

Beilage 2 zu GR Nr. 2019/457

Geschäftsbericht für das Jahr 2017 mit Jahresabschluss



April 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorwort des Stiftungsratspräsidenten	3
2. Die Highlights des Berichtjahres	4
3. Kommentar zum Geschäftsverlauf	6
3.1. <i>Veränderung des Umsatzes resp. des Gewinnes</i>	6
3.2. <i>Herkunft der Erträge im Geschäftsjahr 2017</i>	6
3.3. <i>Investitionen Bau bis 2022</i>	7
3.4. <i>Veränderungen der Abschreibungen</i>	8
4. Lagebericht	9
4.1. <i>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</i>	9
4.2. <i>Risikobeurteilung</i>	9
4.3. <i>Aussergewöhnliche Ereignisse</i>	9
4.4. <i>Ausblick - Zieldaten</i>	9
4.5. <i>Ausblick - Investitionen</i>	9
5. Jahresrechnung	10
5.1. <i>Revisionsbericht</i>	10
6. Organisation	11
6.1. <i>Unternehmensstruktur</i>	11
6.2. <i>Dotationskapital</i>	11
6.3. <i>Besitzverhältnis</i>	11
6.4. <i>Kapitalveränderungen</i>	11
7. Stiftungsrat	12
7.1. <i>Mitglieder</i>	12
7.2. <i>Ausschüsse</i>	12
7.3. <i>Sitzungen</i>	12
7.4. <i>Vergütungen</i>	12
7.5. <i>Kompetenzen-Regelung</i>	13
7.6. <i>Wahl und Amtszeit</i>	13
7.7. <i>Personelle Veränderungen</i>	13
7.8. <i>Weitere wesentliche Tätigkeiten und Interessenbindungen</i>	14
8. Geschäftsführung	14
9. Nachhaltigkeit	14
10. Drittmandate	14
10.1. <i>Revisionsgesellschaft</i>	14
10.2. <i>Versicherung</i>	14

1. Vorwort des Stiftungsratspräsidenten

Am 6. Juni 2016 haben die Zürcher Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einem Kredit von 165 Mio. Franken für die Instandstellung von Kongresshaus und Tonhalle sowie der Gründung einer Kongresshaus-Stiftung Zürich zugestimmt. Damit konnte die neue Stiftung im September 2016 gegründet und der Stiftungsrat vom Stadtrat gewählt werden. Am 02.12.2017 wurde die neue Stiftung im Handelsregister eingetragen.

Mit einer Vermögensübertragung von der bisherigen, privatrechtlichen Kongresshaus-Stiftung Zürich auf die neu gegründete öffentlich-rechtliche Kongresshaus-Stiftung Zürich wurde im Februar 2017 das Baurecht für das Areal von Kongresshaus und Tonhalle übertragen. Die bisherige Kongresshaus-Stiftung Zürich wird voraussichtlich bis Ende 2018 liquidiert.

Mit der Vermögensübertragung hat die neue Kongresshaus-Stiftung Zürich auch die bestehenden Verträge von der bisherigen Stiftung übernommen. Dazu gehört insbesondere ein Auftrag zur Bauherrenvertretung durch das städtische Amt für Hochbauten und ein Energie-Contracting mit ewz.

Der vorliegende Bericht ist der erste Geschäftsbericht der neuen Kongresshaus-Stiftung Zürich.

