ImmoRSS Zürich

Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich

Jahresbericht
für das Geschäftsjahr 2018-19

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht des Stiftungsrats 2018-19 3

Bericht der Geschäftsführung 2018-19 5

Bauprojekte
- Umbau zum Laborhaus an der Plattenstrasse 52 7
- Erneuerung Kindergarten an der Dolderstrasse 31 9
- Erneuerung und Anbau an der Maienstrasse 13–15 11

Portfolio der Schulliegenschaften 13

Jahresrechnung 2018-19
- Bilanz und Erfolgsrechnung 2018-19 15
- Anhang zur Jahresrechnung 2018-19 21
- Bericht der Revisionsstelle 23

Finanzierung
- Finanzierungsstrategie Liegenschaften und Bauvorhaben 25
- Eigenkapitalgewinnung durch Fundraising / Danksagung 27

Zusammensetzung der Stiftungsorgane
- Stiftungsrat, Stiftungsratsausschuss, Baukommissionen 29
- Patronatskomitee 31
- Spendenkonto, Adressen und Kontakt 33

03

Jahresbericht des Stiftungsrates

Nach der gelungenen ersten Bauetappe der Rudolf Steiner Schule Winterthur konnte mit Beginn der Sommerferien 2019 die zweite Etappe mit Aussen- und teilweiser Innensanierung der Altbauten an der Maienstrasse 13 und 15 mit einstöckigem Anbau in Angriff genommen werden. Der Stiftungsrat genehmigte den dafür notwendigen Kredit von 3,4 Mio. CHF inkl. Reserve an seiner Sitzung im Mai 2019. Die Schule hofft, sämtliche Arbeiten bis Ende April 2020 abzuschliessen. Die Steinerschule Winterthur wird dann über eine rundum erneuerte Infrastruktur verfügen.

Im ganzen Berichtsjahr wurde an der Plattenstrasse 52 nach langer Geduldsprobe endlich die Umnutzung zum Laborhaus für den naturwissenschaftlichen Unterricht realisiert. Wer einmal Gelegenheit hatte, die alten Laborräume an der Zürichbergstrasse 27 zu besichtigen, wird sofort verstehen, warum neue Räumlichkeiten von höchster Dringlichkeit sind. Dass die Sanierung des denkmalgeschützten Objektes an der Plattenstrasse 52 anspruchsvoll sein wird, war dem Stiftungsrat seit Anfang der Planung bekannt. Doch führte insbesondere die statische Sanierung der alten Holzbalkendecken und die Erneuerung der Haustechnik zu erheblichen Mehrkosten. Mit viel Glück kann das Haus nach den Herbstferien 2019 den Nutzern übergeben werden. Die Einweihung ist am 2. November vorgesehen.

Unmittelbar danach wird der Rückbau der eingebauten alten Laborräume an der Zürichbergstrasse 27 angepackt. Dort entstehen neue Schulräume, welche mittels langfristigem Mietvertrag mit dem Kanton bis 2028 gesichert sind. Auch wenn es sich hier um ein Mietobjekt handelt, sind die Steinerschulen an der Plattenstrasse in den kommenden Jahren froh um jeden Schulraum.
Denn leider entwickelt sich die zweite Rekurskaskade einzelner Nachbarn im Fall Plattenstrasse 50 allmählich zur unendlichen Geschichte. Neueste Episode ist die Rückweisung des ablehnenden Entscheides des Baurekursgerichtes durch das Verwaltungsgericht aus formellen Gründen, womit das Ganze von vorne beginnt. Ein abschliessender Entscheid im BZO-Rekursverfahren ist bedauerlicherweise frühestens 2020 zu erwarten.

Umso erfreulicher ist der Bezug eines neuen Kindergartens im Pavillon der Eleonorenstiftung an der Dolderstrasse 31 nach den Sportferien 2019. Ein Mietvertrag mit der Eleonorenstiftung sichert den Pavillon für die nächsten 15 Jahre. Der neue Kindergarten innerhalb des geschützten Gartenareals ist von den Eltern und Lehrpersonen mit grosser Freude aufgenommen worden. Ein grosser Dank gebührt Stiftungsratsmitglied Felix Sponagel, der bei diesem Vorhaben als Planer und Bauleiter fungierte und den engen Fahrplan und Kostenrahmen mustergültig einhielt.

Mit dem Erwerb der 1283 m2 grossen Parzelle vom Kanton, welche direkt neben der Steinerschule Sihlau liegt und von dieser u. a. als Parkplatz genutzt wird, konnte eine jahrelange Pendenz erledigt werden. Der Kaufpreis lag bei 1,5 Mio. CHF. Hiermit ist die Zukunft des Areals der Schule in Adliswil dauerhaft gesichert.

Der Gesamt-Stiftungsrat trat im vergangenen Geschäftsjahr zu drei, der Stiftungsratsausschuss zu fünf Sitzungen zusammen. Die intensive Bau- und Planungstätigkeit in Winterthur führte bei deren Baukommission zu einer hohen Geschäftslast, welche an 21 Sitzungen bewältigt wurde. Auch die Baukommission Zürich traf sich zu 15 Sitzungen und deren Ausschuss hatte zusätzlich 16 Termine an „Jours fixes“.

An seiner Januarsitzung nahm der Stiftungsrat Abschied von zwei langjährigen Mitgliedern. Clea Gross, erste Stiftungspräsidentin der ImmoRSS und Vorsitzende des Vorstandes der Freien Schulvereinigung in memoriam Walter Wyssling, trat nach fünf Amtsjahren im Stiftungsrat zurück. In ihrer Amtszeit hat sich die ImmoRSS zu einer nicht mehr wegzudenkenden Trägerin der Schulinfrastruktur der Steinerschulen Zürich entwickelt. Mit Christoph Ammann, Gründervater der ImmoRSS sowie Mitgründer und langjähriger Vorstandsvorsitzender des Trägervereins Atelierschule Zürich, trat zudem eine Person zurück, welche die Steinerschulen Zürich über die letzten Jahre wesentlich prägte und darüberhinaus mit Weitblick für die Rudolf Steiner Schulen in der ganzen Schweiz tätig war. Ihm gelang es, veraltete Strukturen zu reformieren und nachhaltig auf die Zukunft auszurichten. Beiden Stiftungsratsmitgliedern sei für ihren unermüdlichen Einsatz sehr herzlich gedankt.

Christoph Ammann bleibt der ImmoRSS als Präsident des Patronatskomitees und beratend für strategische Belange erhalten. Seine Funktion als Finanzverantwortlicher wurde neu von Stiftungsrat Peter Schmid übernommen.

Abschliessend sei allen Spender/-innen und Gönner/-innen der Immobilienstiftung, aber auch allen Personen, welche als Mitglieder von Stiftungsorganen wirkten, herzlich gedankt. Ohne diese tatkräftige Unterstützung liesse sich dieses unersetzliche Angebot in der Zürcher Bildungslandschaft nicht aufrechterhalten.

Martin Graf
Präsident des Stiftungsrates

05

Bericht der Geschäftsführung

Die ImmoRSS hat die schöne Aufgabe, adäquaten Raum für die Bildung unserer Kinder und damit eine gesunde Basis für die Zukunft von uns allen zu schaffen. Wie Lao Tse es so wunderbar sagte: „Forme Lehm zu einem Gefäss, der innere Raum macht es brauchbar." Das Innere wird von den unzähligen Erlebnissen und Geschichten der Schüler und Lehrer geschrieben. Wir haben seit der Gründung der ImmoRSS 2013 nach bestem Wissen und Gewissen daran gearbeitet, die Hülle für den so wichtigen Zwischenraum zu schaffen.

Wir können auf ein arbeitsreiches Jahr im Team der ImmoRSS zurückblicken. Wer an der Plattenstrasse in Zürich oder an der Maienstrasse in Winterthur vorbeigekommen ist, dem ist es sicherlich nicht entgangen. An beiden Standorten wird weiter intensiv gebaut und saniert. An beiden Standorten ist es zugleich sehr wichtig, einen sicheren Schulbetrieb zu gewährleisten.

An der Plattenstrasse mussten die beiden Schulen während der ganzjährigen Bauphase für das Laborhaus noch enger zusammenrücken als sonst schon. Gleichzeitig stiegen die Schülerzahlen. Dies erforderte vom Team der ImmoRSS beträchtlichen Mehraufwand, den Markus Wechner (Haustechnik), Odilo Casanova (Bereichsleiter Reinigung und Unterhalt) und Flora Eder (Administration, Dienste für Lehrpersonen) mit viel Geschick und Umsicht geleistet haben. Wir sind während der letzten Jahre ein noch komplexerer Betrieb geworden, den es zu betreuen gilt, so dass wir manchmal an die Grenze unserer personellen Kapazitäten stossen. Es gab im vergangenen Schuljahr kaum ein Wochenende, an dem nicht eine Veranstaltung auf dem Schulgelände stattfand. Ein Dankeschön an dieser Stelle auch den Teilnehmenden an den freiwilligen Einsätzen des GEP-Programmes der AOZ, der Stiftung Futuri und der HEKS-Visite, die unseren Hausdienst tatkräftig unterstützen.

