ImmoRSS Zürich

Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich

Jahresbericht
für das Geschäftsjahr 2017-18

Fiona Meeks, Alumni der Steinerschule Winterthur und der Atelierschule Zürich, spielt an der Eröffnungsfeier des neuen Saals in Winterthur

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zum Geschäftsjahr 2017-18 2

Bericht des Stiftungsrates 4

Portfolio der Schulliegenschaften 5

Stand Bauprojekte
- Die Steinerschule Winterthur bezieht ihren Festsaal 7
- Baubeginn Laborhaus an der Plattenstrasse 52 9

Jahresrechnung 2017-18 11
- Bilanz und Erfolgsrechnung 2017-18 13
- Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung 15
- Bericht der Revisionsstelle 21

Finanzierung
- Finanzierungsstrategie 23
- Fremdfinanzierung der Bauvorhaben 24
- Danksagung, Eigenkapitalgewinnung durch Fundraising 25
- Spendenaktionen 27

Anhang
- Zusammensetzung der Stiftungsorgane 29
- Patronatskomitee 31
- Spendenkonto, Adressen und Kontakt 33

01

Gäste an der Einweihungsfeier des Saalbaus in Winterthur

Vorwort
zum Geschäftsjahr 2017-18

Vor Jahresfrist wurde an dieser Stelle die personelle Verstärkung des Stiftungsrates durch gleich drei sehr anerkannte, externe Persönlichkeiten bekanntgegeben. Martin Graf, Tiziano Menghini und Peter Schmid haben gleich zu Beginn die wichtigen Führungspositionen als Präsident, Vizepräsident und Leiter der Baukommission Zürich-Plattenstrasse übernommen und im Stiftungsrat schon mehrere wichtige Impulse ausgelöst. Die Zusammenarbeit ist sehr erfreulich und die Schulen profitieren vom zur Verfügung gestellten Know-how. Die Stiftung und die Schulen sind allen dreien sehr dankbar für ihr Engagement.

Auf Ende Kalenderjahr 2018 wird Christoph Ammann, Gründungsvater der Stiftung und Leiter des Patronatskomitees, seine bisherige Funktion als Finanzverantwortlicher in die Hände von Peter Schmid geben, der für diese Funktion grosse und breite Erfahrung mitbringt. Christoph Ammann bleibt der Stiftung als Leiter des Patronatskomitees noch erhalten. Peter Schmid wird seine heutige Funktion als Leiter der Baukommission Zürich-Plattenstrasse beibehalten, bis das Umbauprojekt Plattenstrasse 52 zum neuen Laborhaus im kommenden Jahr abgeschlossen werden kann.

Als leitende Kraft hat Christoph Ammann mit unserer Stiftung ein konkretes Modell für eine zukunftsfähige Verwaltung, Finanzierung, Bewirtschaftung und Erneuerung unserer Schulliegenschaften geschaffen. Eine nachhaltige Tragbarkeit der Schulgebäude bildet den Boden, um freie Schulen mit solidarischen Beitragsordnungen zu ermöglichen.

Im Sommer 2018 wurde gleichzeitig der Saalbau an der Steinerschule Winterthur fertiggestellt und der Umbau zum Laborhaus für die Rudolf Steiner Schule und Atelierschule Zürich begonnen. Von diesen und weiteren Meilensteinen können Sie in diesem Geschäftsbericht lesen.

Cornelius Bohlen
Stiftungsrat

03

Ansprache von Martin Graf, Präsident des Stiftungsrates, Einweihungsfeier Saal- und Mensabau an der Steinerschule Winterthur

Bericht des Stiftungsrates

Einen ausserordentlich erfreulichen Meilenstein stellt für die Stiftung die Vollendung des Bauprojekts an der Rudolf Steiner Schule in Winterthur dar, die vor Jahresfrist ihre Schulliegenschaften in unsere Stiftung eingebracht hat. Der unterirdische, multifunktionale und teilbare Bühnensaal mit mehr als 200 Plätzen sowie die neue Mensa konnten als neues Herzstück der Schulgemeinschaft am 1. September 2018 eingeweiht werden. Dies bedeutet für die Schule nach jahrelangen Anstrengungen einen grossen Schritt in die Zukunft. Weitere Teilerneuerungen an den Altbauten der Schule an der Maienstrasse im Winterthurer Tössfeld befinden sich in Vorbereitung.

Mit dem Abschluss der nötigen Planungsarbeiten für den Umbau an der Plattenstrasse 52 zum neuen Laborhaus für den naturwissenschaftlichen Unterricht der Steinerschulen an der Plattenstrasse hat die bauliche Realisierung des nächsten grossen Meilensteins begonnen. Endlich kann die Erneuerung der Schulhausanlagen an der Platte wieder fortgesetzt werden. Das Laborhaus soll im August 2019 zu Beginn des nächsten Schuljahres in Betrieb genommen werden. Da mit dem Umbau an der Plattenstrasse 52 die beiden Schulen im Schuljahr 2018-19 noch enger als bisher zusammenrücken müssen, wurde der bisherige Renovations- und Unterhaltszyklus fast verdoppelt, um den Schulen in dieser Phase zumindest möglichst gut renovierte Schulräume zur Verfügung zu stellen.

Das Berichtsjahr 2017-18 wird zugleich als Übergangsjahr für die Stiftung bezeichnet werden können, da es durch die Besetzung mit neuen Führungspersonen geprägt wurde, die sich schwergewichtig mit Zukunftsfragen der Stiftung und insbesondere der Frage der langfristigen Sicherstellung der Schulräume für die Schulen an der Plattenstrasse befassten. Der Gesamt-Stiftungsrat und der Stiftungsratsausschuss tagten im Berichtjahr je vier Mal. Die Baukommission am Standort Plattenstrasse tagte zur Planung des Umbaus zum Laborhaus zwölf Mal unter der Leitung von Peter Schmid. Am Standort Winterthur tagte die dortige Baukommission achtzehn Mal und begleitete unter der Leitung des ausgewiesenen Baufachmanns Andreas Baumgartner mit Erfolg eng den Neubau von Saal und Mensa. Unsere Geschäftsführung, Thomas Eder, nahm an den Sitzungen beider Baukommissionen teil. Für beide Baukommissionen wurde im Berichtsjahr ein Reglement erarbeitet und verabschiedet, da im Verlauf der Arbeit Fragen mit Regelungsbedarf entstanden waren.

Der Stiftungsrat hatte sich weiter mit den gerichtlichen Auseinandersetzungen zum Schulhausneubau an der Plattenstrasse 50 zu befassen. Er hat die klare Abweisung der Einsprachen gegen die volle Wohnanteilsbefreiung im Rahmen der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich durch das Baurekursgericht im Mai 2018 erfreut zur Kenntnis genommen. Inzwischen wurden die Einsprachen ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Der Stiftungsrat hofft, dass nach Bearbeitung der Rekurse und Zivilklage der geplante Neubau früher oder später in Angriff genommen werden kann.

Auch bei der Finanzierung konnte die Stiftung neue Meilensteine erreichen. So hat der Kantonsrat des Kantons Zürich im Juli 2018 dem Antrag des Regierungsrates zur Gewährung eines zinslosen Darlehens von CHF 5 Mio. auf 20 Jahre zugestimmt. Begleitende Auflagen dieses Beschlusses sind rechtskräftige Baubewilligungen und eine finanzielle Beteiligung der Stadt Zürich, über welche die Gespräche aufgenommen wurde. Wir sind den politischen Instanzen sehr dankbar für die Anerkennung der gemeinnützigen Leistungen unserer Schulen für die Bildungsvielfalt.

Ein grosser und herzlicher Dank geht an alle Menschen, die als Mitglied der Stiftungsgremien, der Geschäftsführung, als Mitarbeitende der Stiftung und besonders auch als Spender/innen und Gönner/innen im Berichtsjahr erneut erfolgreich zugunsten des Stiftungszwecks mitgewirkt haben.

Martin Graf
Präsident des Stiftungsrates

Portfolio der Schulliegenschaften

05

Der nebenstehenden Portfolio-Übersicht können die wichtigsten Kennzahlen der Liegenschaften an der Plattenstrasse in Zürich und an der Maienstrasse in Winterthur entnommen werden.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden nach der Erweiterung des Portfolios um die Schulliegenschaften in Winterthur die Schulliegenschaften an der Plattenstrasse in Zürich nach Hauptnutzungen in zwei Spalten zusammengefasst: Die bergseitigen Liegenschaften an der Plattenstrasse Nr. 33, 37 und 39, die neben den gemeinsam genutzten Sälen, Turnhalle und Mensa mehrheitlich durch die Rudolf Steiner Schule Zürich (Kindergarten, Hort, 1. bis 9. Klassen) genutzt werden, bilden neu eine Spalte; die Liegenschaften an der gegenüberliegenden Plattenstrasse Nr. 50, 52 und 77, die mehrheitlich durch die Atelierschule Zürich (10. bis 13. Klassen) genutzt werden, sind in einer zweiten Spalte zusammengefasst. Zudem wurden die Buchwerte der Liegenschaften an der Plattenstrasse, die einen Landwert von durchschnittlich CHF 1‘177 pro m2 Parzellenfläche verkörpern, auf der Basis der Parzellenflächen harmonisiert, so dass alle Buchwerte diesen Durchschnittswert aufweisen. Es erfolgte keine Veränderung des Gesamtbuchwerts der Liegenschaften.

Im Berichtsjahr führte der Neubau von Saal und Mensa in Winterthur und die Vorbereitung des Baubeginns an der Plattenstrasse 52 zu einem Anstieg der aktivierten Investitionskosten um CHF 2,6 Mio. Die Veränderungen im zinslosen und verzinslichen Fremdkapital werden auf S. 24 erläutert. Das Anlagevermögen von total CHF 18.5 Mio. beläuft sich auf 39% des aktuellen Verkehrswertes der Liegenschaften und die Gesamt-Belehnung auf knapp 29%.

