

Bericht der Revisionsstelle  
über die Prüfung der  
Jahresrechnung 2018 der  
**Stiftung Ferien im  
Baudenkmal, in Zürich**

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa  
Kronenstrasse 9  
Tel. +41 (0)44 928 19 49  
Fax +41 (0)44 928 19 50CH-8032 Zürich  
Klosbachstrasse 2  
Tel. +41 (0)44 258 40 60  
Fax +41 (0)44 258 40 61[www.argoconsilium.ch](http://www.argoconsilium.ch)

An den Stiftungsrat der  
Stiftung Ferien im Baudenkmal,  
in Zürich

Zürich, 13. März 2019

### Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Stiftung Ferien im Baudenkmal, in Zürich, für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und der Stiftungsurkunde 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. 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 der Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Stiftungsurkunde entspricht.

Argo Consilium AG



Marc-André Eigenmann  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
zugelassener Revisionsexperte  
(Mandatsleiter)



ppa. Karin Masiero  
Treuhänderin mit eidg. Fachausweis  
zugelassene Revisionsexpertin

Beilage: Jahresrechnung 2018

**STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Bilanz</b> in CHF	Anmerkung	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Aktiven</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Flüssige Mittel		477'763.48	181'645.98
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		324'379.00	2'300.00
Wertberichtigung Forderungen Lieferungen und Leistungen		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen		35'965.06	18'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen von Dritten	1	110'092.60	90'130.85
<i>Total Umlaufvermögen</i>		<i>948'200.14</i>	<i>292'076.83</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Sachanlagen			
Liegenschaften	2	1'615'605.00	1'837'204.00
<i>Total Anlagevermögen</i>		<i>1'615'605.00</i>	<i>1'837'204.00</i>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2'563'805.14</b>	<b>2'129'280.83</b>

**STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Bilanz</b> in CHF	Anmerkung	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Passiven</b>			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Schweizer Heimatschutz		0.00	100'000.00
gegenüber Dritten		110'129.30	87'605.58
Passive Rechnungsabgrenzungen unbezahlte Aufwendungen im voraus erhaltene Erträge vom Schweizer Heimatschutz von Dritten		104'997.90	6'000.00
		70'000.00	105'000.00
		14'080.00	26'555.40
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>		<b>299'207.20</b>	<b>325'160.98</b>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Private Darlehen		62'500.00	42'500.00
Hypothekendarlehen		436'250.00	451'250.00
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>		<b>498'750.00</b>	<b>493'750.00</b>
<i>Total Fremdkapital</i>		<b>797'957.20</b>	<b>818'910.98</b>
<i>Zweckgebundenes Fondskapital</i>			
Renovationsfonds Haus Tannen	3	0.00	324'481.44
Renovationsfonds Tauner Haus	3	192'550.07	185'353.32
Renovationsfonds Maison d'Heidi	3	180'712.55	176'268.85
Renovationsfonds Flederhaus	3	700'569.40	0.00
Renovationsfonds Casa Portico	3	42'324.94	0.00
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	250.95	0.00
Renovationsfonds allgemein	3	78'393.94	100'616.30
Erneuerungsfonds Huberhaus	4	13'475.70	13'475.70
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	4	0.00	5'836.05
Erneuerungsfonds Haus Tannen	4	302'364.04	0.00
Fonds Erlebnis Baudenkmal	5	54'317.57	70'000.00
<i>Total zweckgebundenes Fondskapital</i>		<b>1'564'959.16</b>	<b>876'031.66</b>
<i>Total Fremdkapital und zweckgebundenes Fondskapital</i>		<b>2'362'916.36</b>	<b>1'694'942.64</b>
<i>Eigenkapital (Organisationskapital)</i>			
Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Freie Gewinnreserven/(Verlustvortrag)		100'888.78	334'338.19
<i>Total Eigenkapital (Organisationskapital)</i>		<b>200'888.78</b>	<b>434'338.19</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>2'563'805.14</b>	<b>2'129'280.83</b>

**STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Erfolgsrechnung in CHF</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Freie Spenden und Legate		121'017.00	41'219.00
Beitrag Schweizer Heimatschutz für Geschäftsstelle		35'000.00	55'000.00
Zweckgebundene Spenden von Dritten	3,4	972'470.85	283'883.00
Mietzinsenerträge aus eigenen Objekten		147'731.45	160'042.02
Vermittlungsprovision für Nutzobjekte		100'953.35	92'080.62
<b>Nettoerlös</b>		<b>1'377'172.65</b>	<b>632'224.64</b>
Personalaufwand		- 332'183.05	- 272'039.05
Aufwand für Baudenkmäler		- 220'007.91	- 132'872.65
Marketing- und Fundraising		- 91'000.15	- 26'777.15
Übriger betrieblicher Aufwand		- 65'752.44	- 52'476.96
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>6</b>	<b>- 708'943.55</b>	<b>- 484'165.81</b>
Abschreibungen Anlagevermögen	2	- 198'577.90	- 562'194.53
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen</b>		<b>469'651.20</b>	<b>- 414'135.70</b>
Finanzaufwand		- 4'716.55	- 4'875.40
Finanzertrag		42.63	28.64
Ausserordentlicher Aufwand		- 27'876.39	- 186'760.22
Ausserordentlicher Ertrag	7	18'377.20	0.00
<b>Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen</b>		<b>455'478.09</b>	<b>- 605'742.68</b>
Einlagen in Renovationsfonds Haus Tannen	3	- 302'364.04	- 416'351.00
Einlagen in Renovationsfonds Tauner Haus	3	- 20'000.00	0.00
Einlagen in Renovationsfonds Flederhaus	3	- 834'602.00	- 7'487.30
Einlagen in Renovationsfonds Maison d'Heidi	3	- 15'000.00	- 10'000.00
Einlagen in Renovationsfonds Casa Portico	3	- 52'500.00	- 87'222.15
Einlagen in Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	- 368.85	0.00
Einlagen in Erneuerungsfonds Türalihus	4	0.00	0.00
Einlagen in Erneuerungsfonds allgemein	4	- 5'836.05	0.00
Einlagen in Fonds Erlebnis Baudenkmal	5	- 50'000.00	- 70'000.00
Entnahme aus Renovationsfonds Haus Tannen	3	324'481.44	419'945.86
Entnahme aus Renovationsfonds Tauner Haus	3	12'803.25	54'978.53
Entnahme aus Renovationsfonds Flederhaus	3	134'032.60	7'487.30
Entnahme aus Renovationsfonds Maison d'Heidi	3	10'556.30	3'473.15
Entnahme aus Renovationsfonds Casa Portico	3	10'175.06	87'222.15
Entnahme aus Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	117.90	0.00
Entnahme aus Renovationsfonds allgemein	3	28'058.41	365'231.95
Entnahme aus Erneuerungsfonds Türalihus	4	0.00	322'570.45
Entnahme aus Erneuerungsfonds Casa Döbeli	4	0.00	113'182.25
Entnahme aus Erneuerungsfonds Kreuzgasse	4	5'836.05	132'710.65
Entnahme aus Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	4	0.00	54'568.95
Entnahme aus Fonds Erlebnis Baudenkmal	5	65'682.43	0.00
<b>Veränderung zweckgebundene Fonds</b>		<b>- 688'927.50</b>	<b>970'310.79</b>
<b>Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital</b>		<b>- 233'449.41</b>	<b>364'568.11</b>
Entnahme aus freies Kapital		233'449.41	- 364'568.11
<b>Jahresergebnis nach Zuweisungen</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Mittelflussrechnung in CHF</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen	455'478.09	- 605'742.68
Abschreibungen Anlagevermögen	198'577.90	562'194.53
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 322'079.00	- 1'628.75
Veränderung Wertberichtigung Forderungen Lieferungen und Leistungen	0.00	0.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	- 17'965.06	101'342.39
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 19'961.75	323'869.15
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Schweizer Heimatschutz	- 100'000.00	100'000.00
gegenüber Dritten	22'523.72	- 20'424.92
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		
gegenüber Schweizer Heimatschutz	- 35'000.00	105'000.00
gegenüber Dritten	86'522.50	11'497.70
<i>I Cash flow aus Betriebstätigkeit</i>	<b>268'096.40</b>	<b>576'107.42</b>
Sanierungskosten:		
- Türalihus	0.00	- 436.00
- Flederhaus	- 128'020.45	- 7'487.30
- Haus Tannen	- 22'117.40	- 613'870.63
- Tauner Haus	- 10'733.85	- 38'904.30
- Maison d'Heidi	- 10'064.00	- 3'474.15
- Casa Portico	- 8'724.30	- 87'223.15
- Kaplanei Ernen	- 118.90	0.00
Desinvestitionen:		
- Kreuzgasse	204'800.00	0.00
<i>II Cash flow aus Investitionstätigkeit</i>	<b>25'021.10</b>	<b>- 751'395.53</b>
Amortisation Aktivdarlehen Valendas	- 2'000.00	- 2'000.00
Aufnahme Passivdarlehen/Hypotheken	20'000.00	0.00
Rückzahlung Passivdarlehen/Hypotheken	- 15'000.00	- 35'000.00
<i>III Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</i>	<b>3'000.00</b>	<b>- 37'000.00</b>
<b>Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr</b>	<b>296'117.50</b>	<b>- 212'288.11</b>
Flüssige Mittel am 1. Januar	181'645.98	393'934.09
Flüssige Mittel am 31. Dezember	477'763.48	181'645.98
<b>Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr</b>	<b>296'117.50</b>	<b>- 212'288.11</b>