In den Sommerferien wird an der Plattenstrasse der wichtigste Unterhalt der Liegenschaften erledigt. Böden, die in die Jahre gekommen sind, wurden entfernt und durch neue Bodenbeläge ersetzt. Der Ersatz der Fenster für die Liegenschaften Plattenstrasse 37 und 39 wurde abgeschlossen, was eine enorme Qualitätsverbesserung einerseits energetisch und andererseits für den Unterricht erbringt. Der Pavillon im Garten der Liegenschaft Plattenstrasse 50, der früher als Werkstattraum diente, wurde aufgrund der Verzögerung des geplanten Neubaus saniert und zum Musikraum umgebaut. Weiter wurden neben Malerarbeiten an vielen Stellen kleinere und grössere Verbesserungen an der Beleuchtung, den sanitären Anlagen und an den Aussenräumen vorgenommen. Nötige Unterhaltsarbeiten werden laufend fortgeführt.

Uns ist bewusst, dass es viele verbesserungswürdige Stellen und Orte am Schulgelände gibt. Wir bitten um Verständnis und um Geduld, wenn einige Arbeiten erst dann angegangen werden, wenn die langfristigen strategischen Fragen am Standort Plattenstrasse geklärt sind. Das Schulgelände befindet sich im Herzen der grössten Stadt der Schweiz und wir arbeiten stetig daran, dass sich die Schülerinnen und Schüler im Innen- und Aussenraum wohl und sicher fühlen.

An dieser Stelle möchte ich mich seitens der Geschäftsführung bei einigen Menschen für die sehr bereichernde und gute Zusammenarbeit bedanken: bei Herrn Herbert Meierhofer sowie Herrn Philippe Glatt und seinem Team von der Universität Zürich, bei Herrn Dr. Markus Malagoli und Herrn Michael Ryl vom Kinderspital Zürich, und nicht zuletzt bei den vielen Handwerkern und Firmen, mit denen wir eine vertrauensvolle Zusammenarbeit aufbauen durften.

Ein besonderes Anliegen ist mir ein grosses herzliches Dankeschön an Herrn Christoph Ammann, mit dem ich beim Aufbau der finanziellen und personellen Geschäftsführung der Stiftung eng und viel zusammenarbeiten durfte. Er hat so viel von seiner Zeit und seinem Herzblut für die Stiftung und die Schulen investiert, dass man viele Seiten damit füllen würde, um alles zu würdigen.

Vor uns steht ein intensives neues Geschäftsjahr mit dem Abschluss der Umbauten an beiden Standorten in Winterthur und Zürich und dem anschliessenden Bezug der erneuerten Schulgebäude, die grosse und positive Schritte in die Zukunft sind. Ich bin sicher, dass viele Generationen von Schülern sich über die neuen Räume in den geschichtsträchtigen Häusern freuen werden.

Zum Schluss ein Dankeschön an die Schülerinnen und Schüler, Kollegien, Eltern und schulnahen Menschen, die uns den Sinn, die Motivation und die Unterstützung für unsere Arbeit geben.

Thomas Eder
Geschäftsführung

Umbau zum Laborhaus

07

Plattenstrasse 52

Totaler Innenumbau für den naturwissenschaftlichen Unterricht, Erneuerung der gesamten Haustechnik mit Lüftungseinbau, Erhaltung der Fassade, Struktur und originaler Elemente des historischen Baumeisterhauses. Vier Geschosse mit modernen naturwissenschaftlichen Unterrichtszimmern und angrenzenden Labor-, Sammlungs- und Vorbereitungsräumen sowie neuer Inneneinrichtung. Ein Klassen-, ein Lehrer-, zwei Besprechungszimmer und ein Seminarraum. Gartengestaltung für Pausenplätze.

Atelierschule und Rudolf Steiner Schule Zürich
Bauzeit: Juli 2018 bis Oktober 2019
Kosten: 6,6 Mio CHF
Architekt: Peter Moor Architekten, Zürich

Erneuerung Kindergarten

09

Dolderstrasse 31

Vollständige Aussen- und Innenrenovation des langfristig gemieteten Kindergartens mit Inneneinrichtung, Gartengestaltung und rollstuhlgerechtem Zugangsweg.

Rudolf Steiner Schule Zürich
Bauzeit: Juni 2018 bis Februar 2019
Kosten: 478 000 CHF
Architekt: Felix Sponagel, Archplan AG Architekten, Thalwil

Erneuerung und Anbau

11

Maienstrasse 13–15

Fassadensanierung Maienstrasse 13. Aussen- und Innenrenovation Maienstrasse 15 mit eingeschossigem Anbau eines Klassenzimmers zur Vervollständigung des Raumprogramms der Klassenzimmer und einem neuen Pausenplatz auf der Dachterrasse.

Rudolf Steiner Schule Winterthur
Bauzeit: Juli 2019 bis April 2020
Kostenvoranschlag: 3,1 Mio CHF
Architekt: Raphael Vanzella, Wagner Vanzella Architekten, Zürich.

Portfolio der Schulliegenschaften

Der nebenstehenden Portfolio-Übersicht können die wichtigsten Kennzahlen pro Liegenschaft an der Plattenstrasse in Zürich und an der Maienstrasse in Winterthur entnommen werden. Im Berichtsjahr wurde zudem eine Landparzelle angrenzend an die Schulliegenschaft Sihlau in Adliswil erworben und der RSS Sihlau vermietet (neue Spalte in der Tabelle).
Im Vergleich zum Vorjahr werden zusätzlich zu den Buchwerten der Landparzellen neu auch die Buchwerte der sanierten Liegenschaften sowie wie bisher die aktivierten Investitionen ausgewiesen. Zusammen ergibt sich das Anlagevermögen. Die über die Jahre kumulierten Abschreibungen werden pro memoria aufgezeigt.
Im Berichtsjahr wurde der Saal- und Mensa-Neubau in Winterthur erfolgreich und knapp unter dem KV abgeschlossen; ebenso die im Vorjahr begonnene Sanierung des Kindergartens auf dem Kispi-Areal. Der Umbau der Liegenschaft Plattenstrasse 52 zum neuen Laborhaus soll bis Ende Oktober 2019 abgeschlossen werden mit CHF 6,6 Mio. (KV +10%). Nach Bezug des Laborhauses wird das EG der Liegenschaft Zürichbergstrasse 27 zu Schulräumen umgebaut. In Winterthur wurden die Fassadensanierungen der beiden Häuser Maienstrasse 13/15 in Angriff genommen mit einem Anbau im EG der Maienstrasse 15.
Die Entschuldung der Liegenschaften Plattenstrasse 50/52/77 wurde bis auf eine Hypothek von CHF 1 Mio. abgeschlossen und die sehr langfristige Neufinanzierung zu äusserst günstigen Konditionen durch den Kanton und die Stadt Zürich sowie dem Family Office Concolor AG in Basel im Gesamtbetrag von CHF 18,5 Mio. vertraglich gesichert und bereits teilweise abgerufen. Damit ergibt sich eine erhebliche Veränderung in der Finanzierung und den entsprechenden Grundpfandsicherheiten.
Das Anlagevermögen beläuft sich auf CHF 23,9 Mio. oder 45,5% des aktuellen Verkehrswertes der Liegenschaften und die Gesamt-Belehnung auf CHF 20 Mio. oder 38% des aktuellen Verkehrswertes.

