



**Jahresbericht 2013 der Stiftung zum Glockenhaus**

# JAHRESBERICHT 2013

## Stiftung zum Glockenhaus

### Inhaltsverzeichnis

<b><u>Stiftung zum Glockenhaus</u></b>	Seite
Stiftungsrat Stiftung zum Glockenhaus	1
Organisation	2
Jahresbericht der Stiftung	3
Bilanz 2013	4
Erfolgsrechnung 2013 Stiftung zum Glockenhaus	5
Bericht des Geschäftsführers	6
Erfolgsrechnung Bereich Stiftung 2013	7
<b><u>Hotel Glockenhof</u></b>	
Jahresbericht Hotel Glockenhof	8
Erfolgsrechnung Bereich Hotel 2013	9
<b><u>Zentrum</u></b>	
Jahresbericht Zentrum	10
Erfolgsrechnung Bereich Zentrum 2013	11
<b><u>Anhang</u></b>	
Revisorenbericht	

Der Präsident  
der Stiftung

Dr. Peter Schäppi

Der Präsident  
des Stiftungsratsausschusses

Peter Munderich

# Stiftungsrat der Stiftung zum Glockenhaus 2013

## Stiftungsrat

Schäppi Peter, Dr. iur.  
Wädenswil

Präsident Stiftungsrat

Roth Paul  
Zürich

Vizepräsident

Munderich Peter  
Zürich

Präsident Stiftungsratsausschuss

Bärtschi Philipp

Zürich

Bösinger Jürg

Zürich

Brändli Michael

Dübendorf

Büchi Hansjürg, Dr. sc.nat.

Zürich

Fuchs Andreas

Egg

Hasler Rudolf

Zürich

Hänni-Hauser, Ursula

Uetikon am See (neu 24.05.2013)

Jäckli Fritz

Effretikon

Meier Walter

Uster

Müller Ralph, Pfr.

Zürich

Petrig Marlies

Gütenswil

Rechsteiner Felix

Zürich

Ronecker Beate

Bellach

Rubli-Locher Ingrid

Seuzach

Schaffhauser Jean-Claude

Zürich

Schneckenburger Martin

Rafz

Stierli Silvio

Winterthur

Stünzi Peter

Kilchberg

Tapernoux André

Küsnacht

Weisshaupt Jörg

Zollikon

Zürcher David

Zürich

Zweifel Urs

Zürich

# Organisation

## **Stiftungsratsausschuss**

Munderich Peter, Präsident

Brändli Michael  
Hasler Rudolf  
Fritz Jäckli  
Roth Paul  
Schneckenburger Martin, Vizepräsident  
Stierli Silvio

Sutter Matthias, Hoteldirektor  
Walder Karl, Geschäftsführer

## **Geschäftsleitung**

Munderich Peter, Leitung

Sutter Matthias  
Walder Karl

## **Revisoren**

Schweizerische Revisionsgesellschaft

## **Baukommission**

Jäckli Fritz, Leitung

Roth Paul  
Sutter Matthias  
Walder Karl

## **Finanzkommission**

Brändli Michael, Leitung

Schneckenburger Martin  
Walder Karl

## **Jahresbericht 2013**

Das Cevi-Zentrum und das Hotel Glockenhof gehören zusammen mit der St. Anna-Kapelle und dem ehemaligen Freien Gymnasium zum städtebaulichen Ensemble Glockenhof. Unsere Stiftung interessiert sich deshalb auch für Veränderungen in der Nachbarschaft. So durften wir mit einer gewissen Genugtuung registrieren, dass die Evangelische Gesellschaft, der die St. Anna-Kapelle gehört, auf die Realisierung ihrer Umbaupläne verzichtet hat. Damit bleibt insbesondere der Gottesdienst-Raum integral erhalten. Beim Unterhalt der St. Anna-Kapelle unterstützen wir die Evangelische Gesellschaft, indem wir ihr unseren Hausdienst zur Verfügung stellen.

Der zweite Nachbar UBS hat das ehemalige Freigymmi verkauft. Unsere Offerte war der UBS nicht ganz überraschend zu tief, so dass wir nun die Swiss Life als neuen Nachbarn begrüßen dürfen. Zu tief war auch unsere Offerte für das Wohnhaus, das an unsere Liegenschaft Rotachstrasse beim Goldbrunnenplatz grenzt. Eine Arrondierung unseres Grundbesitzes wäre zwar sicher positiv gewesen, richtig war es aber bestimmt auch, keine spekulativen Preise zu offerieren.

Mit einer gewissen Sorge betrachten wir die Entwicklung des Immobilienmarktes in der Innenstadt. Immer mehr Büroräume stehen leer. Deren Eigentümer verlangen Mieten, die niemand mehr zu zahlen bereit ist. Die Rückbildung der Mieten auf ein bescheideneres und wohl auch gesünderes Niveau ist das eine, die Entleerung der City das andere. Für unser Hotel bedeutet letzteres das Verschwinden potenzieller Kunden, eine Entwicklung, die uns längerfristig einige Sorgen bereitet.

