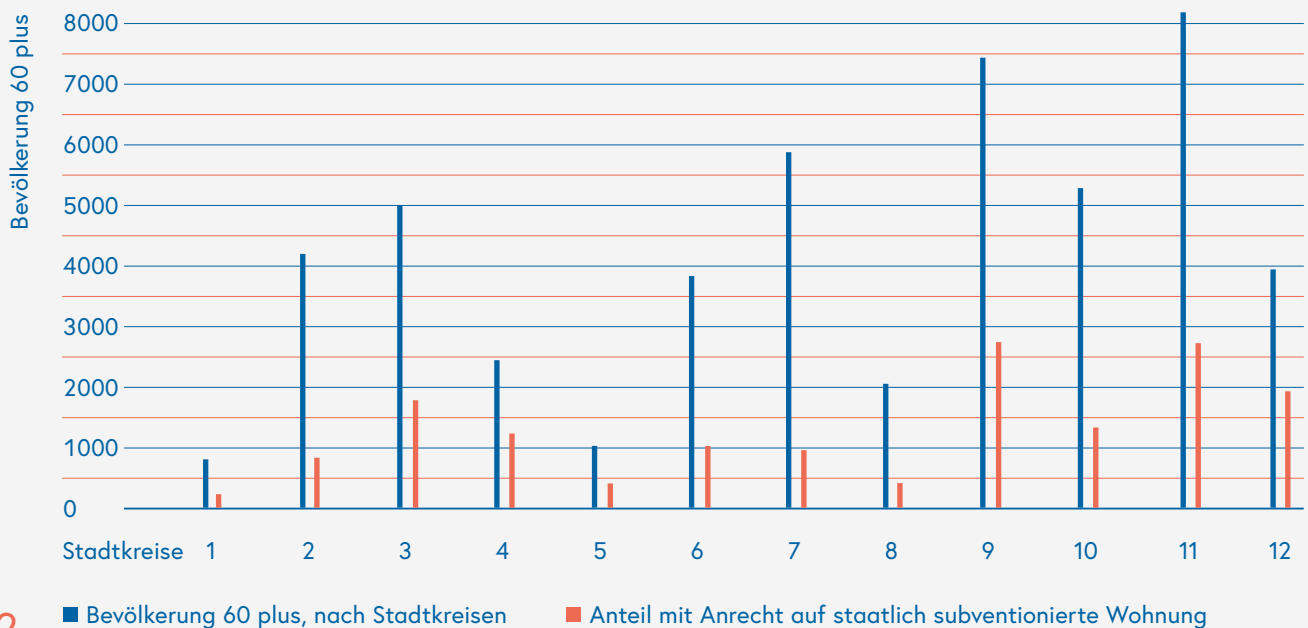


Wohnstruktur 2017 im Vergleich zu 2011



Leerwohnungsbestand kumuliert: 0.5%

Anrecht der über 60-jährigen Stadtbevölkerung auf Wohnungssubventionen.



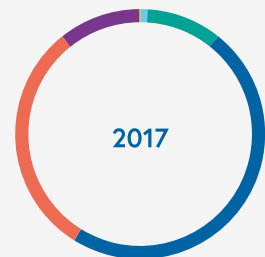
Mieterschaft 2017 im Vergleich zu 2015 und 2016

Mieterschaft	2015	2016	2017
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.Dez.	2'210	2'262	2'215
Anzahl weiblich	1'474	1'451	1'406
Anzahl männlich	736	811	809
Anzahl Paare	308	312	316



weiblich
männlich

Altersstruktur	in %	in %	in %
50–59 Jahre	1.6	1.4	1.4
60–69 Jahre	19.8	21.7	7.2
70–79 Jahre	33.0	35.5	49.5
80–89 Jahre	35.0	34.0	34.3
90–99 Jahre	10.5	7.4	7.5
100+	0.1	0.0	0.1
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	78	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	72	73	73



