

ImmoRSS Zürich

Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich

Jahresbericht
für das Geschäftsjahr 2021-22





Die Bilder in diesem Bericht zeigen Schüler*innen aus der Atelierschule, Schwerpunktfach Biologie & Chemie bei der Einrichtung von Biodiversitätsinseln im Schulgarten



Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht des Stiftungsrates	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Portfolio der Schulliegenschaften	7
Jahresrechnung 2021-22	9
Bericht der Revisionsstelle	15
Fundraising	17
Fremdfinanzierung der ImmoRSS	19
Zusammensetzung der Stifungsorgane	21
Patronatskomitee	23
Spendenkonto, Adressen, Kontakt	26



Die Welt, in der wir leben, wird allmählich enger. Die Menschheit stösst zunehmend an ihre Grenzen. Die Grenzen der Konkurrenz- und Konsumgesellschaft sind eigentlich bekannt. Nun werden sie allmählich sichtbarer. Die Globalisierung als von vielen gepriesene Errungenschaft basiert auf einem Irrtum, nämlich der irrigen Meinung, ein freier Austausch von Gütern und Kapital sei ohne Personenfreizügigkeit problemlos machbar. Die Grenzen der Ausbeutung unserer Erde wollten wir lange nicht wahrhaben. Nun spüren wir zunehmend deren Folgen. Mit etwas Glück blieb Europa bisher noch einigermaßen davor verschont. In Ländern des Südens waren die Auswirkungen hingegen gravierender.

All dies wurde mit der Pandemie und dem Angriffskrieg auf die Ukraine vermehrt ins Bewusstsein der Menschen gerückt. Mich erstaunt dabei das Ausmass der Verunsicherung und das Fehlen konsequenten Handelns. So als wäre männiglich erstaunt über das Geschehen und kaum darauf vorbereitet. Letzteres ist wohl tatsächlich der Fall, was zeigt, wie wenig zukunftsbewusst gelebt und gehandelt wird. Ein gutes Beispiel dafür sind unsere Energiekonzerne und Finanzinstitute.

Nur schon deshalb ist es angezeigt, dass wir nicht dieselben Fehler begehen. Die Rudolf Steiner Schulen wollen eine nachhaltige und beständige Zukunft. Dies stellt sie vor grössere Herausforderungen. Der Anspruch an eine hochwertige, moderne und funktionale Lernumgebung ist eine wichtige Grundlage zur Sicherung des Bildungserfolges. Die ImmoRSS arbeitet bereits neun Jahre an dieser Zielsetzung.

Mit der Übernahme dreier kantonaler Baurechtsgrundstücke von der Eleonorenstiftung wurde dazu das nötige Potenzial geschaffen. Allerdings kosten Liegenschaften auch immer viel Geld. Die ImmoRSS hat das Glück, dass sie heute an zentralster Lage in Zürich den Quadratmeter zu einem Preis von 148 CHF/m² warm an die Schulen vermieten kann. Der Marktpreis liegt an dieser Lage mindestens vier Mal höher. Ganz auf diesem tiefen Niveau werden die Quadratmeterpreise allerdings nicht gehalten werden können, da erhebliche Investitionen

anstehen. Doch wird das Bestreben der Stiftung immer sein, möglichst hohe Qualität zu tiefen Kosten anzubieten.

Im Geschäftsjahr 2021/22 beschäftigte sich die Stiftung mit der Konkretisierung der künftigen Raumbedürfnisse der Rudolf Steiner Schule Zürich und der Atelierschule im Hinblick auf die Nutzung des zusätzlichen Areals der Eleonorenstiftung. Die Ermittlung dieser Bedürfnisse ist nicht ganz einfach, da sie von verschiedenen Entwicklungen abhängig sind. Im Vordergrund steht die künftige Anzahl Schülerinnen und Schüler, aber auch die langfristige Verfügbarkeit einzelner Liegenschaften (Zürichbergstrasse 27, Plattenstrasse 50) für den Schulbetrieb. So hat das langwierige Rekursverfahren der Nachbarschaft gegen das Neubauprojekt Plattenstrasse 50 zwischenzeitlich dazu geführt, dass die Stadt Zürich den rückwärtigen Baubereich im Innenhof neu beurteilen muss. Unser Stiftungsrat geht deshalb von einem noch mehrere Jahre dauernden Verfahren aus, weshalb das Gebäude für künftige Entwicklungen nur bedingt einbezogen werden kann. Die an sich schöne Liegenschaft Plattenstrasse 33 ist denkmalgeschützt und in bedenklichem Zustand. Sie ist jedoch mit ihrem Aussenraum wichtig für die gesamte Anlage.

Von elementarer Bedeutung ist die Aufenthaltsqualität der Räume für Kinder im Vorschulbereich. Es geht darum, diesen Kindern einen Lebens- und Wirkungsraum von besonderer Qualität anzubieten. Hier besteht Nachholbedarf, dem hohe Priorität beizumessen ist. Auch in Winterthur wird der Vorschulbereich in den kommenden Jahren mit dem Auslaufen des bestehenden Mietvertrags für den Kindergarten stärker in den Fokus rücken. Denn ein positives Erleben der Vorschulangebote verleiht den Eltern die Erkenntnis des hohen Wertes der Steiner Schulen für das Heranwachsen ihrer Kinder.

Sobald belastbare Entwicklungsszenarien für die beiden Schulen an der Plattenstrasse vorliegen, kann der Stiftungsrat die baulichen Schritte der nächsten Jahre festlegen. Spätestens ab Herbst 2024 werden auf der Basis konkreter Bauprojekte erneute

Anstrengungen im Fundraising erfolgen müssen. Eine kostengünstige Finanzierung der Investitionen durch die ImmoRSS ist für die Schulen zwingende Voraussetzung. Allerdings müssen die Schulen parallel dazu versuchen, ihre Einnahmenseite zu verbessern, so unter anderem durch politisches Erwirken von Spendenabzügen bei den Staatssteuern oder von kantonalen Schulbeiträgen an die Atelierschule auf der Grundlage von § 37 des kantonalen Mittelschulgesetzes.

Der Gesamt-Stiftungsrat trat im vergangenen Geschäftsjahr zu zwei Sitzungen zusammen. Anstelle des aufgelösten Stiftungsratsausschusses wurde ein schlanker Führungsausschuss aus Präsidium, Vizepräsidium, Finanzverwalter und Geschäftsführer sowie eine Standortentwicklungskommission für den Standort Zürich eingesetzt. Diese tagten ebenfalls je zwei Mal.

Im November 2022 wurden Stefan Eugster, Geschäftsführer RSS ZH, als Nachfolger von Jean-Claude Baudet, und Marco Andreas Zimmer als Nachfolger von Markus Buchmann, RSS Winterthur, in den Stiftungsrat gewählt. Den ausgetretenen Stiftungsratsmitgliedern sei für ihren langjährigen Einsatz sehr herzlich gedankt. Gleichzeitig wurde im dreijährigem Turnus Heinz Brodbeck, Vertreter RSS Sihlau, als Stiftungsrat wiedergewählt.

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 weiterführen.

Martin Graf
Präsident Stiftungsrat

Bericht der Geschäftsführung

05



Geschätzte Leserinnen und Leser, das Thema Respekt, denke ich, ist gerade in dieser Zeit, die wir erleben, ein ganz wichtiges für uns alle. Respekt füreinander, für die Umwelt und für die nächsten Generationen – eigentlich sollte man meinen, alles Dinge, die selbstverständlich im Bewusstsein eines jeden von uns verankert sein sollten. Ganz vorneweg sollte der Respekt und die Dankbarkeit für das Leben, das uns geschenkt wurde, stehen. Jeder Atemzug eine neue Chance, oder nicht? Es stimmt mich immer wieder nachdenklich, wie leicht man von den Toten seit Kriegsbeginn liest oder die immer wieder steckenbleibenden Handlungen gegen Umweltschäden oder Klimawandel wahrnimmt. Für jeden einzelnen Toten gibt es keinen nächsten Atemzug mehr. Und eine hemmungslose Konsumgesellschaft kennt keinen Respekt und zerstört die Umwelt und gesunde Lebensgrundlagen. Was macht das mit uns?