			Liegenschaften in Zürich an der Plattenstrasse 33,37,39	Liegenschaften in Zürich an der Plattenstrasse 50, 52, 77	Liegenschaften in Winterthur an der Maienstrasse 13, 15	Landparzelle in Adliswil Sihallau	Planungskosten, Kleinprojekte	Total per 31.Juli 2019	Veränderungen zum Vorjahr
Mehrheitliche Nutzung der Liegenschaften	(1)		RSS Zürich	ATS Zürich	RSS Winterthur	RSS Sihlau			
Flächen									
Grundstück Parzellenfläche		m2	3 777	2 668	1 432	1 283		9 160	1 283
Geschossfläche		m2	4 860	3 592	1 381	0		9833	0
Vermietete Nutzflächen:									
an die Nutzerschulen	(2)	m2	2 374	2 670	824	1 283		7 151	1 081
an Drittmieter		m2	260	682	0			942	-188
Verkehrswertschätzungen	(3)								
- Ist-Zustand		1000	22 120	21 955	7 000	1 500		52 575	5 300
- nach Erneuerung		1000	33 250	28 345	7 500	1 500		70 595	3 000
Gebäude-Versicherungswert		**1000**	**16 378**	**12 525**	**6 500**			**35 403**	**2 898**
Bilanzwerte per 31 7 2018:									
- Buchwert Parzellenflächen	(4)	1000	4 446	3 141	1 802	1 500		10 888	1 500
- Buchwerte Gebäude nach Sanierung	(5)	1000		4 453	3 724		388	8 565	8 565
- Aktivierte Planungs- u Baukosten	(6)	1000		4 178	295		4	4 477	- 5 960
- Abschreibungen	***(7)***	*1000*		*321*	*1 005*		*653*	*1 979*	*685*
Total Anlagevermögen		**1000**	**4 446**	**11 772**	**5 820**	**1 500**	**392**	**23 930**	**5 400**
- in % aktueller Verkehrswert		%	20,1 %	53,6 %	83,1 %			45,5 %	6,3 %
Finanzierung per 31.07.2018									
- Verzinsliches Fremdkapital		1000	2 370	7 188	4 000	750		14 308	4 218
- Zinsloses Fremdkapital		1000		1 876	1 100		2 785	5 761	2 279
Total Fremdkapital			**2 370**	**9 064**	**5 100**	**750**	**2 785**	**20 069**	**6 497**
- in % aktueller Verkehrswert		%	10.7 %	41.3 %	72,9 %	50 %		38,2%	9,5%
Grundpfandsicherheiten (gemäss Grundbuch)	(8)	**1000**	**3 326**	**19 500**	**5 300**	**750**		**28 876**	**13 950**
Investitionen seit 2012:									
Investitionen geplant / in Realisierung	(9)	1000		16 600	3 400		350	20 350	-950
Realisierte Investitionen (Bauvorhaben)	(10)	1000		4 453	4 728		478	9 659	5 206

Erläuterungen:

1. Die Liegenschaften an der Plattenstrasse werden von beiden Schulen gemeinsam 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. Die zugekaufte Landparzelle in der Sihlau wird der Schule Sihlau vermietet.
2. Von den angegebenen reinen Nutzflächen werden 36% von beiden Schulen gemeinsam 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 der Mehrwert des fertiggestellten Saals und der Mensa in den aktuellen Verkehrswert eingerechnet. Eine Neuschätzung erfolgt nach Abschluss der weiteren Sanierungsarbeiten.
4. Die Buchwerte entsprechen dem Landwert mit CHF 1177 pro m2 Parzellenfläche an der Plattenstrasse und CHF 1258 in Winterthur und werden nicht abgeschrieben. Für die neu erworbene Landparzelle wurden CHF 1169 pro m2 bezahlt an den Kanton Zürich.
5. Die Investitionen für die abgeschlossenen Bauvorhaben werden bis auf 80% des Verkehrswertes (inkl. Land) abgeschrieben. Für den Saal/Mensa-Bau wurde rund 1 Mio. CHF abgeschrieben. Zudem wurden die über dem KV liegenden Sanierungskosten für den Kindergarten auf dem Kispi-Areal von CHF 78 000 abgeschrieben.
6. Die in Realisierung befindlichen Investitionen erhöhten sich im Berichtsjahr um 2,8 Mio. wogegen das Projekt Saalbau/Mensa in Winterthur mit CHF 4,7 Mio. und die Sanierung des Kindergartens im Berichtsjahr abgeschlossen werden konnten.
7. Im Berichtsjahr wurden weitere CHF 600 000 zusätzlich zu den im Vorjahr abgeschriebenen CHF 405 000 Planungs- u. Investitionskosten für Saalbau/Mensa in Winterthur abgeschrieben sowie die KV-Überschreitung für die Sanierung des Kindergartens. Hinzu kommen die Gebühren für den Landkauf in der Sihlau.
8. Von den Grundpfandsicherheiten sind 10,2 Mio. CHF beansprucht. Weitere Darlehen von insgesamt 10,4 Mio. können in den kommenden Jahren abgerufen werden. Die übrigen Sicherheiten sind in einem Depot bei der ZKB hinterlegt zur pauschalen Absicherung der zinslosen Darlehen von Sponsoren und den Schulen nahestehenden Personen.
9. Geplant bzw. in Realisierung sind folgende Bauprojekte: Neubau Plattenstrasse 50 (zurzeit blockiert), Fertigstellung Umbau Plattenstrasse 52, Fassadenrenovationen und Innensanierungen in Winterthur sowie ein Umbau des Erdgeschosses an der Zürichbergstrasse 27 (ehemalige Räume für Naturwissenschaften, die in Klassenzimmer umgenutzt werden).
10. Es sind dies die Sanierung des Atelierhauses Plattenstrasse 77 sowie der Saal/Mensa-Bau in Winterthur und die Sanierung des Kindergartens.

Jahresrechnung 2018-19

Zur Bilanz

Im Geschäftsjahr 2018-19 konnte das Bauvorhaben in Winterthur mit unterirdischem Saal und Mensa mit total CHF 4,728 Mio. Investitionen erfolgreich und leicht unter dem KV abgeschlossen werden. Nach Abschreibungen von CHF 1,005 Mio. auf 80% des Verkehrswertes, davon CHF 405 000 bereits im Vorjahr, wurden CHF 3 723 500 als Buchwert der Liegenschaften aktiviert. Ebenso konnte die im Vorjahr begonnene Sanierung des Kindergartens auf dem Areal des Kinderspitals mit CHF 478 000 abgeschlossen werden. Davon wurden CHF 78 000 sofort abgeschrieben und die restlichen Investitionen werden durch die Mieterin, die RSS Zürich, monatlich abbezahlt. Zusammen mit dem Buchwert des bereits früher abgeschlossenen Bauvorhabens an der Plattenstrasse 77 von CHF 4,453 Mio. resultiert ein neuer Buchwert der sanierten Liegenschaften von total CHF 8,565 Mio. Entsprechend reduzierten sich die aktivierten Investitionskosten um CHF 7,9 Mio. bei gleichzeitig neuen Investitionen für das neue Laborhaus Plattenstrasse 52 und die in Winterthur gestarteten Sanierungsinvestitionen der Fassaden von total CHF 3,2 Mio. Das Gesamtanlagevermögen der Stiftung hat sich dabei um 5,4 auf 23,93 Mio. CHF erhöht, was 45,5% des Verkehrswertes entspricht.

Die Finanzierung dieses Anlagevermögens hat sich ebenfalls stark verändert. Im Berichtsjahr konnte die Entschuldungs strategie der Stiftung mit weiteren 2,72 Mio. Rückzahlungen von leicht unter 2% verzinslichen Hypotheken und Darlehen weiter vorangetrieben werden. Dagegen wurden zur Neufinanzierung der bereits erwähnten Bauvorhaben insgesamt CHF 6,94 Mio. neue zinsgünstige und langfristige Hypotheken und Darlehen abgeschlossen sowie weitere zinslose Darlehen von total CHF 2,28 Mio. akquiriert. Die Tabelle „Fremdfinanzierung“ auf Seite 24 gibt darüber detailliert Auskunft. Das langfristige Fremdkapital hat sich insgesamt um CHF 6,5 Mio. auf 20.07 Mio. erhöht. Die Belehnung beläuft sich damit auf 38% des Verkehrswertes des Anlagevermögens.

Die Reserven und Rückstellungen erhöhten sich in der Berichtsperiode um CHF 170 000 auf total CHF 2,5 Mio. Die Werterhaltungsreserven blieben dabei trotz rund CHF 300 000 Neubildungen praktisch unverändert wegen deutlich erhöhtem Sanierungs- und Renovationsbedarf der bestehenden Schulliegenschaften an der Plattenstrasse. Im Gegensatz dazu erhöhte sich der im Jahr 2016-17 neu gegründete Entschuldungsfonds im Berichtsjahr um CHF 195 000 auf CHF 383 000. Die Entschuldungsregel, wonach die Schulen im Mietzins das gesamte Fremdkapital der Stiftung (verzinst und zinslos) mit 2% verzinsen müssen und die Differenz zum effektiven Zinsaufwand jährlich dem Entschuldungsfonds gutgeschrieben wird, wird über die langen Laufzeiten der neuen sehr zinsgünstigen und langfristigen Fremdfinanzierungen hinweg den Entschuldungsfonds alleine innert 5 Jahren auf etwa 2 Mio. CHF erheblich ansteigen lassen.

Das Eigenkapital der ImmoRSS bleibt aufgrund des praktisch ausgeglichenen Jahresergebnisses mit CHF 5,2 Mio. unverändert. Zusammen mit den Reserven und Rückstellungen ergibt sich eine Eigenfinanzierung des Anlagevermögens von 32%.

Zur Erfolgsrechnung

Die ordentlichen Einnahmen und Ausgaben in der Erfolgsrechnung entsprechen praktisch dem Budget und weichen nur unwesentlich vom Vorjahresergebnis ab. Die ordentlichen Aufwendungen haben sowohl gegenüber dem Budget wie auch dem Vorjahr um wenige zehntausend Franken auf CHF 1,6 Mio. abgenommen, dies vor allem dank tieferen Verwaltungskosten. Der Finanzierungsaufwand inkl. Entschuldungsregel erhöhte sich von CHF 244 000 im Vorjahr auf 311 000 im Berichtsjahr. Der effektive Zinsaufwand reduzierte sich sogar dank den Umschuldungen und der zinsgünstigeren Refinanzierung von CHF 138 000 im Vorjahr auf CHF 116 000 im Berichtsjahr. Dem entsprechend erhöhte sich die Entschuldung im Berichtsjahr von CHF 106 000 auf CHF 195 000. Die Verrechnungen an die Nutzerschulen erhöhten sich um CHF 52 000 auf CHF 1 043 000. Dies entspricht einem Raumaufwand inkl. Unterhalt und Verwaltung von CHF 145 pro m2 Nutzfläche ohne Einbezug der Verkehrs- und nicht nutzbaren Flächen. Der ordentliche Ertragsüberschuss beläuft sich dank einer Aktivierung des Aufwandes für die im Umbau befindliche Liegenschaft Plattenstrasse 52 von CHF 26 000 auf knapp CHF 50 000.

Die ausserordentlichen Einnahmen bestehen zur Gänze aus den Fundraising-Einnahmen von netto CHF 619 000 nach Verrechnung von CHF 73 000 direktem Fundraising-Aufwand. Dieses Ergebnis liegt unter dem Budget wie auch unter dem Vorjahr und zeigt, dass die seit 2012 laufende Fundraising-Kampagne insbesondere innerhalb des Schulumfeldes sich langsam erschöpft. Dieser Einbusse steht die extrem zinsgünstige und langfristige Fremdfinanzierung mit der bereits erläuterten Entschuldungsregel gegenüber, die in den kommenden Jahren Beiträge von 300 000 bis 400 000 CHF generieren wird. Den ausserordentlichen Einnahmen stehen ausserordentliche Abschreibungen und Aufwendungen von CHF 690 000 gegenüber, die aus den Abschreibungen der Investitionskosten in Winterthur und den Sanierungskosten für den Kindergarten sowie Rechtskosten im Rahmen der nach wie vor laufenden Gerichtsprozessen resultieren. Damit entsteht ein ausserordentlicher Verlust von CHF 70 500 und ein kleiner Gesamtverlust inkl. ordentlichem Ertragsüberschuss von CHF 20 918.

Weitere Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung können Sie dem Anhang zur Jahresrechnung entnehmen.

Christoph Amann, Peter Schmid
Finanzverantwortliche

Bilanz per 31. Juli 2019 mit Vorjahresvergleich

Bilanz	**Bilanz per 31.7.2019**	**Bilanz per 31.7.2018**	**Abweichung**
Aktiven			
Flüssige Mittel	3 557 305	2 362 091	1 195 214
Kurzfristige Wertschriften-Anlagen	0	50 000	-50 000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	505 821	383 423	122 398
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13 340	14 316	-976
Total Umlaufvermögen	**4 076 465**	**2 809 830**	**1 266 635**
Liegenschaften Buchwerte Parzellenflächen	**10 887 500**	**9 387 500**	**1 500 000**
Liegenschaften Buchwerte Gebäude nach Sanierung	**8 564 500**	**0**	**8 564 500**
Aktivierte Planungs- und Baukosten:			
Planungskosten Gesamtprojekt	0	568 681	-568 681
Planungskosten Bauprojekt Plattenstrasse 50	884 245	884 245	0
Planungskosten Bauprojekt Plattenstrasse 52	3 293 915	733 530	2 560 385
Bauprojekt Plattenstrasse 77, Atelierhaus	0	4 453 000	-4 453 000
Einrichtungskosten Plattenstrasse 77, Atelierhaus	0	120 000	-120 000
Sanierung u. Einrichtung KiGa-Pavillon	0	21 218	-21 218
Umbau EG Zürichbergstrasse 27	4 282	0	4 282
Bauprojekt Saal & Mensa Maienstrasse, Winterthur	0	3 417 485	-3 417 485
Aussenrenovation Maienstrasse 13, Winterthur	57 900	0	57 900
Aussenrenovation Maienstrasse 15, Winterthur	145 781	7 653	138 128
Anbau EG Maienstrasse 15, Winterthur	91 806	30 443	61 364
Bauprojekt Provisorium Plattenstrasse 52	0	200 749	-200 749
Abschreibungen aktivierte Kosten	0	-1 294 430	1 294 430
Total aktivierte Planungs- und Baukosten	**4 477 929**	**9 142 574**	**-4 664 645**
Total Anlagevermögen	**23 929 929**	**18 530 074**	**5 399 855**
Total Aktiven	**28 006 394**	**21 339 904**	**6 666 490**
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	210 369	190 686	19 683
Passive Rechnungsabgrenzungen	43 089	43 436	-346
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**253 458**	**234 121**	**19 337**
Mittelfristige, zinslose Darlehen	**5 760 500**	**3 481 500**	**2 279 000**
Festhypotheken von Banken	3 150 000	3 590 000	-440 000
Langfristige verzinsliche Darlehen	11 158 400	6 500 000	4 658 400
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	**14 308 400**	**10 090 000**	**4 218 400**
Total langfristiges Fremdkapital	**20 068 900**	**13 571 500**	**6 497 400**
Werterhaltungsreserven Liegenschaften	2 100 885	2 125 372	-24 487
Rückstellungen	19 123	19 098	25
Entschuldungsfonds	383 233	188 100	195 133
Total Werterhaltungsreserven und Rückstellungen	**2 503 240**	**2 332 569**	**170 671**
Gründungskapital durch Schenkungen	2 638 885	2 638 885	0
Gewinnvortrag	2 562 828	2 044 726	518 102
Gewinn laufende Periode	-20 918	518 102	-539 020
Total Eigene Mittel der Stiftung	**5 180 795**	**5 201 713**	**-20 918**
Total Passiven	**28 006 394**	**21 339 904**	**6 666 490**

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2018-19 mit Vorjahres- und Budgetvergleich

Erfolgsrechnung	**Abschluss 2018-19**	**Budget 2018-19**	**Abschluss 2017-18**
Ertrag			
Dritt-Mieteinnahmen vermieteter Liegenschaften	265 176	238 000	283 232
Miet- und übrige Einnahmen Nutzerschulen	1 043 207	1 023 000	991 142
Auflösung Werterhaltungsreserven für Renovationen	324 133	340 000	391 614
Aktivierung Liegenschaftsaufwand während der Bauzeit	25 973	40 000	0
Total ordentliche Erträge	**1 658 490**	**1 641 000**	**1 665 988**
Spenden Fundraising Team Atelierschule	83 833	200 000	87 146
Spenden Fundraising Team RSS Zürich	43 738	100 000	12 100
Spenden Fundraising Stiftungsteam	239 712	500 000	697 810
Spenden Fundraising RSS Sihlau	100 000	100 000	100 000
Spenden Fundraising RSS Winterthur	225 000	100 000	105 000
Fundraising-Aufwand	-72 805	-60 000	-69 082
Total ausserordentliche Fundraising-Erlöse	**619 478**	**940 000**	**932 974**
Gesamttotal Erträge	**2 277 967**	**2 581 000**	**2 598 962**
Aufwand			
Liegenschaften-Finanzierungsaufwand	310 862	317 400	244 531
Liegenschaften-Betriebsaufwand	185 572	183 000	209 325
Aufwand für Renovationen und Unterhalt	324 133	340 000	391 614
Bildung Werterhaltungs-Reserven	299 646	276 600	314 600
Total Liegenschaften-Aufwand	**1 120 213**	**1 117 000**	**1 160 070**
Personalaufwand Verwaltung	326 813	343 000	332 951
Sozialaufwand Verwaltung	63 158	63 250	63 413
Allgemeiner Betriebsaufwand Verwaltung	98 658	111 500	89 847
Total Verwaltungsaufwand	**488 628**	**517 750**	**486 211**
Total ordentliche Aufwendungen	**1 608 841**	**1 634 750**	**1 646 281**
Abschreibungen auf Liegenschaften	684 281	0	405 000
Abschreibung Aufwand für Provisorien	0	0	0
Abschreibung Aufwand für Einrichtungen	0	0	0
Uebriger a.o. Aufwand	5 763	20 000	29 579
Total ausserordentliche Aufwendungen	**690 044**	**20 000**	**434 579**
Gesamttotal Aufwendungen	**2 298 885**	**1 654 750**	**2 080 860**
Ordentlicher Ertragsüberschuss	**49 648**	**6 250**	**19 707**
Ausserordentlicher Ertragsüberschuss resp. -Verlust	**-70 566**	**920 000**	**498 395**
Gesamt-Ertragsüberschuss resp. - Verlust	**-20 918**	**926 250**	**518 102**

Bilanz- und Erfolgsrechnung

gegliedert nach Kostenträgern per 31. Juli 2019

		Aufteilung nach Kostenträger					
	Bilanz per 31.7.2019	**ImmoRSS**	**RSS Zürich Pl. 33, 37, 39**	**ATS Zürich Pl. 50, 52, 77**	**Total Platten-strasse**	**RSS Winterthur Maien-strasse 13/15**	**RSS Sihlau**
Aktiven							
Flüssige Mittel	3 557 305	3 557 305			3 557 305		
Kurzfristige Wertschriften-Anlagen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	505 821	40 897	145 333	146 406	332 636	70 178	103 008
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13 340	13 340			13 340		
Total Umlaufvermögen	**4 076 465**	**3 611 541**	**145 333**	**146 406**	**3 903 280**	**70 178**	**103 008**
Liegenschaften Buchwerte Parzellenfläche	**10 887 500**		**4 445 500**	**3 140 500**	**7 586 000**	**1 801 500**	**1 500 000**
Liegenschaften Buchwerte Gebäude nach Sanierung	**8 564 500**		**388 000**	**4 453 000**	**4 841 000**	**3 723 500**	
Aktivierte Planungs- und Baukosten:							
Planungskosten Gesamtprojekt							
Kosten Bauprojekt Plattenstrasse 50	884 245			884 245	884 245		
Kosten Bauprojekt Plattenstrasse 52	3 293 915			3 293 915	3 293 915		
Baukonto Umbau EG Zürichbergstrasse 27	4 282	4 282			4 282		
Renovation und Umbau Maienstrasse 13/15	295 487					295 487	
Abschreibungen aktivierte Kosten (pro memoria kum.)	*1 978 711*	*568 681*	*78 286*	*320 749*	*967 715*	*1 004 963*	*6 033*
Total aktivierte Planungs- und Baukosten	**4 477 929**	**4 282**	0	**4 178 159**	**4 182 441**	**295 487**	
Total Anlagevermögen	**23 929 929**	**4 282**	**4 833 500**	**11 771 659**	**16 609 441**	**5 820 487**	**1 500 000**
Total Aktiven	**28 006 394**	**3 615 823**	**4 978 833**	**11 918 065**	**20 512 721**	**5 890 665**	**1 603 008**
Passiven							
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	210 369	203 962	3 091	3 316	210 369		
Passive Rechnungsabgrenzungen	43 089	43 089			43 089		
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**253 458**	**247 051**	**3 091**	**3 316**	**253 458**		
Mittelfristige, zinslose Darlehen	**5 760 500**	**3 284 500**		**1 876 000**	**5 160 500**	**600 000**	
Festhypotheken von Banken	3 150 000		1 400 000	1 000 000	2 40 000		
Langfristige verzinsliche Darlehen	11 158 400		970 000	6 188 400	7 158 400	4 000 000	
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	**14 308 400**		**2 370 000**	**7 188 400**	**9 558 400**	**4 000 000**	**750 000**
Total langfristiges Fremdkapital	**20 068 900**	**3 284 500**	**2 370 000**	**9 064 400**	**14 718 900**	**4 600 000**	**750 000**
Werterhaltungsreserven Liegenschaften	2 100 885	1 125 285			1 125 285	975 600	
Rückstellungen	19 123	19 123			19 123		
Entschuldungsfonds	383 233	282 733			282 733	100 500	
Total Werterhaltungsreserven und Rückstellungen	**2 503 240**	**1 427 140**			**1 427 140**	**1 076 100**	
Gründungskapital durch Schenkungen	2 638 885	1 586 904			1 586 904	1 051 981	
Gewinnvortrag	2562 828	2 562 828			2 562 828		
Gewinn laufende Periode	-20 918	-20 918			-20 918		
Total Eigene Mittel der Stiftung	**5 180 795**	**4 128 814**			**4 128 814**	**1 051 981**	
Total Passiven	**28 006 394**	**9 087 505**	**2 373 091**	**9 067 716**	**20 528 312**	**6 728 081**	**750 000**

		Aufteilung nach Kostenträger					
	Abschluss 2018-19	**ImmoRSS**	**RSS Zürich Pl. 33, 37, 39**	**ATS Zürich Pl. 50, 52, 77**	**Total Platten-strasse**	**RSS Winterthur Maien-strasse 13/15**	**RSS Sihlau**
Ertrag							
Dritt-Mieteinnahmen vermieteter Liegenschaften	265 176	265 176			265 176		
Miet- und übrige Einnahmen Nutzerschulen	1 043 207		422 838	454 934	877 772	162 428	3 008
Uebrige Erträge	25 973	25 973			25 973		
Auflösung Werterhaltungsreserven für Renovationen	324 133	324 133			324 133		
Total ordentliche Erträge	**1 658 490**	**615 282**	**427 988**	**454 934**	**1 493 054**	**162 428**	**3 008**
Spenden Fundraising Team Atelierschule	83 833	83 833			83 833		
Spenden Fundraising Team RSS Zürich	32 453	32 453			32 453		
Spenden Fundraising Stiftungsteam	250 997	250 997			250 997		
Spenden Fundraising RSS Sihlau	100 000	100 000			100 000		
Spenden Fundraising RSS Winterthur	225 000	225 000			225 000		
Fundraising-Aufwand	-72 805	-72 805			-72 805		
Total ausserordentliche Fundraising Erlöse	**619 478**	**619 478**			**619 478**		
Gesamttotal Erträge	**2 277 967**	**1 234 760**	**422 838**	**454 934**	**2 112 532**	**162 428**	**3 008**
Aufwand							
Liegenschaften-Finanzierungsaufwand inklusive Entschuldung	310 862	32 270	87 356	98 248	217 874	89 981	3 008
Liegenschaften-Betriebsaufwand	185 572	28 019	70 649	79 458	178 126	7 447	
Aufwand für Renovationen und Unterhalt	324 133	324 133			324 133		
Bildung Werterhaltungs-Reserven	299 646	39 426	99 413	111 808	250 647	49 000	
Total Liegenschaften-Aufwand	**1 120 213**	**423 848**	**257 418**	**289 514**	**970 780**	**146 428**	**3 008**
Personalaufwand Verwaltung	326 813	93 844	109 484	109 484	312 812	14 000	
Sozialaufwand Verwaltung	63 158	18 947	22 105	22 105	63 157		
Allgemeiner Betriebsaufwand Verwaltung	98 658	28 997	33 830	33 830	96 657	2 000	
Ordentl. Rückstellungen, Verluste u. Abschreibungen							
Total Verwaltungsaufwand	**488 628**	**141 788**	**165 419**	**165 419**	**472 625**	**16 000**	
Total ordentliche Aufwendungen	**1 608 842**	**565 636**	**422 838**	**454 934**	**1 443 404**	**162 428**	**3 008**
Abschreibungen auf Liegenschaften	684 281	684 281			684 281		
Abschreibung Aufwand für Provisorien							
Abschreibung Aufwand für Einrichtungen							
Uebriger a.o. Aufwand (Prozesskosten)	5 763	5 763			5 763		
Total ausserordentliche Aufwendungen	**690 044**	**690 044**			**690 044**		
Gesamttotal Aufwendungen	**2 298 886**	**1 255 680**	**422 838**	**454 934**	**2 133 449**	**162 428**	**3 008**
Ordentlicher Ertragsüberschuss	**49 648**	**49 648**			**49 648**		
Ausserordentlicher Ertragsüberschuss / -Verlust	**-70 566**	**-70 566**			**-70 566**		
Gesamt-Ertragsüberschuss / -Verlust	**-20 918**	**-20 918**			**-20 918**		

Anhang zur Jahresrechnung 2018-19

1. Allgemeine Angaben

Die Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich (ImmoRSS) ist eine anerkannte gemeinnütze Stiftung im Sinne vom Art. 80 ff. ZGB mit Sitz in Zürich. Die öffentliche Beurkundung zur Errichtung erfolgte am 4. Dezember 2013. Die ImmoRSS ist von Steuerzahlungen befreit. Das gesamte Stiftungsvermögen dient dem Zweck gemäss Stiftungsurkunde vom 18. November 2013 sowie dem im Handelsregister eingetragenen Zweck. Grundlagen der ImmoRSS bilden Stiftungsurkunde und Organisationsreglement sowie das Reglement zum Finanzbereich.

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt
Vollzeitstelle: < 10
Die ImmoRSS beschäftigt total 8 Mitarbeitende inkl. Geschäftsführer; umgerechnet in Vollzeitstellen 5.2 im Jahresdurchschnitt.

2. Bilanzierungs- & Bewertungsmethoden

Die Buchführungs- und Bilanzierungsgrundsätze richten sich nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) in Verbindung mit dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB).

Angewandte Grundsätze, soweit diese nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind:
Es werden jährlich Werterhaltungsreserven von 1% auf Basis der Gebäudeversicherungswerte gebildet.

Die ImmoRSS hat im Geschäftsjahr 2015-2016 erstmals eine Entschuldungsregel eingeführt. Den Nutzerschulen wird in den Mietkosten ein Zinsaufwand auf dem gesamten Fremdkapital von 2% p.a. verrechnet. Die Differenz zum effektiven Zinsaufwand der Stiftung wird jährlich einem Entschuldungsfonds zugewiesen, der dann zur laufenden Amortisation des Fremdkapitals verwendet wird.

Unter „Planungskosten Gesamtprojekt" werden allgemeine Planungs- und Studienkosten im Rahmen der Bauvorhaben ausgewiesen. Diese werden jährlich vollständig zulasten des ausserordentlichen Gewinns abgeschrieben.

Die Nutzerschulen gelten als der ImmoRSS nahestehende Organisationen. Für die Nutzung der Räumlichkeiten bestehen entsprechende Mietverträge. Die Verrechnungen erfolgen jeweils vierteljährlich, aufgeteilt nach Mietkosten, Liegenschaften-Betriebskosten und Verwaltungskosten.

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 Planungs-, Provisoriums- und Einrichtungskosten sowie Abschreibungen auf Liegenschaften ausgewiesen. Diese erfolgen nach Massgabe genügend vereinnahmter Spenden im ausserordentlichen Ertrag.

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz (Zahlen in CHF)

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**2018-2019**	**2017-2018**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	505 821	383 423
davon gegenüber Nutzerschulen	464 924	376 852
Aktivierte Baukosten laufender Bauprojekte:		
Zürich, Plattenstrasse 50	884 245	884 245
Zürich, Plattenstrasse 52	3 293 915	733 530
Winterthur, Maienstrasse 13/15	295 487	3 455 581
Kleinere Umbau-Projekte	4 242	21 218
Abgeschlossene Bauprojekte:		
Zürich, Plattenstrasse 77	4 453 000	4 453 000
Winterthur, Maienstrasse 13/15 (Saal / Mensa)	3 724 000*	
Zürich, Sanierung Kindergarten Kispi-Areal	400 000**	
* nach Abschreibung von 1 004 963 ** nach Abschreibung von 78 286		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210 369	190 686
davon gegenüber Nutzerschulen	6 407	24 493
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	4 567	0
Zinsloses Fremdkapital		
von Dritten	5 160 500	2 881 500
von Nutzerschulen	600 000	600 000

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

Liegenschaften-Finanzierungsaufwand	**2018-2019**	**2017-2018**
Zinsaufwand verzinsliche Darlehen	54 355	50 542
Zinsaufwand verzinsliche Hypotheken	61 375	87 889
Entschuldungsbeitrag	195 133	106 100
Total Finanzierungsaufwand	**310 863**	**244 531**
Verwaltungsaufwand		
Total Verwaltungsaufwand	488 628	486 211
davon Mandats-Honorare an Stiftungsräte	20 948	13 000

5. Weitere von Gesetz und Stiftungsaufsicht verlangte Angaben

Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten gestellter Sicherheiten (Schuldbriefe)	28 876 000	14 926 000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	23 929 929	1 8 530 074
Verkehrswerte der Liegenschaften		
Die ImmoRSS besitzt die Liegenschaften 33, 37/39, 50, 52 und 77 an der Plattenstrasse in Zürich sowie die Liegenschaften 13 und 15 an der Maienstrasse in Winterthur. Im Berichtsjahr neu dazu kam eine Landparzelle in der Sihlau, Adliswil. Diese Parzelle wird der RSS Sihlau vermietet. Die Verkehrswerte beruhen auf Verkehrswertschätzungen, die bei laufenden wertvermehrenden Bauvorhaben anteilsmässig konservativ angepasst werden. Nach Abschluss der Bauvorhaben sowie periodisch werden die Liegenschaften neu geschätzt.		
Verkehrswerte		
Zürich, Plattenstrasse 33, 37, 39	22 120 000	22 120 000
Zürich, Plattenstrasse 50., 52, 77	21 955 000	20 155 000
Winterthur, Maienstrasse 13, 15	7 000 000	5 000 000
Adliswil, Landparzelle Sihlau	1 500 000	0

6. Reserven und Rückstellungen, Eventualverpflichtungen

Reserven und Rückstellungen:	**619 478**	**940 000**
Werterhaltungsreserven	2 100 885	2 125 372
Rückstellungen	19 123	19 098
Entschuldungsfonds	383 233	188 100

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zu verzeichnen, die den Jahresabschluss oder die finanzielle Lage der ImmoRSS beeinträchtigen würden

Bericht der Revisionsstelle

the future in advisory and audit solutions®
PEQsolutions.ch

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

13. September 2019
STH/TDC

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2018/2019

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Immobilienstiftung für das am 31. Juli 2019 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

Stephan Heinimann

Tatjana Del Conte

Finanzierungsstrategie der Liegenschaften und Bauvorhaben der Stiftung

Die in früheren Jahresberichten bereits erläuterte Finanzierungs-Strategie unserer Stiftung bleibt unverändert und hat sich sehr bewährt. Im Berichtsjahr konnte die Umschuldungsstrategie durch Rückzahlungen bestehender zu rund 2% verzinslicher Hypotheken und Darlehen bis auf eine Hypothek von CHF 1 Mio., die noch bis 2024 läuft, abgeschlossen werden. Dagegen konnten nach längeren Verhandlungen mit Kanton und Stadt Zürich sowie dem Family Office aus Basel eine sehr langfristige und zinsgünstige Neufinanzierung von total CHF 18,5 Mio. vertraglich vereinbart werden wie folgt:

- vom Kanton Zürich ein zinsloses und amortisierbares Darlehen von 5 Mio. auf 20 Jahre
- von der Stadt Zürich ein zu 1% verzinsliches und amortisierbares Darlehen von 5 Mio. auf 30 Jahre
- vom Family Office aus Basel ein zu 0,5% verzinsliches und amortisierbares Darlehen von 8,5 Mio. auf 20 Jahre.

Diese Darlehen sind in Tranchen abrufbar entsprechend dem Baufortschritt unserer Bauprojekte. Bis zum Bilanzstichtag vom 31. Juli 2019 wurden davon insgesamt CHF 8,06 Mio. bereits beansprucht. Es stehen also weitere verbindliche Zusagen für total CHF 11,24 Mio. zu durchschnittlich 0,58% zur Verfügung. Damit konnten die vier bisherigen und weiter gültigen 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 dieser zinslosen Darlehen. Letztere konnten im Berichtsjahr um vier weitere Darlehen aus dem Schulkreis von total CHF 403‘000. erhöht werden. Zudem konnte eine erste Tranche des zinslosen Darlehens des Kantons Zürich von CHF 1,876 Mio. abgerufen werden. Wir sind sehr dankbar sowohl für kleinere wie auch für grosse Darlehen, die uns die Finanzierung unserer Bauvorhaben erleichtern und vor allem einen wesentlichen Beitrag ermöglichen zur Entschuldung der Stiftung.
2. **Beschaffung von möglichst zinsgünstigem und möglichst langfristigem Fremdkapital einerseits zur Umschuldung bestehender Fremdfinanzierungen und anderseits zur Finanzierung der Bauvorhaben:** Der untere Teil der nebenstehenden Tabelle zeigt die verzinsliche Fremdfinanzierung der ImmoRSS im Detail. Wie oben schon erwähnt konnte die Entschuldungsstrategie fast abgeschlossen und die Neufinanzierung von total CHF 18,5 Mio. vertraglich geregelt werden. Die Durchschnittsverzinsung des verzinslichen Fremdkapitals von total CHF 14,3 Mio. konnte innert Jahresfrist von 1,49% auf 0,81% reduziert werden.
3. **Über unsere Fundraising-Kampagne zu beschaffende Spenden zur 50%igen Eigenkapital-Finanzierung unserer Bauinvestitionen:** Im Berichtsjahr konnten weitere Fundraising-Einnahmen von knapp 620‘000 akquiriert werden. Hinzu kommen gemäss neuer Entschuldungsregel die Entschuldungsbeiträge im Berichtsjahr von CHF 195‘000. Die Fundraising-Übersicht auf S. 26 zeigt unsere diesbezüglichen Erfolge seit Ende 2012 auf, die sich inklusive ausstehende Zusagen auf nunmehr CHF 7,878 Mio. belaufen.
4. **Die vorerwähnten ersten beiden Strategien erlauben uns zudem, die Eigenkapital-Finanzierung indirekt zu verstärken über die im Jahr 2016-17 erstmals umgesetzte Entschuldungsregel wie folgt:** 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 ersehen Sie aus der nebenstehenden Tabelle ganz am Schluss. So konnten im Berichtsjahr total CHF 195‘133 zur Entschuldung dem Entschuldungsfonds gutgeschrieben werden (Vorjahr CHF 106‘100). Da unsere Strategie auf sehr langfristiges und zinsgünstiges Fremdkapital ausgerichtet ist, können über die Zeit wesentliche Entschuldungen aus Eigenfinanzierung erzielt werden. Aus den oben erwähnten neu vereinbarten Neufinanzierungen von total CHF 18,5 Mio. werden sich Entschuldungsbeiträge von über 5 Mio. CHF über die ganzen Laufzeiten ergeben.