50–59
60–69
70–79
80–89
90–99
100+

Gründe für eine Alterswohnung	in %	in %	in %
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	27	27	25
Bauliche Hindernisse	31	27	25
Ungünstige Nachbarschaft	3	2	2
Wohnung zu teuer/zu gross	11	11	13
Andere Gründe	28	33	35



Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung
Bauliche Hindernisse
Andere Gründe
Wohnung zu teuer/zu gross
Ungünstige Nachbarschaft

Dienstleistungen

Spitex	2015	2016	2017
Anzahl Kundinnen und Kunden	811	760	738
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	35'630	33'408	33'239
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	25'531	24'139	21'617
Anzahl Einsätze	118'610	113'657	107'720
Wäscherei			
Anzahl gewaschene Tonnen	46	46	49
Sicherheit			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	1'628	2'244	1'619
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	221	273	303
Soziokulturelles Angebot			
Anzahl SEBA®- Kurse (www.wohnenab60.ch/seba)	62	59	64
Anzahl Teilnehmende an den SEBA®-Kursen	758	707	670
Anzahl Veranstaltungen (www.wohnenab60.ch/veranstaltungen)	19	21	21
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	684	643	655

Jahresrechnung 2017

Für die bessere Lesbarkeit des Geschäftsberichts wurden gestalterische Anpassungen der Jahresrechnung vorgenommen, die aber die inhaltliche Aussage nicht verfälschen. Verbindlich ist die Jahresrechnung, die durch die Revisionsstelle geprüft wurde.

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2016	31.12.2017	2017 – 2016
		CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel		13'533'319	9'493'527	-4'039'793
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		476'157	623'189	147'032
Übrige kurzfristige Forderungen		280'400	3'290	-277'110
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		1	1	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen		63'122	53'055	-10'067
Total Umlaufvermögen		14'352'999	10'173'062	-4'179'938
Finanzanlagen		1	1	-
Immobilie Sachanlagen	1	402'383'328	423'763'389	21'380'061
Kumulierte Wertberichtigungen auf Sachanlagen	2	-38'446'790	-42'886'205	4'439'415
Anlagen im Bau	3	34'568'018	26'008'846	-8'559'173
Total Anlagevermögen		398'504'558	406'886'031	8'381'473
Total Aktiven		412'857'557	417'059'093	4'201'535
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'549'079	4'615'225	3'066'146
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1'456'840	1'456'840	-
Kurzfristige Rückstellungen		441'712	451'189	9'477
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'506'098	3'584'038	77'939
Total kurzfristiges Fremdkapital		6'953'730	10'107'292	3'153'563
Depositenkasse	4	23'668'468	22'947'497	-720'971
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	4	165'901'230	148'206'250	-17'694'980
Wohnbauförderungsbeiträge	4	62'480'275	76'495'486	14'015'211
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1'078'863	1'078'863	-
Langfristige Rückstellungen	5	5'485'427	5'913'221	427'793
Erneuerungsfonds	6	77'505'509	82'084'112	4'578'603
Total langfristiges Fremdkapital		336'119'773	336'725'429	605'657
Stiftungskapital		61'595'000	61'595'000	-
Zuwachskapital		4'681'398	4'681'398	-
Reserven		3'182'866	3'507'657	324'791
Jahresgewinn		324'791	442'316	117'525
Total Eigenkapital		69'784'055	70'226'371	442'316
Total Passiven		412'857'557	417'059'093	4'201'535