In unserer eigenen Zentrumsliegenschaft war 2013 ein ruhiges Jahr. Nach der intensiven Bautätigkeit der letzten Jahre war diese Verschnaufpause sehr willkommen, erlaubte sie uns doch auch eine Amortisation der Hypotheken. Dass wir im Moment nicht bauen, bedeutet aber keinen Verzicht auf das Planen. Im Hotel steht eine Erneuerung der Zimmer im 5. Stock an. Im Cevi-Zentrum wird die Erneuerung der Mehrzweckhalle studiert. Ausserdem hat der Cevi Zürich freie Hand erhalten, um sich Gedanken darüber zu machen, wie er seine Sichtbarkeit in der Öffentlichkeit verbessern könnte. Dafür werden ihm nach Ablauf der gültigen Mietverträge allenfalls die Ladenlokale an der Sihlstrasse zur Verfügung gestellt. Der Cevi Zürich ist im Moment daran, ein entsprechendes Projekt vorzubereiten. Die Entscheide, ob und wie es realisiert wird, fordern uns alle heraus.

Der 2012 neu bestellte Stiftungsrat wurde im Berichtsjahr durch die Zuwahl von Ursi Hänni-Hauser ergänzt. Damit sind alle 25 Sitze bis auf Weiteres besetzt.

*Peter Schäppi, Präsident der Stiftung zum Glockenhaus*

<b>Aktiven</b>		%	<b>31.12.2013</b>	%	<b>31.12.2012</b>	%
Flüssige Mittel	1		1'975'780.27		738'934.21	
Wertschriften	2		-		53'480.00	
Festgelder	3		1'500'455.00		-	
Forderungen (Debitoren, Verr'steuer)	4		374'070.55		389'324.94	
Transit. Aktiven/Lohnvorschüsse	5		32'130.60		38'393.95	
Warenvorräte/Oelvorrat	6		144'061.55		98'214.67	
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>8</b>	<b>4'026'497.97</b>	<b>18</b>	<b>1'318'347.77</b>	<b>6</b>
Darlehen	7		3'000.00			
Liegenschaft Sihlstrasse 31/33	8		16'050'000.00		16'883'000.00	
Liegenschaft Rotachstrasse 24	9		2'158'000.00		2'224'000.00	
Maschinen/Mobiliar/EDV	10		59'700.00		70'800.00	
Mobiliar Rotachstrasse	11		5'100.00		6'800.00	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>92</b>	<b>18'275'800.00</b>	<b>82</b>	<b>19'184'600.00</b>	<b>94</b>
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>22'302'297.97</b>	<b>100</b>	<b>20'502'947.77</b>	<b>100</b>

<b>Passiven</b>		%	<b>31.12.2013</b>	%	<b>31.12.2012</b>	%
Kreditoren	12		477'269.27		459'040.53	
Andere kurzf. Verbindlichkeiten	13		133'729.65		111'019.91	
Transit. Passiven	14		247'566.50		178'564.50	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>3</b>	<b>858'565.42</b>	<b>4</b>	<b>748'624.94</b>	<b>4</b>
Finanzverbindlichkeiten/Hypotheken	15		11'000'000.00		11'000'000.00	
Rückstellungen	16		162'914.05		15'571.30	
Erneuerungsfonds Sihlstrasse 31/33	17		1'686'000.00		1'169'000.00	
Erneuerungsfonds Rotachstrasse 24	18		323'000.00		288'000.00	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>60</b>	<b>13'171'914.05</b>	<b>59</b>	<b>12'472'571.30</b>	<b>61</b>
Stiftungskapital	19		1'000'000.00		1'000'000.00	
Gewinn-/Verlustvortrag	20		6'281'751.53		5'617'511.03	
Jahresgewinn	21		990'066.97		664'240.50	
<b>Eigenkapital der Stiftung</b>		<b>37</b>	<b>8'271'818.50</b>	<b>37</b>	<b>7'281'751.53</b>	<b>36</b>
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>100</b>	<b>22'302'297.97</b>	<b>100</b>	<b>20'502'947.77</b>	<b>100</b>