Respekt ist wichtig auch für die Projekte, die uns bevorstehen, sogar essentiell. Respekt für das, was von den vielen Menschen in den letzten Generationen und Jahren geleistet und erarbeitet wurde für den Standort der Rudolf Steiner Steiner Schule und Atelierschule in Zürich. Respekt für die vielen Menschen, die uns ehrenamtlich, moralisch und finanziell unterstützen, so

dass unsere Schulgebäude überhaupt ermöglicht wurden und hoffentlich gut weiterentwickelt werden können. Und Respekt für die grosse Aufgabe, eine lebenswerte Bildungsstätte für die Kinder und Jugendlichen zu sein.

Die ImmoRSS startet nun in das 10. Jahr ihres Bestehens. Die seit gut einem Jahrzehnt begonnene Erneuerung und Modernisierung des Schulstandortes Plattenstrasse steht vor bedeutenden Veränderungen und Weichenstellungen für das nächste Jahrzehnt. Als Geschäftsführer der ImmoRSS erlebe ich den Puls der Veränderungen in den Schulen und möchte die Standortentwicklungen so gut wie möglich unterstützen. In den kommenden Jahren haben wir das grosse Glück, Meilensteine für die Zukunft der Schulen setzen zu können. Für die Schulen heisst immer für die Kinder, die Jugendlichen, die kommenden Generationen und damit auch für die Zukunft der Gesellschaft. Für eine Gesellschaft, in der der Respekt für das Leben vielleicht wieder in den Vordergrund rücken kann und muss? Im vergangenen Geschäftsjahr waren wir viel mit dem Unterhalt der bestehenden Liegenschaften und der strategischen Planung für das Schulareal an der Plattenstrasse und die künftigen Areale an der Dolderstrasse/Bungertweg beschäftigt. Im

laufenden Jahr sind vor allem wichtige und dringende Sanierungen im grossen Bühnensaal an der Plattenstrasse zu planen und bald umzusetzen.

Das ImmoRSS-Team der Mitarbeitenden hat sich vor allem im IT-Bereich erweitert. Das Post-Corona-Schuljahr läuft wieder im vollen Umfang und einige neue Mitarbeitende kannten die Schule noch gar nicht von dieser Seite. Am Standort Plattenstrasse ist immer etwas los und immer etwas zu betreuen. Das ist natürlich wunderbar, aber auch eine ständige Herausforderung für Hausdienst, Haustechnik, Unterhalt und das ganze Team der ImmoRSS. Für den grossen Einsatz und die Unterstützung durch alle Mitarbeitenden des Teams möchte ich mich an dieser Stelle sehr herzlich bedanken.

Mit den besten Wünschen für die kommenden Monate,

Thomas Eder
Geschäftsführer ImmoRSS

			Liegenschaften in Zürich an der Plattenstrasse 33,37,39	Liegenschaften in Zürich 50, 52, 77	Liegenschaften in Zürich Bungertweg 7-9 Dolderstrasse 37-39	Liegenschaften in Winterthur an der Maienstrasse 13, 15	Landparzelle in Adliswil Sihlau	Planungskosten, Kleinprojekte	Total per 31.Juli 2022
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
Geschossfläche		m2	4'860	3'592		1'446	0		9'898
Vermietete Nutzflächen:									
an die Nutzerschulen	(2)	m2	2'532	3'431		824	1'283		8'070
an Drittmietler		m2	260	682		0	0		942
Verkehrswertschätzungen (3)									
- Ist-Zustand		1000	22'120	27'990		7'000	1'500		58'610
- nach Erneuerung		1000	33'250	37'579		7'500	1'500		79'829
Gebäude-Versicherungswert									
		1000	18'073	16'900		8'290			43'263
Bilanzwerte per 31.07.2017:									
- Buchwert Parzellenflächen	(4)	1000	4'446	3'141		1'802	1'500		10'888
- Buchwerte Gebäude nach Sanierung		1000		10'453	4'000	4'724		450	19'627
- Aktivierte Planungs- u Baukosten		1000		0		300		0	300
- Abschreibungen	(5)	1000		1'287		2'481		439	4'207
Total Anlagevermögen		1000	4'446	13'594	4'000	6'826	1'500	450	29'839
- in % aktueller Verkehrswert		%	20.1%	48.6%		97.5%			50.9%
Finanzierung per 31.07.2018									
- Verzinsliches Fremdkapital		1000	5'280	7'196	4'000	4'620	750		21'846
- Zinsloses Fremdkapital		1000		5'026		1'150	750		6'926
Total Fremdkapital			5'280	12'222	4'000	5'770	1'500	0	28'772
- in % aktueller Verkehrswert		%	23.9%	43.7%		82.4%	100.0%		49.1%
Grundpfandsicherheiten (gemäss Grundbuch)									
		1000	7'526	19'500		5'300	750		33'076
Investitionen seit 2012:									
Investitionen geplant / in Realisierung		1000		0		300		0	300
Realisierte Investitionen (Bauvorhaben)	(6)	1000		11'360		8'207		889	20'456

Erläuterungen:

- 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.
- Von den angegebenen reinen Nutzflächen an der Plattenstrasse werden 36 % von beiden Schulen genutzt, womit erhebliche Synergien entstehen.
- Schätzungen der Liegenschaften durch ZKB: Istzustand und Sollzustand nach Realisierung der geplanten Investitionen (Plattenstrasse 2014 ausser für die Plattenstrasse 52 2020 sowie Winterthur 2016). Die Gebäudeversicherungswerte wurden nach dem Jahresabschluss aktualisiert.
- 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. Für die neu erworbene Landparzelle in der Sihlau wurden an den Kanton Zürich CHF 1'169 pro m2 bezahlt.
- Im Berichtsjahr wurden mit der Schlussrechnung der Sanierung und des Anbaues Maienstrasse 13/15 weitere CHF 500'000.- abgeschrieben.
- Es sind dies die Sanierung des Atelierhauses Plattenstrasse 77, die Sanierung der Plattenstrasse 52 zum Laborhaus, der Saal u. Mensa-Bau in Winterthur sowie die Sanierung Maienstrasse 13/15 und Anbau Winterthur und diverse Kleinprojekte (Sanierung Kindergarten Dolderstrasse 31, Umbaukosten EG Zürichbergstrasse 27 in Zürich)

Jahresrechnung 2021-22

Zur Bilanz

Im Geschäftsjahr 2021-22 konnte das Bauvorhaben in Winterthur abgeschlossen werden. Für die Sanierung der Liegenschaften Maienstrasse 13 und 15 sowie für den Anbau wurden zum Stichtag 31.07.2021 total CHF 3'479'000 ausgegeben und aktiviert. Dieses Projekt konnte somit, dank der umsichtigen Führung der Baukommission, erfolgreich und unter dem bewilligten Kredit von CHF 3.5 Mio. abgeschlossen werden. Es wurde in diesem Geschäftsjahr eine letzte Abschreibung von rund CHF 500'000.- dieser Baukosten getätigt. In Planung befindet sich weiterhin die Gestaltung des Aussenraumes und des Pausenplatzes in Winterthur, wofür CHF 300'000 vom Stiftungsrat budgetiert und genehmigt wurden.

Das gesamte Anlagevermögen der Stiftung inkl. Land hat sich aufgrund der getätigten Abschreibungen von CH 30.9 Mio. auf CHF 30.5 Mio. CHF leicht vermindert. Der Entschuldungsfonds wuchs im Geschäftsjahr 2021/22 um rund CHF 362'000 auf insgesamt rund 1.3 Mio. Somit befinden sich zum Stichtag am Standort Plattenstrasse im Entschuldungsfonds CHF 963'733 und in Winterthur CHF 344'463.

Das Eigenkapital hat sich zum Stichtag 31.07.2021 nur unwesentlich verändert und liegt wie im Vorjahr bei rund CHF 3.8 Mio.

Zur Erfolgsrechnung

Der Verwaltungs- und Liegenschaften-Aufwand bewegte sich im Rahmen des Vorjahres.

Die ordentlichen Ausgaben liegen mit CHF 14'000 leicht unter dem Budget, jedoch erhöhte sich der Finanzierungsaufwand inkl. der Einlagen in den Entschuldungsfonds von CHF 449'000 im Vorjahr auf 533'000 im Berichtsjahr.

Am Standort Zürich befinden sich zum Stichtag im Erneuerungsfonds CHF 814'513 und im Unterhaltsfonds CHF 454'260. Am Standort Winterthur befinden sich im Erneuerungsfond CHF 122'371 und im Unterhaltsfond CHF 40'217

Die ordentliche Betriebsrechnung schliesst insgesamt mit einem Überschuss von CHF 39'259.-.

In diesem Jahr hat keine grössere Spendenaktion stattgefunden, es wurden jedoch in Hinblick auf die künftigen Investitionsvorhaben wichtige Beziehungen weiter gepflegt. Zudem leistete die Sihlau nach Plan

einen weiteren Beitrag von CHF 100'000 was nach Verrechnung aller Fundraisingaufwendungen einen Saldo von rund CHF 67'000 ergab.

Diesen ausserordentlichen Einnahmen stehen ausserordentliche Abschreibungen und Aufwendungen von CHF 538'980 gegenüber, die gemäss dem Finanzreglement der Stiftung vorgenommen wurden. Diese decken neben den Bau- und Planungskosten in Winterthur den Aufwand für das Rechtsmittelverfahren Plattenstrasse 50 ab. Mit den getätigten Abschreibungen entsteht schlussendlich ein ausserordentlicher Verlust von CHF 471'360 und in der Gesamtrechnung ein Verlust von CHF 432'101, der mit dem genügend vorhandenen Eigenkapital verrechnet wird.

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

Peter Schmid

Bilanz per 31. Juli 2022 mit Vorjahresvergleich

11

Bilanz	Bilanz per 31.7.2022	Bilanz per 31.7.2021	Abweichung
Aktiven			
Flüssige Mittel	2'750'202	2'262'777	487'425
Forderungen	743'153	546'747	196'406
Aktive Rechnungsabgrenzungen	164'267	22'698	141'569
Total Umlaufvermögen	3'657'622	2'832'222	825'400
Liegenschaften Buchwerte Parzellenflächen	10'887'500	10'887'500	0
Liegenschaften Maienstrasse 13/15 Winterthur / Neubau Saal/Mensa	3'723'500	3'723'500	0
Liegenschaften Maienstrasse 13/15 Winterthur / Sanierung Anbau *	1'000'000	0	1'000'000
Liegenschaft Plattenstrasse 52 Laborhaus	6'000'000	6'000'000	0
Liegenschaft Plattenstrasse 77 Atelierhaus	4'453'000	4'453'000	0
Liegenschaft Bungertweg 7/9 (Vorauszahlung)	4'000'000	4'000'000	0
Sanierung u. Einrichtung KiGa-Pavillon	316'000	340'000	-24'000
Umbau EG Zürichbergstrasse 27	146'000	0	146'000
Total Buchwerte sanierte Liegenschaften	19'638'500	18'516'500	1'122'000
Umbau EG Zürichbergstrasse 27			
Sanierung Maienstrasse 13, Winterthur	0	585'357	-585'357
Sanierung Maienstrasse 15, Winterthur	0	614'528	-614'528
Anbau EG Maienstrasse 15, Winterthur	0	2'079'328	-2'079'328
Bauprovisorien Winterthur	0	607'301	-607'301
Aussenraumgestaltung M13+15, Winterthur	0	119'801	-119'801
Abschreibungen Planungs- u. Baukosten	14'994	0	14'994
Abschreibungen Planungs- u. Baukosten	0	-2'415'018	2'415'018
Total aktivierte Planungs- und Baukosten	14'994	1'591'297	-1'576'303
Total Anlagevermögen	30'540'994	30'995'297	-454'303
Total Aktiven	34'198'616	33'827'519	371'097
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	111'480	61'283	50'197
Passive Rechnungsabgrenzungen	52'632	53'001	-370
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	164'112	114'285	49'827
Mittelfristige, zinslose Darlehen	6'925'500	6'515'500	410'000
Festhypotheken von Banken	6'150'000	6'150'000	0
Langfristige verzinsliche Darlehen	15'696'000	15'876'000	-180'000
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	21'846'000	22'026'000	-180'000
Total langfristiges Fremdkapital	28'771'500	28'541'500	230'000
Werterhaltungsreserven Liegenschaften:			
Erneuerungsfond Plattenstrasse	814'514	795'233	19'281
Unterhaltungsfond Plattenstrasse	454'261	357'899	96'362
Erneuerungsfond Winterthur	122'371	84'871	37'500
Unterhaltungsfond Winterthur	40'217	32'021	8'196
Allgemeine Rückstellungen	18'792	18'723	69
Total Werterhaltungsreserven und Rückstellungen	1'450'154	1'288'746	161'408
Gründungskapital durch Schenkungen	2'638'885	2'638'885	0
Entschuldungsfonds mit Eigenkapitalcharakter	1'308'196	946'233	361'963
Gewinnvortrag	297'870	2'503'780	-2'205'910
Ergebnis laufende Periode	-432'101	-2'205'911	1'773'810
Total Eigene Mittel der Stiftung	3'812'850	3'882'988	-70'137
Total Passiven	34'198'616	33'827'519	371'098

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2021-22 mit Vorjahres- und Budgetvergleich

Erfolgsrechnung	Abschluss 2021-22	Budget 2021-22	Abschluss 2020-21
Ertrag			
Dritt-Mieteinnahmen vermieteter Liegenschaften	252'869	258'000	254'555
Miet- und übrige Einnahmen Nutzerschulen	1'553'907	1'593'054	1'388'927
Auflösung Werterhaltungsreserven für Renovationen Plattenstrasse	280'939	290'000	278'785
Auflösung Werterhaltungsreserven für Sanierungen Winterthur	10'554	19'000	17'803
Aktivierung Lg-Aufwand während der Bauzeit		0	
übrige Erträge	27'719	0	
Total ordentliche Erträge	2'125'989	2'160'054	1'940'070
Spenden Fundraising Team Atelierschule	10'337	75'000	93'402
Spenden Fundraising Team RSS Zürich	1'200	5'000	4'920
Spenden Fundraising Stiftungsteam	8'260	150'000	12'335
Spenden Fundraising RSS Sihlau	100'000	100'000	100'000
Spenden Fundraising RSS Winterthur	0	50'000	0
Fundraising-Aufwand	-52'176	-55'000	-51'981
Total ausserordentliche Fundraising-Erlöse	67'621	325'000	158'676
Gesamttotal Erträge	2'193'610	2'485'054	2'098'746
Aufwand			
Liegenschaften-Finanzierungsaufwand (inkl. Entschuldungsfonds)	532'585	505'900	448'634
Liegenschaften-Betriebsaufwand	237'540	217'000	217'676
Aufwand für Renovationen und Unterhalt Plattenstrasse	280'939	290'000	278'785
Aufwand für Renovationen und Sanierungen Winterthur	10'554	19'000	17'803
Aeuffnung Erneuerungs-/Unterhaltsfonds (Werterhaltungsreserven)	0	0	387'188
Aeuffnung Erneuerungs-/Unterhaltsfonds Plattenstrasse	396'582	396'000	0
Aeuffnung Erneuerungs-/Unterhaltsfonds Winterthur	56'250	57'000	0
Total Liegenschaften-Aufwand	1'514'449	1'484'900	1'350'086
Personalaufwand Verwaltung	415'290	430'000	393'982
Sozialaufwand Verwaltung	67'819	79'250	58'847
Allgemeiner Betriebsaufwand Verwaltung	89'172	106'500	85'110
Total Verwaltungsaufwand	572'281	615'750	537'940
Total ordentliche Aufwendungen	2'086'730	2'100'650	1'888'025
Abschreibungen auf Liegenschaften	0	0	0
Übrige a.a. Abschreibungen	0	0	0
Abschreibung Aufwand für Einrichtungen	0	0	0
a.o. Abschreibungen aktivierte Planungs-u. Baukosten Plattenstrasse	339	60'000	1'405'636
a.o. Abschreibungen aktivierte Planungs-u. Baukosten Winterthur	503'347	1'000'000	1'000'000
Uebrigere a.o. Aufwand	35'295	15'000	10'995
Total ausserordentliche Aufwendungen	538'980	1'075'000	2'416'631
Gesamttotal Aufwendungen	2'625'711	3'175'650	4'304'656
Ordentlicher Gewinn	39'259	59'404	52'044
Ausserordentlicher Gewinn/Verlust	-471'360	-750'000	-2'257'955
Jahresergebnis	-432'101	-690'596	-2'205'911

Anhang zur Jahresrechnung 2021-22

1. Allgemeine Angaben

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

13

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die ImmoRSS beschäftigt total 8 Mitarbeitende inkl. Geschäftsführer; umgerechnet in Vollzeitstellen sind es 5.4 im Jahresdurchschnitt.

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 Erneuerungs- und Unterhaltsfonds zur Werterhaltung von total 1% auf Basis der Gebäudeversicherungswerte gebildet.

Die ImmoRSS hat im Geschäftsjahr 2015-2016 erstmals einen Entschuldungsfonds 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 Eigenkapitalcharakter aufweist. Die damit geschaffenen Mittel werden zur laufenden Amortisation des Fremdkapitals verwendet.

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 Nutzniessungsverträge. Die Verrechnungen erfolgen jeweils vierteljährlich, aufgeteilt nach Mietkosten, Liegenschaften-Betriebskosten und Verwaltungskosten (inkl. Hauswartung und Reinigung).

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-, Einrichtungskosten, aufgelaufene Baukosten sowie Abschreibungen auf Liegenschaften ausgewiesen. Diese erfolgen gemäss Reglement zum Finanzbereich nach Massgabe genügend vereinnahmter Spenden im ausserordentlichen Ertrag.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2021-22	2020-21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	743'153	546'747
davon gegenüber Nutzerschulen	730'225	521'680
	164'267	22'698
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aktiviert Baukosten laufender Bauprojekte:		
Aussenraumgestaltung Maienstrasse 13/15 Winterthur	14'994	0
Zürichbergstrasse 27	0	146'339
Winterthur, Maienstrasse 13/15 (Anbau + Sanierung)	0	1'444'958
Buchwerte sanierte Liegenschaften:		
Zürich, Plattenstrasse 77	4'453'000	4'453'000
Zürich Plattenstrasse 52	6'000'000	6'000'000
Zürich, Sanierung Kindergarten Kispi-Areal	316'000	340'000
Vorauszahlung Kauf LG Bungertweg 7/9	4'000'000	4'000'000
Zürichbergstrasse 27	146'000	0
Winterthur, Maienstrasse 13/15 (Saal / Mensa)	3'723'500	3'723'500
Winterthur, Maienstrasse 13/15 (Anbau + Sanierung)*	1'000'000	0
*Nach Abschreibungen von CHF 2'479'347.-		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	2021-22	2020-21
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111'480	61'283
davon gegenüber Nutzerschulen	8'805	22'020
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	4'184	4'702
Zinsloses Fremdkapital		
von Dritten	5'525'500	5'265'500
von Nutzerschulen	1'400'000	1'250'000

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

Liegenschaften-Finanzierungsaufwand	2021-2022	2020-2021
Zinsaufwand verzinsliche Darlehen	102'440	92'420
Zinsaufwand verzinsliche Hypotheken	67'002	66'866
Entschuldungsbeitrag	361'963	288'000
Bankgebühren	1'180	1'348
	532'585	448'634
Verwaltungsaufwand		
Total Verwaltungsaufwand	572'281	537'940
davon Mandats-Honorare an Stiftungsräte *	9'161	6'651

* die bezahlten Entschädigungen liegen erheblich unter den marktüblichen Ansätzen

5. Weitere von Gesetz und Stiftungsaufsicht verlangte Angaben

Total für Verbindlichkeiten gesicherte Schuldbriefe	33'076'000	32'076'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Total Buchwerte Grundstücke, Gebäude und aktivierte Baukosten	30'540'994	30'995'297
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 sowie eine Landparzelle in der Sihlau, Adliswil. Diese Parzelle wird der RSS Sihlau vermietet. Hinzu kommt eine erste Vorauszahlung zum Kauf der Liegenschaft Bungertweg 7/9 von der Eleonorenstiftung. Die Verkehrswerte beruhen auf Verkehrswertschätzungen die bei laufenden wertvermehrenden Bauvorhaben anteilmässig 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	27'990'000	27'990'000
Winterthur, Maienstrasse 13, 15	7'000'000	7'000'000
Adliswil, Landparzelle Sihlau	1'500'000	1'500'000

6. Eventualverpflichtungen

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen zum Stichtag.

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

15



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

Datum: 4. Oktober 2022
Unser Zeichen: STH/TDC

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2021/2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 11 – 14) der Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich (ImmoRSS) für das am 31. Juli 2022 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
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tatjana Del Conte
Zugelassene Revisionsexpertin



Sehr grosser Dank!

Obwohl weitere Erneuerungsschritte mit Bau- und Renovationsvorhaben erst bevorstehen, haben uns einige Spender unaufgefordert unterstützt, was indirekt allen angeschlossenen Schulen zugutekommt und eine grosse Hilfe ist. Für diese Treue möchten wir uns sehr herzlich bedanken. Ebenso froh sind wir über die zinslosen Darlehen. Ein früheres Darlehen wurde fällig und musste zurückbezahlt werden, ein anderes wurde in eine Schenkung umgewandelt. Auch allen Darlehensgeberinnen und -gebern sei hier herzlich gedankt.

Wiederholt durften wir interessierten Besucherinnen und Besuchern das Laborhaus sowie das Atelierhaus zeigen. Es ist jedes Mal eindrücklich zu sehen, wie begeistert die Reaktionen ausfallen. Ein besonderes Tüpfelchen auf dem i kann es sein, wenn man bei einem solchen samstäglichen Nachmittagsbesuch einen einzelnen Schüler antrifft, der an der Nähmaschine in der Textilwerkstatt an einer Kollektion für seine Projektarbeit arbeitet ...

Falls Sie eine Führung durch das Labor- und Atelierhaus wünschen, dürfen Sie sich gerne jederzeit bei der Kontaktstelle Fundraising melden.

Besonders freuen wir uns über eine Kontaktnahme, wenn Sie die Erneuerung der Schulgebäude mit einem zinslosen Darlehen unterstützen möchten.

Mit grossem Dank an alle, die bis anhin die Bauprojekte zugunsten der Schulen unterstützt haben.

Martin Frei
Kontaktstelle Fundraising

Fremdfinanzierung der ImmoRSS per 31. Juli 2022



Zusammensetzung Stiftungsrat

22

Martin Graf	Präsidium Dipl. Ing. Agr. ETH, Gradec GmbH, Alt-Regierungsrat Kt. Zürich, ehemaliger Stadtpräsident Illnau-Effretikon
Tiziano Menghini	Vizepräsidium Dipl. Architekt ETH und Betriebswirtschaftsingenieur, Impropo AG, Immobilienexperte
Jean-Claude Baudet	Schulleitung RSS Zürich, Lehrer, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Zürich
Cornelius Bohlen	Schulleitung Atelierschule Zürich, Lehrer
Dr. Heinz Brodbeck	Betriebsökonom, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Sihlau, Vorstand Rudolf-Steiner-Schulen Schweiz
Markus Buchmann	Naturwissenschaftler, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Winterthur
Nese Sarilgan	Geschäftsführung und Vorstand RSS Winterthur
Peter Schmid	Finanzverantwortlicher Betriebswirtschafter und eMBA in Management von NPO, Experte gemeinnütziger Wohnungsbau
Othmar Schäublin	Dipl. Architekt ETH Vorstand Schulverein RSS Zürich
Felix Sponagel	Architekt und Baubiologe SIB, Vorstand Schulverein Atelierschule

Thomas Eder: Geschäftsführer, Immobilienverwalter

Martin Frei: Kontaktstelle Fundraising

Ruth Aeberli: Mitwirkung Fundraising

Christoph Ammann: Leitung Patronatskomitee, ehemaliger Bankpräsident

Revisionsstelle: PEQ GmbH

Stand 31. Juli 2022

Patronatskomitee

23

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. Bankenkommision. 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 ein Jahr 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 Initiativen 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 Jugendliche 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@rsw.ch
www.rsw.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, Mai 2023
Gestaltung: H. Löning
Textredaktion: C. Bohlen, T. Eder