Erfolgsrechnung

Aufwand-/Ertragspositionen	Anhang	2016	2017	2017–2016
		CHF	CHF	CHF
Mietzinse von Liegenschaften		21'883'311	21'611'420	-271'891
Nebenkosten, Dienstleistungen für Mieterinnen und Mieter		3'246'796	3'595'342	348'546
Mietzinszuschüsse Bund		664'225	661'724	-2'501
Total Mietertrag		25'794'332	25'868'486	74'154
Übriger Ertrag		699'079	823'791	124'712
Erträge Bereich Spitex	10	3'321'702	3'236'615	-85'087
Öffentliche Beiträge Spitex (nach Ergebnisbeteiligung)	10	3'351'385	3'345'691	-5'694
Übriger Ertrag Spitex	10	253'219	311'618	58'399
Total Ertrag Spitex		6'926'306	6'893'924	-32'382
Gesamtertrag		33'419'717	33'586'201	166'484
Fremdmietzinse inkl. Baurechtszinsen		-412'542	-402'985	-9'557
Laufender Unterhalt (Fremdleistungen)		-3'565'473	-4'241'261	675'788
Erneuerungsfonds (Einlageaufwand)		-4'878'600	-4'930'500	51'900
Betriebsaufwand z.L. Eigentümer	7	-2'604'910	-2'510'345	-94'565
Total Liegenschaftsaufwand		-11'461'525	-12'085'091	623'566
Personalaufwand	8	-5'239'697	-5'862'414	622'717
Personalaufwand Spitex	10	-5'822'525	-5'963'167	140'642
Übriger betrieblicher Aufwand	9	-1'088'932	-1'429'386	340'454
Übriger betrieblicher Aufwand Spitex	10	-1'058'367	-922'010	-136'357
Total Personal- und Betriebsaufwand		-13'209'521	-14'176'977	967'456
Betriebserfolg vor Abschreibungen und Zinsen (EBITA)		8'748'671	7'324'133	-1'424'538
Abschreibungen		-4'294'147	-4'439'415	145'268
Betriebserfolg vor Zinsen (EBIT)		4'454'524	2'884'718	-1'569'806
Finanzaufwand und Finanzertrag		-2'584'254	-2'302'682	-281'573
Betriebserfolg		1'870'270	582'036	-1'288'233
Erfolg aus Nebenbetrieben		-402'101	-569'407	167'306
Erfolg vor ao und periodenfremdem Erfolg		1'468'169	12'629	-1'455'540
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg SAW	11	-1'312'825	334'723	1'647'547
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg Spitex	10	169'447	94'964	-74'483
Betriebsfremder, ao und periodenfremder Erfolg		-1'143'378	429'687	1'573'064
Gesamterfolg (-Aufwand/+ Ertrag)		324'791	442'316	117'525

Geldflussrechnung

	2016	2017
	CHF	CHF
Jahresgewinn	324'791	442'316
Ordentliche/ausserordentliche Abschreibungen	9'989'410	4'439'415
Verzinsung Depositenkasse	300'525	280'042
Einlage Erneuerungsfonds	12'540'640	4'952'630
Entnahme Erneuerungsfonds	-3'620'096	-374'027
Veränderung von Rückstellungen und NUV	-7'660'778	3'631'647
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	11'874'492	13'372'023
Investitionen	-9'547'348	-15'573'803
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-9'547'348	-15'573'803
Veränderung zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	-467'050	-1'456'840
Veränderung bei der Depositenkasse	-88'000	-1'001'012
Veränderung von Wohnbauförderungsbeiträgen	185'240	619'840
Veränderung von übrigen langfristigen Verbindlichkeiten	32'652	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-337'158	-1'838'012
Total Geldfluss	1'989'986	-4'039'793
Nachweis flüssige Mittel		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	11'543'333	13'533'319
Flüssige Mittel Endbestand	13'533'319	9'493'527
Veränderung flüssige Mittel	1'989'986	-4'039'793

Anhang zur Jahresrechnung 2017

Rechtsform, Sitz und Zweck

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz an der Feldstrasse 110, 8004 Zürich. Sie bezweckt die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an wenig bemittelte Personen. Die Stiftung bietet in ihren Alterssiedlungen soziale und pflegerische Dienstleistungen an.

Rechnungslegung: Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts sowie dem Reglement der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.

Die im Rechnungsreglement enthaltenen Bestimmungen, insbesondere im Bereich der höchstzulässigen Mietzinse, Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds, wurden eingehalten.