Gesamttotal		Ergebnis		Budget		Delta zu		Ergebnis	
		31.12.2013	in %	2013	in %	Budget	in %	2012	in %
- Betriebsbeitrag Logement/Vermietungen	23	7'866'339	66	8'000'000	68	-133'661	-2	7'569'061	66
- Betriebsbeitrag Restauration	24	4'032'920	34	3'825'000	32	207'920	5	3'813'122	33
- Nettoertrag Rotachstrasse	25	169'209	1	175'000	1	-5'791	-3	167'154	1
- Erlösminderungen	26	-107'148	-1	-150'000	-1	42'852	-29	-132'597	-1
<b>= Total Betriebsbeitrag</b>	<b>27</b>	<b>11'961'320</b>	<b>100</b>	<b>11'850'000</b>	<b>100</b>	<b>111'320</b>	<b>1</b>	<b>11'416'739</b>	<b>100</b>
- direkter Warenaufwand	28	-1'279'214	-11	-1'100'000	-9	-179'214	16	-1'201'599	-11
- direkter Dienstleistungsaufwand	29	-16'634	-0	-25'000	-0	8'366	-33	-14'082	-0
<b>= Bruttoerfolg I</b>	<b>30</b>	<b>10'665'473</b>	<b>89</b>	<b>10'725'000</b>	<b>91</b>	<b>-59'527</b>	<b>-1</b>	<b>10'201'058</b>	<b>89</b>
- Löhne	31	-4'680'141	-39	-4'630'000	-39	-50'141	1	-4'560'913	-40
- Sozialleistungen, Personalversicherungen	32	-806'386	-7	-805'000	-7	-1'386	0	-772'989	-7
- übriger Personalaufwand	33	-89'370	-1	-170'000	-1	80'630	-47	-100'554	-1
- Kalk. Dienstleistungen		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>34</b>	<b>-5'575'897</b>	<b>-47</b>	<b>-5'605'000</b>	<b>-47</b>	<b>29'103</b>	<b>-1</b>	<b>-5'434'456</b>	<b>-48</b>
<b>= Bruttoerfolg II</b>	<b>35</b>	<b>5'089'576</b>	<b>43</b>	<b>5'120'000</b>	<b>43</b>	<b>-30'424</b>	<b>-1</b>	<b>4'766'602</b>	<b>42</b>
- Sachversicherungen / Abgaben	36	-68'295	-1	-85'000	-1	16'705	-20	-64'758	-1
- Energie (Strom, Heizung, Wasser)	37	-366'493	-3	-325'000	-3	-41'493	13	-330'799	-3
- FRW, Revision, Buchführung	38	-37'149	-0	-40'000	-0	2'851	-7	-38'719	-0
- Marketing (inkl. Kommissionen, Beiträge)	39	-638'766	-5	-590'000	-5	-48'766	8	-587'180	-5
- übriger direkter Betriebsaufwand	40	-411'012	-3	-500'000	-4	88'988	-18	-417'306	-4
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>41</b>	<b>-1'521'716</b>	<b>-13</b>	<b>-1'540'000</b>	<b>-13</b>	<b>18'284</b>	<b>-1</b>	<b>-1'438'761</b>	<b>-13</b>
<b>= Betriebsergebnis I</b>	<b>42</b>	<b>3'567'860</b>	<b>30</b>	<b>3'580'000</b>	<b>30</b>	<b>-12'140</b>	<b>-0</b>	<b>3'327'841</b>	<b>29</b>
- Aufwand Stiftungsorgane	43	-39'126	-0	-50'000	-0	10'874	-22	-48'205	-0
<b>= Betriebsergebnis II</b>	<b>44</b>	<b>3'528'734</b>	<b>30</b>	<b>3'530'000</b>	<b>30</b>	<b>-1'266</b>	<b>-0</b>	<b>3'279'636</b>	<b>29</b>
- Unterhalt und Ersatz	45	-734'814	-6	-830'000	-7	95'186	-11	-640'583	-6
- Projekte > 100/-	46	-	-	-500'000	-4	500'000	-100	-2'578'299	-23
- Diverses		-	-	-	-	-	-	-	-
- Miete Hotel und Zentrum		-	-	-	-	-	-	-	-
- Miete intern Hotel/Zentrum		-	-	-	-	-	-	-	-
- Miete Lagerräume (Kto. 7401)	47	-31'840	-0	-50'000	-0	18'160	-36	-31'840	-0
- Finanzaufwand, Delkreder	48	-97'037	-1	-119'000	-1	21'963	-18	-117'974	-1
- Finanzertrag	49	3'630	0	-	-	3'630		2'276	0
- Steuern	50	-201'000	-2	-50'000	-0	-151'000	302	-143'000	-1
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>51</b>	<b>-1'061'061</b>	<b>-9</b>	<b>-1'549'000</b>	<b>-13</b>	<b>487'939</b>	<b>-32</b>	<b>-3'509'420</b>	<b>-31</b>
<b>= Betriebsergebnis III</b>	<b>52</b>	<b>2'467'673</b>	<b>21</b>	<b>1'981'000</b>	<b>17</b>	<b>486'673</b>	<b>25</b>	<b>-229'784</b>	<b>-2</b>
+ Ausserord. u. betriebsfremder Ertrag	53	54'862		-		54'862		1'190	
- Ausserord. u. betriebsfremder Aufwand	54	-21'823		-500'000		478'177		-1'941	
- Aufwand Stiftungszweck	55	-30'280		-80'000		49'720		-153'225	
<b>= Unternehmenscashflow</b>	<b>56</b>	<b>2'470'432</b>	<b>21</b>	<b>1'401'000</b>	<b>12</b>	<b>1'069'432</b>	<b>76</b>	<b>-383'760</b>	<b>-3</b>
- Zuweisung Erneuerungsfonds	57	-552'000		-460'000		-92'000		748'000	
+ Aktivierung Projekte	58	-		250'000		-250'000		1'278'299	
- Abschreibungen	59	-928'365		-950'000		21'635		-978'299	
<b>= Unternehmensergebnis</b>	<b>60</b>	<b>990'067</b>	<b>8</b>	<b>241'000</b>		<b>749'067</b>		<b>664'240</b>	

## **Bericht des Geschäftsführers**

Nach der Fertigstellung aller Umbauten musste der technische Dienst sich mit den veränderten Abläufen und den neuen Steuerungen auseinandersetzen und Einiges dazulernen. Eine besondere Herausforderung war das Zusammenführen der älteren Anlagen mit den neuen Computern und den neuen Steuerungen.

Gemäss der Langfristplanung und den behördlichen Auflagen mussten im Zentrumsteil die rund 250 Feuermelder ersetzt werden. Die in der Planung durchgeführte Sicherheitsanalyse ergab, dass es sinnvoll und sicherer ist, die Alarmierung auf zwei separate Zentralen (Hotel und Vereinshaus) zu verteilen. Wobei die Hotelrezeption, die ja 24 Stunden besetzt ist, nach wie vor die Hauptzentrale ist. In diesem Zusammenhang ersetzten wir die fast 15 jährige Notbeleuchtungsanlage für die gesamte Liegenschaft.

