



Jahresrechnung 2016



Bilanz	1
Erfolgsrechnung	2
Mittelflussrechnung	3
Rückstellungen und Fonds	4
Grundstücke	5

Die Jahresrechnung 2016 wurde durch den Stiftungsrat der Stiftung *Ferien im Baudenkmal* am 20. März 2016 genehmigt. Für den Stiftungsrat:

Beat Schwabe, Präsident

Andreas Cueni

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Bilanz in CHF	Anmerkung	31.12.2016	31.12.2015
Aktiven			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Flüssige Mittel		393'934.09	456'484.44
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		671.25	38'835.65
Wertberichtigung Forderungen Lieferungen und Leistungen		0.00	- 36'383.00
Übrige kurzfristige Forderungen		119'342.39	96'129.34
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
noch nicht erhaltene Beiträge			
- vom Schweizer Heimatschutz	1	0.00	20'000.00
- von Dritten	1	414'000.00	306'000.00
<i>Total Umlaufvermögen</i>		<i>927'947.73</i>	<i>881'066.43</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Sachanlagen			
Liegenschaften	2	1'646'003.00	1'664'802.00
<i>Total Anlagevermögen</i>		<i>1'646'003.00</i>	<i>1'664'802.00</i>
Total Aktiven		2'573'950.73	2'545'868.43

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Bilanz in CHF	Anmerkung	31.12.2016	31.12.2015
Passiven			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Schweizer Heimatschutz gegenüber Dritten		0.00	31'492.46
		108'030.50	123'939.74
Passive Rechnungsabgrenzungen			
unbezahlte Aufwendungen		8'749.00	8'234.00
im voraus erhaltene Erträge		12'308.70	69'227.90
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>		129'088.20	232'894.10
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Private Darlehen		62'500.00	62'500.00
Hypothekendarlehen		466'250.00	481'250.00
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>		528'750.00	543'750.00
<i>Total Fremdkapital</i>		657'838.20	776'644.10
<i>Zweckgebundenes Fondskapital</i>			
Renovationsfonds Haus Tannen	3	328'076.30	183'643.20
Renovationsfonds Tauner Haus	3	240'331.85	161'475.95
Renovationsfonds Souboz	3	169'742.00	0.00
Renovationsfonds allgemein	3	465'848.25	500'000.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	4	13'475.70	13'475.70
Erneuerungsfonds Türallhus	4	322'570.45	354'312.30
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	4	113'182.25	113'182.25
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	4	138'546.70	138'546.70
Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	4	54'568.95	54'568.95
<i>Total zweckgebundenes Fondskapital</i>		1'846'342.45	1'519'205.05
<i>Total Fremdkapital und zweckgebundenes Fondskapital</i>		2'504'180.65	2'295'849.15
<i>Eigenkapital (Organisationskapital)</i>			
Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
(Verlustvortrag)/Freie Gewinnreserven		- 30'229.92	150'019.28
<i>Total Eigenkapital (Organisationskapital)</i>		69'770.08	250'019.28
Total Passiven		2'573'950.73	2'545'868.43

STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Erfolgsrechnung in CHF	Anmerkung	2016	2015
Freie Spenden und Legate		20'921.22	16'156.20
Beitrag Schweizer Heimatschutz für Geschäftsstelle		65'000.00	75'000.00
Zweckgebundene Spenden von Dritten	3,4	498'742.00	498'043.00
Mietzinserträge aus eigenen Objekten		157'355.13	170'124.81
Vermittlungsprovision für Nutzobjekte		92'754.65	89'842.54
Übrige Erlöse		0.00	0.00
Erlösminderungen		0.00	- 36'383.00
<i>Nettoerlös</i>		<i>834'773.00</i>	<i>812'783.55</i>
Personalaufwand		- 251'706.20	- 172'230.90
Aufwand für Baudenkmäler		- 128'382.48	- 147'501.65
Marketing- und Fundraising		- 26'959.97	- 23'768.85
Übriger betrieblicher Aufwand		- 53'458.94	- 41'222.33
<i>Betrieblicher Aufwand</i>	5	<i>- 460'507.59</i>	<i>- 384'723.73</i>
Abschreibungen Anlagevermögen	2	- 170'404.60	- 126'139.85
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen		203'860.81	301'919.97
Finanzaufwand		- 7'678.95	- 5'763.05
Finanzertrag		50.75	200.57
Ausserordentlicher Aufwand	6	- 49'344.41	- 53'553.79
Ausserordentlicher Ertrag		0.00	0.00
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen		146'888.20	242'803.70
Einlagen in Renovationsfonds Haus Tannen	3	- 229'000.00	- 192'000.00
Einlagen in Renovationsfonds Tauner Haus	3	- 100'000.00	- 162'000.00
Einlagen in Renovationsfonds Souboz	3	- 169'742.00	0.00
Einlagen in Erneuerungsfonds Kreuzgasse	4	0.00	- 134'043.00
Entnahme aus Renovationsfonds Haus Tannen	3	84'566.90	8'356.80
Entnahme aus Renovationsfonds Tauner Haus	3	21'144.10	524.05
Entnahme aus Renovationsfonds bewilligte Projekte		34'151.75	0.00
Entnahme aus Erneuerungsfonds Huberhaus	4	0.00	300.00
Entnahme aus Erneuerungsfonds Türalilus	4	31'741.85	87'262.35
Entnahme aus Erneuerungsfonds Casa Döbeli	4	0.00	2'439.50
Entnahme aus Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	4	0.00	56'893.15
<i>Veränderung zweckgebundene Fonds</i>		<i>- 327'137.40</i>	<i>- 332'267.15</i>
Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital		- 180'249.20	- 89'463.45
Entnahme aus freies Kapital		180'249.20	89'463.45
Jahresergebnis nach Zuweisungen		0.00	0.00

STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Mittelflussrechnung in CHF	2016	2015
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen	146'888.20	242'803.70
Abschreibungen Anlagevermögen	170'404.60	126'139.85
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38'164.40	- 27'970.61
Veränderung Wertberichtigung Forderungen Lieferungen und Leistungen	- 36'383.00	36'383.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	- 23'213.05	40'457.13
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 88'000.00	- 182'988.00
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Schweizer Heimatschutz	- 31'492.46	31'492.46
gegenüber Dritten	- 15'909.24	- 103'548.01
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 56'404.20	27'104.41
<i>I Cash flow aus Betriebstätigkeit</i>	<i>104'055.25</i>	<i>189'873.93</i>
Sanierungskosten:		
- Türalihu	- 31'741.85	- 87'262.35
- Casa Döbeli	0.00	- 2'439.50
- Stüssihofstatt	0.00	- 8'457.15
- Huberhaus	0.00	- 300.00
- Flederhaus	- 14'152.75	0.00
- Haus Tannen	- 84'566.90	- 8'357.80
- Tauner Haus	- 21'144.10	- 525.05
<i>II Cash flow aus Investitionstätigkeit</i>	<i>- 151'605.60</i>	<i>- 107'341.85</i>
Aufnahme/(Rückzahlung) Passivdarlehen/Hypotheken	- 15'000.00	- 115'000.00
<i>III Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>- 15'000.00</i>	<i>- 115'000.00</i>
Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr	- 62'550.35	- 32'467.92
Flüssige Mittel am 1. Januar	456'484.44	488'952.36
Flüssige Mittel am 31. Dezember	393'934.09	456'484.44
Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr	- 62'550.35	- 32'467.92

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Rechnung über die Veränderung des Kapitals

a) *Zweckgebundenes Fondskapital*

Die zweckgebundenen Fonds enthalten Mittel mit einer klaren durch Dritte bestimmten Verwendungsbeschränkung gegenüber dem allgemeinen Zweck der Stiftungssatzungen. Die Zweckbindungen der Fonds sind unter Ziffer 3 und 4 des Anhangs erläutert.

Die Fonds haben sich wie folgt entwickelt:

im Berichtsjahr

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds Haus Tannen	183'643.20	229'000.00	- 84'566.90	0.00	328'076.30
Renovationsfonds Tauner Haus	161'475.95	100'000.00	- 21'144.10	0.00	240'331.85
Renovationsfonds Souboz	0.00	169'742.00	0.00	0.00	169'742.00
Renovationsfonds allgemein	500'000.00	0.00	- 34'151.75	0.00	465'848.25
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70	0.00	0.00	0.00	13'475.70
Erneuerungsfonds Türalihus	354'312.30	0.00	- 31'741.85	0.00	322'570.45
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	113'182.25	0.00	0.00	0.00	113'182.25
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	138'546.70	0.00	0.00	0.00	138'546.70
Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	54'568.95	0.00	0.00	0.00	54'568.95
<i>Total Fonds</i>	<i>1'519'205.05</i>	<i>498'742.00</i>	<i>-171'604.60</i>	<i>0.00</i>	<i>1'846'342.45</i>

im Vorjahr

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds Türalihus	0.00	192'000.00	- 8'356.80	0.00	183'643.20
Renovationsfonds Tauner Haus	0.00	162'000.00	- 524.05	0.00	161'475.95
Renovationsfonds allgemein	500'000.00	0.00	0.00	0.00	500'000.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'775.70	0.00	- 300.00	0.00	13'475.70
Erneuerungsfonds Türalihus	441'574.65	0.00	- 87'262.35	0.00	354'312.30
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	115'621.75	0.00	- 2'439.50	0.00	113'182.25
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	4'503.70	134'043.00	0.00	0.00	138'546.70
Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	111'462.10	0.00	- 56'893.15	0.00	54'568.95
<i>Total Fonds</i>	<i>1'186'937.90</i>	<i>488'043.00</i>	<i>-155'775.85</i>	<i>0.00</i>	<i>1'519'205.05</i>

b) *Organisationskapital*

Das Organisationskapital umfasst das von der Stifterin, dem Schweizer Heimatschutz, dotierte Stiftungskapital sowie das von der Stiftung bislang erarbeitete Kapital. Das Organisationskapital hat sich wie folgt entwickelt:

im Berichtsjahr

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freies Kapital/(Verlustvortrag)	150'019.28	0.00	- 180'249.20	0.00	- 30'229.92
<i>Total Organisationskapital</i>	<i>250'019.28</i>	<i>0.00</i>	<i>-180'249.20</i>	<i>0.00</i>	<i>69'770.08</i>

im Vorjahr

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freies Kapital	239'482.73	0.00	- 89'463.45	0.00	150'019.28
<i>Total Organisationskapital</i>	<i>339'482.73</i>	<i>0.00</i>	<i>-89'463.45</i>	<i>0.00</i>	<i>250'019.28</i>

scs
ajc

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Anhang per 31. Dezember 2016

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach Massgabe der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP Kern-FER und FER 21 sowie der Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR) sowie den Bestimmungen der Stiftungsurkunde.

Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Bewertung richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bewertungsgrundsätze sind im Folgenden erläutert.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung

1. *Aktive Rechnungsabgrenzungen (noch nicht erhaltene Beiträge)*

In den Abgrenzungen für ausstehende Beiträge sind Restzahlungen über insgesamt CHF 184'000 für das Haus Tannen und über CHF 230'000 für das Taunerhaus.

2. *Sachanlagen*

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

<i>im Berichtsjahr</i>	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli (im Baurecht)	Kreuzgasse (in Nutzniessung)	Stüssihofstatt
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	508'880.14	2'496'647.23	448'548.35	639'067.65	771'601.25
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bau- und Sanierungskosten	0.00	31'741.85	0.00	0.00	0.00
Total Investitionskosten	508'880.14	2'528'389.08	448'548.35	639'067.65	771'601.25
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 268'880.14	- 1'816'647.23	- 226'948.35	- 415'867.65	- 471'601.25
Abschreibungen im Berichtsjahr	0.00	- 31'741.85	0.00	0.00	0.00
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00	0.00	- 9'600.00	- 9'200.00	0.00
Restbuchwerte	240'000.00	680'000.00	212'000.00	214'000.00	300'000.00
	Haus Tannen (im Baurecht)	Tauner Haus	Flederhaus (in Nutzniessung)		
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	8'357.80	525.05	0.00		
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00		
Bau- und Sanierungskosten	84'566.90	21'144.10	14'152.75		
Total Investitionskosten	92'924.70	21'669.15	14'152.75		
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 8'356.80	- 524.05	0.00		
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 84'566.90	- 21'144.10	- 14'151.75		
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00	0.00	0.00		
Restbuchwerte	1.00	1.00	1.00		
<i>im Vorjahr</i>	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli (im Baurecht)	Kreuzgasse (in Nutzniessung)	Stüssihofstatt
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	508'580.14	2'409'384.88	446'108.85	639'067.65	763'144.10
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bau- und Sanierungskosten	300.00	87'262.35	2'439.50	0.00	8'457.15
Total Investitionskosten	508'880.14	2'496'647.23	448'548.35	639'067.65	771'601.25
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 268'580.14	- 1'729'384.88	- 214'908.85	- 406'667.65	- 463'144.10
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 300.00	- 87'262.35	- 2'439.50	0.00	- 8'457.15
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00	0.00	- 9'600.00	- 9'200.00	0.00
Restbuchwerte	240'000.00	680'000.00	221'600.00	223'200.00	300'000.00

SES
ajc

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Anhang per 31. Dezember 2016 (Fortsetzung)

2. *Sachanlagen (Fortsetzung)*

	Haus Tannen (im Baurecht)	Tauner Haus
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	0.00	0.00
Kaufpreis	8'357.80	525.05
Bau- und Sanierungskosten		
Total Investitionskosten	8'357.80	525.05
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 8'356.80	- 524.05
Abschreibungen im Berichtsjahr		
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00	0.00
Restbuchwerte	1.00	1.00

Die Liegenschaften werden zu Ertragswerten (kapitalisierter nachhaltiger Nettomietertag) bis maximal zu den damaligen Anschaffungswerten bewertet.

Für das Casa Döbeli besteht ein bis 12. Januar 2039 dauerndes Baurecht, welches im Jahr 2009 durch eine einmalige Abgeltung von CHF 50'000 erworben wurde. Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer mit jährlich CHF 9'600 abgeschrieben wird.

Für das Haus Kreuzgasse besteht ein bis 26. März 2040 dauerndes unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Sämtliche baulichen Veränderungen und Installationen gehen mit der Erstellung in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Das Objekt wird nach der Fertigstellung ab 2012 über die verbleibende Nutzniessungsdauer mit jährlich CHF 9'200 wertberichtigt.

Für das Haus Tannen in Morschach besteht ein bis 30. April 2046 dauerndes Baurecht. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat dem Baurechtsgeber dafür keinen Baurechtszins zu bezahlen, gewährt diesem als Gegenleistung aber das Recht, die Wohnung während drei Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen.

Für das im Eigentum von Pro Natura stehende Fliederhaus Wegenstetten (AG) besteht ein bis 31. Dezember 2046 dauernd grundsätzlich unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniessung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten.