Die Mobilien werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Die ordentlichen Abschreibungen (Wertberichtigungen) wurden im Ausmass von 1% des Anlagewerts der Liegenschaften vorgenommen. Bei den auf Land im Baurecht erstellten Liegenschaften wurden im Berichtsjahr im Hinblick auf die vertragliche Regelung der Heimfallentschädigung keine Abschreibungen vorgenommen.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich 1% der Gebäudeversicherungswerte der einzelnen Siedlungen eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierun-

gen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem Erneuerungsfonds belastet.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Die Depositenkasse wird – obwohl sehr kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen. Die Einlagen könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Zusätzlich übernimmt die Stadt Zürich für die Verpflichtungen der Depositenkasse eine Garantie in Höhe von 20 Mio. Franken.

Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Zahlen am linken Rand der nachfolgenden Erläuterungen referenzieren sich auf die Verweise bei der Bilanz und Erfolgsrechnung.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1	2016	2017
	CHF	CHF
<u>Anlagewert der Liegenschaften (inkl. Land) am 1. Januar</u>	<u>373'914'440</u>	<u>402'383'328</u>
<u>Nachträgliche Bruttoverbuchung von Beiträgen der Stadt Zürich</u>	<u>-</u>	<u>5'392'485</u>
<u>Diverse Anpassungen an kantonale und städtische Anlagewerte</u>	<u>-</u>	<u>-240'515</u>
<u>Siedlung Scheuchzerstrasse: Aktivierung wertvermehrender Anteil der Sanierungskosten</u>	<u>-</u>	<u>24'028'091</u>
<u>Diverse Investitionsbeiträge von Stadt und Bund: Umstellung auf Nettoverbuchung</u>	<u>-</u>	<u>-7'800'000</u>
<u>Siedlung Helen Keller: Anpassung Wert wegen Rück- und Neubau</u>	<u>-4'124'870</u>	<u>-</u>
<u>Siedlung Gattikerstrasse: Umbuchung Baukonto</u>	<u>1'099'474</u>	<u>-</u>
<u>Siedlung Köschenrüti: Umbuchung Baukonto</u>	<u>32'034'342</u>	<u>-</u>
<u>Diverse Siedlungen: Korrekturen</u>	<u>-540'058</u>	<u>-</u>
<u>Total Anlagewerte der Liegenschaften 31. Dezember</u>	<u>402'383'328</u>	<u>423'763'389</u>
2		
Abschreibungen und Wertberichtigungen		
<u>Bestand Abschreibungen und Wertberichtigungen am 1. Januar</u>	<u>-29'122'463</u>	<u>-38'446'790</u>
<u>Ordentliche Abschreibungen und Wertberichtigungen</u>	<u>-4'294'147</u>	<u>-3'508'500</u>
<u>Siedlung Espenhof: zusätzliche Abschreibung (Rück- und Neubau)</u>	<u>-</u>	<u>-730'915</u>
<u>Siedlung Felsenrain: zusätzliche Abschreibung (Rück- und Neubau)</u>	<u>-</u>	<u>-200'000</u>
<u>Siedlung Helen Keller: Auflösung Konto wegen Rück- und Neubau</u>	<u>665'083</u>	<u>-</u>
<u>Bildung von zusätzlichen Abschreibungen und Wertberichtigungen aus periodenfremden/ausserordentlichen Erträgen</u>	<u>-5'695'263</u>	<u>-</u>
<u>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen am 31. Dezember</u>	<u>-38'446'790</u>	<u>-42'886'205</u>
<u>Total Buchwerte der Liegenschaften</u>	<u>363'936'538</u>	<u>380'877'184</u>
3		
Baukonten		
<u>Bestand Baukonten brutto am 1. Januar</u>	<u>61'702'845</u>	<u>34'568'018</u>
<u>Siedlung Scheuchzerstrasse: Aktivierung Erneuerungskosten</u>	<u>-</u>	<u>-23'934'892</u>
<u>Siedlung Helen Keller: aufgelaufene Kosten Ersatzneubau</u>	<u>4'415'173</u>	<u>11'012'592</u>
<u>Siedlung Erikastrasse: aufgelaufene Kosten Neubau</u>	<u>1'293'247</u>	<u>4'489'495</u>
<u>Siedlung Köschenrüti: Aktivierung Kosten Neubau</u>	<u>-32'079'147</u>	<u>-</u>
<u>Siedlung Grünwald: Abschreibung Kosten Neubau nach Projektabbruch</u>	<u>-1'571'268</u>	<u>-</u>
<u>Siedlung Gattikerstrasse: Aktivierung/Abschreibung Kosten Umbau</u>	<u>-1'237'278</u>	<u>-</u>
<u>Siedlung Scheuchzerstrasse: aufgelaufene Kosten Erneuerung</u>	<u>3'273'597</u>	<u>-</u>
<u>Diverse Siedlungen: Veränderung der Baukonten</u>	<u>-564'509</u>	<u>470'386</u>
<u>Bestand/Veränderung der Wertberichtigung der Baukonten</u>	<u>-664'642</u>	<u>-596'753</u>
<u>Bestand Baukonten netto am 31. Dezember</u>	<u>34'568'018</u>	<u>26'008'846</u>
<u>Immobilien Anlagevermögen</u>	<u>398'504'557</u>	<u>406'886'030</u>
<u>Gebäudeversicherungswerte (Brandversicherungswerte)</u>	<u>487'826'200</u>	<u>493'008'700</u>
4		
Langfristiges Fremdkapital (ohne Rückstellungen und Erneuerungsfonds)		
<u>Bestand am 1. Januar</u>	<u>254'645'819</u>	<u>254'585'677</u>
<u>Investitionsbeiträge Stadt und Bund: Nettoverbuchung</u>	<u>-</u>	<u>-7'800'000</u>
<u>Amortisationen Laufjahr</u>	<u>-1'440'500</u>	<u>-1'456'840</u>
<u>Amortisationen Folgejahr (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)</u>	<u>-1'456'840</u>	<u>-1'456'840</u>
<u>Teilrückzahlung Beitrag Stadt Zürich</u>	<u>-601'660</u>	<u>-</u>