Trotz diesen grösseren Unterhaltsarbeiten konnten die flüssigen Mittel kontinuierlich geäufnet werden, um im kommenden Jahre die Hypothekarlast zu mindern.

Energiesparen nützte nicht nur der Umwelt. Durch das konsequente Sparen und ständige Suchen nach Verbesserungsmöglichkeiten konnten wir die vorgegebenen Ziele für die Befreiung von der CO2 Steuer erreichen. Dies spart uns, mit den zusätzlichen Rabatten beim Bezug von Strom, rund Fr. 50'000.- / Jahr. Für unsere Anstrengungen konnten wir vom EWZ den 1. Preis „prix naturemade“ für KMU in Solothurn, anlässlich der „naturemade energie arena 13“ entgegen nehmen. Nebst einem Blumenstrauss erhielten wir eine kleine Urkunde und als effektiver Preis strahlte in den Monaten Oktober 2013 bis Januar 2014 in jeweils zwei Kinos in der Stadt Zürich eine Werbung für den Glockenhof (Glogge Egge) von der Leinwand.

Unsere Personalzimmer an der Rotachstrasse waren im Geschäftsjahr zu 90% ausgelastet. Durch regelmässigen Wechsel leiden die Einrichtungen (Bett, Nasszellen) stärker als bei üblichen Mietverhältnissen. So wurden bei Beendigung der Mietverhältnisse alle Betten samt Betteninhalt ersetzt. Die Renovierung der Nasszellen ist noch nicht geplant. Bei den sechs Mietwohnungen gab es nur einen Wechsel.

Für den bevorstehenden Personalwechsel Anfang 2014 im technischen Bereich wurden die Stelleninhalte und die Stellenprozente überdacht und die Stelle des technischen Leiters ausgeschrieben.

Die stiftungseigene Pensionskasse konnte wiederum mit einem guten Denkungsgrad von 143% das Geschäftsjahr 2013 abschliessen. Dabei ist zu bemerken, dass der administrative Aufwand für uns als kleine Kasse enorm arbeitsintensiv ist. Leider ist keine Entlastung (vom Gesetzgeber her) in Sicht.

Herzlichen Dank allen Stiftungsräten, die sich auch dieses Jahr aktiv für die Geschäfte der Stiftung einsetzten. Persönlich danke ich für die offene und gute Zusammenarbeit.

*Karl Walder, Geschäftsführer*

Stiftung	Ergebnis 31.12.2013	in %	Budget 2013	in %	Delta zu pro Budget	in %	Ergebnis 04.07.05	in %
- Betriebsertrag Logement	0		0		0		0	
- Betriebsertrag Restauration	0		0		0		0	
- Nettoertrag Rotachstrasse	169'209	100	175'000	100	-5'791	-3	167'154	100
- Erlösminderungen	0		0		0		0	
<b>= Total Betriebsertrag</b>	<b>169'209</b>	<b>100</b>	<b>175'000</b>	<b>100</b>	<b>-5'791</b>	<b>-3</b>	<b>167'154</b>	<b>100</b>
- direkter Warenaufwand	0		0		0		0	
- direkter Dienstleistungsaufwand (Intercity Verwalt'g)	0		0		0		0	
<b>= Bruttoerfolg I</b>	<b>169'209</b>	<b>100</b>	<b>175'000</b>	<b>100</b>	<b>-5'791</b>	<b>-3</b>	<b>167'154</b>	<b>100</b>
- Löhne	0		0	0	0		0	
- Sozialleistungen, Personalversicherungen	0		0	0	0		0	
- übriger Personalaufwand	0		0	0	0		0	
- Kalk. DL von Zentrum, 1.5 MA	-188'300	-111	-200'000	-114	11'700	-6	-191'400	-15
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-188'300</b>	<b>-111</b>	<b>-200'000</b>	<b>-114</b>	<b>11'700</b>	<b>-6</b>	<b>-191'400</b>	<b>-115</b>
<b>= Bruttoerfolg II</b>	<b>-19'091</b>	<b>-11</b>	<b>-25'000</b>	<b>-14</b>	<b>5'909</b>	<b>-24</b>	<b>-24'246</b>	<b>-15</b>
- Sachversicherungen / Abgaben	-31'227	-18	-45'000	-26	13'773	-31	-32'228	-19
- Energie (Strom, Heizung, Wasser)	0	0	0	0	0	0	-250	
- FRW, Revision, Buchführung	-37'169	-22	-40'000	-23	2'831	23	-38'719	
- Marketing (inkl. Kommissionen, Beiträge)	0	0	0	0	0	0	0	0
- übriger direkter Betriebsaufwand	2'442		-20'000	-11	22'442	11	-18'459	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-65'954</b>	<b>-39</b>	<b>-105'000</b>	<b>-60</b>	<b>39'046</b>	<b>-37</b>	<b>-89'656</b>	<b>-54</b>
<b>= Betriebsergebnis I</b>	<b>-85'045</b>	<b>-50</b>	<b>-130'000</b>	<b>-74</b>	<b>44'955</b>	<b>-35</b>	<b>-113'902</b>	<b>-68</b>
- Aufwand Stiftungsorgane	-39'126	-23	-50'000	-29	10'874	-22	-48'205	-29
<b>= Betriebsergebnis II</b>	<b>-124'171</b>	<b>-73</b>	<b>-180'000</b>	<b>-103</b>	<b>55'829</b>	<b>-31</b>	<b>-162'108</b>	<b>-97</b>
- Unterhalt und Ersatz	-205'236	-121	-230'000	-131	24'764	-11	-77'423	-46
- Projekte > 100	0	0	-500'000	-286	500'000	-100	-2'578'299	
- Diverses	0	0	0	0	0		0	
- Mietertrag von Hotel und Zentrum	2'940'000		2'940'000	1680	0		2'940'000	
- Miete intern Hotel/Zentrum	0	0	0	0	0		0	
- Mietaufwand Lagerräume (Kto. 7401)	-31'840		-50'000		18'160		-31'840	
- Finanzaufwand (Hypothekarzinsen/Delkredere etc.)	-88'593	-52	-104'000	-59	15'407	-15	-101'501	-61
- Finanzertrag	59	0	0	0	59		-247	-0
- Steuern	-201'000	-119	-50'000	-29	-151'000	302	-143'000	-86
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>2'413'390</b>	<b>1'426</b>	<b>2'006'000</b>	<b>1'146</b>	<b>407'390</b>	<b>20</b>	<b>7'690</b>	
<b>= Betriebsergebnis III</b>	<b>2'289'219</b>	<b>1'353</b>	<b>1'826'000</b>	<b>1'043</b>	<b>463'219</b>	<b>25</b>	<b>-154'417</b>	
+ Ausserord. u. betriebsfremder Ertrag	53'964	32	0		53'964		1'124	1
- Ausserord. u. betriebsfremder Aufwand	-21'823	-13	-500'000	-286	478'177	-96	-1'941	-1
- Aufwand Stiftungszweck	-266'125	-157	-380'000	-217	113'876	-30	-371'156	-222
<b>= Unternehmenscashflow</b>	<b>2'055'235</b>	<b>1'215</b>	<b>946'000</b>	<b>541</b>	<b>1'109'235</b>	<b>117</b>	<b>-526'391</b>	<b>-47</b>
- Zuweisung / Auflösung Erneuerungsfonds	-552'000		-460'000		-92'000		748'000	
+ Aktivierung Projekte	0		250'000		-250'000		1'278'299	
- Abschreibungen	-928'365		-950'000		21'635		-978'299	
<b>= Unternehmensergebnis</b>	<b>574'870</b>		<b>-214'000</b>		<b>788'870</b>		<b>521'609</b>	

# Jahresbericht Hotel Glockenhof

Erstmals seit dem Jahr 2002 wurden im Jahre 2013 keine grösseren Umbauarbeiten in Angriff genommen. Alle Renovationen sind abgeschlossen, das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand und alle Räume auf hohem Niveau modernisiert. So freue ich mich, einen wirklich sehr neuen und frischen Betrieb führen zu dürfen.

Die Abwanderungen der vielen Privat- und Grossbanken verbunden mit dem Stellenabbau oder der Auslagerung der Arbeitsplätze sind nicht spurlos an der Stadt Zürich, dem Kreis 1 und dem Hotel Glockenhof und dessen Betriebe vorbei gegangen. Neu errichtete Quartiere wie die Europaallee und die Gebäude in Zürich West buhlen um die Gunst von Arbeitsplätzen und legen neue Kapazitäten frei. Immer mehr Immobilien im Herzen der Stadt Zürich und im Kreis 1 sind nicht mehr vermietet und bleiben unbesetzt. Dies hat auch Auswirkung auf unser Ergebnis.

Unsere Ertragszahlen waren 2013 nicht mehr rückläufig. Sie haben sich auf einem leicht tieferen Niveau eingependelt. Die erhoffte Erholung der Wirtschaft auf Mitte Jahr traf auch dieses Jahr nicht ein. Die sehr guten Frequenzen im 4. Quartal konnten die schlechten ersten 8 Monate des Jahres (im Mai hat es geschneit) nicht mehr wettmachen.

Die Gästenachfrage blieb speziell aus dem Markt Deutschland weiterhin schwach (2011 4000 LN, 2013 3000 LN). Somit haben wir alleine von Deutschland in den letzten 2 Jahren rund 1000 Logiernächte eingebüsst. Glücklicherweise sind die Gästezahlen aus den Märkten, England, USA, Russland, Israel, Indien und den anderen Nachbarländern stabil oder sogar leicht zunehmend. Die Märkte Brasilien und China konnten trotz überdurchschnittlichen Zuwachsraten das Defizit nicht ausgleichen.

Das im Jahre 2012 bereits bekannte Problem bewahrheitet sich je länger je mehr. Weitere Investoren drängten in den Hotelmarkt und bauten zusätzliche Kapazitäten. Es ist zu befürchten, dass ein Überangebot an Zimmern entsteht und der Konkurrenzkampf unter den Hotels dadurch weiter zunimmt.

Wir konnten mit einer Zimmerauslastung von 68% und einem Total von 31'300 Logiernächten das Vorjahr knapp übertreffen. Die in der Hotellandschaft immer bedeutender werdende Kennzahl REVPAR beträgt bei uns CHF 205.00. Das ist im Vergleich zum Markt ein sehr guter Wert.

Im Mai 2013 wurden wir mit dem Preis „Prix Bienvenue“ als freundliches Stadthotel mit dem neunten Rang beehrt. Im Juli bewirtschaften wir erstmals seit vielen Jahren mit grossem Aufwand und auch Erfolg einen Stand am legendären Züri Fäscht.

Folgende Auszubildende waren per 1. August 2013 in unserem Betrieb tätig.

3 Kochlehrlinge: 1 Lernende 2. Lehrjahr; 1 Lernender im ersten Lehrjahr, 1 Lernende mit Abschluss  
3 Restaurationsfachlernende: 1 Lernende 1. Lehrjahr, 2 Lernende mit Abschluss  
6 Hotelfachlernende: 2 Lernende 1. Lehrjahr, 2 Lernende 2. Lehrjahr, 3 Lernende mit Abschluss  
1 KV-Lernende: 2. Lehrjahr  
2 Praktikanten der Hotelfachschule Belvoirpark Zürich  
1 KV-Praktikantin der Hotelhandelsschule Minerva

Unsere Abteilungsleiter erwiesen sich als professionelle Ausbilder und ermöglichten mit ihrem Fachwissen eine gute Ausbildung der Nachwuchskräfte. Sie verdienen unseren Dank. Alle haben im Berichtsjahr das ihre zu einer erfolgreichen Entwicklung des Glockenhofs beigetragen.

Den Mitgliedern des Stiftungsrats und des Stiftungsratsausschusses spreche ich meinen Dank aus für ihr Engagement und ihr Vertrauen. Dem ganzen Team der Stiftung zum Glockenhaus unter der Führung von Karl Walder danke ich für die gute Zusammenarbeit im 2013.

*M. Sutter, Direktor*

Hotel	Ergebnis 31.12.2013	in %	Budget 2013	in %	Delta zu pro Budget	in %	Ergebnis 2012	in %
- Betriebsertrag Logement (ohne Hotelfrühstück)	7'137'676	65	7'400'000	67	-262'324	-4	7'078'572	66
- Betriebsertrag Restauration (mit Hotelfrühstück)	3'965'683	36	3'750'000	34	215'683	6	3'716'821	35
- Nettoertrag Rotachstrasse	0	0	0	0	0	0	0	0
- Erlösminderungen	-107'148	-1	-150'000	-1	42'852	-29	-132'597	-1
<b>= Total Betriebsertrag</b>	<b>10'996'211</b>	<b>100</b>	<b>11'000'000</b>	<b>100</b>	<b>-3'789</b>	<b>-0</b>	<b>10'662'795</b>	<b>100</b>
- direkter Warenaufwand	-1'257'030	-11	-1'075'000	-10	-182'030	17	-1'163'042	-11
- direkter Dienstleistungsaufwand für Gäste	-16'634	-0	-24'000	-0	7'366	-31	-14'058	0
<b>= Bruttoerfolg I</b>	<b>9'722'546</b>	<b>88</b>	<b>9'901'000</b>	<b>90</b>	<b>-178'454</b>	<b>-2</b>	<b>9'485'694</b>	<b>89</b>
- Löhne	-3'921'183	-36	-3'860'000	-35	-61'183	2	-3'796'991	-36
- Sozialleistungen, Personalversicherungen	-657'303	-6	-655'000	-6	-2'303	0	-628'183	-6
- übriger Personalaufwand	-86'012	-1	-150'000	-1	63'988	-43	-105'898	-1
- Kalk. DL von Zentrum:	-364'000	-3	-420'000	-4	56'000	-13	-370'000	-3
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-5'028'498</b>	<b>-46</b>	<b>-5'085'000</b>	<b>-46</b>	<b>56'502</b>	<b>-1</b>	<b>-4'901'072</b>	<b>-46</b>
<b>= Bruttoerfolg II</b>	<b>4'694'049</b>	<b>43</b>	<b>4'816'000</b>	<b>44</b>	<b>-121'951</b>	<b>-3</b>	<b>4'584'622</b>	<b>43</b>
- Sachversicherungen / Abgaben	-33'158	-0	-30'000	-0	-3'158	11	-27'911	-0
- Energie (Strom, Heizung, Wasser, Entsorg'g)	-322'927	-3	-280'000	-3	-42'927	15	-292'074	-3
- FRW, Revision, Buchführung	0	0	0	0	0	0	0	0
- Marketing (inkl. Kommissionen, Beiträge)	-630'366	-6	-580'000	-5	-50'366	9	-577'766	-5
- übriger direkter Betriebsaufwand	-401'373	-4	-440'000	-4	38'627	-9	-386'289	-4
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-1'387'824</b>	<b>-13</b>	<b>-1'330'000</b>	<b>-12</b>	<b>-57'824</b>	<b>4</b>	<b>-1'284'040</b>	<b>-12</b>
<b>= Betriebsergebnis I</b>	<b>3'306'224</b>	<b>30</b>	<b>3'486'000</b>	<b>32</b>	<b>-179'776</b>	<b>-5</b>	<b>3'300'582</b>	<b>31</b>
- Aufwand Stiftungsorgane	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>= Betriebsergebnis II</b>	<b>3'306'224</b>	<b>30</b>	<b>3'486'000</b>	<b>32</b>	<b>-179'776</b>	<b>-5</b>	<b>3'300'582</b>	<b>31</b>
- Unterhalt und Ersatz	-480'178	-4	-495'000	-5	14'822	-3	-512'645	-5
- Projekte > 100/-	0	0	0	0	0	0	0	0
- Diverses	0	0	0	0	0	0	0	0
- Miete an Stiftung	-2'610'000	-24	-2'610'000	-24	0	0	-2'610'000	-24
- Miete an Zentrum	-14'722	-0	-32'000	-0	17'278		-13'025	
- Miete Lagerräume (Kto. 7401)	0	0	0	0	0	0	0	0
- Finanzaufwand/Delkredere	-7'148	-0	-10'000	-0	2'852		-9'365	
- Finanzertrag	1'229	0	0	0	1'229		248	
- Steuern	0	0	0	0	0		0	
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>-3'110'819</b>	<b>-28</b>	<b>-3'147'000</b>	<b>-29</b>	<b>36'181</b>	<b>-1</b>	<b>-3'144'787</b>	<b>-29</b>
<b>= Betriebsergebnis III</b>	<b>195'405</b>	<b>2</b>	<b>339'000</b>	<b>3</b>	<b>-143'595</b>	<b>-42</b>	<b>155'796</b>	<b>1</b>
+ Ausserord. u. betriebsfremder Ertrag	756		0		756		66	
- Ausserord. u. betriebsfremder Aufwand	0		0		0		0	
- Ertrag/Aufwand Stiftungszweck	0		0		0		0	
<b>= Unternehmenscashflow</b>	<b>196'162</b>	<b>2</b>	<b>339'000</b>	<b>3</b>	<b>-142'838</b>	<b>-42</b>	<b>155'862</b>	<b>1</b>
- Zuweisung Erneuerungsfonds	0		0		0		0	
+ Aktivierung Projekte	0		0		0		0	
- Abschreibungen	0		0		0		0	
<b>= Unternehmensergebnis</b>	<b>196'162</b>		<b>339'000</b>		<b>-142'838</b>		<b>155'862</b>	

## **Jahresbericht Zentrum**

Wie auch im letzten Jahr war das Vermietungsgeschäft im Zentrum etwas eingeschränkt, da während der Schulzeiten die Mehrzweckhalle durch die katholische Schule belegt war. Eine Jahresplanung war schwierig, da der Stundenplan im Halbjahresrhythmus wechselte. So mussten wir einige Anfragen für Grossveranstaltungen ablehnen. Dabei ist zu erwähnen, dass die Mieteinnahmen trotzdem dem Vorjahr entsprechen. Die Angebote für Apéro oder nur Kaffee und Gipfeli finden immer mehr Anklang. Diese Anlässe werden zusammen mit dem F&B vom Hotel durchgeführt. Diese Zusammenarbeit funktioniert reibungslos.

Der Stiftungszweck („... stellt dem CVJM Räume für seine Tätigkeit zur Verfügung“) fiel gegenüber dem Vorjahr etwas höher aus. Von den gesamthaft Fr. 235'845.- sind Fr. 205'565.- für die Benutzung von Räumen (Mieten) und Fr. 30'280.- als zweckgebundene Spende für den Betrieb des Gloggespiels (Kinderhüeti) verrechnet. Auch die neun Studios sind fest belegt durch junge Leute, die einen Teil ihrer Freizeit für den Cevi Zürich einsetzen. Einige Cevi Zürich Anlässe haben sich etabliert und laufen standardmässig ab, wie zu Beispiel das Cevi Kino oder die Lernhilfe und das Gloggenspiel. Nebst diesen festen Reservationen gibt es auch immer wieder kurzfristige Anfragen einzelner Cevi Gruppen. Hier versuchen wir, gute Lösungen anzubieten, ohne die kommerziellen Vermietungen zu tangieren.

Bei den fest vermieteten Cevi Büros im zweiten Stock ist auf Ende Jahr YPOM ausgezogen. Das kleine Büro übernimmt vorerst für ein Jahr der Cevi Zürich.

Es fanden zwei Zentrumsratssitzungen statt, bei denen hauptsächlich organisatorische Fragen besprochen wurden.

Im Weiteren wurden erste Überlegungen betreffend einer Auffrischung der Mehrzweckhalle und der Konferenzräume angestellt. Welches sind in Zukunft die Anforderungen an die Saalinfrastuktur? Welche Mieter erwarten wir? Was sind ihre Ansprüche? In der Mehrjahresplanung ist ja vorgesehen, nach der Beendigung des Mietverhältnisses mit der Katholischen Schule (Anfang 2015), mit den Arbeiten zu beginnen.

Die vielseitigen Wünsche unserer Gäste und das Erfüllen von Vorschriften (buchhalterisch wie technisch) über das ganze Jahr waren nur möglich mit einem guten Team des technischen Dienstes und einem effizienten Büro. Ich danke allen Mitarbeitenden für die tatkräftige Unterstützung.