## 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	324'481.44	0.00	-22'117.40	- 302'364.04	0.00
Renovationsfonds Tauner Haus	185'353.32	20'000.00	-12'803.25	0.00	192'550.07
Renovationsfonds Maison d'Heidi	176'268.85	15'000.00	-10'556.30	0.00	180'712.55
Renovationsfonds Flederhaus	0.00	834'602.00	-134'032.60	0.00	700'569.40
Renovationsfonds Casa Portico	0.00	52'500.00	-10'175.06	0.00	42'324.94
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	0.00	368.85	-117.90	0.00	250.95
Renovationsfonds allgemein	100'616.30	0.00	-28'058.41	5'836.05	78'393.94
Erneuerungsfonds Haus Tannen	0.00	0.00	0.00	302'364.04	302'364.04
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70	0.00	0.00	0.00	13'475.70
Erneuerungsfonds Türalihus	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	5'836.05	0.00	0.00	- 5'836.05	0.00
Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Fonds Erlebnis Baudenkmal	70'000.00	50'000.00	- 65'682.43	0.00	54'317.57
<b>Total Fonds</b>	<b>876'031.66</b>	<b>972'470.85</b>	<b>-283'543.35</b>	<b>0.00</b>	<b>1'564'959.16</b>

*im Vorjahr*

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds Haus Tannen	328'076.30	416'351.00	- 419'945.86	0.00	324'481.44
Renovationsfonds Tauner Haus	240'331.85	0.00	- 54'978.53	0.00	185'353.32
Renovationsfonds Maison d'Heidi	169'742.00	10'000.00	- 3'473.15	0.00	176'268.85
Renovationsfonds Flederhaus	0.00	7'487.30	- 7'487.30	0.00	0.00
Renovationsfonds Casa Portico	0.00	87'222.15	- 87'222.15	0.00	0.00
Renovationsfonds allgemein	465'848.25	0.00	- 365'231.95	0.00	100'616.30
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70	0.00	0.00	0.00	13'475.70
Erneuerungsfonds Türalihus	322'570.45	0.00	- 322'570.45	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	113'182.25	0.00	- 113'182.25	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	138'546.70	0.00	- 132'710.65	0.00	5'836.05
Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	54'568.95	0.00	- 54'568.95	0.00	0.00
Fonds Erlebnis Baudenkmal	0.00	70'000.00	0.00	0.00	70'000.00
<b>Total Fonds</b>	<b>1'846'342.45</b>	<b>591'060.45</b>	<b>-1'561'371.24</b>	<b>0.00</b>	<b>876'031.66</b>

#### 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
(Verlustvortrag)/Freies Kapital	334'338.19	0.00	- 233'449.41	0.00	100'888.78
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>434'338.19</b>	<b>0.00</b>	<b>-233'449.41</b>	<b>0.00</b>	<b>200'888.78</b>

*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/(Verlustvortrag)	-30'229.92	0.00	364'568.11	0.00	334'338.19
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>69'770.08</b>	<b>0.00</b>	<b>364'568.11</b>	<b>0.00</b>	<b>434'338.19</b>

# STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

## Anhang per 31. Dezember 2018

### 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 100'000 für das Taunerhaus und CHF 10'000 für das Haus Portico.