Erfassung/Anpassung Beiträge Stadt Zürich	-	4'957'230
Teilrückzahlung Abschreibungsbeitrag Stadt Zürich	-	619'840
Diverse Akonto- und Schlusszahlungen und diverse Umbuchungen	1'770'350	-
Nettoveränderung Depositenkasse	211'668	-720'971
Total langfristiges Fremdkapital am 31. Dezember	253'128'837	248'728'096
5 Langfristige Rückstellungen	2016	2017
Bestand am 1. Januar	13'439'741	5'485'427
Rückstellung für Projekt Sicherheit in den Siedlungen	-	200'000
Rückstellung für den Ersatz von EDV-Geräten Bereich Spitex	30'000	-
Rückstellung für Kosten im Personalbereich	179'934	413'695
Auflösung Rückstellung im Personalbereich	-	-179'934
Auflösung Rückstellung Projekt Grünwald	-1'330'320	-
Auflösung Rückstellung diverse Projekte	-124'234	-5'967
Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen	-6'709'694	-
Bestand am 31. Dezember	5'485'427	5'913'221
6 Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	68'584'965	77'505'509
Einlage (1% vom Gebäudeversicherungswert)	4'878'600	4'930'500
Siedlungen Felsenrain und Werdhölzli: Entnahme Fensterersatz	-	-374'028
Rückbuchung aus Baukonto Siedlung Scheuchzerstrasse	3'662'040	-
Siedlung Helen Keller: Auflösung wegen Rück- und Neubau	-3'034'264	-
Diverse Siedlungen: Entnahmen und Korrekturen	-60'876	22'131
Siedlung Irchel: Anpassung Buchwert an Mietzinsverfügung	-524'956	-
Bildung von zusätzlichen Einlagen aus periodenfremden/a.o. Erträgen	4'000'000	-
Bestand am 31. Dezember	77'505'509	82'084'112
7 Betriebskosten zu Lasten Eigentümer (ohne Bereich Spitex)		
Allgemeinstrom	689'859	640'195
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	807'430	810'918
Kehrichtgebühren	190'124	104'447
Gebäudeversicherung	201'462	208'417
Kabelgebühren	668'353	694'020
Diverses	47'683	52'349
Total Betriebskosten zu Lasten Eigentümer	2'604'909	2'510'345
8 Personalkosten (ohne Bereich Spitex)		
Lohnkosten	4'147'328	4'537'995
Rückerstattung Lohnkosten durch Versicherungen	-76'246	-71'635
Beiträge an die Sozialversicherungen (inkl. Überbrückungszuschüsse)	843'607	778'495
Personalnebenkosten	229'479	500'459
Annuitäten Rentner	70'169	72'870
Entschädigungen Mitglieder des Stiftungsrats und von Kommissionen	25'360	44'230
Total Personalkosten	5'239'697	5'862'414
9 Übrige betriebliche Kosten (ohne Bereich Spitex)		
Entschädigungen Dienstleistungen Dritter	690'029	821'981
Miete und Unterhalt von Liegenschaften, Betriebsmaterialien	214'055	273'100
Büromaterial und diverses	184'848	334'305
Total übrige betriebliche Kosten	1'088'932	1'429'386