*Karl Walder, Geschäftsführer*

Zentrum	Ergebnis 31.12.2013	in %	Budget 2013	in %	Delta zu pro Budget	in %	Ergebnis 2012	in %
- Mieterträge Säle, Studios, Läden	728'663	92	600'000	89	128'663	21	490'489	84
- Betriebsertrag Restauration	67'237	8	75'000	11	-7'763	-10	96'302	16
- Nettoertrag Rotachstrasse	-		-		-		-	
- Erlösminderungen	-		-		-		-	
<b>= Total Betriebsertrag</b>	<b>795'900</b>	<b>100</b>	<b>675'000</b>	<b>100</b>	<b>120'900</b>	<b>18</b>	<b>586'791</b>	<b>100</b>
- direkter Warenaufwand	-22'183	-3	-25'000	-4	2'817	-11	-38'557	-7
- direkter Dienstleistungsaufwand	-	-	-1'000	-0	1'000	1	-24	-0
<b>= Bruttoerfolg I</b>	<b>773'717</b>	<b>97</b>	<b>649'000</b>	<b>96</b>	<b>124'717</b>	<b>19</b>	<b>548'210</b>	<b>93</b>
- Löhne, 6.5 MA	-758'958	-95	-770'000	-114	11'042	-1	-763'922	-130
- Sozialleistungen, Personalversicherungen	-149'083	-19	-150'000	-22	917	-1	-144'806	-25
- übriger Personalaufwand	-3'358	-0	-20'000	-3	16'642	-83	5'344	1
- Kalk. DL an Hotel und Stiftung: -4.5 MA	552'300	69	620'000	92	-67'700	-11	561'400	96
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-359'099</b>	<b>-45</b>	<b>-320'000</b>	<b>-47</b>	<b>-39'099</b>	<b>12</b>	<b>-341'984</b>	<b>-58</b>
<b>= Bruttoerfolg II</b>	<b>414'617</b>	<b>52</b>	<b>329'000</b>	<b>49</b>	<b>85'617</b>	<b>26</b>	<b>206'226</b>	<b>35</b>
- Sachversicherungen / Abgaben	-3'910	-0	-10'000	-1	6'090	-61	-4'618	-1
- Energie (Strom, Heizung, Wasser, Entsorg'g)	-43'566	-5	-45'000	-7	1'434	-3	-38'475	-7
- FRW, Revision, Buchführung	20	0	-	-	20	-	-	-
- Marketing (inkl. Kommissionen, Beiträge)	-8'400	-1	-10'000	-1	1'600	-16	-9'414	-2
- übriger direkter Betriebsaufwand	-12'081	-2	-40'000	-6	27'919	-70	-12'558	-2
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-67'937</b>	<b>-9</b>	<b>-105'000</b>	<b>-16</b>	<b>37'063</b>	<b>-35</b>	<b>-65'065</b>	<b>-11</b>
<b>= Betriebsergebnis I</b>	<b>346'680</b>	<b>44</b>	<b>224'000</b>	<b>33</b>	<b>122'680</b>	<b>55</b>	<b>141'161</b>	<b>24</b>
- Aufwand Stiftungsorgane	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>= Betriebsergebnis II</b>	<b>346'680</b>	<b>44</b>	<b>224'000</b>	<b>33</b>	<b>122'680</b>	<b>55</b>	<b>141'161</b>	<b>24</b>
- Unterhalt und Ersatz	-49'400	-6	-105'000	-16	55'600	-53	-50'516	-9
- Projekte > 100/-	-		-		-		-	
- Diverses	-		-		-		-	
- Miete an Stiftung	-330'000	-41	-330'000	-49	-		-330'000	-56
- Miete von Hotel	14'722	2	32'000	5	-17'278	-54	13'025	2
- Miete Lagerräume (Kto. 7401)	-		-		-		-	
- Finanzaufwand	-1'296		-5'000		3'704	-74	-7'107	
- Finanzertrag	2'342		-		2'342	-	2'275	
- Steuern	-		-		-		-	
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>-363'632</b>	<b>-46</b>	<b>-408'000</b>	<b>-60</b>	<b>44'368</b>	<b>-11</b>	<b>-372'323</b>	<b>-63</b>
<b>= Betriebsergebnis III</b>	<b>-16'952</b>	<b>-2</b>	<b>-184'000</b>	<b>-27</b>	<b>167'048</b>	<b>-91</b>	<b>-231'162</b>	<b>-39</b>
+ Ausserord. u. betriebsfremder Ertrag	142		-		142		-	
- Ausserord. u. betriebsfremder Aufwand	-		-		-		-	
- Ertrag/Aufwand Stiftungszweck	235'845		300'000		-64'155		217'931	
<b>= Unternehmenscashflow</b>	<b>219'035</b>	<b>28</b>	<b>116'000</b>	<b>17</b>	<b>103'035</b>	<b>89</b>	<b>-13'231</b>	<b>-2</b>
- Zuweisung Erneuerungsfonds	-		-		-		-	
+ Aktivierung Projekte	-		-		-		-	
- Abschreibungen	-		-		-		-	
<b>= Unternehmensergebnis</b>	<b>219'035</b>		<b>116'000</b>		<b>103'035</b>		<b>-13'231</b>	

Stiftung zum Glockenhaus

## **Kurzform des Revisionsberichtes für den Geschäftsbericht**

Die SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG, Zürich, als statutarische Revisionsstelle der Stiftung zum Glockenhaus, Zürich, hat die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Der Revisionsbericht über die ordentliche Revision der Jahresrechnung 2012 wurde am 8. Mai 2013 ohne Einschränkungen ausgestellt. Gemäss Prüfungsurteil der Revisionsstelle entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Die SRG Schweizerischer Revisionsgesellschaft AG, Zürich, empfiehlt demzufolge der Stiftungsversammlung vom 24. Mai 2013 die Jahresrechnung 2012 ohne Einschränkung zur Abnahme.

Zürich, 8. Mai 2013

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Michael Annen  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Cornelia Avenell-Aschwanden  
Zugelassene Revisionsexpertin

Der detaillierte Revisionsbericht inklusive Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang inkl. Geldflussrechnung) kann während den Bürozeiten bei der Stiftung zum Glockenhaus bis am 24. Mai 2013 (nach Vereinbarung) eingesehen werden.

Bitte melden Sie sich beim Stiftungssekretariat.