Die ImmoRSS konnte im Berichtsjahr eine sehr günstige und sehr langfristige Fremdfinanzierung unserer geplanten Bauvorhaben in den kommenden Jahren sicherstellen und damit einen wesentlichen Beitrag zur finanziellen Tragbarkeit für die Elternschaft unserer Schulen erzielen.
Unsere Kampagne für zinslose Darlehen wird weitergeführt, siehe Website www.immorss.ch.

Fremdfinanzierung der ImmoRSS per 31. Juli 2019

Geldgeber	ursprünglicher Betrag	Zinssatz: (durch-schn.)	Laufzeit kündbar	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	Total per 31.07.2019	Total Vorjahr
Mittelfristige, zinslose Darlehen											
8 Privatpersonen bis CHF 25 000	54 500		39 500			10 000	5 000			54 500	51 500
5 Privatpersonen bis CHF 50 000	230 000		190 000				40 000			230 000	230 000
4 Privatpersonen bis CHF 100 000	500 000		200 000				200 000	100 000		500 000	100 000
2 Privatperson über CHF 100 000	2 000 000							500 000	2 000 000	2 500 000	2 500 000
Schulverein der RSS Winterthur	600 000		600 000							600 000	600 000
Darhlehen des Kantons Zürich	5 000 000								1 876 000	1 876 000	0
Total mittelfristige zinslose Darlehen:	**8 384 500**	**0.00%**	**1 029 500**	**0**	**0**	**10 000**	**245 000**	**600 000**	**3 876 000**	**5 760 500**	**3 481 500**
verbindliche Zusagen per 31.7.2019:										**0**	**0**

Geldgeber:	ursprünglicher Betrag:	Zinssatz: (durch-schn.)	Fälligkeiten: 2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	später	Total per 31.7.2019	Total Vorjahr
Verzinsliches langfristiges Fremdkapital:											
Zürcher Kantonalbank Zürich: 3 Festhypotheken	3 100 000	1,77%						1 700 000	700 000	2 400 000	3 100 000
Freie Gemeinschaftsbank, Basel: 5 Festhypotheken	490 000									0	490 000
Credit Suisse Zürich: Festhypothek	750 000	0,92%							750 000	750 000	0
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%							470 000	470 000	500 000
Pensionskasse der RSS Lehrkräfte: Darlehen	1 500 000									0	1 500 000
Concolor AG, Basel: Darlehen Winterthur	4 000 000	0.50%							4.000.000	4 000 000	4 000 000
Concolor AG, Basel: Darlehen Winterthur	800 000	1,50%							0	0	0
Concolor AG, Basel: Darlehen Zürich 50/52/77	8 500 000	0,50%							4.500.000	4 500 000	0
Stadt Zürich: Darlehen	5 000 000	1,00%							1 688 400	1 688 400	0
Total verzinsliches langfristiges Fremdkapital:	**25 140 000**	**0.81%**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 700 000**	**12 608 400**	**14 308 400**	**10 090 000**
Verbindliche Zusagen per 31.7.2019:	**11 235 600**	**0.58%**							**11 235 600**	**11 235 600**	**0**

Entschuldungsregel:	Betrag	Zinssatz		Zinsaufwand 2018-19	Vorjahr
Durchschnittliches zinsloses Kapital 2018-19	4 621 000	0.00%	zinslos	0	0
Durchschnittliches verzinslichen Fremdkapital 2018-19	10 922 125	1.06%	effektiver Zinsaufwand	115 729	138 431
Total durchschnittliches Fremdkapital 2018-19	**15 543 125**	**0.74%**	**Total Zinsaufwand**	**115 729**	**138 431**
Verzinsung im Mietzins an Schulen zu 2%	15 543 125	2.00%	2% verrechnete Zinskosten an die Schulen	310 862	244 531
Entschuldung 2018-19:				**195 133**	**106 100**

Eigenkapitalgewinnung durch Fundraising Danksagung

Die nebenstehende Fundraising-Tabelle gibt Auskunft über die laufenden Fundraising-Aktionen der Schulen und der Stiftung auf kumulierter Basis seit Beginn der Kampagne Ende 2012. Ersichtlich sind auch die Fundraising-Ergebnisse pro Geschäftsjahr. Im Berichtsjahr konnte ein etwas kleineres Ergebnis von knapp CHF 620 000, unter Einbezug der Entschuldungsbeiträge von CHF 195 133 insgesamt also knapp CHF 815 000 erzielt werden. Die Tabelle zeigt auch die Verwendung dieser Fundraising-Gelder zugunsten der einzelnen Bauvorhaben auf.

Die bisher abgeschlossenen Bauvorhaben Plattenstrasse 77 (Atelierhaus) und Neubau Saal/Mensa in Winterthur konnten zu 55,2% resp. 28,8% eigenfinanziert werden. Für die geplanten Bauvorhaben an der Plattenstrasse und in Winterthur sind bisher Spenden von insgesamt über CHF 4 Mio. vereinnahmt bzw. zugesagt worden. Der kurz vor Vollendung stehende Umbau der Plattenstrasse 52 zum neuen Laborhaus allein ist bereits mit knapp CHF 2,4 Mio. oder 36% eigenfinanziert. Die Kampagne für diesen Umbau ist noch nicht abgeschlossen; wir möchten weitere CHF 600 000 bis 1 Mio. Spenden generieren. Entsprechende Spendengesuche ausserhalb des Schulkreises laufen und werden noch gestellt. Es braucht noch grosse Anstrengungen zur Erreichung dieses Ziels!

Wir sind über diese Fundraising-Ergebnisse sehr erfreut und all unseren kleinen und grossen und zum Teil seit Jahren treuen Sponsoren und Gönnern aus dem Schulumfeld und weit darüber hinaus sehr dankbar! 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 sehr.

Sehr grossen und herzlichen Dank gebührt allen unseren grossen und kleinen Spendern im vergangenen Jahr. Sie alle haben uns wesentlich unterstützt bei unserer Zielerreichung einer 50%igen Eigenmittelfinanzierung unserer Bauvorhaben für eine Schule der Zukunft!

Erlöse aus Fundraising-Kampagne

seit 2012 bis 31.07.2019

	ATS Zürich	RSS Zürich	RSS Sihlau Adliswil	RSS Winterthur	ImmoRSS +4 Schulen	Fundraising Brutto-Erlös	Fundraising Aufwand	Fundraising 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				105 981		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			600 000	450 000		1 050 000	0	1 050 000
Benefiz Galavorstellung Dimitri	31 500	31 500	*18 000*	*9 000*	10 115	100 115	22 869	50 246
Benefiz Popchorkonzert / Dominotag zG. Umbau Platte 52	48 468	26 150				74 618	0	74 618
Bauherren-/Grundstein-Spenden der Schuleltern	188 623	214 117			2 000	404 740	0	404 740
Aktion 100er Club	169 050	73 185				242 235	0	242 235
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	195 758	37 765				233 523	0	233 523
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					786 057	789 460	0	789 460
Spenden für Gartenanlage Plattenstrasse 50/52		3 403			160 000	160 000	0	160 000
Spenden für die Bauvorhaben Winterthur				330 000		330 000	0	330 000
Legate		266 266				266 266	0	266 266
Allgemeine Spenden	70 768	64 877		1 000	23 279	159 924	62 389	97 535
Spende aus dem Jahresüberschuss der Schulrechnung	180 000					180 000	0	180 000
Entschuldungsbeiträge aus der Fremdfinanzierung					383 233	383 233	0	383 233
Fundraising-Aufwand für die Gesamt-Kampagne					-26 413		26 413	-26 413
Fundraising-Aufwand für Aktionen der Teams	-36 763	-594	0	0	-200 159		117 841	-117 841
Total Netto-Einnahmen aus der Fundraising-Kampagne	**1 373 320**	**1 375 051**	**900 000**	**1 982 981**	**1 946 721**	**7 842 002**	**263 930**	**7 578 072**
							3.37%	
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	1201981	727 556	2 510 203	28 385	2 481 818
davon aus Schuljahr 2017/2018	87 145	12 100	100 000	105 000	734 829	1 108 156	69 082	1 039 074
davon aus Schuljahr 2018/2019	83 833	32 453	100 000	225 000	373 325	888 869	74 258	814 611
Total noch nicht vereinnahmte Spendenzusagen	**0**	**0**	**300 000**	**0**	**0**	**300 000**	**0**	**300 000**

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 1	**4 453 000**	770 931	791 235	500 000	300 000	96 716	**2 458 883**	55,2%
Umbau Plattenstr. 52 zum Laborhauss in Realisierung 2	**6 600 000**	369 461	208 765	400 000	301 000	1 099 505	**2 378 730**	36,0%
Neubau Plattenstr. 50 zum Schulhaus: blockiert	**10 000 000**	232 928	200 000	300 000	0	650 000	**1 382 928**	13,8%
Planungskosten Plattenstr. 33 - 39: in Planung	**1 000 000**	0	175 051	0	0	0	**175 051**	17,5%
Bauprojekt Saal / Mensa RSS Winterthur: abgeschlossen 3	**4 728 463**	0	0	0	1 331 981	30 500	**1 362 481**	28,8%
Fassaden-/Innensan. & Abau RSS Wi in Realisierung	**3 400 000**	0	0	0	50 000	70 000	**120 000**	3,5%
Gesamttotal	**30 181 463**	**1 373 320**	**1 375 051**	**1 200 000**	**1 982 981**	**1 946 721**	**7 878 072**	**26,1%**

Erläuterungen

1 Die 4,453 Mio. wurden als Buchwert des Gebäudes aktiviert. Inkl. Landwert ergibt sich ein Anlagewert von 5,374 Mio. oder 62,4% des Verkehrswertes.
2 Die Investitionen haben sich um CHF 600 000 erhöht; der Abschluss des Umbaus erfolgt bis November 2019.
3 Von den 4,7 Mio. Investitionen wurden rund 1 Mio. Planungskosten abgeschrieben und 3,724 Mio. als Buchwert der Gebäude aktiviert.
Inkl. Landwert ergibt sich ein Anlagewert von 5,525 Mio. oder 79% des Verkehrswertes.

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, Immopro AG, Immobilienexperte
Cornelius Bohlen	SR, SRA 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 Schulleitung RSS Zürich, Lehrer
Clea Gross	SR (bis 2018) Dipl. Architektin ETH/SIA, ehemalige Vorstandsvorsitzende Schulverein RSS Zürich
Reto Leitner	SR Projektleiter, Vorsitz Schulverein Atelierschule
Daniel Plain	SR, SRA Geschäftsführung und Vorstand RSS Winterthur
Peter Schmid	SR, SRA Lehrerpatent, Betriebswirtschaftler und Management, ehemaliger Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Experte gemeinnütziger Wohnungsbau
Felix Sponagel	SR, SRA Architekt und Baubiologe SIB, Vorstand Schulverein Atelierschule
Jon Turnes	SR, SRA Rechtsanwalt, Vorstandsvorsitz 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
***	
Baukommission Schulen Zürich-Plattenstrasse	Peter Schmid (Präsident), Cornelius Bohlen, Dirk Dietz, Thomas Eder, Felix Sponagel; für den Umbau Plattenstrasse 52 mit: Martina Kohler (Bauleitung), Peter Moor, Katharina Wepler (Architekten).
Baukommission Schule Winterthur	Andreas Baumgartner (Leitung), Michael Büttner, Thomas Eder, Valeri Heim, Daniel Plain, Raphael Vanzella (Architekt).

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.

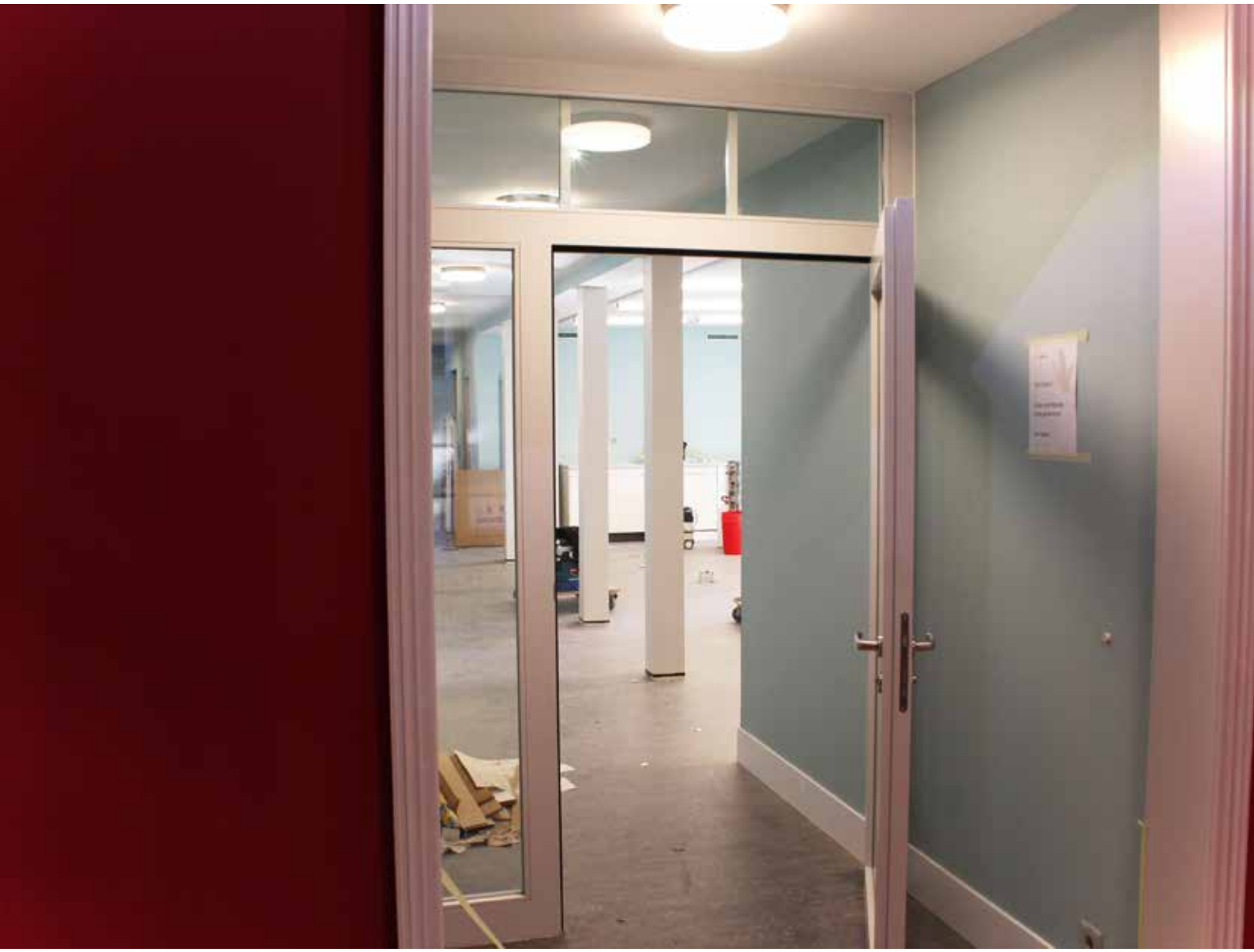
«Voraussetzungen schaffen, damit Freiräume für eine zeitgemässe Mittelschule in Zürich entstehen können. Es geht darum, ein besonderes pädagogisches Angebot für Jugentliche zu schaffen. Impulse und Zukunft verwirklichen helfen.»

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.»



Spendenkonto

Alle Spenden sind steuerabzugsfähig. Die Stiftung ImmoRSS ist für jede grosse oder kleine Unterstützung zugunsten der baulichen Erneuerung der Steinerschulen in Zürich und Winterthur 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

Impressum:
Stiftung ImmoRSS, Oktober 2019
Textredaktion: C. Bohlen
Gestaltung: H. Löning