10 Bereich Spitex	2016	2017
Gemäss Art. 2, Abs. 2 Statuten bietet die Stiftung Alterswohnungen in ihren Siedlungen pflegerische Dienstleistungen an. Deren Erbringung und Finanzierung basiert auf einer mit der Stadt Zürich abgeschlossenen Leistungsvereinbarung, die auch die Erstellung einer eigenen Betriebsrechnung für den Bereich Spitex notwendig macht:	CHF	CHF
Ertrag aus Leistungserbringung	3'321'702	3'236'615
Ertrag aus Dienstleistungspaket (Anteil am Gesamtpaket)	253'219	311'618
Öffentliche Beiträge (vor Ergebnisbeteiligung)	3'581'734	3'345'691
Personalkosten	-5'822'525	-5'963'167
Übrige Kosten	-1'058'367	-922'010
Bruttoergebnis Spitex	275'763	8'747
Anteil Stadt am Bruttoergebnis (Gewinn- und Verlustpartizipation)	-230'349	-
Betriebsfremder, ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	169'447	94'964
Nettoergebnis Spitex	214'861	103'711

11 Erläuterung von betriebsfremden, ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung (ohne Bereich Spitex)

Anpassung Landwert einer Siedlung gemäss Vorgabe Kanton	-	-425'864
Beitrag Stadt an Projektionskosten nicht realisiertes Projekt «Ringling»	-	-236'667
Anpassung Anlagewert einer Siedlung gemäss Vorgabe Kanton	-	229'739
Mietzinsrückzahlungen Vorjahre (Baulärm; Vorlage Bauabrechnung)	-	125'915
Diverse Sachverhalte	-3'638	-27'846
Auflösung von kurzfristigen/nicht mehr benötigten Rückstellungen	-8'196'357	-
Anpassung Baurechnung mit Baukonto	-269'502	-
Diverse Aufwendungen	87'058	-
zusätzliche Abschreibungen und Fondseinlagen	9'695'263	-
Total (- Ertrags-/+ Aufwandüberschuss)	1'312'824	-334'723

Diverse Angaben und weitere Erläuterungen

- Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
- Anzahl Vollzeitstellen		
Im Jahresdurchschnitt bestehende Vollzeitstellen	Anzahl	98
- Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung in CHF (Rechnung Beiträge Dezember werden jeweils im Januar des Folgejahres bezahlt)	237'799	250'948
- Auflösung von stillen Reserven	keine	keine
- Verwendung des Jahresgewinns gemäss Beschluss des Stiftungsrats vom 27. Februar 2018		
Bilanzgewinn am 31. Dezember	324'791	442'316
Einlage in die freiwilligen Reserven	109'930	338'605
Einlage auf das Reservekonto des Bereichs Spitex	214'861	103'711
Total Jahresgewinn	324'791	442'316

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
Informatik-Gesamtlösungen



Bericht der Revisionsstelle
an den Stiftungsrat der
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung 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. Danach 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

OB T AG

Claude Rohrer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Februar 2018

- Jahresrechnung 2017 (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)