#### 2. Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

im Berichtsjahr	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli (im Baurecht)	Kreuzgasse (in Nutzniessung)	Stüssihofstatt
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	508'880.14	2'528'825.08	448'548.35	639'067.65	771'601.25
Kaufpreis / Verkauf	0.00	0.00	0.00	- 204'800.00	0.00
Bau- und Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Investitionskosten	508'880.14	2'528'825.08	448'548.35	434'267.65	771'601.25
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 268'880.14	- 1'848'825.08	- 246'148.35	- 434'267.65	- 471'601.25
Abschreibungen im Berichtsjahr	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00	0.00	- 9'600.00	0.00	0.00
Restbuchwerte	240'000.00	680'000.00	192'800.00	0.00	300'000.00
	Haus Tannen (im Baurecht)	Tauner Haus	Flederhaus (in Nutzniessung)	Maison d'Heidi (im Baurecht)	Casa Portico (im Baurecht)
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	706'795.33	60'573.45	21'640.05	3'474.15	87'223.15
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bau- und Sanierungskosten	22'117.40	10'733.85	128'020.45	10'064.00	8'724.30
Total Investitionskosten	728'912.73	71'307.30	149'660.50	13'538.15	95'947.45
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 496'795.33	- 60'572.45	- 21'639.05	- 3'473.15	- 87'222.15
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 22'117.40	- 10'733.85	- 128'020.45	- 10'064.00	- 8'724.30
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	- 7'200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Restbuchwerte	202'800.00	1.00	1.00	1.00	1.00



**STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich**

**Anhang per 31. Dezember 2018 (Fortsetzung)**

	Kaplanei Ernen (in Nutzniessung)				
Kumulierte Investitionen					
am 1. Januar					
Kaufpreis					
Bau- und Sanierungskosten					
Total Investitionskosten					
Kumulierte Abschreibungen					
am 1. Januar					
Abschreibungen im Berichtsjahr					
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung					
Restbuchwerte					
<i>im Vorjahr</i>	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli (im Baurecht)	Kreuzgasse (in Nutzniessung)	Stüssihofstatt
Kumulierte Investitionen					
am 1. Januar	508'880.14	2'528'389.08	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	436.00	0.00	0.00	0.00
Total Investitionskosten	508'880.14	2'528'825.08	448'548.35	639'067.65	771'601.25
Kumulierte Abschreibungen					
am 1. Januar	- 268'880.14	- 1'848'389.08	- 236'548.35	- 425'067.65	- 471'601.25
Abschreibungen im Berichtsjahr	0.00	- 436.00	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	202'400.00	204'800.00	300'000.00

2. *Sachanlagen (Fortsetzung)*

	Haus Tannen (im Baurecht)	Tauner Haus	Flederhaus (in Nutzniessung)	Maison d'Heidi (im Baurecht)	Casa Portico (im Baurecht)
Kumulierte Investitionen					
am 1. Januar	92'924.70	21'669.15	14'152.75	0.00	0.00
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bau- und Sanierungskosten	613'870.63	38'904.30	7'487.30	3'474.15	87'223.15
Total Investitionskosten	706'795.33	60'573.45	21'640.05	3'474.15	87'223.15
Kumulierte Abschreibungen					
am 1. Januar	- 92'923.70	- 21'668.15	- 14'151.75	0.00	0.00
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 403'871.63	- 38'904.30	- 7'487.30	- 3'473.15	- 87'222.15
Restbuchwerte	210'000.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Die Liegenschaften werden zu Ertragswerten (kapitalisierter nachhaltiger Nettomiettertrag) 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.

Das ursprünglich bis 26. März 2040 gewährte Nutzniessungsrecht auf dem Haus Kreuzgasse ist per 31. Januar 2018 an die Eigentümer gegen eine Entschädigung von CHF 215'000 rückgefallen.

## STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

### Anhang per 31. Dezember 2018 (Fortsetzung)

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. Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer mit jährlich CHF 7'200 abgeschrieben wird.

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

Für das Maison d'Heidi besteht ein bis zum 31. Dezember 2047 dauerndes Baurecht. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat dem Baurechtsgeber dafür keinen Baurechtszins zu bezahlen, gewährt diesem als Gegenleistung aber das Recht, das Haus während sechs Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen.