Mit freundlichen Grüssen


Reto Gugg
Präsident des Stiftungsrates

2. Die Highlights des Berichtjahres

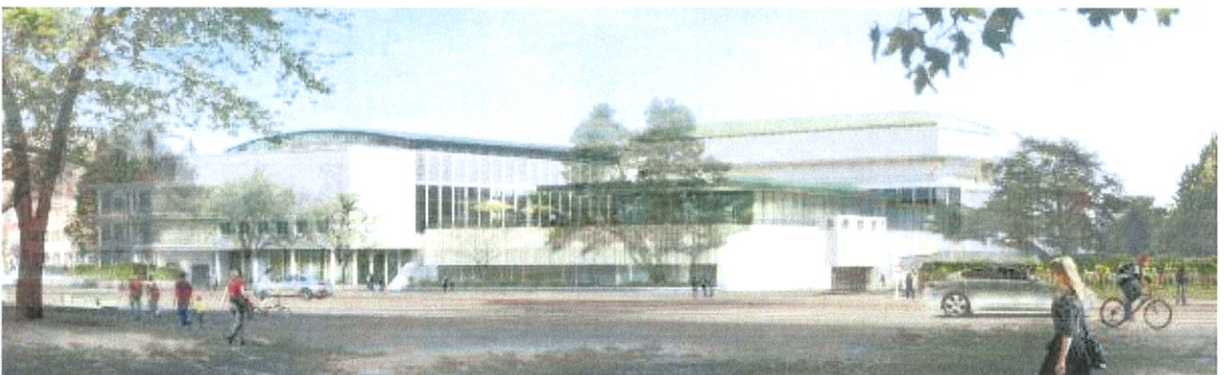
Im Juli 2017 konnte mit den Vorbereitungsarbeiten für die Instandstellung von Kongresshaus und Tonhalle begonnen werden. Am 20. September 2017 gaben Stadtpräsidentin Corine Mauch und Hochbauvorsteher André Odermatt den Startschuss für die Renovations- und Instandsetzungsarbeiten.



Die Wiedereröffnung ist für August 2020 geplant.



Während der dreijährigen Bauzeit spielt das Tonhalle-Orchester in der Tonhalle Maag, einem Provisorium im Zürich West. Im September 2017 wurde die neue Spielstätte feierlich eröffnet.



3. Kommentar zum Geschäftsverlauf

3.1. Veränderung des Umsatzes resp. des Gewinnes

Im Geschäftsjahr 2017 ist per 31.12.2017 ein Verlust von CHF 6'358'472 zu verzeichnen. Er ist auf die ordentlichen Abschreibungen auf Investitionen und Sachgütern zurückzuführen, die mit der Rechnungslegung nach HRM1 zwingend vorgenommen werden müssen.

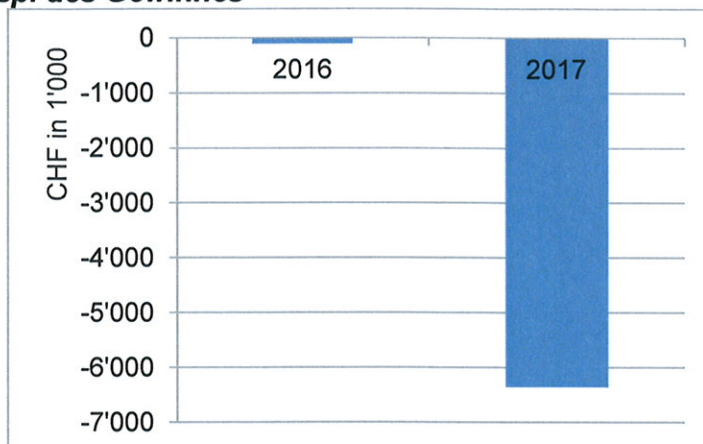


Abbildung 1 Veränderung des Gewinnes über die letzten zwei Geschäftsjahre

3.2. Herkunft der Erträge im Geschäftsjahr 2017

Im Jahr 2017 konnte die Kongresshaus-Stiftung Zürich folgende Erträge erzielen. Der Mietzinsertrag bis zur Betriebseinstellung im Juli 2017 betrug CHF 1'107'942. Für die Abtretung der Seewasser-Konzession an ewz erhielt die Stiftung CHF 70'355. Der Rest von CHF 21'080 besteht aus verschiedenen Vermögenserträgen und Entgelten.

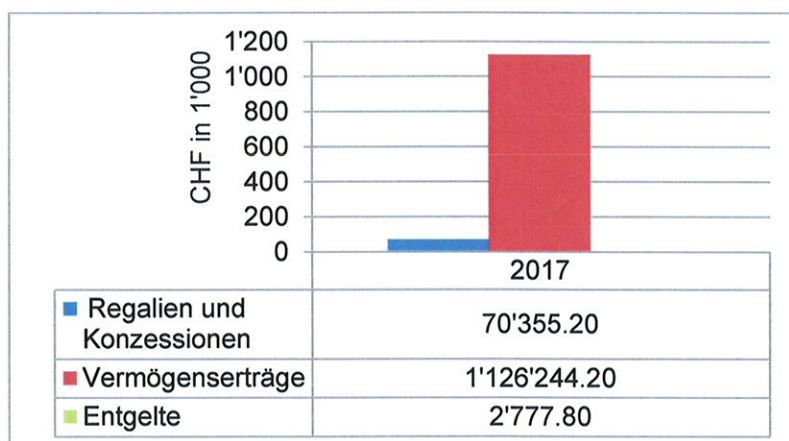


Abbildung 2 Herkunft der Erträge 2017

Per Ende des laufenden Berichtsjahres sind folgende Mietverhältnisse bekannt:

Mietpartei	Mietobjekt	Mietdauer
Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG	Teile vom Kongresshaus im Gesamtausmass von rund 15'155 m ²	Befristeter Geschäftsmietvertrag mit einer Dauer von sechs Jahren und sieben Monaten, plus fünf Jahre Option. Definitive Mietbeginn erfolgt mit der Übergabe gemäss SIA 118.
Tonhalle-Gesellschaft Zürich	Teile vom Kongresshaus / Tonhalle im Gesamtausmass von rund 3'100 m ²	Das Mietverhältnis dauert solange, wie der separat abgeschlossene Subventionsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der Mieterin gilt und endet demnach gleichzeitig wie der Subventionsvertrag.
Kongresshaus-Stiftung Zürich	Lager an Thurgauerstrasse 40, 8050 Zürich	Mietbeginn am 16.06.2017. Der Vertrag dauert längstens bis am 31.12.2025.

3.3. Investitionen Bau bis 2022

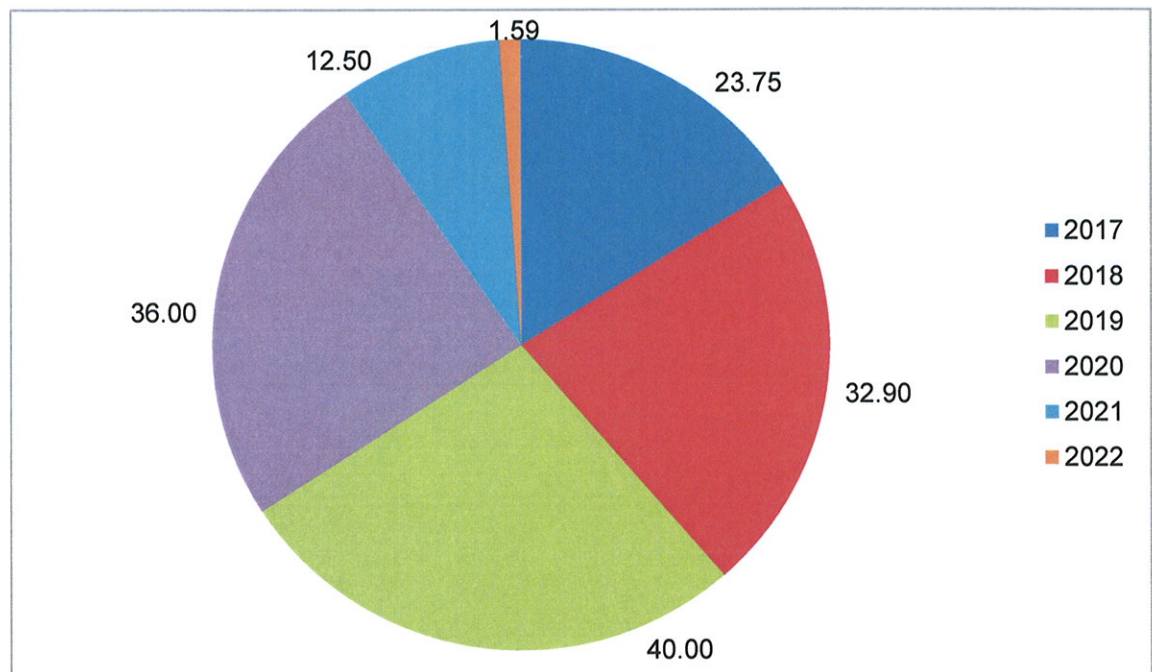


Abbildung 3 Investitionen Bau bis 2022; CHF in Millionen

Im Berichtsjahr wurde mit der Renovation des Kongresshauses begonnen. Die getätigten Investitionen für die Renovation betragen bis Ende 2017 CHF 23'745'832.92. Die Investitionen werden in den folgenden Jahren weiter steigen. Bis 2022 werden insgesamt rund CHF 147'000'000 als Dotationskapital der Stadt Zürich in den Bau investiert.

3.4. Veränderungen der Abschreibungen

Im Berichtsjahr wurden diverse Abschreibungen im Gesamtbetrag von CHF 7'096'827.92 getätigt, welche sich wie folgt auf den verschiedenen Wertberichtigungskonten verteilen.

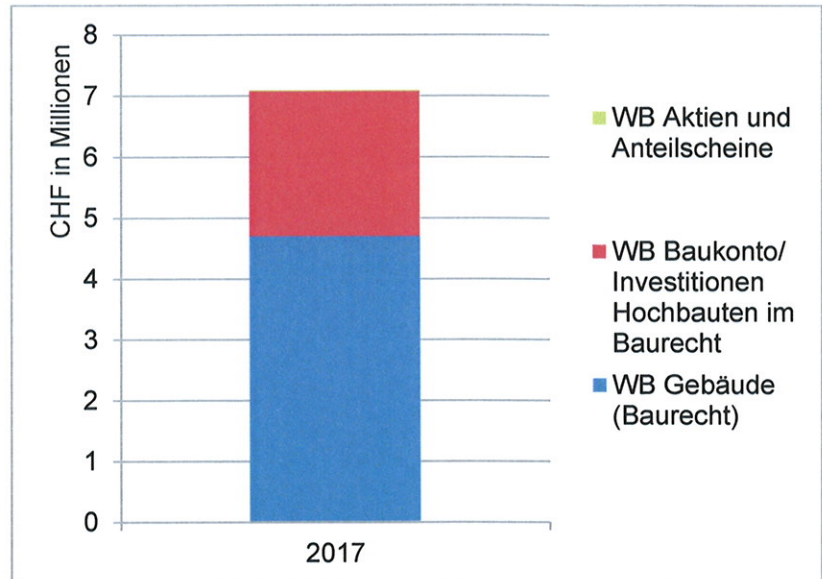


Abbildung 4 Wertberichtigungen für Geschäftsjahr 2017

- WB Gebäude (Baurecht): CHF 4'700'000
- WB Baukonto / Investitionen Hochbauten im Baurecht: CHF 2'375'832.92
- WB Aktien und Anteilscheine: CHF 20'995

4. Lagebericht

Der Lagebericht stellt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens am Ende des Geschäftsjahres unter Gesichtspunkten dar, die in der Jahresrechnung nicht zum Ausdruck kommen. (OR Art. 961c)

4.1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich AG beschäftigt kein eigenes Personal.

4.2. Risikobeurteilung

Da die Kongresshaus-Stiftung Zürich AG zu 100 % durch die Stadt Zürich finanziert ist, stellen die Hypothekarzinsen kein wesentliches Risiko dar. Hingegen spielen die Renovations- und Instandsetzungskosten eine wichtige Rolle. Das Risiko von Mehrkosten kann nicht ausgeschlossen werden, es muss aber wenn immer möglich vermieden werden.

Nach den abgeschlossenen Arbeiten liegen die Risiken in den laufenden Instandhaltungsmassnahmen und den Mieteinnahmen.

Bis zum Beginn der Arbeiten wurden sämtliche Mietzinse ohne Ausnahme erhalten und es sind keine Ausfälle zu verzeichnen.

4.3. Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr 2017 gab es keine aussergewöhnlichen Ereignisse.

4.4. Ausblick - Zieldaten

Trotz der erheblichen Kosten für die Bauarbeiten beansprucht die Kongresshaus-Stiftung Zürich AG keine Darlehen von Finanzinstituten. Das Kapital wurde vollständig von der Stadt Zürich zur Verfügung gestellt. Somit ist die Stiftung vollständig eigenfinanziert. Das grösste und wichtigste Ziel der Kongresshaus-Stiftung Zürich AG ist die Einhaltung des Kostenvoranschlags, welcher durch die Abstimmung 2016 vom Zürcher Stimmvolk verabschiedet wurde. Stand jetzt sind wir zuversichtlich, dass der Kostenvoranschlag eingehalten werden kann.

4.5. Ausblick - Investitionen

Im kommenden Jahr werden wir gemäss Budget rund CHF 32'950'000 in die Renovations- und Instandsetzungsarbeiten investieren. Die grössten Investitionen im kommenden Jahr werden namentlich folgende sein:

- Rohbau
- Installation Gebäudetechnik

5. Jahresrechnung

5.1. Revisionsbericht



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schriffbastrasse 2
8031 Zürich

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2017
an die Vorstehererschaft der

Kongresshaus-Stiftung Zürich

Als finanztechnische Prüfstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 1-27) der Kongresshaus-Stiftung Zürich, bestehend aus Bestandesrechnung, Verwaltungsrechnung (Laufende Rechnung und Investitionsrechnung), Anhang und Erläuterungen für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Rechnungsjahr geprüft.

Verantwortung der Vorstehererschaft

Die Vorstehererschaft ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Vorstehererschaft für die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der finanztechnischen Prüfstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen der Prüfstelle. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt die Prüfstelle das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, die Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Rechnungsjahr den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen an die Fachkunde und die Unabhängigkeit gemäss den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 28. Februar 2018

BDO AG

Jörg Auckenthaler
Zugelassener Revisionsexperte

Marc Kuratli
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

6. Organisation

6.1. Unternehmensstruktur

Die Kongresshaus-Stiftung ist eine Institution des öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Der Zweck der Unternehmung lautet wie folgt: „Zweck der Stiftung ist die Bereitstellung und der Betrieb eines Kongress- und Konzertgebäudes am General-Guisan-Quai. Das Gebäude dient als Kongresshaus und als Tonhalle. Es wird insbesondere zur Durchführung von Kongressen und von Konzerten auf erstklassigem Niveau genutzt. Soweit die Erfüllung des Zwecks dies erfordert, kann die Stiftung Liegenschaften kaufen, verkaufen, mieten oder vermieten und Baurechte erwerben oder vergeben. Die Stiftung verfolgt keine Gewinnabsicht.“

6.2. Dotationskapital

Das Dotationskapital der Stiftung beträgt CHF 165'000'000.00 wovon per Ende des Berichtsjahres CHF 23'745'832.92 verwendet worden sind.

6.3. Besitzverhältnis

Die Kongresshaus-Stiftung ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich.

6.4. Kapitalveränderungen

Seit der Errichtung der Stiftung gab es keine Veränderung des Dotationskapitals.

7. Stiftungsrat

7.1. Mitglieder

- Reto Gugg (seit Gründung), Präsident des Stiftungsrates
Vertreter der Stadt Zürich
- Martina Glaser (seit Gründung), Mitglied des Stiftungsrates
Stellvertretende Leiterin Projektstab Stadtrat und Vertreterin der Stadt Zürich
- Ilona Schmiel (seit Gründung), Mitglied des Stiftungsrates
Vertreterin der Tonhalle-Gesellschaft Zürich
- Hans Syz (seit Gründung), Vizepräsident des Stiftungsrates
Vertreter der Tonhalle-Gesellschaft Zürich
- Thomas Schlepfer (seit Gründung), Mitglied des Stiftungsrates
Projektleiter Finanzdepartement Stadt Zürich und Vertreter der Stadt Zürich

7.2. Ausschüsse

Der Stiftungsrat der Kongresshaus-Stiftung Zürich AG verfügt über keine speziellen Ausschüsse.

7.3. Sitzungen

Die Sitzungen des Stiftungsrates dauerten durchschnittlich eineinhalb Stunden und fanden 2017 sechsmal statt. Es waren mit Ausnahme von je zwei entschuldigtem Absenzen an der Januar- und Mai-Sitzung, alle Mitglieder anwesend.

7.4. Vergütungen

Den Mitgliedern des Stiftungsrates wurden gesamthaft im Berichtsjahr CHF 75'170 (Brutto) ausgerichtet, welche sich wie folgt auf die einzelnen Mitglieder aufteilt:

- | | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| – Präsident des Stiftungsrates | CHF | 50'170 |
| – Mitglieder des Stiftungsrates | je CHF | 6'250 |

7.5. Kompetenzen-Regelung

Der Stiftungsrat ist oberstes Aufsichts- und Gestaltungsorgan der Stiftung. Gemäss Organisations- und Geschäftsreglement hat der Stiftungsrat folgende unübertragbare Aufgaben und Kompetenzen:

- Dem StR kommen gemäss Artikel 10 Absatz 1 der Statuten folgende Aufgaben zu.
 - Er unterhält und betreibt das Gebäude der Stiftung, soweit er den Betrieb nicht ganz oder teilweise vertraglich auf Dritte überträgt.
 - Er beschliesst über Anträge und Statutenänderungen.
 - Er regelt die Vertretungs- und Unterschriftsberechtigung für die Stiftung.
 - Er beschliesst über Budget und Jahresrechnung und nimmt Kenntnis vom Revisionsbericht.
 - Er erstellt den Tätigkeitsbericht.
 - Er kann Reglemente erlassen, insbesondere über die Vermietung und Benützung der einzelnen Gebäudeteile und über Einzelheiten der Organisation.
- Im Übrigen kommen dem Stiftungsrat gemäss Artikel 10 Absatz 2 der Statuten alle Kompetenzen zu, die nicht einem andern Organ übertragen worden sind.
- Zusätzlich zu den Aufgaben und Kompetenzen gemäss Artikel 10 der Statuten obliegt dem Stiftungsrat
 - die Festlegung der Anlagestrategie und die Vergabe von Vermögensverwaltungsmandaten.
 - die Genehmigung von Budgetveränderungen (Zusatzkredite, Krediterhöhungen)
 - die Genehmigung des Geschäftsführungs-Vertrags sowie von weiteren Verträgen von Bedeutung.
 - die Genehmigung von Mietverträgen für die Geschäftsräumlichkeiten der Stiftung.
 - die Bestimmung von Ausschüssen des StRs sowie von deren Aufgaben, Kompetenzen und Entschädigungen.
 - die Kommunikationsmassnahmen
 - die Behandlung von Rekursen gegen Anordnungen, soweit diese nicht einem anderen Verfahrensweg unterstehen.

Der Stiftungsrat hat für die Regelung der Organisation- und Geschäftsführung am 2. Dezember 2016 ein Reglement erlassen, welches die Organisation und die Geschäftsführung im Detail regelt.

7.6. Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat besteht aus fünf Mitgliedern, die durch den Stadtrat gewählt werden. Der Tonhalle-Gesellschaft steht das Recht zu, zwei Mitglieder vorzuschlagen. Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrats beträgt vier Jahre (bis 2020). Eine Wiederwahl ist möglich.

7.7. Personelle Veränderungen

Im Berichtsjahr gab es keine Neueintritte resp. Austritte aus dem Stiftungsrat.

7.8. Weitere wesentliche Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Ilona Schmiel ist gleichzeitig Intendantin des Tonhallen Orchesters Zürich, welche nach den Renovations- und Instandsetzungsarbeiten Flächen im Kongresshaus mieten wird.
- Hans Syz ist Vizepräsident und Quästor der Tonhalle-Gesellschaft Zürich. Diese wird nach den Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten wieder Mieterin im Kongresshaus Zürich sein.

8. Geschäftsführung

Auf Mandatsbasis wurde die immoclass AG, mit Sitz in Zürich, mit der Geschäftsführung sowie der kaufmännischen Bewirtschaftung beauftragt. Für das Rechnungswesen wurde eine Zusammenarbeit mit der OBT AG, mit Sitz in Zürich, abgeschlossen. Beide Parteien sind seit der Gründung der Kongresshaus Stiftung Zürich AG mit dem entsprechenden Mandat beauftragt.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Oberdorfstrasse 2, 8001 Zürich.

9. Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit spielt für die Kongresshaus-Stiftung Zürich AG eine wichtige Rolle. So reist der Stiftungsrat jeweils mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Velo an Sitzungen und Termine. Um die Transportwege und den CO₂-Ausstoss so gering wie möglich zu halten, wird wenn möglich bei der Auftragsvergabe auf die umliegenden Unternehmen geachtet.

10. Drittmandate

10.1. Revisionsgesellschaft

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich (seit Gründung)

Die Summe des Revisionshonorars beträgt CHF 19'440. Zusätzliche Honorare wurden keine vergütet.

10.2. Versicherung

Sämtliche Versicherungen sind bei der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG, Mythenquai 2, 8002 Zürich

Zürich, 10.04.2018

Kongresshaus-Stiftung Zürich AG

Reto Gugg
Präsidentin des Stiftungsrates

Hans Syz
Vizepräsident des Stiftungsrates

Beilagen

- Geldflussrechnung 2017
- Revisionsbericht BDO, dat. 21.03.2017, beinhaltend:
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Jahresrechnung
 - Bilanz per Jahresende
 - Erfolgsrechnung Berichtsjahr
 - Anhang zur Jahresrechnung