			Liegenschaften in Zürich an der Plattenstrasse 33,37,39	50, 52, 77	Liegenschaften in Winterthur an der Maienstrasse 13, 15	Planungs-Kosten, Kleinprojekte	Total per 31.Juli 2018	Veränderungen zum Vorjahr
Mehrheitliche Nutzung der Liegenschaften	(1)		RSS Zürich	ATS Zürich	RSS Winterthur			
Flächen								
Grundstück Parzellenfläche		m2	3 777	2 668	1 432		7 877	0
Geschossfläche		m2	4 860	3 592	1 381		9833	0
Vermietete Nutzflächen:								
an die Nutzerschulen	(2)	m2	3 374	1 872	824		6 070	0
an Drittmieter		m2	244	886	0		1 130	0
Verkehrswertschätzungen	(3)							
- Ist-Zustand		1000	22 120	20 155	5 000		47 275	1 175
- nach Erneuerung		1000	33 250	28 345	6 000		67 595	0
Gebäude-Versicherungswert		**1000**	**16 378**	**12 825**	**3 302**		**32 505**	**0**
Bilanzwerte per 31 7 2018:								
- Buchwert Parzellenflächen	(4)	1000	4 446	3 141	1 802		9 388	0
- Aktivierte Planungs- u Baukosten	(5)	1000		6 392	3 456	590	10 437	2 563
- Abschreibung allg Planungskosten	(6)	1000		321	405	569	1 294	405
Total Anlagevermögen		**1000**	**4 446**	**9 211**	**4 852**	**21**	**18 530**	**2 158**
- in % aktueller Verkehrswert		%	20,1 %	45,7%	97,0 %		39,2%	3,7%
Finanzierung per 31.07.2018								
- Verzinsliches Fremdkapital		1000	3 100	2 990	4 000		10 090	1310
- Zinsloses Fremdkapital		1000			600	2 882	3 482	1 100
Total Fremdkapital			**3 100**	**2 990**	**4 600**	**2 882**	**13 572**	**2 410**
- in % aktueller Verkehrswert		%	14 0 %	14,8%	76,7 %		28,7%	4,5%
Grundpfandsicherheiten (gemäss Grundbuch)	(7)	**1000**	**3 326**	**6 300**	**5 300**		**14 926**	**0**
Investitionen seit 2012:								
Schätzung der Machbarkeits-Studien 2012	(8)	1000	18 100	16 900	6 400	400	41 800	2 000
Geplante Investitionen (Kostenvoranschlag)	(9)	1000		16 000	4 900	400	21 300	441
Abgeschlossene Bauvorhaben		1000		4 453			4 453	0

Erläuterungen:
(1) Die Liegenschaften an der Plattenstrasse werden von beiden Schulen genutzt, wobei die Liegenschaften 33, 37 und 39 abgesehen von den Sälen und der Turnhalle und Mensa mehrheitlich durch die RSS Zürich genutzt werden und die Liegenschaften 50, 52 und 77 mehrheitlich durch die Atelierschule Zürich.
(2) Von den angegebenen reinen Nutzflächen werden 36% von beiden Schulen genutzt, womit erhebliche Synergien entstehen.
(3) Schätzungen der Liegenschaften durch ZKB: Istzustand und Sollzustand nach Realisierung der geplanten Investitionen (Plattenstrasse 2014, Winterthur 2016). Bei Winterthur wurde aufgrund des fast fertiggestellten Bauvorhabens ein Teil des durch die ZKB geschätzten Mehrwerts in den aktuellen Verkehrswert eingerechnet. Die Neuschätzung erfolgt nach Abschluss der Bauvorhaben.
(4) Die Buchwerte entsprechen dem Landwert mit CHF 1'177 pro m2 Parzellenfläche an der Plattenstrasse und CHF 1'258 in Winterthur und werden nicht abgeschrieben. Gegenüber dem Vorjahr wurde eine Vereinheitlichung über alle Liegenschaften an der Plattenstrasse vorgenommen. Diese Vereinheitlichung begründet sich einerseits aufgrund der Lage und anderseits aufgrund unterschiedlicher Bewertungsansätze in der Vergangenheit. Die Vereinheitlichung hat keinen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens- und Ertragslage der Stiftung.
(5) Die aktivierten Planungs- u. Baukosten erhöhten sich im Berichtsjahr um 2,3 Mio. für das Bauvorhaben in Winterthur. Zudem wurde der Baubeginn im August 2018 des Umbaus Plattenstrasse 52 mit CHF 262'000 Planungskosten vorbereitet.
(6) Im Berichtsjahr wurden bereits 50% der Planungskosten des Bauvorhabens in Winterthur mit CHF 405'000 abgeschrieben.
(7) Von den Grundpfandsicherheiten sind 10.09 Mio. CHF beansprucht für verzinsliches Fremdkapital. Die übrigen Sicherheiten sind in einem Depot bei der ZKB hinterlegt zur pauschalen Absicherung der zinslosen Darlehen von Sponsoren und den Schulen nahestehenden Personen.
(8) Der Investitionsrahmen der Machbarkeitsstudie Plattenstrasse 2012 basierte auf Kennzahlen-Hochrechnungen; derjenige von Winterthur auf einer Vorstudie 2015/16.
(9) In dieser Zeile werden die bewilligten Kostenvoranschläge laufender Bauprojekte ausgewiesen (Plattenstrasse 50/52 und Maienstrasse 13/15 Winterthur, sowie ein Umbau für einen Kindergarten).

07

Einschulungsfeier im neuen Saal der Steinerschule Winterthur

Die Steinerschule Winterthur bezieht ihren Festsaal

Der 20. August 2018 war für die Steinerschule Winterthur ein ganz besonderer Tag: Die Einschulung der neuen 1. Klasse konnte im neuen Saal stattfinden. Der neue Saal, von dem die Schulgemeinschaft in Winterthur lange geträumt hatte, wurde endlich Realität. Mit glänzenden Augen und voller Stolz bestiegen die Erstklässler/innen die Bühne und genossen zusammen mit den Lehrer/innen und Eltern diesen besonderen Moment.

Nach über 6-jähriger Planungs- und Bauzeit konnte der neue Festsaal und die neue Mensa dem Schulbetrieb übergeben werden. Der teilbare Festsaal bietet Platz für 220 Besucher/innen und wird für den täglichen Orchester-, Theater- und Eurythmieunterricht genutzt. Die Steinerschule Winterthur hat mit ihm ein neues kulturelles Zentrum erhalten. In der neuen Mensa können 50 Kinder gleichzeitig zu Mittag essen.

Eine der grossen Herausforderungen in der Gestaltung dieser beiden aus Platzgründen unterirdisch angelegten Räume lag darin, sie mit möglichst viel natürlichem Tageslicht zu versorgen. Dem Architekturteam Denker/Zimmer aus Berlin ist dies dank grosszügigen Fensteröffnungen ausserordentlich gut gelungen. Trotz 7 Meter Tiefe kommt weder im Saal noch in der Mensa ein «Kellergefühl» auf. Der Abschluss dieses Bauabschnitts stellt für die Steinerschule Winterthur einen wichtigen Meilenstein in ihrer über 40-jährigen Geschichte dar. Die Voraussetzungen sind geschaffen, dass die Schüler/innen dieser und der nächsten Generationen in optimalen Schulräumen unterrichtet werden können und die Schule weiter gedeihen kann.

Das Investitionsvolumen für diese Bauetappe beträgt rund CHF 4.9 Mio. Davon konnten 1.4 Mio. bislang als Eigenkapital aufgebracht werden. Das Geld resultiert aus einer grossangelegten und erfolgreich verlaufenen Spendenkampagne. Allen Spender/innen möchten wir an dieser Stelle ein grosses Dankeschön aussprechen! Was durch ihre ausserordentliche Unterstützung möglich geworden ist, konnte den Spender/innen an der offiziellen Einweihungsfeier am Samstag, den 1. September 2018, mit grosser Freude gezeigt werden. Den Feierlichkeiten wohnten zahlreiche Gönner/innen bei. Die stimmungsvolle Feier wurde von Schüler/innen der Atelierschule und der 7. Klasse aus Winterthur musikalisch umrahmt.

Mit dem Bezug der neuen Räume wird dem Betrachter immer deutlicher, dass die bestehenden Schulhäuser dringend saniert werden müssen. Der Kontrast zwischen neu und alt ist nicht zu übersehen. Deshalb plant die Immobilienstiftung ImmoRSS zusammen mit der Steinerschule Winterthur ab Frühling 2019 eine Sanierung der Schulhäuser an der Maienstrasse 13 und 15. Zudem ist ein Anbau geplant zur Erweiterung der bestehenden Klassenzimmer. Die baulichen Aktivitäten an der Steinerschule Winterthur gehen also weiter. Mit dem Bezug von Saal und Mensa ist aber ein erster grosser Schritt getan. Herzlichen Dank allen Beteiligten!

Daniel Plain
Stiftungsrat

09

Baubeginn: Impressionen vom Umbau an der Plattenstrasse 52

Baubeginn Laborhaus an der Plattenstrasse 52

Nach Abschluss aller Planungsarbeiten konnte im August 2018 der Umbau der Liegenschaft an der Plattenstrasse 52 aufgenommen werden. Mit einem Innenumbau und der Sanierung des historischen und beim Denkmalschutz inventarisierten Baumeisterhauses entstehen lang erwünschte moderne Räumlichkeiten für den naturwissenschaftlichen Unterricht von Rudolf Steiner Schule und Atelierschule Zürich (7. bis 13. Klasse). Nach dem Umbau des 2014 bezogenen Atelierhauses an der Plattenstrasse 77 wird damit eine wichtige zweite Etappe für die Erneuerung des mehr als 90-jährigen Schulstandorts an der Plattenstrasse verwirklicht.

Das Raumprogramm umfasst vier Geschosse (UG, OG 1–3) mit vier naturwissenschaftlichen Unterrichtsräumen (Biologie, Chemie, Physik, sowie Informatik und Mathematik) mit angrenzenden Labor-, Material- und Vorbereitungsräumen. Im Erdgeschoss entstehen ein Unterrichtszimmer und Arbeitsräume für die Kollegien, im Dachgeschoss ein zusätzlicher Workshop-Raum. Der Garten mit seinen unter Schutz stehenden Bäumen wird für kleine Aufenthaltsplätze für Schüler/innen und Lehrer/innen gestaltet. Architekt ist Peter Moor, Zürich.

Die geplanten Gesamtkosten inkl. Reserve betragen CHF 6.0 Mio. Vom erforderlichen Eigenkapital in Höhe von CHF 3.5 Mio. ist eine Spendensumme von 1.8 Mio. dankenswerterweise bereits vorhanden, so dass aktuell das Ziel der laufenden Spendengewinnung noch 1.7 Mio. beträgt (Stand August 2018).

Für den ursprünglich zeitgleich geplanten Schulhausneubau an der benachbarten Plattenstrasse 50 hat das Baurekursgericht im Mai 2018 eindeutig zugunsten der Wohnanteilsbefreiung im Rahmen der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich entschieden. Da die Rekurse an das Verwaltungsgericht als nächsthöhere Instanz weitergezogen wurden, wird vorerst das weitere Ergebnis der Rechtsverfahren abgewartet.

Cornelius Bohlen
Stiftungsrat

Baubeginn Laborhaus, Plattenstrasse 52

Jahresrechnung 2017 -18

Das fünfte Geschäftsjahr 2017-18 der ImmoRSS wurde vorwiegend geprägt durch die erfolgreiche Realisierung des Bauvorhabens in Winterthur, wo der neue unterirdische Saal und die Mensa noch im August 2018 fertiggestellt werden konnten. Zudem wurden im Berichtsjahr weitere kleinere Bauvorhaben in Zürich und Winterthur gestartet.

Das Anlagevermögen erhöhte sich dadurch um CHF 2,16 Mio., dies nach einer ersten Abschreibung von 50% oder CHF 405‘000 der Planungskosten in Winterthur. Entsprechend erhöhte sich auch das langfristige Fremdkapital um CHF 2,4 Mio., wovon knapp die Hälfte auf zinslose Darlehen entfällt. Im Berichtsjahr wurden vor Beginn des Umbaus der Liegenschaft Plattenstrasse 52 die bestehenden Schulräume mit einem erheblichen Renovations- und Sanierungsaufwand instand gesetzt, um beiden Schulen die verknappte Schulraumsituation während der Bauzeit etwas zu erleichtern. Damit reduzierten sich die Werterhaltungsreserven leicht auf CHF 2,1 Mio. gegenüber 2,2 Mio. im Vorjahr.

Das Eigenkapital der ImmoRSS erhöhte sich um eine halbe Million auf CHF 5,2 Mio. Zusammen mit den Werterhaltungsreserven ergibt sich eine Eigenfinanzierung des Anlagevermögens von knapp 40%. Hinzu kommt der Entschuldungsfonds, der im Vorjahr erstmals eingerichtet wurde und sich bereits auf CHF 188‘100 erhöht hat. Weitere Erläuterungen zur Bilanz finden sich im Anhang zur Jahresrechnung.

Die ordentlichen Einnahmen und Ausgaben in der Erfolgsrechnung entwickelten sich praktisch wie budgetiert. Die ordentlichen Aufwendungen erhöhten sich gesamthaft um CHF 262‘000 oder 19%, fast ganz durch die bereits erwähnten mehr als verdoppelten Unterhalts- und Renovationskosten. Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich nur leicht um knapp CHF 10‘000, wobei die in diesem Aufwand enthaltene Entschuldungsquote um 24‘000 zugenommen hat. Die effektiven Zinsaufwendungen auf dem deutlich erhöhten Fremdkapital konnten damit durch weitere sehr zinsgünstige Umschuldungen sogar gesenkt werden. Weitere Details dazu finden Sie auf S. 24. Die ordentlichen Einnahmen setzen sich zusammen aus fast unveränderten Drittmiet-Einnahmen und den Schulen verrechneten Miet-, Betriebs- und Verwaltungskosten, die sich gegenüber dem Vorjahr nur um 3,6% leicht erhöhten. Hinzu kommt die Auflösung der Werterhaltungsreserven zur Deckung der bereits erwähnten Unterhalts- und Renovationskosten.

Wie in den Statuten verankert, gleichen sich ordentliche Einnahmen und Ausgaben bis auf einen kleinen Saldo von CHF 19‘707 aus. Die ausserordentlichen Einnahmen bestehen zur Gänze aus den Fundraising-Einnahmen von total CHF 933‘000, womit das Budget von 1,34 Mio. nicht voll erreicht wurde. Dies kann mit der Verzögerung der Fundraising-Aktivitäten zugunsten des Umbaus der Liegenschaft Plattenstrasse 52 begründet werden. Weitere Details zum Fundraising können den S. 25-26 entnommen werden.

Den ausserordentlichen Einnahmen stehen ausserordentliche Aufwendungen von CHF 435‘000 gegenüber, die sich aus der bereits eingangs erwähnten Teilabschreibung der Planungskosten für das Bauvorhaben in Winterthur sowie Anwalts- und Gerichtskosten für die nach wie vor laufenden Auseinandersetzungen mit unseren Nachbarn zusammensetzen. Dadurch reduziert sich der Jahresgewinn vor Abschreibungen von knapp CHF 1 Mio. auf 518‘102 im Vergleich zum Vorjahresergebnis von CHF 826‘444. Weitere Erläuterungen zur Erfolgsrechnung können dem Anhang zur Jahresrechnung entnommen werden.

Christoph Ammann
Finanzverantwortlicher

Bilanz per 31. Juli 2018 mit Vorjahresvergleich

Bilanz	Erläuterungen*	**Bilanz per 31.7.2017**	**Bilanz per 31.7.2018**	**Abweichung**
Aktiven				
Flüssige Mittel		1 870 548	2 362 091	491 543
Kurzfristige Wertschriften-Anlagen		50 000	50 000	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	237 970	383 423	145 453
Aktive Rechnungsabgrenzungen		18 794	14 316	-4 479
Total Umlaufvermögen		**2 177 312**	**2 809 830**	**632 517**
Liegenschaften Buchwerte Landparzellen	2	**9 387 500**	**9 387 500**	**0**
Aktivierte Planungs- und Baukosten:				
Planungskosten Gesamtprojekt	3	568 681	568 681	0
Planungskosten Bauprojekt Plattenstrasse 50	4	881 308	884 245	2 937
Planungskosten Bauprojekt Plattenstrasse 52	4	472 001	733 530	261 528
Bauprojekt Plattenstrasse 77, Atelierhaus		4 453 000	4 453 000	0
Einrichtungskosten Plattenstrasse 77, Atelierhaus		120 000	120 000	0
Sanierung u. Einrichtung KiGa-Pavillon		0	21 218	21 218
Bauprojekt Saal & Mensa Maienstrasse, Winterthur	5	1 178 312	3 417 485	2 239 173
Aussenrenovation Maienstrasse 13/15, Winterthur		0	7 653	7 653
Anbau EG Maienstrasse 15, Winterthur		0	30 443	30 443
Bauprojekt Provisorium Plattenstrasse 52		200 749	200 749	0
Abschreibungen aktivierte Kosten	6	-889 430	-1 294 430	-405 000
Total aktivierte Planungs- und Baukosten		**6 984 621**	**9 142 574**	**2 157 953**
Total Anlagevermögen		**16 372 121**	**18 530 074**	**2 157 953**
Total Aktiven		**18 549 433**	**21 339 904**	**2 790 470**
Passiven				
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	7	363 568	190 686	-172 882
Passive Rechnungsabgrenzungen		42 107	43 436	1 328
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**405 675**	**234 121**	**-171 554**
Mittelfristige, zinslose Darlehen		**2 381 500**	**3 481 500**	**1 100 000**
Festhypotheken von Banken		5 030 000	3 590 000	-1 440 000
Langfristige verzinsliche Darlehen		3 750 000	6 500 000	2 750 000
Langfristige verzinsliche Treuhanddarlehen		0	0	0
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital		**8 780 000**	**10 090 000**	**1 310 000**
Total langfristiges Fremdkapital	8	**11 161 500**	**13 571 500**	**2 410 000**
Werterhaltungsreserven Liegenschaften	9	2 202 386	2 125 372	-77 014
Rückstellungen		14 261	19 098	4 836
Entschuldungsfonds	10	82 000	188 100	106 100
Total Werterhaltungsreserven und Rückstellungen		**2 298 647**	**2 332 569**	**33 922**
Gründungskapital durch Schenkungen		2 638 885	2 638 885	0
Selbst erarbeitetes Stiftungskapital		1 218 282	2 044 726	826 444
Ertragsüberschuss laufende Periode		826 444	518 102	-308 342
Total Eigene Mittel der Stiftung	11	**4 683 611**	**5 201 713**	**518 102**
Total Passiven		**18 549 433**	**21 339 904**	**2 790 470**

*Erläuterungen siehe im Anhang zu Bilanz und Erfolgsrechnung, S. 17

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2017-18 mit Vorjahres- und Budgetvergleich

Erfolgsrechnung	Erläuterungen*	**Abschluss 2017-18**	**Budget 2017-18**	**Abschluss 2016-17**
Ertrag				
Dritt-Mieteinnahmen vermieteter Liegenschaften	12	283 232	243 000	286 044
Miet- und übrige Einnahmen Nutzerschulen	13	991 142	1 087 900	957 000
Auflösung Werterhaltungsreserven für Renovationen		391 614	340 000	148 513
Total ordentliche Erträge		**1 665 988**	**1 670 900**	**1 391 557**
Spenden Fundraising Team Atelierschule		87 146	150 000	164 198
Spenden Fundraising Team RSS Zürich		12 100	150 000	288 083
Spenden Fundraising Stiftungsteam		697 810	1 000 000	673 831
Spenden Fundraising RSS Sihlau		100 000	100 000	100 000
Spenden Fundraising RSS Winterthur		105 000	0	150 000
Fundraising-Aufwand		-69 082	-60 000	-28 275
Total ausserordentliche Fundraising-Erlöse	14	**932 974**	**1 340 000**	**1 347 837**
Gesamttotal Erträge		**2 598 962**	**3 010 900**	**2 739 393**
Aufwand				
Liegenschaften-Finanzierungsaufwand	15	244 531	305 875	234 963
Liegenschaften-Betriebsaufwand		209 325	204 000	203 482
Aufwand für Renovationen und Unterhalt		391 614	340 000	148 513
Bildung Werterhaltungs-Reserven		314 600	314 526	293 120
Total Liegenschaften-Aufwand		**1 160 070**	**1 164 401**	**880 078**
Personalaufwand Verwaltung		332 951	338 000	327 773
Sozialaufwand Verwaltung		63 413	54 250	57 803
Allgemeiner Betriebsaufwand Verwaltung		89 847	111 900	119 087
Ordentl. Rückstellungen, Verluste u. Abschreibungen		0	0	0
Total Verwaltungsaufwand	16	**486 211**	**504 150**	**504 664**
Total ordentliche Aufwendungen		**1 646 281**	**1 668 551**	**1 384 742**
Abschreibungen auf Liegenschaften	17	405 000	0	528 207
Abschreibung Aufwand für Provisorien		0	0	0
Abschreibung Aufwand für Einrichtungen		0	0	0
Uebriger a.o. Aufwand (Prozesskosten)		29 579	30 000	0
Total ausserordentliche Aufwendungen		**434 579**	**30 000**	**528 207**
Gesamttotal Aufwendungen		**2 080 860**	**1 698 551**	**1 912 949**
Ordentlicher Ertragsüberschuss		**19 707**	**2 349**	**6 815**
Ausserordentlicher Ertragsüberschuss		**498 395**	**1 310 000**	**819 630**
Gesamt-Ertragsüberschuss	18	**518 102**	**1 312 349**	**826 444**

