



## **Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat**

vom 14. April 2021

### **Finanzverwaltung, Rechnung 2020 der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen, Abnahme**

Gestützt auf § 128 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat im Anhang zur Jahresrechnung 2020 die Rechnungen der öffentlich-rechtlichen Gemeindeanstalten mit eigener Rechtspersönlichkeit.

Da die Rechnung 2020 der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich zum Zeitpunkt der Rechnungsabnahme durch den Stadtrat aber noch nicht vorlag, wird diese nun dem Gemeinderat mit Separatvorlage nachträglich zur Abnahme unterbreitet.

Die Rechnung 2020 der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich schliesst mit einem Ertragsüberschuss von 6,6 Millionen Franken ab. Das zweckfreie Eigenkapital steigt dadurch auf 184 Millionen Franken. Die Nettoinvestitionen belaufen sich auf 23,6 Millionen Franken.

Die Rechnung 2020 der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich liegt dieser Weisung bei.

Die Abnahme der Jahresrechnung der Stiftung fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 13 Abs. 3 Stiftungsstatut, AS 843.331).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

**Die Jahresrechnung 2020 der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich wird abgenommen (Beilage).**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**

## 9703 Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

Rechnung 2019	Budget 2020	Konto	Bezeichnung	Rechnung 2020	Abweichung zum Budget	Begründung (sofern gemäss Art. 9 und 10 FHVO erforderlich)
<b>9703 Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich</b>						
<b>Erfolgsrechnung</b>						
29'446'025.61	32 200 300	3	Aufwand	28 125 962.93	+ 4 074 337	
-39'235'868.45	-40 508 000	4	Ertrag	-34 748 774.66	- 5 759 225	
-9'789'842.84	-8 307 700		Saldo	-6 622 811.73	- 1 684 888	
			(+ = Aufwandüberschuss / - = Ertragsüberschuss)			
<b>Investitionen Verwaltungsvermögen</b>						
66'643'210.60	61 997 000	5	Investitionsausgaben	23 583 992.14	+ 38 413 008	
-4'050'000.00	- 30 000	6	Investitionseinnahmen	- 30 000.00	+ 0	
62'593'210.60	+61 967 000		Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	23 553 992.14	+ 38 413 008	
			(+ = Nettoinvestitionen / - = Einnahmenüberschuss)			
<b>Aufwand</b>						
199'736.21	210 000	3000 00 000	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	199 348.97	+ 10 651	
2'177'026.30	2 439 000	3010 00 000	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	2 422 799.10	+ 16 201	
125'770.92	121 000	3030 00 000	Entschädigungen für temporäre Arbeitskräfte		+ 121 000	* Mitarbeitender neu in Festanstellung (Konto 3010 00 000).
167'028.25	211 000	3050 00 000	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	180 767.55	+ 30 232	
297'489.55	365 000	3052 00 000	AG-Beiträge an Pensionskassen	339 071.15	+ 25 929	
30'592.40	34 000	3053 00 000	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	28 690.10	+ 5 310	
14'440.45	16 000	3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	15 272.50	+ 728	
44'928.62	40 000	3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des Personals	21 234.74	+ 18 765	
16'640.23	18 000	3099 00 000	Übriger Personalaufwand	21 442.67	- 3 443	
23'595.21	20 000	3100 00 000	Büromaterial	22 066.77	- 2 067	
9'709.30	20 000	3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	9 624.35	+ 10 376	* Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
5'695.31	5 000	3103 00 000	Fachliteratur, Zeitschriften	3 428.17	+ 1 572	