Für die Casa Portico besteht ein bis zum 31. August 2047 dauerndes Baurecht. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat dem Baurechtsgeber dafür keinen Baurechtszins zu zahlen, gewährt diesem aber in einem Raum des Hauses ein Nutzniessrecht.

Für die Kaplanei Ernen besteht ein bis 31. Dezember 2048 dauerndes grundsätzlich unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniessung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten.

Die Abschreibungen von insgesamt CHF 196'577.90 wurden im Umfang von CHF 179'777.90 aus zweckgebundenen Spenden und von CHF 16'800 aus eigenen Mitteln finanziert (im Vorjahr CHF 540'958.63 bzw. CHF 19'236.00).

#### 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. *Fonds Erlebnis Baudenkmal*

Der Fonds Erlebnis Baudenkmal ist für das Innotour-Projekt "Erlebnis Baudenkmal" bestimmt. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal lancierte 2017 gemeinsam mit der ZHAW, den Pilotregionen Thurgau und Safiental und der Bausatz GmbH das über drei Jahre dauernde Innotour-Projekt «Erlebnis Baudenkmal». Die Projektidee ist, regionstypische und historische Häuser nicht nur als isolierte Kulturobjekte, sondern als historisch gewachsene Teile eines Kulturrums zu verstehen. Bis Ende 2020 sollen deshalb in den Pilotregionen spezifische Kulturwerte rund um die Baudenkmäler erfasst und inhaltlich aufbereitet werden. So sollen die unverwechselbaren kulturellen Inhalte einer Region touristisch erlebbar gemacht und für eine Positionierung gewinnbringend eingesetzt werden können. Die Entwicklungsarbeiten und die Ergebnisse sollen nach der dreijährigen Projektphase für weitere Tourismusregionen in der Schweiz nutzbar sein.

#### 6. *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.

	2018	2017
Administrativer Aufwand (inkl. Personalaufwand)	150'495.41	161'322.10
Fundraising und allgemeiner Werbeaufwand (inkl. Personalaufwand)	162'702.43	97'469.72

## STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

### Anhang per 31. Dezember 2018 (Fortsetzung)

#### 7. Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag

Der im Geschäftsjahr 2018 ausgewiesene ausserordentliche Ertrag weist den Buchgewinn aus der Ablösesumme Haus auf der Kreuzgasse und deren Buchwert aus. Der ausserordentliche Aufwand setzt sich vor allem aus Vorsteuerkürzungen zusammen (im Vorjahr zudem aus Kosten für einen Rechtsstreit).

Ges. wurden:

Sachanlagen:	31.12.2018	31.12.2017
Türalihu, Buchwert	680'000.00	680'000.00
Schuldbriefsumme verpfändet	500'000.00	500'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	436'250.00	451'250.00

#### 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 2'637.55 (im Vorjahr CHF 2'557.45, siehe auch "unentgeltliche Leistungen").

#### Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung wird durch Mitarbeitende des Schweizer Heimatschutz ausgeübt. Im Geschäftsjahr betrug die Vergütung brutto CHF 101'880 (Vorjahr: CHF 91'520).

#### 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.

Für die Jahre 2018 bis 2020 wurde mit dem Schweizer Heimatschutz eine neue Leistungsvereinbarung abgeschlossen, wonach sich dieser pro Jahr mit CHF 35'000 an den Betriebskosten beteiligt. Diese Abgeltung für die Jahre 2018 bis 2020 wurde bereits im Geschäftsjahr 2017 ausbezahlt und deshalb als passive Rechnungsabgrenzung im 2017 verbucht. Ab 2018 wird diese jährlich um CHF 35'000 erfolgswirksam aufgelöst. Bis 2017 stellte der Schweizer Heimatschutz Mitarbeitende für die Geschäftsführung unentgeltlich zur Verfügung. Diese Leistung wurde bewertet (2017 mit CHF 55'000) 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 289'511.61 (im Vorjahr CHF 170'207.37) und Infrastrukturkosten in der Höhe von CHF 37'923.60 (im Vorjahr CHF 34'924.20).

#### Unentgeltliche Leistungen

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Ihr Engagement betrug insgesamt rund 39 Tage (im Vorjahr 68 Tage; siehe auch "Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates")