

ImmoRSS Zürich

Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich

Jahresbericht
für das Geschäftsjahr 2022-23





Die meisten Bilder in diesem Bericht zeigen die Renovation des Bühnensaals der Schulen an der Plattenstrasse

Inhaltsverzeichnis

01

Jahresbericht des Stiftungsrates	03
Bericht der Geschäftsführung	05
Portfolio der Schulliegenschaften	07
Jahresrechnung 2022-23	09
Bericht der Revisionsstelle	15
Fundraising	17
Fremdfinanzierung der ImmoRSS	19
Zusammensetzung der Stifungsorgane	21
Spendenkonto, Adressen, Kontakt	25



Kaum jemand wird dem Jahr 2023 nachtrauern. Global war es geprägt von Kriegen, Konflikten und dem Vormarsch der Demagogen und Diktatoren. In der Türkei, in Syrien, Marokko und Afghanistan bebte die Erde. Libyen, der östliche Mittelmeerraum, aber auch Italien und Norddeutschland wurden überschwemmt. In Griechenland und auf Hawaii brannten die Wälder.

Die Hauptschuld trifft nicht das Klima oder unsere grollende Erdkugel, sondern uns Menschen. Hemmungslosigkeit, fehlender Respekt und beispiellose Gier treiben ihre Blüten. So waren viele von uns froh, das Jahr hinter sich gebracht zu haben. Doch können wir vom neuen Jahr nicht mehr erwarten als vom alten, wenn wir unser Verhalten nicht ändern. Die Welt ist nicht für uns da, sondern wir sind für die Welt auf Erden.

Gerade dies ist das Ziel der Rudolf Steiner Schulen. Der Mensch ist Teil des Ganzen. Die Welt bedingt seine Möglichkeiten und die Verhältnismässigkeit seines Wirkens. In der Landwirtschaft nennen wir dies «Hofindividualität». Das, was uns umgibt, ist nicht Besitz, sondern Leihgabe. Diese gilt es zu umsorgen, zu entwickeln und zu verbessern im Sinne eines lebendigen Austausches.

Die ImmoRSS will den Rahmen dafür bieten – einen Lernort für Kreation und Reflexion, ein Milieu des Könnens und Begreifens. Dazu braucht es langfristige Investitionen in Schul- und Zwischenräume.

Die Arealerweiterung am Bungertweg und an der Dolderstrasse eröffnet entsprechende Chancen. Zusammen mit Vertretern und Vertreterinnen der Vorstände und Kollegien wurden im vergangenen Geschäftsjahr Szenarien für die schulische Nutzung der beiden Areale Plattenstrasse und Eleonorenstiftung erarbeitet. Im Rahmen von acht aufeinanderfolgenden Workshops wurde versucht, den künftigen Raumbedarf der Rudolf Steiner Schule und der Atelierschu-

le Zürich mit dem Potenzial der Areale in Übereinstimmung zu bringen. Ganz einfach war dies nicht, galt es doch auch, die Investitions- sowie künftigen Betriebskosten im Auge zu behalten.

Im Ergebnis entstanden zwei machbare Szenarien:

- Szenario 1:

Unterbringung der RSS ZH an der Plattenstrasse und der Atelierschule im Areal der Eleonorenstiftung. Jede Schule hätte ihren eigenen Standort mit relativ wenig Nutzungen von Synergien.

- Szenario 2:

Konzentration der schulischen Nutzungen beider Schulen an der Plattenstrasse, Unterbringung der Vorschulangebote der RSS ZH sowie von Sport (beide Schulen) und Musik (Atelierschule) im bisherigen Areal der Eleonorenstiftung.

In einer abschliessenden Beurteilung wurde Szenario 2 klar bevorzugt. Dieses bildet nun die Grundlage für die weitere Standort- und Investitionsplanung. In drei Etappen von 2024 bis 2033 könnte das gesamte Raumprogramm realisiert werden, wenn die Schulgemeinschaften bald die anstehenden Weichenstellungen und Entscheide treffen.

Eine erste Etappe soll – wenn möglich – bis 2028/29 realisiert werden. Sie umfasst die Projektierung eines neuen Klassentraktes für die Atelierschule an der Plattenstrasse 50, die Einrichtung der KiTa und eines weiteren Kindergartens der RSS ZH am Bungertweg und die Planung eines Neubaus mit 2 Turnhallen für beide Schulen und Musiksälen für die Atelierschule an der Dolderstrasse 37–39. Mit etwas Glück könnten die Neubauten der ersten Etappe den Auftakt in das zweite Jahrhundert der Steinerschule Zürich markieren, wobei der Zeitplan provisorisch und sehr ehrgeizig ist. Die ImmoRSS wird alles daran setzen, diesen Meilenstein zu erreichen.

Die Finanzierung nur schon der ersten Investitionsetappe stellt eine grosse Herausforderung dar. Der Stiftungsrat hat deshalb Martin Frei mit der Vorbereitung einer Fundraising-Kampagne beauftragt, welche die beiden Schulen zusammen mit der ImmoRSS im Verlaufe von 2024 lancieren werden. Es sind mindestens 15 Mio. CHF von privaten und öffentlichen Geldgebern in Form von Spenden, Schenkungen und Darlehen als Beiträge für die Ermöglichung der ersten Etappe zu gewinnen.

Es erstaunt deshalb nicht, dass die laufende Entwicklungsplanung auch im Zentrum der beiden Stiftungsratssitzungen sowie der drei Sitzungen der Standortentwicklungskommission Plattenstrasse stand. An diesen konnten die Ergebnisse der Workshops verarbeitet und daraus Zwischenentscheide abgeleitet werden.

An der Novembersitzung des Stiftungsrates wurde Roger Weber neu als Vertreter der Atelierschule anstelle von Felix Sponagel in den Stiftungsrat aufgenommen. Felix Sponagel hat sich über sehr viele Jahre im Stiftungsrat engagiert und leistete bei der Sanierung der Plattenstrasse 52 als Krisenmanager Grossartiges. Ihm sei für sein Wirken aufrichtig gedankt. Der Stiftungsrat freut sich, ihn als Vorsitzenden der Baukommission für die anstehende erste Bauetappe weiterhin zur Seite zu haben.

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*

04



Vorhang auf!

Geschätzte Leserinnen und Leser

Vorhang auf für die nächsten Bau- und Sanierungs-Phasen des Portfolios der ImmoRSS und die Renovation des Bühnensaals an der Plattenstrasse.

Die Generationen vor uns haben dafür gesorgt, dass die Rudolf Steiner Schule nun bald 100 Jahre lang an der Plattenstrasse bestehen konnte. Mit der Atelierschule als Mittelschule sind es inzwischen zwei Schulen am Standort Plattenstrasse. Wir dürfen nun gemeinsam die Grundlage für die nächsten 50 oder 100 Jahre schaffen. Uns allen ist bewusst, dass wir vor grossen unumgänglichen Investitionen in die Infrastruktur der Schulen stehen, die uns alle fordern werden. Die Erneuerung der baulichen Substanz ist eine Notwendigkeit und eine einmalige Chance, am Schulstandort Plattenstrasse weiter ein zukünftiges Bildungsangebot zu gewährleisten, in welchem der Mensch im Mittelpunkt steht.

An dieser Stelle meines Berichtes noch einmal Vorhang auf, diesmal für unseren frisch renovierten Bühnen-, Theater und Veranstaltungssaal. Die Planung der Erneuerung startete im Januar 2023 und konnte im Herbst 2023 abgeschlossen werden.

Die Umbauten wurden in zwei Etappen erstellt, um den Unterrichtsausfall so gering wie möglich zu halten. Die Bühnentechnik (Beleuchtung, Audio, Video) mit den elektrischen Leitungen und der Bühnenboden mussten gänzlich erneuert werden. Das Projekt erforderte den guten Willen und die Flexibilität aller beteiligten Firmen und Nutzer und bedingte eine straffe Planung.

Die Kosten für die Sanierung des Theater- und Veranstaltungssaals beliefen sich auf rund CHF 500'000.- Wir sind Ihnen für jede Spende für diese dringend notwendige Investition natürlich sehr dankbar. Mein besonderer Dank gilt den Herren Ulrich Hermann, Marco Rhyn und dem ganzen Team von Wyss Bühnenbau, den Herren Philipp Wigger und Michael Wegmann von Bernhard + Wigger Elektro, den Herren Fabian Prankl und Dragan Trailovic von der Max Schweizer AG, Herrn Alexander Dimic von der Filimon AG, Tobias Müller von der Ribi und Blum AG, Andi Luchsinger von Lynx-Audio für die Audioinstallation und Herrn Raphael Vanzella von Wagner/Vanzella Architekten für seine wertvolle Beratung bei der Planung sowie den Eurythmist:innen und Lehrpersonen für ihre Geduld und Kooperation während der Umbauzeit.

Die Schulen an der Plattenstrasse haben nun einen neu ausgestatteten Theater-, Eurythmie- und Veranstaltungssaal, der den modernsten Anforderungen entspricht und wir können uns auf die vielen kommenden Veranstaltungen freuen.

Die Zusammenarbeit mit den Schulen Sihlau und Winterthur hat sich, was den Unterhalt der Liegenschaften, die IT und Sicherheitsbelange betrifft, im Geschäftsjahr 2022/23 weiter vertieft. Dies ist sehr erfreulich und natürlich auch ganz im Sinne der ImmoRSS und ihrem Zweck. In Winterthur beschäftigte sich die Baukommission mit der Realisierung des Pavillons im Aussenraum der Maienstrasse 13/15. Ziel ist es, dieses Projekt bis im Sommer 2024 abzuschliessen.

Wie immer hat das Team der ImmoRSS das ganze Jahr über die vielen Unterhaltsarbei-

ten in und um die Liegenschaften sowie die Betreuung des täglichen Schulbetriebes mit Bravour, viel Herzblut und Engagement erledigt. Dafür geht mein besonderer Dank an Odilo Casanova, Sandro Bosshard, Flora Eder, Katuska Alvarez, Ferraz de Olivera Herminia, Rani Seema, Fowsyo Cabddi Cali, Michael Nydegger und Tim de Vries. Es ist mir weiter eine grosse Ehre und Freude als Geschäftsführer für die ImmoRSS tätig zu sein. Die Anforderungen an die Infrastruktur sind in den letzten Jahrzehnten extrem angestiegen, vor allem, was die Informatik und sonstige Haustechnik betrifft. Dies schlägt sich natürlich auch in den Kosten für Unterhalt und Personal nieder. Trotzdem gelingt es uns weiterhin, die Schulrechnungen so wenig wie möglich zu belasten.

Ich wünsche allen ein erfolgreiches Jahr 2024 und bedanke mich für Ihr Interesse an der ImmoRSS.

Thomas Eder
Geschäftsführer ImmoRSS



Portfolio der Schulliegenschaften

07

Kennzahlen zum Immobilien Portfolio		Liegenschaften Zürich: Plattenstrasse		Liegenschaften Zürich: Bungertweg, Dolderstrasse	Liegenschaften Winterthur: Maienstrasse	Landparzelle Adliswil: Sihlau	Planungskosten, Kleinprojekte	Total per 31.07.23
		Nr. 33–39	Nr. 50, 52, 77					
Mehrheitliche Nutzung Liegenschaften (1)		RSS Zürich	Atelierschule		RSS Winterthur	RSS Sihlau		
Grundstück Parzellenfläche	m ²	3'777	2'668		1'432	1'283		9'160
Geschossfläche	m ²	4'860	3'592		1'446			9'898
Vermietete Nutzflächen:								
Nutzerschulen	m ²	3'544	2'418		889	1'283		8'134
Drittmietler	m ²	260	682					942
Verkehrswertschätzungen: (3)								
Ist-Zustand	1000	22'120	27'990		7'370	1'500		58'980
nach Erneuerung	1000	33'250	37'579		7'370	1'500		79'699
Gebäude-Versicherungswert	1000	18'073	16'900		8'290			43'263
Bilanzwerte per 31.7.2022:								
- 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		414	19'591
- Aktivierte Planungs- u. Baukosten	1000				300			300
- Abschreibungen	1000		1'287	32	2'481		496	4'264
Total Anlagevermögen	1000	4'446	13'594	4'000	6'826	1'500	414	29'803
- in % aktueller Verkehrswert	%	20.1%	48.6%		92.6%			50.5%
Finanzierung per 31.07.2022								
- Verzinsliches Fremdkapital	1000	5'250	7'106	3'920	4'560	750		21'586
- Zinsloses Fremdkapital	1000		1'876		1'150	750	3'089	6'865
Total Fremdkapital		5'250	8'982	3'920	5'710	1'500	3'089	28'451
- in % aktueller Verkehrswert	%	23.7%	32.1%		77.5%	100.0%		48.2%
Grundpfandsicherheiten (gemäss Grundbuch)	1000	7'526	19'500		5'300	750		33'076
Investitionen seit 2012:								
Investitionen geplant/in Realisierung	1000				300			300
Realisierte Investitionen (Bauvorhaben) (5)	1000		11'360		8'207		889	20'456

Erläuterungen:

(1) Die Liegenschaften an der Plattenstrasse werden von beiden Schulen gemeinsam genutzt, wobei die Liegenschaften 33, 37 und 39, abgesehen von den Sälen, der Turnhalle und der 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 an der Plattenstrasse werden 36 % von beiden Schulen genutzt, womit erhebliche Synergien entstehen.

(3) Schätzungen der Liegenschaften durch ZKB: Istzustand und Sollzustand nach Realisierung der geplanten Investitionen: 2014 Plattenstrasse, ausser 2020 Plattenstrasse 52, 2022 Winterthur.

(4) Die Buchwerte entsprechen dem Landwert mit CHF 1'177 pro m² Parzellenfläche an der Plattenstrasse und CHF 1'258 in Winterthur und werden nicht abgeschrieben. Für die Landparzelle in der Sihlau wurden an den Kanton Zürich CHF 1'169 pro m² bezahlt.

(5) Es sind dies die Sanierung des Atelierhauses Plattenstrasse 77, die Sanierung der Plattenstrasse 52 zum Laborhaus, der Saal- und 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).

08



Zur Bilanz

Die ImmoRSS steht insgesamt finanziell gesund da. Den Buchwerten von rund CHF 30 Mio. der Liegenschaften stehen Verkehrswerte von über CHF 58 Mio. gegenüber (siehe Anhang). Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt rund 12% der Bilanzsumme bei einem Betriebsumsatz von rund 2.2 Mio. Im Geschäftsjahr 2022/23 wurde mit der Planung der nächsten Etappen der Erweiterung und Sanierung des Standorts Plattenstrasse und Bungertweg /Dolderstrasse fortgefahren. Es sind dafür Planungskosten von CHF 32'502.- angefallen, die a.o. abgeschrieben wurden.

Für die Neugestaltung des Aussenraums Maienstrasse 13 und 15 wurden zum Stichtag 31.07.2021 total CHF 54'862 ausgegeben. Dieses Projekt wird bis im Sommer 2024 abgeschlossen werden.

Abschreibungen auf den eigenen Immobilien sind auf Grund der tiefen Buchwerte betriebswirtschaftlich nicht notwendig, da bereits mit der Inbetriebnahme der Immobilien Abschreibungen gemäss dem Finanzreglement vorgenommen wurden.

Das Anlagevermögen der Stiftung hat sich durch die in diesem Geschäftsjahr geringen Abschreibungen nur unwesentlich verändert.

Das Eigenkapital ist mit den Einlagen in den Entschuldungsfonds um CHF 321'659 gewachsen und beträgt per 31.07.2023 rund CHF 4.13 Mio.

Zur Erfolgsrechnung

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

Der Finanzierungsaufwand inkl. der Einlagen in den Entschuldungsfonds erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig von CHF 533'000 auf CHF 541'000.

Der Entschuldungsfonds wuchs im Geschäftsjahr 2022/23 um CHF 364'563 auf insgesamt CHF 1'672'759 an. Somit befinden zum Stichtag für den Standort Plattenstrasse im Entschuldungsfonds CHF 1'241'333 und für den Standort Winterthur CHF 431'426.

Im Erneuerungsfonds befinden sich für den Standort Plattenstrasse CHF 1'064'651 und für den Standort Winterthur CHF 161'896. Der Erneuerungsfonds dient der Deckung von werterhaltenden Kosten bei künftigen Sanierungen.

Die ordentliche Betriebsrechnung schliesst insgesamt mit einem kleinen Ertragsüberschuss von CHF 14'403.

Wie im letzten Geschäftsjahr hat keine grössere Spendenaktion stattgefunden, weil zu-

erst die Bauprojekte zu erarbeiten sind. Es wurden jedoch im Hinblick auf die künftigen Investitionsvorhaben wichtige Beziehungen weiter gepflegt. Nach Verrechnung aller Fundraising-Aufwendungen ergibt sich ein Saldo von rund CHF 387. Diesen ausserordentlichen Einnahmen stehen ausserordentliche Abschreibungen und Aufwendungen von CHF 57'693.- gegenüber. Diese setzen sich aus den Planungskosten für das Areal Dolderstrasse/Bungertweg von CHF 32'502, den angefallenen Kosten von CHF 1'191 für das Rechtsmittelverfahren Plattenstrasse 50 und einer Abschreibung von CHF 24'000 für den aktivierten Umbau Zürichbergstrasse 27 zusammen.

Mit den getätigten a.o. Abschreibungen entsteht schlussendlich ein ausserordentlicher Verlust von CHF 57'306 und in der Gesamtrechnung ein Verlust von CHF 42'904, der dem Verlustvortrag zugewiesen und durch genügend Eigenkapital gedeckt wird.

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

Peter Schmid

Finanzverantwortlicher des Stiftungsrats

Bilanz ImmoRSS per 31. Juli 2023

mit Vorjahresvergleich

10

	Bilanz per 31.7.2023	Bilanz per 31.7.2022	Abweichung
Aktiven			
Flüssige Mittel	3'035'004	2'750'202	284'802
Forderungen	686'273	743'153	-56'880
Aktive Rechnungsabgrenzungen	120'279	164'267	-43'988
Total Umlaufvermögen	3'841'556	3'657'622	183'934
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	1'000'000	0
- 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	292'000	316'000	-24'000
- Umbau EG Zürichbergstrasse 27	122'000	146'000	-24'000
Total Buchwerte sanierte Liegenschaften	19'590'500	19'638'500	-48'000
- Aussenraumgestaltung M13+15, Winterthur	54'862	14'994	39'868
- Abschreibungen Planungs- u. Baukosten	0	0	0
Total aktivierte Planungs- und Baukosten	54'862	14'994	39'868
Total Anlagevermögen	30'532'862	30'540'994	-8'132
Total Aktiven	34'374'418	34'198'616	175'802
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	99'879	111'480	-11'601
Passive Rechnungsabgrenzungen	56'151	52'632	3'519
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	156'030	164'112	-8'082
Mittelfristige, zinslose Darlehen	6'865'500	6'925'500	-60'000
Festhypotheken von Banken	6'150'000	6'150'000	0
Langfristige verzinsliche Darlehen	15'436'000	15'696'000	-260'000
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	21'586'000	21'846'000	-260'000
Total langfristiges Fremdkapital	28'451'500	28'771'500	-320'000
Werterhaltungsreserven Liegenschaften:			
Erneuerungsfond Plattenstrasse	1'064'652	814'514	250'138
Unterhaltungsfond Plattenstrasse	337'006	454'261	-117'255
Erneuerungsfond Winterthur	161'896	122'371	39'525
Unterhaltungsfond Winterthur	51'594	40'217	11'377
Allgemeine Rückstellungen	17'232	18'792	-1'561
Total Werterhaltungsreserven und Rückstellungen	1'632'379	1'450'154	182'225
Gründungskapital durch Schenkungen	2'638'885	2'638'885	0
Entschuldungsfonds mit Eigenkapitalcharakter	1'672'759	1'308'196	364'563
Gewinn-/Verlustvortrag	-134'231	297'870	-432'101
Ergebnis laufende Periode	-42'904	-432'101	389'197
Total Eigene Mittel der Stiftung	4'134'509	3'812'850	321'659
Total Passiven	34'374'418	34'198'616	175'801

Erfolgsrechnung ImmoRSS per 31. Juli 2023

mit Vorjahresvergleich

	Abschluss per 31.7.2023	Budget 2022-23	Abschluss 2021-22
Ertrag			
- Dritt-Mieteinnahmen vermieteter Liegenschaften	272'236	258'000	252'869
- Miet- und übrige Einnahmen Nutzerschulen	1'626'277	1'613'900	1'553'907
- Auflösung Werterhaltungsreserven für Renovationen Plattenstrasse	284'015	290'000	280'939
- Auflösung Werterhaltungsreserven für Sanierungen Winterthur	8'383	19'000	10'554
- Zinserträge Banken und Anlagen	3'067	0	0
- übrige Erträge	0	0	27'719
Total ordentliche Erträge	2'193'978	2'180'900	2'125'989
- Spenden Fundraising Team Atelierschule	13'740	20'000	10'337
- Spenden Fundraising Team RSS Zürich	1'200	5'000	1'200
- Spenden Fundraising Stiftungsteam	27'100	75'000	8'260
- Spenden Fundraising RSS Sihlau	0	0	100'000
- Spenden Fundraising RSS Winterthur	0	50'000	0
- Fundraising-Aufwand	-41'654	-55'000	-52'176
Total ausserordentliche Erträge aus Fundraising	387	95'000	67'621
Übriger ausserordentlicher Ertrag	0	0	0
Gesamttotal Erträge	2'194'365	2'275'900	2'193'610
	Abschluss	Budget	Abschluss
	2022-23	2022-23	2021-22
Aufwand			
- Liegenschaften-Finanzierungsaufwand (inkl. Entschuldungsfonds)	541'210	540'900	532'585
- Liegenschaften-Betriebsaufwand	240'004	240'000	237'540
- Aufwand für Renovationen und Unterhalt Plattenstrasse	284'015	293'000	280'939
- Aufwand für Renovationen und Sanierungen Winterthur	8'383	19'000	10'554
- Aeuffnung Erneuerungs-/Unterhaltungsfonds Plattenstrasse	416'898	396'000	396'582
- Aeuffnung Erneuerungs-/Unterhaltungsfonds Winterthur	59'285	57'000	56'250
Total Liegenschaften-Aufwand	1'549'795	1'545'900	1'514'449
- Personalaufwand Verwaltung	447'889	430'000	415'290
- Sozialaufwand Verwaltung	81'683	79'250	67'819
- Stiftungsratshonorare	14'887	10'000	9'161
- Allgemeiner Betriebsaufwand Verwaltung	85'321	96'500	80'011
Total Verwaltungsaufwand	629'780	615'750	572'281
Total ordentliche Aufwendungen	2'179'575	2'161'650	2'086'730
- Abschreibungen auf Liegenschaften	0	0	0
- Übrige a.a. Abschreibungen	24'000	0	0
- a.o. Abschreibungen aktivierte Planungs-u. Baukosten Plattenstrasse	32'502	60'000	339
- a.o. Abschreibungen aktivierte Planungs-u. Baukosten Winterthur	0	0	503'347
- Uebriger a.o. Aufwand	1'191	15'000	35'295
Total ausserordentliche Aufwendungen	57'693	75'000	538'980
Gesamttotal Aufwendungen	2'237'268	2'236'650	2'625'711
Ordentlicher Gewinn	14'403	19'250	39'259
Ausserordentlicher Gewinn/Verlust	-57'306	20'000	-471'360
Jahresergebnis	-42'904	39'250	-432'101

Anhang zur Jahresrechnung 2022-23

12

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.

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:

Die ImmoRSS beschäftigt total 10 Mitarbeitende inkl. Geschäftsführer; umgerechnet in Vollzeitstellen sind es 6.2 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 Erneuerungs- und Unterhaltsfonds zur Werterhaltung 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 Nutzungsverträge. 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.

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

	2022-23	2021-22
Forderungen		
Forderungen	686'273	743'153
davon gegenüber Nutzerschulen	638'961	730'225
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	120'279	164'267
Aktiviert Baukosten laufender Bauprojekte		
Aussenraumgestaltung Maienstrasse 13/15 Winterthur	54'862	14'994
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	292'000	316'000
Vorauszahlung Kauf LG Bungertweg 7/9	4'000'000	4'000'000
Zürichbergstrasse 27	122'000	146'000
Winterthur, Maienstrasse 13/15 (Saal / Mensa)	3'723'500	3'723'500
Winterthur, Maienstrasse 13/15 (Anbau + Sanierung)*	1'000'000	1'000'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99'879	111'480
davon gegenüber Nutzerschulen	17'375	8'805
davon Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	4'730	4'184
Zinslose Darlehen		
von Dritten	5'465'500	5'525'500
von Nutzerschulen	1'400'000	1'400'000

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

Liegenschaften-Finanzierungsaufwand	2022-23	2021-22
Zinsaufwand verzinsliche Darlehen	108'271	102'440
Zinsaufwand verzinsliche Hypotheken	67'164	67'002
Bankgebühren	1'212	1'180
Entschuldungsbeitrag	364'563	361'963
	541'210	532'585

Verwaltungsaufwand	2022-23	2021-22
Total Verwaltungsaufwand	629'780	572'281
davon Mandats-Vergütungen an Stiftungsräte*	14'887	9'161

* die bezahlten Entschädigungen liegen erheblich unter den marktüblichen Ansätzen

5. Weitere von Gesetz und Stiftungsaufsicht verlangte Angaben

Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten gestellter Sicherheiten	2022-23	2021-22
Total für Verbindlichkeiten gesicherte Schuldbriefe	33'076'000	33'076'000

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	2022-23	2021-22
Total Buchwerte Grundstücke, Gebäude und aktivierte Baukosten	30'532'862	30'540'994

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.

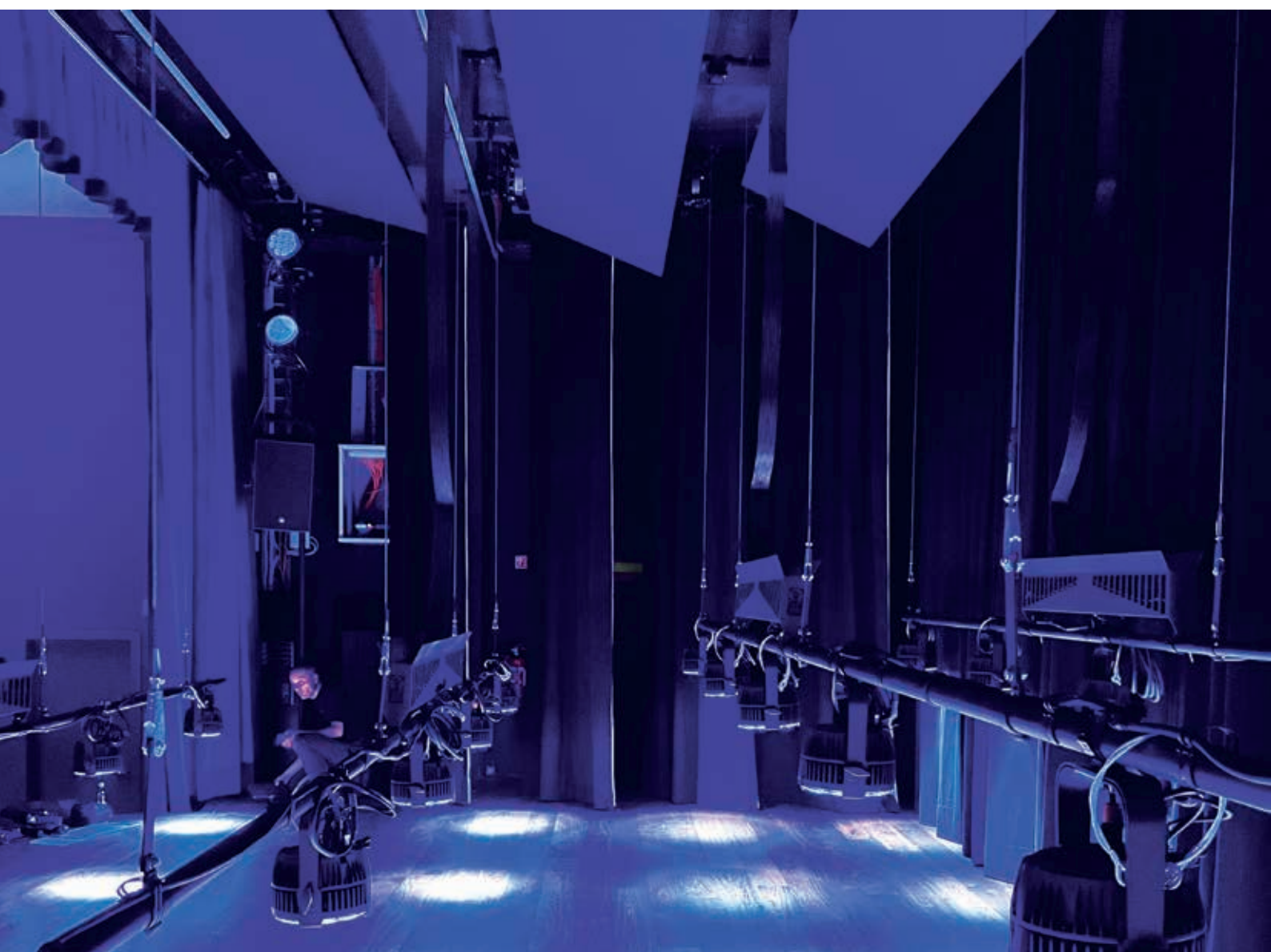
Verkehrswerte	2022-23	2021-22
Zürich, Plattenstrasse 33, 37, 39	22'120'000	22'120'000
Zürich, Plattenstrasse 50, 52, 77	27'990'000	27'990'000
Winterthur, Maienstrasse 13, 15	7'370'000	7'000'000
Adliswil, Landparzelle Sihlau	1'500'000	1'500'000

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



the future in advisory and audit solutions®
PEQolutions.ch

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

Datum: 1. November 2023
Unser Zeichen: STH/TDC

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2022/2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 10 – 13) der Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich (ImmoRSS) für das am 31. Juli 2023 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



Digital
unterschrieben von
STEPHAN HEINIMANN

Stephan Heinemann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Digital
unterschrieben von
TATJANA DEL CONTE

Tatjana Del Conte
Zugelassene Revisionsexpertin

PEQ GmbH

Allmendstrasse 4 | CH-4455 Zunzgen BL | T +41 61 975 40 40
Konradstrasse 12 | CH-8005 Zürich | T +41 44 253 67 00

RAB Reg.-Nr. 504224 | Mitglied IIA Switzerland
UID CHE-110.152.132 | EFMD EQUIS Certified Company



Fundraising

Allen, die uns und die Schulen bisher in irgendeiner Form unterstützt haben sei von ganzem Herzen gedankt!

Dankbarkeit empfinden wir auch allen jetzigen und früheren Mitwirkenden an den Schulen gegenüber, die durch vergleichsweise bescheidene Löhne den Schulbetrieb überhaupt möglich machen.

Die Immobilienstiftung ImmoRSS dient gemäss Stiftungszweck ganz der Bildungsaufgabe der Nutzerschulen. Die Stiftung muss möglichst gut sicherstellen, dass die Schulen über eine langfristig nachhaltige Infrastruktur verfügen, die keine übermässigen Kosten verursacht. Dies ist nur dank Spenden, zinslosen und zinsgünstigen Darlehen oder vor allem auch durch Legate oder Erbschaften möglich. Alle Spenderinnen und Spender wissen, dass Finanzmittel der Stiftung ausschliesslich dem Erhalt der Schulen zugute kommen.

Schenkungen an die ImmoRSS machen es möglich, dass Schülerinnen und Schüler von der Vorschulstufe bis zur Matura zusammen mit den Lehrerinnen und Lehrern

gute Zusammenarbeitsbedingungen zum Lernen und Lehren vorfinden. Die Fähigkeiten, die im besonderen Masse an den Schulen erworben werden können – bewegliches Denken, Mut sich Problemen zu stellen, Verständnis im Sozialen, Wille zum Durchhalten, Vertrauen in eigene Stärken –, sind von grösster Wichtigkeit für die Gesellschaft und die Zeit, in der wir leben.

Von der Kontaktstelle Fundraising sind wir da, um mit Ihnen alle möglichen Fragen der Unterstützung der ImmoRSS und der Schulen zu besprechen, Sie über Bauprojekte und das Schulleben zu informieren, Ihnen und ihren Bekannten das Labor- und das Atelierhaus zu zeigen oder für Sie Plätze an einer der Schulveranstaltungen im Jahreslauf zu reservieren.

Mit der in Planung befindlichen Erneuerung des Schulstandorts an der Plattenstrasse wird in den nächsten Jahren ein grosser Finanzbedarf für Neu- und Umbauten auf uns zukommen, der nur durch aussergewöhnliche Anstrengungen und Schenkungen von vielen Seiten zu leisten sein wird.

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Wir freuen uns über jeden Kontakt und jede Begegnung.

Martin Frei und Ruth Aeberli
Kontaktstelle Fundraising
fundraising@immorss.ch
M. Frei: 076 801 72 71

Martin Frei
Kontaktstelle Fundraising



Fremdfinanzierung per 31. Juli 2023

Geldgeber	Total Vorjahr	Zu-/ Abgänge	Fälligkeiten: keine Frist	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	später	Total per 31.7.2023
Mittelfristige, zinslose Darlehen									
6 Privatpersonen bis CHF 25'000	49'500	-10'000	39'500						39'500
4 Privatpersonen bis CHF 50'000	300'000	-50'000	200'000	50'000					250'000
3 Privatpersonen bis CHF 100'000	500'000		300'000	100'000				100'000	500'000
4 Privatpersonen über CHF 100'000	2'800'000					300'000	2'500'000		2'800'000
Schulverein der RSS Winterthur	650'000								650'000
Schulverein der RSS Sihlau	750'000								750'000
Darlehen des Kantons Zürich	1'876'000								1'876'000
Total mittelfristige zinslose Darlehen	6'925'500	-60'000	539'500	150'000		300'000	2'500'000	100'000	6'865'500

Geldgeber	Total Vorjahr	Zinssatz: (durchschn.)	Zu-/ Abgänge	Fälligkeiten: 2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	später	Total per 31.7.22
Verzinsliches langfristiges Fremdkapital:									
Zürcher Kantonalbank Zürich: 3 Festhypotheken	2'400'000	1.77%		1'000'000	700'000			700'000	2'400'000
Zürcher Kantonalbank Zürich: 1 Festhypothek	3'000'000	0.85%						3'000'000	3'000'000
Credit Suisse 1 Festhypothek	750'000	0.92%						750'000	750'000
Stift. z. Förderung Rudolf Steiner Pädagogik: Darlehen	500'000	1.10%						500'000	500'000
Stift. z. Förderung Rudolf Steiner Pädagogik: Darlehen	380'000	0.50%	-30'000					350'000	350'000
Darlehen Stadt ZH	1'876'000	1.00%						1'876'000	1'876'000
Family office: Darlehen (Areal Platte)	4'320'000	0.50%	-90'000					4'230'000	4'230'000
Family office: Darlehen (Winterthur)	620'000	1.50%	-60'000					560'000	560'000
Family office: Darlehen (Winterthur)	4'000'000	0.50%						4'000'000	4'000'000
Family office: Darlehen (KISPI)	4'000'000	0.50%	-80'000					3'920'000	3'920'000
Total verzinsliches langfristiges Fremdkapital	28'771'500	0.91%	-260'000	1'000'000	700'000			19'886'000	21'586'000

Entschuldungsregel:

Effektiver Zinsaufwand 2022-23 168'534

Verzinsung im Mietzins an Schulen zu 2% 533'097

Entschuldungsbeitrag 2022-23 364'563



Zusammensetzung Stiftungsrat

21

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, Immopro AG, Immobilienexperte

Cornelius Bohlen
Schulleitung Atelierschule Zürich, Lehrer

Dr. Heinz Brodbeck
Betriebsökonom, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Sihlau, Vorstand Rudolf-Steiner-Schulen Schweiz

Stefan Eugster Stamm
Sozialpädagoge, Geschäftsführung und Schulleitung RSS Zürich

Nese Sarilgan (bis 2023)
Geschäftsführung und Vorstand RSS Winterthur

Peter Schmid
Finanzverantwortlicher
Betriebswirtschaftler und eMBA in Management von NPO, Experte gemeinnütziger Wohnungsbau

Othmar Schäublin
Dipl. Architekt ETH, Vorstand Schulverein RSS Zürich

Felix Sponagel (bis 2023)
Architekt und Baubiologe SIB, Vorstand Schulverein Atelierschule

Roger Weber (ab 2024)
Architekt, Vorstand Schulverein Atelierschule

Marco Andreas Zimmer
Physiker und Ökonom, Health Info Net AG, Vorstand RSS Winterthur

Thomas Eder: Geschäftsführer, Immobilienverwalter
Kontaktstelle Fundraising: Martin Frei, Ruth Aeberli

Patronatskomitee:
Christoph Ammann, Leitung Patronatskomitee, ehemaliger Bankpräsident; Dr. Alfred Baumgartner, Alt-Rektor Kantonsschule Hohe Promenade; Prof. Dr. Heinrich Lüber, Zürcher Hochschule der Künste; Robert Thomas, Präsident Vorstand Arbeitsgemeinschaft Rudolf Steiner Schulen Schweiz; Martin Vollenwyder, Alt-Stadtrat Stadt Zürich

Revisionsstelle: PEQ GmbH



Die grosse Frage für die Zukunft wird sein: Wie werden wir uns zu benehmen haben gegenüber den Kindern, wenn wir sie so erziehen wollen, dass sie als Erwachsene in das Soziale, das Demokratische, in das Liberale in umfassendstem Sinne hineinwachsen können? Und eine der allerwichtigsten der sozialen Fragen für die Zukunft, ja schon für die Gegenwart, ist einmal die Erziehungsfrage ... Sonst werden die sozialen Forderungen immer chaotisch bleiben, wenn nicht gesehen wird auf ihrem Grunde die gewaltigste Frage der Gegenwart: die Erziehungsfrage ... Lernen wird man müssen in weitesten Kreisen der modernen Menschheit dasjenige, was mit Bezug auf die [ersten] drei Epochen der Jugendentwicklung des Menschen aus der Geisteswissenschaft herausgeholt werden kann.

Rudolf Steiner, 1919



Spendenkonto

25

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.

Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich (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