**9703 Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich**

Rechnung 2019	Budget 2020	Konto	Bezeichnung	Rechnung 2020	Abweichung zum Budget	Begründung (sofern gemäss Art. 9 und 10 FHVO erforderlich)
9'039.40		3110 00 000	Anschaffung Büromöbel und -geräte	47 129.48	- 47 129	* Neue Aktivierungsgrenze (Fr. 50'000) war im Budget noch nicht vorgesehen.
8'666.85	14 000	3111 00 000	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	15 479.90	- 1 480	
477'574.48	762 900	3120 00 000	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	551 416.36	+ 211 484	* Auslagerung von Heiz- und Nebenkosten höher als budgetiert.
613'842.08	762 700	3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	800 770.43	- 38 070	
199'327.63	119 000	3132 00 000	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	109 287.76	+ 9 712	
111'187.57	99 000	3133 00 000	Informatik-Nutzungsaufwand	140 759.23	- 41 759	* Mehrberatung und -Support für Umstellung auf Homeoffice und Netzwerksicherheit.
305'979.50	328 300	3134 00 000	Sachversicherungsprämien	326 401.05	+ 1 899	
1'922.70	1 000	3137 00 000	Steuern und Abgaben	6 950.00	- 5 950	* Nicht budgetierte Radio- und TV-Abgabe.
251'624.94	100 000	3140 00 000	Unterhalt an Grundstücken	216 983.78	- 116 984	* Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Ausgaben.
6'560'975.20	7 205 800	3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	4 691 970.21	+ 2 513 830	* Saisonale und/oder projektbezogene Verschiebungen der Ausgaben und Auflösung von abgegrenztem Unterhalt (-1,8 Mio. Fr.).
17'995.24	16 500	3151 00 000	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	19 763.51	- 3 264	
537'608.47	528 000	3160 00 000	Miete und Pacht Liegenschaften	546 396.80	- 18 397	
31'695.57	31 700	3170 00 000	Reisekosten und Spesen	24 069.91	+ 7 630	
-33'000.00	43 000	3180 00 000	Wertberichtigungen auf Forderungen	9 000.00	+ 34 000	* Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
36'527.14	48 000	3181 00 000	Tatsächliche Forderungsverluste	8 920.95	+ 39 079	* Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
7'989.05	8 300	3199 00 000	Übriger Betriebsaufwand	15 369.80	- 7 070	* Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
3'646'546.00	3 909 000	3300 40 000	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	3 843 901.00	+ 65 099	
64'110.00	55 000	3300 60 000	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	57 082.00	- 2 082	
7'275.00	21 000	3320 00 000	Planmässige Abschreibungen Software	5 908.00	+ 15 092	* Weniger Software-Anschaffung und folglich weniger Abschreibungen.
6'987'573.45	7 600 000	3401 00 000	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	6 902 964.55	+ 697 035	* Deutlich tiefere Zinsen als budgetiert.
52'602.59	56 000	3420 00 000	Kapitalbeschaffung und -verwaltung	- 309 247.86	+ 365 248	* Einmalige Agio-Gutschrift bei einer EWG-Anleihe.
6'436'310.00	6 992 100	3511 00 000	Einlagen in Fonds des EK	6 830 940.00	+ 161 160	

9703 Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

Rechnung 2019	Budget 2020	Konto	Bezeichnung	Rechnung 2020	Abweichung zum Budget	Begründung (sofern gemäss Art. 9 und 10 FHVO erforderlich)
<b>Ertrag</b>						
-147'623.50	- 161 000	4240 00 000	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	- 169 487.70	+ 8 488	
-52'883.14	- 32 000	4260 00 000	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	- 93 735.88	+ 61 736	* Im Schwankungsbereich der pauschalen Budgetierung.
		4309 00 000	Übriger betrieblicher Ertrag	- 175.40	+ 175	
-2'041'351.15	-1 050 000	4310 00 000	Aktivierbare Eigenleistungen auf Sachanlagen	685 431.10	- 1 735 431	* Bei den Neu- und Ersatzneubauten wurden in den Vorjahren zu hohe Eigenleistungen abgegrenzt. Diese wurden im abgeschlossenen Jahr bereinigt (-1,4 Mio. Fr.).
-100.80		4400 00 000	Zinsen flüssige Mittel			
-2'300.00	- 3 000	4450 00 000	Erträge aus Darlehen VV	- 1 700.00	- 1 300	
-34'795'734.81	-36 958 000	4470 00 000	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	-35 364 856.35	- 1 593 144	* Hauptgründe sind die COVID-19-Mietzinsreduktionen sowie Leerstände.
-482'840.00		4479 00 000	Übrige Erträge Liegenschaften VV	337 330.00	- 337 330	Bei den Neu- und Ersatzneubauten wurden in den Vorjahren zu hohe Bauzinsen abgegrenzt. Diese wurden im abgeschlossenen Jahr bereinigt (-0,4 Mio. Fr.).
-1'710'000.00	-2 304 000	4511 00 000	Entnahmen aus Fonds EK	- 140 194.53	- 2 163 805	
-3'035.05		4699 10 000	Rückverteilung CO2-Abgabe	- 1 385.90	+ 1 386	
<b>Investitionsausgaben</b>						
66'643'210.60	61 957 000	5040 00 000	Hochbauten	23 583 992.14	+ 38 373 008	* Erwerbs- und Bauaktivitäten tiefer als budgetiert.
	30 000	5060 00 000	Mobilien		+ 30 000	* Neue Aktivierungsgrenze (ab Fr. 50'000).
	10 000	5200 00 000	Software		+ 10 000	* Neue Aktivierungsgrenze (ab Fr. 50'000).
<b>Investitionseinnahmen</b>						
-4'020'000.00		6320 00 000	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden			
-30'000.00	- 30 000	6450 00 000	Rückzahlung von Darlehen an private Unternehmungen	- 30 000.00		

## B I L A N Z

31.12.2019 Konto	Bezeichnung	31.12.2020	Veränderung
<b>AKTIVEN</b>			
3 146.00 1000 00	Kassen	5 077.50	+ 1 932
208 615.72 1001 00	Postkonten	1 383 647.32	+ 1 175 032
1 170 055.57 1002 00	Bankkonten	3 956 917.88	+ 2 786 862
11 009.40 1010 00	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	- 77 996.50	- 89 006
5 800.00 1015 00	Kontokorrente mit zu konsolidierenden Einheiten		- 5 800
351 432.05 1019 00	Depotzahlungen und Hinterlegungen	356 560.25	+ 5 128
26 373.99 1019 20	MWST-Vorsteuerguthaben	44 423.11	+ 18 049
2 735 214.75 1041 00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	2 630 722.82	- 104 492
4 020 000.00 1046 00	Aktive RA Investitionsrechnung		- 4 020 000
<b>8 531 647.48</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>8 299 352.38</b>	<b>- 232 295</b>
<b>8 531 647.48 10</b>	<b>Total Finanzvermögen</b>	<b>8 299 352.38</b>	<b>- 232 295</b>
755 727 977.00 1404 00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	794 620 510.74	+ 38 892 534
140 449.00 1406 00	Mobilien allgemeiner Haushalt	83 367.00	- 57 082
28 909 385.36 1407 00	Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt	9 756 942.76	- 19 152 443
16 741.00 1420 00	Software allgemeiner Haushalt	10 833.00	- 5 908
100 000.00 1445 00	Darlehen an private Unternehmungen allgemeiner Haushalt	70 000.00	- 30 000
11 414 007.58 1455 00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen allgemeiner Haushalt	11 414 007.58	
<b>796 308 559.94</b>	<b>Anlagevermögen Verwaltungsvermögen</b>	<b>815 955 661.08</b>	<b>+ 19 647 101</b>
<b>796 308 559.94 14</b>	<b>Total Verwaltungsvermögen</b>	<b>815 955 661.08</b>	<b>+ 19 647 101</b>
<b>804 840 207.42 1</b>	<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>824 255 013.46</b>	<b>+ 19 414 806</b>

## B I L A N Z

31.12.2019 Konto	Bezeichnung	31.12.2020	Veränderung
<b>PASSIVEN</b>			
-4 946 339.71 2000 00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	-2 982 549.30	+ 1 963 790
- 4 596.30 2001 20	Kontokorrente mit anderen Dritten	- 8 610.90	- 4 015
- 67 213.05 2002 20	Steuerschulden MWST	- 58 460.29	+ 8 753
-3 324 688.01 2003 00	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	-3 479 775.66	- 155 088
- 29 819.65 2005 50	Weitere Abrechnungskonten	- 4 969.80	+ 24 850
- 13 530.00 2006 00	Depotgelder und Kautionen	- 38 291.00	- 24 761
- 41 400.00 2009 60	Übrige laufende Verbindlichkeiten	- 58 900.00	- 17 500
-11 000 000.00 2010 20	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Banken		+ 11 000 000
-2 218 539.91 2041 00	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-1 219 197.32	+ 999 343
- 115 183.00 2044 00	Passive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	- 109 159.20	+ 6 024
<b>-21 761 309.63</b>	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>-7 959 913.47</b>	<b>+ 13 801 396</b>
-425 995 415.00 2060 00	Hypotheken	-443 870 815.00	- 17 875 400
-124 900 000.00 2064 00	Langfristige Darlehen	-127 500 000.00	- 2 600 000
- 980 000.00 2085 00	Langfristige Rückstellungen aus übriger betrieblicher Tätigkeit	- 660 000.00	+ 320 000
<b>-551 875 415.00</b>	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>-572 030 815.00</b>	<b>- 20 155 400</b>
<b>-573 636 724.63 20</b>	<b>Total Fremdkapital</b>	<b>-579 990 728.47</b>	<b>- 6 354 004</b>
-53 817 424.53 2910 10	Liegenschaftsfonds	-60 255 415.00	- 6 437 990
<b>-53 817 424.53</b>	<b>Zweckgebundenes Eigenkapital</b>	<b>-60 255 415.00</b>	<b>- 6 437 990</b>
-9 789 842.84 2990 00	Jahresergebnis	-6 622 811.73	+ 3 167 031
-167 596 215.42 2999 00	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-177 386 058.26	- 9 789 843
<b>-177 386 058.26</b>	<b>Zweckfreies Eigenkapital</b>	<b>-184 008 869.99</b>	<b>- 6 622 812</b>
<b>-231 203 482.79 29</b>	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>-244 264 284.99</b>	<b>- 13 060 802</b>
<b>-804 840 207.42 2</b>	<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>-824 255 013.46</b>	<b>- 19 414 806</b>