*Erläuterungen siehe Anhang zur Jahresrechnung, S. 18

Saalbau, Steinerschule Winterthur

Anhang zur Jahresrechnung 2017-18

Das Schweizerische Rechnungslegungsrecht (OR Art. 957-962) bildet die Grundlage unserer Rechnungslegungsgrundsätze wie folgt:

- Die ImmoRSS ist eine auch steuerlich gemeinnützig anerkannte Stiftung im Sinne von Art. 80ff. ZGB mit Sitz in Zürich. Die öffentliche Beurkundung zur Errichtung erfolgte am 4. Dezember 2013. Die Statuten mit dem Stiftungszweck sind auf www.immorss.ch ersichtlich.
- Die Buchhaltung der ImmoRSS umfasst eine ordentliche Finanzbuchhaltung wie auch eine Betriebsrechnung, die nach Kostenstellen und Kostenträgern aufgebaut ist und eine Liegenschaften-Abrechnung pro Liegenschaft ermöglicht.
- Die ImmoRSS erstellt bzw. überarbeitet jährlich eine Mittelfristplanung und ein Jahresbudget.
- Es werden halbjährliche Zwischenabschlüsse erstellt und dem Stiftungsrat zur Kenntnisnahme unterbreitet.
- Neben den ordentlichen Geschäften werden auch erkennbare Risiken, Verluste oder Abschreibungen sofort in Bilanz und Erfolgsrechnung entsprechend berücksichtigt.
- Die ImmoRSS schüttet keine Ertragsüberschüsse aus, sondern thesauriert diese als selbst erarbeitetes Stiftungskapital im Eigenkapital.
- Die ImmoRSS als gemeinnützig anerkannte Stiftung ist von Steuerzahlungen befreit.
- Die Rechnungslegung unterscheidet zwischen ordentlichem Aufwand und Ertrag einerseits und ausserordentlichem Aufwand und Ertrag andrerseits.
- Da den Nutzerschulen die Schulräume zu Entstehungskosten verrechnet werden, heben sich der ordentliche Aufwand und Ertrag gegenseitig mehr oder weniger auf.
- Spenden aus dem Fundraising werden als ausserordentliche Erträge vereinnahmt und im Rahmen des Jahresabschlusses als Teil des Ertragsüberschusses dem Eigenkapital der Stiftung zugeführt. Im ausserordentlichen Aufwand werden Abschreibungen von allgemeinen Planungs-, Provisoriums- und Einrichtungskosten sowie Abschreibungen auf Liegenschaften ausgewiesen. Diese erfolgen nach Massgabe genügend vereinnahmter Spenden im ausserordentlichen Ertrag.
- Alle Planungs- und Baukosten aus den Bauvorhaben werden pro Teilprojekt in der Bilanz aktiviert.
- Die Abrechnung und Verbuchung der Planungs- und Baukosten erfolgen separat pro Bauprojekt (Liegenschaft). Vor deren Auszahlung erfolgt eine Überprüfung und Unterzeichnung durch den Architekten/Generalplaner und den Kostencontroller. Die bauseits geführte Baubuchhaltung wird periodisch, mindestens jährlich mit der Finanzbuchhaltung abgestimmt.
- Zulasten der jährlichen Erfolgsrechnung werden Werterhaltungsreserven von 1% der Gebäudeversicherungswerte gebildet. Die jährlich effektiv anfallenden Renovations- und Unterhaltskosten werden dem Werterhaltungsreservefonds entnommen.
- Die Verrechnungen der Kosten für die zur Verfügungstellung der Schulräume an die Nutzerschulen erfolgen wie bereits erwähnt zu Entstehungskosten jeweils vierteljährlich aufgeteilt nach Mietkosten (Finanzierungskosten und Bildung Werterhaltungsreserve), Liegenschaften-Betriebskosten und Verwaltungskosten (Kosten des Liegenschaften-Bewirtschaftungsteams).
- Die Bilanz und Erfolgsrechnung wird zusätzlich nach Kostenträgern im Jahresbericht dargestellt.

Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Massgebliche oder ausserordentlich abweichende Veränderungen und Entwicklungen in Bilanz und Erfolgsrechnung werden hier erläutert entsprechend den Fussnoten in den Zeilen auf Seiten 13 und 14.

Zur Bilanz per 31. Juli 2018

1. Die ausgewiesenen „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" umfassen weitestgehend die jeweils vor Jahresabschluss für das letzte Quartal erfolgten Kosten-Verrechnungen gegenüber den Nutzerschulen als nahestehende Organisationen (CHF 376'851.15).
2. Die Details zu dem ausgewiesenen Buchwert der Liegenschaften sowie den Verkehrswerten, den Gebäudeversicherungswerten und den auf den Liegenschaften lastenden Grundpfandsicherheiten können der Portfolio-Übersicht S. 6 entnommen werden. Die Buchwerte der Liegenschaften verkörpern ausschliesslich den Landwert der entsprechenden Parzellen und werden nicht abgeschrieben.
3. Unter „Planungskosten Gesamtprojekt" werden allgemeine Planungs- und Studienkosten im Rahmen der Bauvorhaben ausgewiesen. Diese werden jeweils im Berichtsjahr vollständig zulasten des ausserordentlichen Ertragsüberschusses abgeschrieben.
4. Aufgrund des Entscheids des Stiftungsrates, den Umbau der Liegenschaft Plattenstrasse 52 separat zu realisieren (zuvor zusammen mit dem Neubau Plattenstrasse 50 geplant), sind im Berichtsjahr weitere Planungskosten von total CHF 264'000 angefallen. Der Baubeginn erfolgte im August 2018.
5. Zudem wurde das Bauprojekt in Winterthur realisiert und praktisch beendet (Bezug August 2018). Dadurch sind weitere Investitionen von CHF 2,2 Mio. angefallen. Die Schlussrechnung erfolgt im kommenden Jahr und wird auf 4,9 Mio. CHF geschätzt.
6. Im Berichtsjahr wurden bereits 50% der Planungskosten des Baus in Winterthur mit CHF 405'000 zulasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben.
7. Unter „Kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen" werden vor allem noch nicht zur Zahlung ausgelöste Baurechnungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber den Nutzerschulen (CHF 24'493) ausgewiesen. Es bestehen per 31.7.2018 keine Verpflichtungen gegenüber den Vorsorgeeinrichtungen.
8. Die zinslosen Darlehen haben um CHF 1,1 Mio. zugenommen, davon CHF 600'000 vom Schulverein Winterthur zur Finanzierung ihres Bauvorhabens. Im Berichtsjahr wurden drei Hypotheken von total CHF 1,44 Mio. der Freien Gemeinschaftsbank Basel zurückbezahlt. Zur Finanzierung der Investitionskosten für den Bau in Winterthur wurden weitere Tranchen ausgelöst und damit das Darlehen von CHF 4,0 Mio. vollständig bezogen.
9. Der Werterhaltungs-Reservefonds wird jährlich mit 1% des Gebäudeversicherungswertes zulasten der Erfolgsrechnung gespiesen, d.h. im Berichtsjahr mit CHF 314'600. Dagegen werden die effektiv anfallenden Unterhalts- und Renovationskosten diesem Fonds belastet. Im Berichtsjahr wurden erhöhte Renovations- und Sanierungsvorhaben realisiert mit insgesamt CHF 391'614, womit der Fonds um CHF 77'014 abgenommen hat.
10. Im Berichtsjahr wurde die imVorjahr beschlossene Entschuldungsregel zum zweiten Mal angewendet und ein Entschuldungsbeitrag aus der Zinsdifferenz zu 2% Verzinsung des gesamten durchschnittlichen Fremdkapitals gegenüber den effektiv angefallenen Zinskosten von CHF 106'100 realisiert. Damit beläuft sich dieser Fonds bereits auf CHF 188'100. Siehe hierzu auch die Fremdfinanzierungstabelle S. 24.
11. Die Eigenmittel der Stiftung haben sich im Berichtsjahr durch den Ertragsüberschuss von CHF 518'102 auf total CHF 5,2 Mio. erhöht. Sie belaufen sich nun auf 28% des Anlagevermögens bzw. auf 11% des aktuellen Verkehrswertes.

Zur Erfolgsrechnung 2017-18

12. Die Drittmieteinnahmen belaufen sich auf Vorjahreshöhe. Die im Budget angenommene vorzeitige Räumung der Liegenschaft Plattenstrasse 52 für den Umbau ist nicht eingetroffen.
13. Die den Nutzerschulen zu Einstandskosten verrechneten Miet-, Liegenschaften-, Betriebs- und Verwaltungskosten belaufen sich auf CHF 991‘142, damit 3,6% über dem Vorjahr. Das Budget konnte dank zeitlich verschobenen Fremdfinanzierungen unterschritten werden.
14. Die ausserordentlichen Erträge aus Fundraising belaufen sich auf CHF 932‘974 und liegen damit 30% unter den budgetieren Einnahmen, was mit einer zeitlichen Verschiebung der Fundraising- Kampagne für das Umbauvorhaben Plattenstrasse 52 begründet werden kann.
15. Im Finanzierungsaufwand ist zum zweiten Mal ein Entschuldungsbeitrag gemäss der im Vorjahr verabschiedeten Entschuldungsregel von CHF 106‘100 enthalten, siehe Finanzierungstabelle S. 24 Der effektive Zinsaufwand verringerte sich dank weiteren Hypotheken-Rückzahlungen gegenüber dem Vorjahr um CHF 14‘533. Das Budget konnte insgesamt um CHF 61‘344 unterschritten werden dank zeitlichen Verzögerungen der Finanzierung unserer Bauvorhaben.
16. Der Verwaltungsaufwand liegt mit CHF 486‘211 knapp 4% unter Budget vorwiegend aufgrund geringerer Aufwendungen im allgemeinen Betriebsaufwand.
17. Die Rechnungslegungsgrundsätze sehen vor, dass die allgemeinen Planungskosten (Studien, Analysen etc.) zulasten der Jahresrechnung abgeschrieben werden. Aufgrund des recht hohen Anlagevermögens in Winterthur gemessen am Verkehrswert wurden bereits 50% der Planungskosten von CHF 405‘000 für das Bauvorhaben im Berichtsjahr abgeschrieben.
18. Aus dem ordentlichen Geschäftsaufwand und Ertrag resultiert ein Überschuss von CHF 19‘707 (Vorjahr: 2‘349); zusammen mit dem ausserordentlichen Ertragsüberschuss von CHF 498‘395 nach den erwähnten Abschreibungen ergibt sich ein Jahresgewinn von CHF 518‘102 (Vorjahr: 826‘444).

Mitarbeitende der ImmoRSS

Die ImmoRSS beschäftigt total 7 Mitarbeitende inkl. Geschäftsführer; umgerechnet in Vollzeitstellen sind es 4,6 Pensen im Jahresdurchschnitt. Die Mitarbeitenden leisten die Geschäftsführung, Verwaltung, Unterhalt und Reinigung der Liegenschaften der ImmoRSS.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zu verzeichnen, die den Jahresabschluss oder die finanzielle Lage der ImmoRSS beeinträchtigen würden. Wie im vorliegenden Geschäftsbericht auf S. 4 ausgeführt, sind die Baurekurse und eine Zivilklage zum Bauvorhaben Plattenstrasse 50 noch hängig.

Bilanz- und Erfolgsrechnung

gegliedert nach Kostenträgern per 31. Juli 2018

		Aufteilung nach Kostenträger				
	Bilanz per 31.7.2018	**ImmoRSS**	**RSS Zürich Pl. 33, 37, 39**	**ATS Zürich Pl. 50, 52, 77**	**Total Platten-strasse**	**RSS Winterthur Maien-strasse 13/15**
Aktiven						
Flüssige Mittel	2 362 091	2 362 091			2 362 091	
Kurzfristige Wertschriften-Anlagen	50 000	50 000			50 000	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	383 423	6 572	135 387	188 040	329 999	53 424
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14 316	14 316			14 316	
Total Umlaufvermögen	**2 809 830**	**2 432 978**	**135 387**	**188 040**	**2 756 406**	**53 424**
Liegenschaften Buchwerte Landparzellen	**9 387 500**	**0**	**4 445 500**	**3 140 500**	**7 586 000**	**1 801 500**
Aktivierte Planungs- und Baukosten:						
Planungskosten Gesamtprojekt	568 681	568 681			568 681	
Kosten Bauprojekt Plattenstrasse 50	884 245			884 245	884 245	
Kosten Bauprojekt Plattenstrasse 52	733 530			733 530	733 530	
Bauprojekt Plattenstrasse 77, Atelierhaus	4 453 000			4 453 000	4 453 000	
Einrichtungskosten Plattenstrasse 77, Atelierhaus	120 000			120 000	120 000	
Sanierung Kindergarten Pavillon (Kispi-Areal)	21 218		21 218		21 218	
Bauprojekt Saal & Mensa Maienstrasse, Winterthur	3 417 485					3 417 485
Bauprojekt Provisorium Plattenstrasse 52	200 749			200 749	200 749	
Renovation und Anbau Maienstrasse 13/15	38 096					38 096
Abschreibungen aktivierte Kosten	-1 294 430	-568 681		-320 749	-889 430	-405 000
Total aktivierte Planungs- und Baukosten	**9 142 574**	**0**	21 218	**6 070 774**	**6 091 993**	**3 050 581**
Total Anlagevermögen	**18 530 074**	**0**	**4 466 718**	**9 211 274**	**13 677 993**	**4 852 081**
Total Aktiven	**21 339 904**	**2 432 978**	**4 602 106**	**9 399 314**	**16 434 398**	**4 905 505**
Passiven						
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	190 686	166 193	4 747	4 747	175 686	15 000
Passive Rechnungsabgrenzungen	43 436	43 436			43 436	
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**234 121**	**209 628**	**4 747**	**4 747**	**219 121**	**15 000**
Mittelfristige, zinslose Darlehen	**3 481 500**	**2 881 500**			**2 881 500**	**600 000**
Festhypotheken von Banken	3 590 000	0	2 100 000	1 490 000	3 590 000	
Langfristige verzinsliche Darlehen	6 500 000	0	1 000 000	1 500 000	2 500 000	4 000 000
Langfristige verzinsliche Treuhanddarlehen	0	0			0	
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	**10 090 000**	**0**	**3 100 000**	**2 990 000**	**6 090 000**	**4 000 000**
Total langfristiges Fremdkapital	**13 571 500**	**2 881 500**	**3 100 000**	**2 990 000**	**8 971 500**	**4 600 000**
Werterhaltungsreserven Liegenschaften	2 125 372	1 198 772			1 198 772	926 600
Rückstellungen	19 098	19 098			19 098	
Entschuldungsfonds	188 100	157 600			157 600	30 500
Total Werterhaltungsreserven und Rückstellungen	**2 332 570**	**1 375 470**			**1 375 470**	**957 100**
Gründungskapital durch Schenkungen	2 638 885	1 586 904			1 586 904	1 051 981
Selbst erwirtschaftetes Stiftungskapital	2 044 726	2 044 726			2 044 726	
Ertragsüberschuss laufende Periode	518 102	518 102			518 102	
Total Eigene Mittel der Stiftung	**5 201 713**	**4 149 732**	**0**	**0**	**4 149 732**	**1 051 981**
Total Passiven	**21 339 904**	**8 616 330**	**3 104 747**	**2 994 747**	**14 715 823**	**6 624 081**

	Abschluss 2017-18	Aufteilung nach Kostenträger				
		ImmoRSS	RSS Zürich Pl. 33, 37, 39	ATS Zürich Pl. 50, 52, 77	Total Platten-strasse	RSS Winterthur Maien-strasse 13/15
Ertrag						
Dritt-Mieteinnahmen vermieteter Liegenschaften	283 232	283 232			283 232	
Miet- und übrige Einnahmen Nutzerschulen	991 142		427 988	480 930	908 918	82 224
Uebrige Erträge	0					
Auflösung Werterhaltungsreserven für Renovationen	391 614	391 614			391 614	
Total ordentliche Erträge	**1 665 988**	**674 846**	**427 988**	**480 930**	**1 583 764**	**82 224**
Spenden Fundraising Team Atelierschule	87 146	87 146			87 146	
Spenden Fundraising Team RSS Zürich	12 100	12 100			12 100	
Spenden Fundraising Stiftungsteam	697 810	697 810			697 810	
Spenden Fundraising RSS Sihlau	100 000	100 000			100 000	
Spenden Fundraising RSS Winterthur	105 000	105 000			105 000	
Fundraising-Aufwand	-69 082	-69 082			-69 082	
Total ausserordentliche Fundraising Erlöse	**932 974**	**932 974**	**0**	**0**	**932 974**	**0**
Gesamttotal Erträge	**2 598 962**	**1 607 820**	**427 988**	**480 930**	**2 516 738**	**82 224**
Aufwand						
Liegenschaften-Finanzierungsaufwand inklusive Entschuldung	244 531	35 630	76 467	91 810	203 907	40 624
Liegenschaften-Betriebsaufwand	209 325	36 632	78 497	94 196	209 325	
Aufwand für Renovationen und Unterhalt	391 614	391 614			391 614	
Bildung Werterhaltungs-Reserven	314 600	51 100	109 500	131 400	292 000	22 600
Total Liegenschaften-Aufwand	**1 160 070**	**514 976**	**264 464**	**317 406**	**1 096 846**	**63 224**
Personalaufwand Verwaltung	332 951	96 885	113 033	113 033	322 951	10 000
Sozialaufwand Verwaltung	63 413	19 024	22 195	22 195	63 414	
Allgemeiner Betriebsaufwand Verwaltung	89 847	24 254	28 296	28 296	80 847	9 000
Total Verwaltungsaufwand	**486 211**	**140 163**	**163 524**	**163 524**	**467 211**	**19 000**
Ordentliche Rückstellungen, Verluste u. Abschreibungen	0				0	
Total ordentliche Aufwendungen	**1 646 282**	**655 139**	**427 988**	**480 930**	**1 564 056**	**82 224**
Abschreibungen auf Liegenschaften	405 000	405 000			405 000	
Abschreibung Aufwand für Provisorien	0				0	
Abschreibung Aufwand für Einrichtungen	0				0	
Uebriger a.o. Aufwand (Prozesskosten)	29 579	29 579			29 579	0
Total ausserordentliche Aufwendungen	**434 579**	**434 579**	**0**	**0**	**434 579**	**0**
Gesamttotal Aufwendungen	**2 080 861**	**1 089 718**	**427 988**	**480 930**	**1 998 635**	**82 224**
Ordentlicher Ertragsüberschuss	**19 707**	**19 707**	**0**	**0**	**19 709**	**0**
Ausserordentlicher Ertragsüberschuss	**498 395**	**498 395**	**0**	**0**	**498 395**	**0**
Gesamt-Ertragsüberschuss	**518 102**	**518 102**	**0**	**0**	**518 102**	**0**

Bericht der Revisionsstelle

the future in advisory and audit solutions®
PEQsolutions.ch

An den Stiftungsrat der
Immobilienstiftung Rudolf Steiner
Schulen Zürich (ImmoRSS)
8032 Zürich

Datum: 14. September 2018
Unser Zeichen: RBE/tdc

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2017/18

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung ohne Budget und Anhang) der Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich (ImmoRSS) für das am 31. Juli 2018 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 (SER)*. 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 Einheit 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 Stiftungsurkunde entspricht.

PEQ GmbH

Renate Betschart (Qualified Signature)
Digital unterschrieben von Renate Betschart (Qualified Signature)
Datum: 2018.09.14 17:01:12 +02'00'

Renate Betschart
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Tatjana Del Conte (Qualified Signature)
Digital unterschrieben von Tatjana Del Conte (Qualified Signature)
Datum: 2018.09.14 16:52:21 +02'00'

Tatjana Del Conte
Zugelassene Revisionsexpertin

Finanzierungsstrategie der Liegenschaften und Bauvorhaben der Stiftung

Die in den früheren Jahresberichten erläuterte Finanzierungs-Strategie unserer Stiftung bleibt unverändert und hat sich sehr bewährt. Im Berichtsjahr konnten die vier strategischen Stossrichtungen wie folgt weiterentwickelt werden:

1. Beschaffung von zinslosen Darlehen, die je nach den Bedürfnissen des Geldgebers zurückbezahlt werden oder auch in Schenkungen oder Legate umgewandelt werden können: Der obere Teil der nebenstehenden Tabelle zeigt die bisherigen Akquisitionserfolge und die Struktur der zinslosen Darlehen. Letztere konnten im Berichtsjahr um zwei weitere grosse Darlehen von total CHF 1,1 Mio. erhöht werden. Wir sind sehr dankbar für kleinere wie für grosse Darlehen, die uns die Finanzierung unserer Bauvorhaben erleichtern und vor allem einen wesentlichen Beitrag zur Entschuldung der Liegenschaften ermöglichen. Unsere Kampagne für zinslose Darlehen wird weitergeführt, siehe Webseite *www.immorss.ch.*

2. Beschaffung von möglichst zinsgünstigem und möglichst langfristigem Fremdkapital einerseits zur Umschuldung bestehender Fremdfinanzierungen und andrerseits zur Finanzierung der Bauvorhaben: Der untere Teil der nebenstehenden Tabelle zeigt die verzinsliche Fremdfinanzierung der ImmoRSS im Detail. Im Berichtsjahr konnten für insgesamt CHF 1'440'000 weitere fällig werdende Hypotheken zu 2% zurückbezahlt werden. Demgegenüber wurde das im Vorjahr vertraglich vereinbarte Darlehen von total CHF 4 Mio. zu 0,5% auf 20 Jahre fest vollständig abgerufen zur Finanzierung des Baus in Winterthur. Die Durchschnittsverzinsung des verzinslichen Fremdkapitals konnte so von 1,86% auf 1,49% weiter verringert werden.

3. Fundraising-Kampagne zur Gewinnung von Spenden zur 50%igen Eigenkapital-Finanzierung unserer Bauinvestitionen: Im Berichtsjahr konnten weitere Fundraising-Einnahmen von total CHF 1'039'074 sowie eine Zusage von CHF 175'000 akquiriert werden. Darin enthalten sind die gemäss neuer Entschuldungsregel erarbeiteten Entschuldungsbeiträge von CHF 188'100. Die Fundraising-Übersicht auf S. 26 zeigt unsere diesbezüglichen Erfolge seit Ende 2012 auf, die sich inklusive ausstehender Zusagen auf nunmehr CHF 7,4 Mio. belaufen.

4. Die vorerwähnten Strategien erlauben uns zudem, die Eigenkapital-Finanzierung weiter zu verstärken über die im Vorjahr erstmals umgesetzte Entschuldungsregel: Für die Berechnung der Mietkosten zulasten der Nutzerschulen wird das gesamte Fremdkapital (zinsloses und verzinstes) zu 2% verzinst. Die Differenz zum effektiven Zinsaufwand wird jährlich zur nachhaltigen und langfristigen Entschuldung verwendet. Die Anwendung der Entschuldungsregel ist aus der nebenstehenden Tabelle am Schluss ersichtlich. So konnten im Berichtsjahr total CHF 106'100 zur Entschuldung dem Entschuldungsfonds gutgeschrieben werden (Vorjahr: 82'000). Da unsere Strategie auf sehr langfristiges und zinsgünstiges Fremdkapital ausgerichtet ist, kann über die Zeit eine wesentliche Entschuldung aus Eigenfinanzierung erzielt werden. Allein das im Vorjahr vereinbarte Darlehen von CHF 4 Mio. zu 0,5% auf 20 Jahre fest wird einen Entschuldungsbeitrag von insgesamt CHF 1,2 Mio. zur Folge haben.

Zur Fremdfinanzierung unserer weiteren Bauvorhaben in Zürich und Winterthur haben wir im Berichtsjahr weitere erfolgreiche Schritte unternommen:

- Der Kantonsrat hat gestützt auf einen Antrag des Regierungsrates der ImmoRSS ein zinsloses Darlehen von CHF 5 Mio. mit einer Laufzeit von 20 Jahren beschlossen, das für die beiden Bauvorhaben an der Plattenstrasse 50 und 52 zugunsten der Atelierschule vorgesehen ist und in den nächsten Jahren nach Vorliegen der Baubewilligungen ausbezahlt wird.
- Gestützt auf diesen Kantonsratsbeschluss soll auch die Stadt Zürich der ImmoRSS ein sehr langfristiges und zinsgünstiges Darlehen zugunsten der Volks- und Gesamtschule an der Plattenstrasse gewähren. Ein entsprechender Antrag an die Stadt wurde gestellt.
- Der ImmoRSS wurde bereits vor einiger Zeit von einem Family Office ein weiteres sehr langfristiges und zinsgünstiges Darlehen in Aussicht gestellt, das zurzeit vertraglich definitiv ausgehandelt wird.

Damit kann die ImmoRSS eine günstige und sehr langfristige Fremdfinanzierung unserer geplanten Bauvorhaben in den kommenden Jahren sicherstellen und so einen wesentlichen Beitrag zur finanziellen Tragbarkeit der Schulen für die Elternschaft erzielen. Dank der günstigen und langfristigen Fremdfinanzierung sowie der Eigenfinanzierung können die Schulräume den Schulen zu äusserst vorteilhaften Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. So betragen die den Schulen im Berichtsjahr 2017-18 verrechneten Kosten:

- Mietkosten pro m2 CHF 77.80 p.a.
- Liegenschaften-Betriebskosten pro m2 CHF 28.50 (Nebenkosten)
- Verwaltungskosten pro m2 CHF 57.00 (inkl. Reinigungs- und Unterhaltspersonal)
- Total also pro m2 CHF 163.30 p.a.

Die zur Verrechnung beigezogenen Nutzflächen beinhalten dabei nur die effektiv nutzbaren Schulraumflächen ohne Verkehrsflächen, Toiletten etc., die 23% der Gesamtflächen ausmachen. Bei marktüblicher Berechnung der Nutzflächen inkl. Verkehrsflächen würden die Preise pro Quadratmeter noch tiefer ausfallen.

Fremdfinanzierung der ImmoRSS per 31. Juli 2018

Geldgeber	ursprünglicher Betrag	Zinssatz: (durchschn.)	ursprüngliche Laufzeiten: kündbar	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	über 10 Jahre	Total per 31.07.2018	Total Vorjahr
Mittelfristige, zinslose Darlehen											
7 Privatpersonen bis CHF 25 000	51 500		36 500			10 000	5 000			51 500	51 500
5 Privatpersonen bis CHF 50 000	230 000		190 000				40 000			230 000	230.000
1 Privatpersonen bis CHF 100 000	100 000		100 000							100 000	100 000
2 Privatperson über CHF 100 000	2 000 000							500 000	2 000 000	2 500 000	2 000 000
Schulverein der RSS Winterthur	600 000		600.000							600 000	0
Schulverein der RSS Zürich	1 630 000		0							0	0
Total mittelfristige zinslose Darlehen:	**4 611 500**	**0.00%**	**926.500**	**0**	**0**	**10 000**	**45 000**	**500.000**	2 000 000	**3.481.500**	**2.381.500**
verbindliche Zusagen per 31.7.2018:	**0**									**0**	**0**

Geldgeber:	ursprünglicher Betrag:	Zinssatz: (durchschn.)	Fälligkeiten: kündbar	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	später	Total per 31.7.2018	Total Vorjahr
Verzinsliches langfristiges Fremdkapital:											
Zürcher Kantonalbank Zürich: 4 Festhypotheken	3 100 000	1,80%			700 000				2 400 000	3 100 000	3 100 000
Freie Gemeinschaftsbank, Basel: 2 Festhypotheken	1 930 000	1,72%		0	490 000					490 000	1 930 000
Stift. z. Förderung Rudolf Steiner Pädagogik: Darlehen	500 000	1,10%				500 000				500.000	500 000
Stift. z. Förderung Rudolf Steiner Pädagogik: Darlehen	500 000	0,50%							500 000	500 000	500 000
Pensionskasse der RSS Lehrkräfte: Darlehen	1.500.000	2.00%			1 500 000					1 500 000	1 500 000
Concolor AG, Basel: Darlehen	4.000.000	0.50%							4.000.000	4.000.000	1 250 000
Total verzinsliches langfristiges Fremdkapital:	**11 530 000**	**1.49%**		**0**	**2 690 000**	**500 000**	**0**	**0**	**6.900.000**	**10.090.000**	**8.780.000**
verbindliche Zusagen per 31.7.2018:	**0**									**0**	**0**

Entschuldungsregel:	Betrag	Zinssatz		Zinsaufwand 2017-18	Vorjahr
Durchschnittliches zinsloses Kapital 2017-18	2.931.500	0.00%	zinslos	0	0
Durchschnittliches verzinslichen Fremdkapital 2017-18	9.182.583	1.49%	effektiver Zinsaufwand	138.431	152.963
Total durchschnittliches Fremdkapital 2017-18	**12.114.083**	**1.13%**	**Total Zinsaufwand**	**138.431**	**152.963**
Verzinsung im Mietzins an Schulen zu 2%	12.114.083	2.00%	2% verrechnete Zinskosten an die Schulen	244.531	234.963
Entschuldung 2017-18:				**106.100**	**82.000**

Danksagung

Ausserordentlicher und sehr herzlicher Dank gebührt allen unseren Spender/innen des vergangenen Jahres. Sie alle haben wesentlich zur Eigenmittel-Finanzierung tragbarer Schulen der Zukunft beigetragen!

Eigenkapitalgewinnung durch Fundraising

Die nebenstehende Fundraising-Tabelle gibt Auskunft über die laufenden Fundraising-Aktionen der vier Schulen und der Stiftung auf kumulierter Basis seit Beginn der Kampagne Ende 2012. Ersichtlich sind die Fundraising-Ergebnisse pro Geschäftsjahr, wobei im Berichtsjahr ein erfreuliches Ergebnis von CHF 1,04 Mio. inkl. Entschuldungsbeiträge erzielt werden konnte. Darin erhalten sind zwei Gross-Spenden von Privaten von CHF 500 000 und 160 000 sowie 100 000 von RSS Sihlau. Die Tabelle zeigt auch die Verwendung dieser Fundraising-Gelder zugunsten der einzelnen Bauprojekte auf.

Das abgeschlossene Bauprojekt Plattenstrasse 77 (Atelierhaus) konnte dank der ersten Fundraising-Jahre 2012-14 zu 55,2% eigenfinanziert werden. Für die beiden geplanten Bauvorhaben an der Plattenstrasse 50 und 52 sind bisher bereits 16% bzw. 30% Spenden vereinnahmt bzw. zugesagt worden. Das realisierte, finanziell aber noch nicht fertig bezahlte Bauprojekt in Winterthur konnte bereits zu 28,4 % eigenfinanziert werden. Wir sind über diese Fundraising-Ergebnisse sehr erfreut und allen grossen und kleinen Sponsoren und Gönnern aus dem Schulumfeld und weit darüber hinaus sehr dankbar!

Zur Zeit läuft das Fundraising zur weiteren Eigenmittel-Finanzierung des Umbaus zum Laborhaus an der Plattenstrasse 52. Gemäss Spendenbarometer auf unserer Webseite fehlen uns per 31.7.2018 noch weitere Spenden von CHF 1,7 Mio., um das Eigenfinanzierungsziel von CHF 3,5 Mio. zu erreichen.

Wir sind nach wie vor angewiesen auf die Unterstützung und Mitwirkung von möglichst vielen engagierten Eltern, Ehemaligen und Lehrkräften bei der Fundraising-Kampagne und freuen uns über entsprechende Rückmeldungen.

Erlöse aus Fundraising-Kampagne **seit 2012 bis 31.07.2018**	**ATS Zürich**	**RSS Zürich**	**RSS Sihlau Adliswil**	**RSS Winterthur**	**ImmoRSS +4 Schulen**	**Brutto-Erlös**	**Aufwand**	**Netto-Erlös**
Kapitaleinlagen zur Gründung der Stiftung	500 000	636 904	300 000	150 000		1 586 904	0	1 586 904
Kapitaleinlage durch Schenkung Liegenschaften				1 051 981		1 051 981	0	1 051 981
Tilgung Darlehen aus Fundraising-Einnahmen	-200 000					-200 000	0	-200 000
Spendenaktion zur Gründung					29 674	29 674	0	29 674
Spenden der Partnerschulen Sihlau und Winterthur			500 000	450 000		950 000	0	950 000
Benefiz Galavorstellung Dimitri	31 500	31 500	*18 000*	*9 000*	10 115	100 115	22 869	50 246
Bauherren-/Grundstein-Spenden der Schuleltern	188 623	214 117			2 000	404 740	0	404 740
Aktion 100er Club	154 950	70 285				225 235	0	225 235
Aktion Steiner Partner Pool		14 477			90 614	105 091	0	105 091
Kunstauktion Atelierhaus	87 472					87 472	4 139	83 334
Veranstaltungen der Schulen	182 040	37 765				219 805	0	219 805
Eigenleistungen am Bau	102 110	7 000			14 490	123 600	30 180	93 420
Spenden für das Atelierhaus (Einrichtungen)	31 333				23 831	55 164	100	55 064
Spenden für Neubau Platte 50	5 000				650 000	655 000	0	655 000
Spenden für Umbau Plattenstrasse 52 Laborhaus					535 060	535 060	0	535 060
Spenden für Gartenanlage Plattenstrasse 50/52					160 000	160 000	0	160 000
Spenden für die Bauvorhaben Winterthur				105 000		105 000	0	105 000
Legate		266 266				266 266	0	266 266
Allgemeine Spenden	61 768	64 877		1 000	23 279	150 924	62 389	88 535
Spende aus dem Jahresüberschuss der Schulrechnung	180 000					180 000	0	180 000
Entschuldungsbeiträge aus der Fremdfinanzierung					188 100	188 100	0	188 100
Fundraising-Aufwand für die Gesamt-Kampagne					-26 413		26 413	-26 413
Fundraising-Aufwand für Aktionen der Teams	-35 310	-594	0	0	-127 354			
Total Netto-Einnahmen aus der Fundraising-Kampagne	**1 289 487**	**1 342 598**	**800 000**	**1 757 981**	**1 573 396**	**6 953 132**	**189 671**	**6 763 461**
							2,73%	
davon aus Schuljahr 2012/2013 (Kapitaleinlage)	500 000	636 904	300 000	150 000	0	1 586 904	0	1 586 904
davon aus Schuljahr 2013/2014	270 931	154 331	200 000	150 000	96 716	955 229	83 251	871 979
davon aus Schuljahr 2014/2015	168 457	81 988	0	151 000	13 036	414 890	450	414 440
davon aus Schuljahr 2015/2016	98 755	169 191	100 000	0	1 260	377 751	8 504	369 247
davon aus Schuljahr 2016/2017 (inkl. Kapitaleinlage Wint.)	164 198	288 083	100 000	1 201 981	727 556	2 510 203	28 385	2 481 818
davon aus Schuljahr 2017/2018	87 145	12 100	100 000	105 000	734 828	1 108 156	69 082	1 039 074
Total noch nicht vereinnahmte Spendenzusagen		**60 000**	**400 000**	**175 000**		**635 000**		**635 000**

Verwendung der obigen Spendeneinnahmen (inkl. Zusagen) für die Bauvorhaben der ImmoRSS

Abgeschlossene und laufende Bauvorhaben		**Gesamt-Investition**	**Spenden ATS Zürich**	**Spenden RSS Zürich**	**Spenden RSS Sihlau**	**Spenden RSS Wintert**	**Spenden ImmoRSS**	**Spenden Total**	**Spenden Anteil in %**
Totalsanierung Atelierhaus Plattenstr.77:	abgeschlossen	**4 453 000**	770 931	791 235	500 000	300 000	96 716	**2 458 883**	55,2%
Umbau Plattenstr. 52 zum Laborhauss	im Bau	**6 000 000**	285 627	208 765	200 000	301 000	796 180	**1 791 572**	29,9%
Neubau Plattenstr. 50 zum Schulhaus:	blockiert	**10 000 000**	232 928	200 000	500 000		650 000	**1 582 928**	15,8%
Planungskosten Plattenstr. 33 - 39:	in Planung	**1 000 000**		202 598				**202 598**	20,3%
Bauprojekt Saal / Mensa RSS Winterthur:	in Realisierung	**4 800 000**				1 331 981	30 500	**1 362 481**	28,4%
Gesamttotal		**26 253 000**	**1 289 487**	**1 402 598**	**1 200 000**	**1 932 981**	**1 573 396**	**7 398 462**	**28,2%**

Grundsteinlegung Saal- und Mensabau, Steinerschule Winterthur

Spendenaktionen für den Bau

Neben den Aktionen der Bauherren-/Grundstein-Spenden der Schuleltern und Gesuchen an Stiftungen laufen permanent vor allem folgende Aktionen, die alle auch auf der Webseite der Stiftung unter *www.immorss.ch* dargestellt und für eine Spendenaktion auch direkt benutzt werden können. Seit der Schenkung und Eingliederung der Schulliegenschaften der RSS Winterthur können auch Spenden für die Bauvorhaben dieser Schule direkt an die ImmoRSS gemacht werden.

Machen sie mit bei:

- **100er-Clubs**
  Mitglieder der 100er-Clubs beider Schulen am Standort zahlen nach freier Einteilung 5 Jahre lang 100 CHF pro Monat oder 1 200 CHF pro Jahr oder auch den Gesamtbetrag von 6 000 CHF auf einmal. Auch die RSS Winterthur führt einen solchen Club unter dem Namen CCC-Club. Die Anzahl der Mitglieder steigt. 50 Mitglieder erbringen total 300 000 CHF, bei 100 Mitgliedern wären es 600 000 CHF. Heute haben die Mitglieder, ohne ihre für die Zukunft noch zugesagten Beiträge, effektiv schon 225 000 CHF gespendet!

- **Veranstaltungen**
  Die Kollekten bei allen Schulveranstaltungen der Atelierschule Zürich werden für den Bau an die ImmoRSS überwiesen. Verbinden Sie die Freude über die berührenden Aufführungen der Schülerinnen und Schüler mit einer kleinen Spende. Es sind kleine Gaben von vielen, die für ein grosses Vorhaben wachsen (bisher 182 000 CHF)! Als besonderes Benefizkonzert für den Umbau zum Laborhaus wird am 18. November 2018 das Popchorkonzert der Atelierschule im Careum Auditorium veranstaltet.

- **Spenden-Katalog**
  Auf der Website *www.immorss.ch* finden Sie einen umfassenden Spenden-Katalog für Teilobjekte und Ausstattungen unserer Bauvorhaben aufgeschaltet. Hier können Sie gezielt für besondere Objekte spenden, vom Stuhl über einen Konzertflügel bis zum Veranstaltungssaal oder aufwendige naturwissenschaftliche Einrichtungen!

- **Zinslose Darlehen**
  Anstelle von praktisch zinslosen Anlagen bei Banken können Sie einen beliebigen Betrag ab 5 000 CHF als zinsloses Darlehen der ImmoRSS zur Finanzierung der Bauvorhaben gewähren entweder mit einer Kündigungsfrist (innert 6 oder 12 Monaten kündbar) oder für eine feste Laufzeit von einigen Jahren. Mit dem Verzicht auf eine Verzinsung solcher Darlehen unterstützen Sie die langfristige Entschuldung der Stiftung, indem den Schulen im Mietzins 2% auf diesem Fremdkapital verrechnet werden, die dann ausschliesslich zur Rückzahlung von Fremdkapital dienen. Ein Beispiel dazu: Ein zinsloses Darlehen von 100 000 CHF auf 10 Jahre fest ermöglicht so eine Amortisation des Fremdkapitals von 20 000 CHF während dieser Laufzeit. Diese 20 000 CHF sind einer Spende in dieser Höhe gleichzusetzen. Details hierzu siehe Website *www.immorss.ch.*

- **Legate**
  Ohne die bedeutenden Legate (Vermächtnisse) aus der Vergangenheit würde es die Steiner-Schulen nicht geben. Eine grosse Kraft von Schenkungen einzelner Persönlichkeiten, die von der Existenz der Pädagogik im Sinne Rudolf Steiners überzeugt waren, steckt in den Schulliegenschaften als Ermöglichungsorte einer Bildung, die sich an der leiblichen, seelischen und geistigen Selbstentfaltung des Menschen orientiert. Die Keime der Zukunft liegen immer neu in den Menschen, die sie gestalten werden. Wenn Sie über Vermögenswerte verfügen und erwägen, solche langfristig und nachhaltig unseren Schulstandorten zuzuwenden, nehmen sie gerne persönlichen Kontakt mit uns auf!

Spendenkonto und Kontaktadressen siehe auf S. 34.

Andri Graf, Sebastian Lauber, Joshua Ott: Alumni musizieren an der Einweihungsfeier des neuen Saals, Steinerschule Winterthur

Zusammensetzung der Stiftungsorgane

Stiftungsrat (SR), Stiftungsrats-Ausschuss (SRA), Baukommission (BK), Geschäftsführung

Martin Graf	Präsidium SR Dipl. Ing. Agr. ETH, Gradec GmbH, Alt-Regierungsrat Kt. Zürich, ehemaliger Stadtpräsident Illnau-Effretikon
Tiziano Menghini	Vizepräsidium SR, SRA Dipl. Architekt ETH und Betriebswirtschaftsingenieur, CEO Immopro AG, Immobilienexperte
Cornelius Bohlen	SR, SRA, BK Schulleitung Atelierschule Zürich, Lehrer
Dr. Heinz Brodbeck	SR Betriebsökonom, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Sihlau, Vorstand Rudolf Steiner Schulen Schweiz
Markus Buchmann	SR Naturwissenschaftler, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Winterthur
Dirk Dietz	SR, SRA, BK Schulleitung RSS Zürich, Lehrer
Clea Gross	SR Dipl. Architektin ETH/SIA, Präsidium Schulverein RSS Zürich
Reto Leitner	SR Projektleiter, Präsident Schulverein Atelierschule
Daniel Plain	SR, SRA, BK Winterthur Geschäftsführung und Vorstand RSS Winterthur
Peter Schmid	SR, SRA, Präsidium BK Lehrerpatent, Betriebswirtschaftler und Management, ehemaliger Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Experte gemeinnütziger Wohnungsbau
Felix Sponagel	SR, SRA, BK Architekt und Baubiologe SIB, Vorstand Schulverein Atelierschule
Jon Turnes	SR, SRA Rechtsanwalt, Vorstand Schulverein RSS Zürich
Christina Wight	SR Sachbearbeiterin, ehemalige Präsidentin Schulverein RSS Zürich
***	
Thomas Eder	Geschäftsführung, Immobilienverwalter
Martin Frei	Kontaktstelle Fundraising
Christoph Ammann	Leitung Patronatskomitee, Mandat als Finanzverantwortlicher (bis Ende 2018), ehemaliger Bankpräsident
Revisionsstelle	PEQ GmbH

Patronatskomitee

Christoph Ammann

Mitgründer und langjähriger Vorstandsvorsitzender der Atelierschule Zürich.

Geboren 1950 in Oftringen AG. Banklehre bei einer Regionalbank. 34 Jahre bei der Credit Suisse tätig, u.a. CFO-Funktion im Konzern, Projektleitung Integration der SVB in den Konzern, später Reorganisation des Konzerns in 4 vier Business Units. Geschäftsleitungsmitglied Privat Banking und CS Holding. 7 Jahre Mitglied der Eidg. Bankenkommission. VR-Mitglied, später Präsident der Bank Sarasin & Cie AG in Basel. Heute als Berater tätig.

«Da die Atelierschule und die RSS Zürich an der Plattenstrasse in Zürich dringend neue und erweiterte Schulräume benötigen, habe ich die Immobilienstiftung ImmoRSS mitgegründet mit dem Ziel, die dringenden Bauvorhaben zu ermöglichen und entsprechende finanzielle Mittel zu beschaffen im Rahmen einer möglichst optimalen Struktur.»

Prof. Dr. Alfred Baumgartner

Gymnasiallehrer für Alte Sprachen, alt Rektor des Gymnasiums Hohe Promenade Zürich.

Mitglied der Zürcher Kantonalen Maturitätskommission (bis Juli 2016), Präsident der Inspektionskommission der Atelierschule (bis Juli 2016), Studium und Promotion an der Universität Zürich. Mitarbeiter Thesaurus linguae Latinae an der Bayerischen Akademie der Wissenschaften München (3 Jahre), Lehrer und Rektor (20 Jahre) an der Kantonsschule Hohe Promenade Zürich, Rektor a.i. für einJahr an der Kantonsschule Im Lee, Winterthur, Mitarbeit in verschiedensten Kommissionen.

«Ich habe den Aufbau der Atelierschule miterlebt und begleitet und dabei eine beeindruckende Schulkultur und den aufrichtigen Willen aller Beteiligten, die Bildungsarbeit möglichst gut anzupacken, kennengelernt.»

Prof. Dr. Heinrich Lüber

Professor an der Zürcher Hochschule der Künste, Leiter der Vertiefung Kunstpädagogik im Studiengang Master Art Education.

Geboren 1961 in Wattwil SG. Ausbildung zum Primarlehrer in Wattwil. Ausbildung an der Kunstgewerbeschule Basel zum Gymnasiallehrer, Weiterbildung in Fachdidaktik an der Universität Bern. Professur an der Hochschule für Kunst und Gestaltung Basel, Professur an der Hochschule der Künste Zürich. Ist aktiv in verschiedenen Forschungsprojekten und Iniativen zur Performance Art. Er erhielt für seine künstlerische Arbeit verschiedene nationale und internationale Auszeichnungen, unter anderem den Schweizerischen Kunstpreis 1996, 1997 und 1998.

«Mich verbindet ein fachliches Interesse und eine starke Sympathie mit der Atelierschule Zürich. Die ZHdK arbeitet im Bereich der Ausbildung der Lehrpersonen im Bildnerischen Gestalten seit Jahren mit der Atelierschule zusammen. Es sind dementsprechend ehemalige Studierende dort beruflich tätig. Im Bewusstsein, dass dies nicht genügen kann für eine fruchtbare Weiterentwicklung — wenn nicht auch die finanziellen Ressourcen stimmen, unterstütze ich sehr gerne dieses Projekt.»

Robert Thomas

Präsident der Arbeitsgemeinschaft der Rudolf Steiner Schulen in der Schweiz und Liechtenstein, Vorstand der internationalen Konferenz der Waldorfschulen und der Rudolf Steiner Schulen, ehemaliger Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft RSS in der Schweiz.

Geboren in Le Havre (Frankreich), humanistisches Gymnasium, Studium der Sozialwissenschaft in Paris, Französischlehrer in Alexandria (Ägypten), Ausbildung am Goetheanum in Dornach bei G. Hartmann und J. Smit, ab 1976 Fremdsprachenlehrer an der RSS Zürich, ab 2003 an der Atelierschule ZH tätig, mitbeteiligt an der Gründung der Atelierschule, Mitgründer und Dozent der Formation pédagogique anthroposophique de Suisse Romande, Vorstand der Internationalen Konferenz der waldorfpädagogischen Bewegung (Haagerkreis) seit 1992, 1996-2015 Leiter der Koordinationsstelle der RSS in der Schweiz, heute Präsident der Arbeitsgemeinschaft der Rudolf Steiner Schulen in der Schweiz und Liechtenstein.

«Voraussetzungen schaffen, damit Freiräume für eine zeitgemässe Mittelschule in Zürich entstehen können. Es geht darum, ein besonderes pädagogisches Angebot für Jugentliche zu schaffen. Impulse und Zukunft verwirklichen helfen.»

Martin Vollenwyder

Alt Stadtrat (Finanzvorstand) der Stadt Zürich.

Geboren 1953 in Zürich. Wirtschaftsmatur und Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Zürich (lic. iur.). Anschliessend 20 Jahre in verschiedenen Funktionen bei der Credit Suisse tätig (Mitglied der Direktion). Von 2002 bis 2013 Stadtrat von Zürich, Vorsteher Finanzdepartement. Seit dem Rücktritt verschiedene Mandate, u.a. Präsident Eleonorenstiftung des Kinderspitals, Präsident Tonhalle-Gesellschaft, VR Bank Sparhafen AG.

«Die Vielfalt der schulischen Möglichkeiten auch für die Zukunft zu sichern, ist nur durch eine gute Infrastruktur langfristig möglich.»

Saalbau, Steinerschule Winterthur

Spendenkonto

Alle Spenden sind steuerabzugsfähig. Die Stiftung ImmoRSS ist für jede grosse oder kleine Unterstützung zugunsten der baulichen Erneuerung der Schulen sehr dankbar.

Konto Bauspenden, Stiftung ImmoRSS:
Zürcher Kantonalbank Konto-Nr. 1100-5085.405
IBAN: CH94 0070 0110 0050 8540 5

Adressen und Kontakt

Die Geschäftsstelle der Stiftung vermittelt gern Kontakt zu Stiftungsrat, Baukommission, Patronatskomitee und weiteren Stellen.

Stiftung ImmoRSS
Plattenstrasse 39
8032 Zürich
Tel. 043 268 20 56
Tel. mobil 076 536 76 89
info@immorss.ch
www.immorss.ch

Rudolf Steiner Schule Winterthur
Maienstrasse 13/15
8400 Winterthur
Tel. 052 202 19 97
sekretariat@rssw.ch
www.rssw.ch

Rudolf Steiner Schule Zürich
Plattenstrasse 37
8032 Zürich
Tel. 043 268 20 40
info@steinerschule-zuerich.ch
www.steinerschule-zuerich.ch

Atelierschule Zürich
Integrative Mittelschule der Rudolf Steiner Schulen
Sihlau, Winterthur und Zürich
Plattenstrasse 37
8032 Zürich
Tel. 043 268 20 50
info@atelierschule.ch
www.atelierschule.ch

Luftaufnahme, Saal- und Mensabau Steinerschule Winterthur

STUTZ
STUTZ

Impressum:
Stiftung ImmoRSS, Oktober 2018
Textredaktion: C. Bohlen
Gestaltung: H. Löning