Die Abschreibungen von insgesamt CHF 170'404.60 wurden im Umfang von CHF 151'604.60 aus zweckgebundenen Spenden und von CHF 18'800 aus eigenen Mitteln finanziert (im Vorjahr CHF 107'339.85 bzw. CHF 18'800.00)

3. *Renovationsfonds*

Die der Stiftung zugeflossenen zweckbestimmten Mittel werden ausschliesslich für laufende Sanierungsvorhaben verwendet. Die Zuweisungen und Verwendungen gehen aus der Rechnung über die Veränderung des Kapitals hervor.

4. *Erneuerungsfonds*

Die Erneuerungsfonds sind für die vollständig sanierten Objekte bestimmt. Die der Stiftung zugeflossenen zweckbestimmten Mittel dienen ausschliesslich der Finanzierung langfristig notwendiger Erneuerungen und Grossreparaturen. Die Zuweisungen und Verwendungen gehen aus der Rechnung über die Veränderung des Kapitals hervor.

5. *Administrativer Aufwand sowie Fundraising und allgemeiner Werbeaufwand (inkl. anteiliger Personalaufwand)*

Zur Ermittlung des in der Erfolgsrechnung im betrieblichen Aufwand enthaltenen administrativen Aufwand sowie des Aufwands für Fundraising und Werbung wird der Personalaufwand aufgrund der effektiv geleisteten Mitarbeiterstunden zugeteilt.

	2016	2015
Administrativer Aufwand (inkl. Personalaufwand)	144'771.44	103'366.48
Fundraising und allgemeiner Werbeaufwand (inkl. Personalaufwand)	72'036.68	56'931.90

6. *Ausserordentlicher Aufwand*

Der im Geschäftsjahr 2016 ausgewiesene ausserordentliche Aufwand ist im wesentlichen auf die Ausbuchung des Kantonsbeitrages Bern an die Sanierung Kreuzgasse infolge der Rechtsstreitigkeiten und der Parteientschädigungen im Rechtsfall Mosimann zurückzuführen.

ScB
ajc

STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Anhang per 31. Dezember 2016 (Fortsetzung)

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Sachanlagen:	31.12.2016	31.12.2015
Türalilus, Buchwert	680'000.00	680'000.00
Schuldbriefsumme verpfändet	500'000.00	500'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	466'250.00	481'250.00

Anzahl Mitarbeitende

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Die Spesenentschädigung betrug CHF 2'364.50 (im Vorjahr CHF 1'284.55, siehe auch "unentgeltliche Leistungen").

Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung wird durch Mitarbeitende des Schweizer Heimatschutz ausgeübt. Im Geschäftsjahr betrug die Vergütung brutto CHF 91'520 (Vorjahr: CHF 90'480).

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Der Schweizer Heimatschutz in Zürich ist Stifter und wichtiger Geldgeber der Stiftung. Der Schweizer Heimatschutz ernannte den ersten Stiftungsrat, später bestimmt er die Mehrheit der Stiftungsratsmitglieder.

Im Berichtsjahr wurden seitens der Stifterin CHF 169'742 zweckgebundenen Spenden für das Sanierungsprojekt Souboz geleistet (Vorjahr keine).

Der Schweizer Heimatschutz stellt Mitarbeitende für die Geschäftsführung unentgeltlich zur Verfügung (siehe "Vergütungen an die Geschäftsleitung"). Diese Leistung wurde mit CHF 65'000 (im Vorjahr CHF 75'000) bewertet und in der Erfolgsrechnung brutto als Personalaufwand bzw. Ertrag (Spende) abgebildet.

In Rechnung gestellt wurden seitens des Schweizer Heimatschutzes die Personalkosten für Administration und Praktikum von CHF 136'998.73 (im Vorjahr CHF 88'463.53) und Infrastrukturkosten in der Höhe von CHF 34'060.20 (im Vorjahr CHF 29'230.05).

Unentgeltliche Leistungen

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Ihr Engagement betrug insgesamt rund 72 Tage (im Vorjahr 23 Tage; siehe auch "Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates")

Zürich, 20.3.17

STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL



Beat Schwabe

Andreas J. Cueni