



**VON GRAFFENRIED**  
TREUHAND

Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision  
an die Stiftungsversammlung der

**STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL**

**ZÜRICH**

über die Prüfung der Jahresrechnung  
abgeschlossen am 31. Dezember 2021

Bern und Zürich, 28. März 2022 (1/0/1)

**Von Graffenried AG Treuhand**

Waaghausgasse 1, Postfach, CH-3001 Bern, Tel. +41 31 320 56 11  
Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich, Tel. +41 44 273 55 55



# VON GRAFFENRIED

## TREUHAND

### **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Stiftungsversammlung der Stiftung Ferien im Baudenkmal, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Stiftung Ferien im Baudenkmal (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten ist der Vorstand 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 dem geprüften Unternehmen 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 kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Bern und Zürich, 28. März 2022 zuw/stn

Von Graffenried AG Treuhand

**Michel Zumwald**  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

**Stephan Richard**  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung,  
Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

**Von Graffenried AG Treuhand**

Waaghausgasse 1, Postfach, CH-3001 Bern, Tel. +41 31 320 56 11  
Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich, Tel. +41 44 273 55 55

## STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich

	Anmerkungen	31.12.201	31.12.2020
<b>Bilanz</b> in CHF			
<b>Aktiven</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Flüssige Mittel		179'461.77	500'650.44
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		68'361.30	74'129.05
Forderungen an Schweizer Heimatschutz		25'596.25	
Delkrede			
Übrige kurzfristige Forderungen		1'404.70	2'147.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
noch nicht erhaltene Beiträge			7'139.35
- vom Schweizer Heimatschutz			76'625.65
- von Dritten	1	28'184.58	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>303'008.60</b>	<b>660'691.49</b>
<i>Anlagevermögen</i>			
Aktivdarlehen			
Sachanlagen			
Liegenschaften	2	4'810'695.00	2'446'402.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>4'810'695.00</b>	<b>2'446'402.00</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>5'113'703.60</b>	<b>3'107'093.49</b>

## STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich

	Anmerkungen	31.12.2021	31.12.2020
<b>Passiven</b>			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber SHS		13'000.00	
gegenüber Dritten		319'346.95	271'084.39
Passive Rechnungsabgrenzungen			
unbezahlte Aufwendungen		15'020.03	32'485.35
im voraus erhaltene Erträge			
vom SHS			
von Dritten		6'272.00	30'040.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>353'638.98</b>	<b>333'609.74</b>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Private Darlehen		902'500.00	902'500.00
Hypothekendarlehen		791'250.00	806'250.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'693'750.00</b>	<b>1'708'750.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>2'047'388.98</b>	<b>2'042'359.74</b>
<i>Zweckgebundenes Fondskapital</i>			
Renovationsfonds allgemein	3	495.87	27'137.43
Renovationsfonds Taunerhaus	3		25'380.70
Renovationsfonds Maison Heidi	3		333'320.50
Renovationsfonds Casa Portico	3		124'050.01
Renovationsfonds Kaplanei Ermen	3	47'566.40	250.95
Projektfonds "Erlebnis Baudenkmal"			
Emeuerungsfonds Huberhaus	4	13'475.70	13'475.70
Emeuerungsfonds Taunerhaus		25'380.70	
Emeuerungsfonds Casa Portico		124'050.01	
Emeuerungsfonds Haus Tannen	4	287'964.04	287'964.04
Emeuerungsfonds Fliederhaus	4	180'943.91	180'943.91
<b>Total zweckgebundenes Fondskapital</b>		<b>679'876.63</b>	<b>992'523.24</b>
<b>Total Fremdkapital und zweckgebundenes Fondskapital</b>		<b>2'727'265.61</b>	<b>3'034'882.98</b>
<i>Eigenkapital (Organisationskapital)</i>			
Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Freie Gewinnreserven		-27'789.49	34'640.45
Bewertungsreserve Liegenschaften		2'364'293.00	
<b>Total Eigenkapital (Organisationskapital)</b>		<b>2'436'503.51</b>	<b>134'640.45</b>
Erfolg		-50'065.52	-62'429.94
<b>Total Passiven</b>		<b>5'113'703.60</b>	<b>3'107'093.49</b>

Erfolgsrechnung in CHF	Anmerkung	2021	2020
Freie Spenden und Legate		184'063.22	156'224.83
Beitrag Schweizer Heimatschutz für Geschäftsstelle		50'000.00	35'000.00
Zweckgebundene Spenden vom Schweizer Heimatschutz von Dritten	3,4	108'800.00	368'120.00
Mietzinserträge aus eigenen Objekten		393'126.80	301'451.61
Vermittlungsprovision für Nutzobjekte		321'522.93	216'364.51
sonstige Erträge		8'709.13	20'129.05
Ertrag aus Besichtigung & Baubegleitung		12'125.43	
<b>Nettoerlös</b>		<b>1'078'347.51</b>	<b>1'097'290.00</b>
Personalaufwand		-448'897.47	-404'782.85
Aufwand für Baudenkmäler		-400'780.26	-275'552.71
Aufwand Evaluation		-16'023.40	-27'275.05
Marketing- und Fundraising		-55'879.48	-43'294.91
Übriger betrieblicher Aufwand		-79'613.45	-64'971.20
Aufwand Erlebnis Baudenkmal			-76'650.15
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	5	<b>-1'001'194.06</b>	<b>-892'526.87</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>		<b>77'153.45</b>	<b>204'763.13</b>
Abschreibungen Anlagevermögen	2	-415'164.35	-298'963.90
Debitorenverluste		-2'217.15	
Vorsteuerkürzung	6	-10'103.41	-40'208.17
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen</b>		<b>-350'331.46</b>	<b>-134'408.94</b>
Finanzaufwand		-12'380.67	-8'133.10
Finanzertrag			
Ausserordentlicher Erfolg			
<b>Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen</b>		<b>-362'712.13</b>	<b>-142'542.04</b>
Einlage in Renovationsfonds Taunerhaus	3		-69'765.00
Einlage in Renovationsfonds Flederhaus	3		
Einlage in Renovationsfonds Maison Heidi	3	-31'341.56	-205'000.00
Einlage in Renovationsfonds Casa Portico	3		-50'000.00
Einlage in Renovationsfonds Kaplanei Ermen	3	-104'100.00	-15'342.60
Einlage in Projektfonds "Erlebnis Baudenkmal"	5		-43'355.00
Einlage Erneuerungsfonds Flederhaus			
Einlage in Erneuerungsfonds Taunerhaus		-25'380.70	
Einlage in Erneuerungsfonds Casa Portico		-124'050.01	
Entnahme aus Renovationsfonds Taunerhaus	3	25'380.70	226'195.93
Entnahme aus Renovationsfonds Flederhaus	3		6'600.00
Entnahme aus Renovationsfonds Maison Heidi	3	364'662.06	31'888.21
Entnahme aus Renovationsfonds Casa Portico	3	124'050.01	31'697.35
Entnahme aus Renovationsfonds Kaplanei Ermen	3	56'784.55	15'342.60
Entnahme aus Renovationsfonds allgemein	3	26'641.56	40'612.04
Entnahme aus Erneuerungsfonds Haus Tannen	4		7'200.00
Entnahme aus Fonds Erlebnis Baudenkmal	5		104'038.57
<b>Veränderung zweckgebundene Fonds</b>		<b>312'646.61</b>	<b>80'112.10</b>
<b>Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital</b>		<b>-50'065.52</b>	<b>-62'429.94</b>
Entnahme aus/Einlage in freies Kapital		50'065.52	62'429.94
<b>Jahresergebnis nach Zuweisungen</b>		<b>--</b>	<b>--</b>

<b>Mittelflussrechnung</b> in CHF	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen	-362'712.13	-142'542.04
Abschreibungen Anlagevermögen	415'164.35	298'963.90
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-19'828.50	-54'266.10
Veränderung Wertberichtigung Forderungen Lieferungen und Leistungen		—
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	742.30	-1'170.15
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	55'580.42	48'995.36
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber SHS	13'000.00	-210'938.20
gegenüber Dritten	48'262.56	143'079.52
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		
gegenüber SHS	—	-35'000.00
gegenüber Dritten	-41'233.32	27'833.65
<i>I Cash flow aus Betriebstätigkeit</i>	<i>108'975.68</i>	<i>74'955.94</i>
Sanierungskosten:		
- Flederhaus		—
- Taunerhaus		-717'294.30
- Maison Heidi	-362'656.95	-30'482.90
- Casa Portico		-209'872.00
- Kaplanei Ermen	-52'507.40	-10'512.70
<i>II Cash flow aus Investitionstätigkeit</i>	<i>-415'164.35</i>	<i>-968'161.90</i>
<i>Amortisation Aktivdarlehen Valendas</i>		—
Rückzahlung Passivdarlehen / Hypothek	-15'000.00	-15'000.00
Aufnahme Passivdarlehen		710'000.00
Aufnahme Hypothek		400'000.00
<i>III Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>-15'000.00</i>	<i>1'095'000.00</i>
<b>Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr</b>	<b>-321'188.67</b>	<b>201'794.04</b>
Flüssige Mittel am 1. Januar	500'650.44	298'856.40
Flüssige Mittel am 31. Dezember	179'461.77	500'650.44
<b>Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr</b>	<b>-321'188.67</b>	<b>201'794.04</b>

## 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 2021

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds allgemein	27'137.43			-26'641.56	495.87
Renovationsfonds Taunerhaus	25'380.70			- 25'380.70	0.00
Renovationsfonds Maison Heidi	333'320.50	4'700.00	- 364'662.06	26'641.56	0.00
Renovationsfonds Casa Portico	124'050.01			- 124'050.01	0.00
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	250.95	104'100.00	- 56'784.55		47'566.40
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70				13'475.70
Erneuerungsfonds Taunerhaus	0.00			25'380.70	25'380.70
Erneuerungsfonds Casa Portico	0.00			124'050.01	124'050.01
Erneuerungsfonds Haus Tannen	287'964.04				287'964.04
Erneuerungsfonds Flederhaus	180'943.91				180'943.91
<b>Total Fonds</b>	<b>992'523.24</b>	<b>108'800.00</b>	<b>-421'446.61</b>	<b>0.00</b>	<b>679'876.63</b>

im Vorjahr 2020

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds Taunerhaus	181'811.63	69'765.00	- 226'195.93		25'380.70
Renovationsfonds Maison Heidi	160'208.71	205'000.00	- 31'888.21		333'320.50
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	250.95		- 15'342.60	15'342.60	250.95
Renovationsfonds allgemein	67'749.47		- 25'269.44	- 15'342.60	27'137.43
Renovationsfonds Casa Portico	105'747.36	50'000.00	- 31'697.35		124'050.01
Projektfonds "Erlebnis Baudenkmal"	60'683.57	43'355.00	- 104'038.57		0.00
Erneuerungsfonds Haus Tannen	295'164.04		- 7'200.00		287'964.04
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70				13'475.70
Erneuerungsfonds Flederhaus	187'543.91		- 6'600.00		180'943.91
<b>Total Fonds</b>	<b>1'072'635.34</b>	<b>368'120.00</b>	<b>-448'232.10</b>	<b>0.00</b>	<b>992'523.24</b>

### b) Organisationskapital

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

im Berichtsjahr 2021

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freies Kapital	-27'789.49	2'364'293.00	- 50'065.52	0.00	2'286'437.99
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>72'210.51</b>	<b>2'364'293.00</b>	<b>-50'065.52</b>	<b>0.00</b>	<b>2'386'437.99</b>

im Vorjahr 2020

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freies Kapital	34'640.45	0.00	- 62'429.94	0.00	- 27'789.49
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>134'640.45</b>	<b>0.00</b>	<b>-62'429.94</b>	<b>0.00</b>	<b>72'210.51</b>

Anhang per 31. Dezember 2021

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach Massgabe der Fachempfehlung 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 Obligationenrechtes (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 CHF 14'000 für das Haus Portico. Beim Restbetrag handelt es sich um MWSt. Rückforderungen.

2. Sachanlagen  
Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

Im Berichtsjahr 2021

	Casa Döbeli im Baurecht	Türalihus	Huberhaus	Stüssihofstatt	Haus Tannen im Baurecht
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2021	448'548.35	2'528'826.10	508'880.15	771'601.25	728'912.73
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>448'548.35</b>	<b>2'528'826.10</b>	<b>508'880.15</b>	<b>771'601.25</b>	<b>728'912.73</b>
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2021	-188'548.35	-1'848'826.10	-268'880.15	-471'601.25	-518'912.73
Abschreibungen im Jahr 2021	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen 2021	-18'375.00	0.00	0.00	0.00	-13'965.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2021	-86'400.00	0.00	0.00	0.00	-21'600.00
Auf- bzw. Abwertung Liegenschaft	175'525.00	715'756.00	499'026.00	272'843.00	174'708.00
<b>Restbuchwerte</b>	<b>330'750.00</b>	<b>1'395'756.00</b>	<b>739'026.00</b>	<b>572'843.00</b>	<b>349'143.00</b>
	Taunerhaus	Flederhaus in Nutznutzung	Casa Portico im Baurecht	Maison Heidi in Nutznutzung	Kaplanei Ernen in Nutznutzung
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2021	797'851.6	777'267.25	367'192.8	636'288.85	149'259
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	362'656.95	52'507.40
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>797'851.60</b>	<b>777'267.25</b>	<b>367'192.80</b>	<b>426'285.80</b>	<b>67'433.30</b>
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2021	-297'851.60	-592'267.25	-167'192.80	-63'627.85	-14'924.90
Abschreibungen im Jahr 2021	0.00	0.00	0.00	-362'656.95	-52'507.40
Wertberichtigungen 2021	0.00	-13'070.00	-11'820.00	0.00	0.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2021	0.00	-13'200.00	-7'400.00	0.00	0.00
Auf- bzw. Abwertung Liegenschaft	289'138.00	167'993.00	126'534.00	0.00	0.00
<b>Restbuchwerte</b>	<b>789'138.00</b>	<b>326'723.00</b>	<b>307'314.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

Im Vorjahr 2020	Casa Döbeli im Baurecht	Türalihus	Huberhaus	Stüssihofstatt	Haus Tannen im Baurecht
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2020	448'548.35	2'528'826.10	508'880.15	771'601.25	728'912.73
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>448'548.35</b>	<b>2'528'826.10</b>	<b>508'880.15</b>	<b>771'601.25</b>	<b>728'912.73</b>
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2020	-188'548.35	-1'848'826.10	-268'880.15	-471'601.25	-518'912.73
Abschreibungen im Jahr 2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen 2020	-9'600.00	0.00	0.00	0.00	-7'200.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2020	-76'800.00	0.00	0.00	0.00	-14'400.00
<b>Restbuchwerte</b>	<b>173'600.00</b>	<b>680'000.00</b>	<b>240'000.00</b>	<b>300'000.00</b>	<b>188'400.00</b>

  

	Taunerhaus	Flederhaus in Nutzniesung	Casa Portico im Baurecht	Maison d'Heidi im Baurecht	Kaplanei Ermen in Nutzniesung
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2020	80'557.30	777'267.25	157'320.80	33'145.95	4'413.20
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	717'294.30	0.00	209'872.00	30'482.90	10'512.70
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>797'851.60</b>	<b>777'267.25</b>	<b>367'192.80</b>	<b>63'628.85</b>	<b>14'925.90</b>
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2020	-80'556.30	-592'267.25	-157'319.80	-33'144.95	-4'412.20
Abschreibungen im Jahr 2020	-217'295.30	0.00	-9'873.00	-30'482.90	-10'512.70
Wertberichtigungen 2020		-6'600.00	0.00		
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2020		-6'600.00	-7'400.00		
<b>Restbuchwerte</b>	<b>500'000.00</b>	<b>171'800.00</b>	<b>192'600.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

Liegenschaften im Anlagevermögen werden bei erstmaliger Bilanzierung zum pro-memoria-Wert bilanziert. Entstehen bis zur Verwendung der Liegenschaft Aufwände (Vollkostenkalkulation), werden diese jährlich auf den pro-memoria-Wert abgeschrieben. Der Abschreibungsbetrag kann vollumfänglich dem der Liegenschaft zugeordneten Fonds entnommen werden. Bei Verwendung der Anlage wird die Anlage zum Ertragswert (in der Regel auf den letzten drei Jahren basierender durchschnittlicher kapitalisierter nachhaltiger Nettomietsertrag) bis zu den damaligen Anschaffungswerten bewertet. Neubewertungen finden in der Regel dreijährlich statt. Die Liegenschaften werden zu Ertragswerten (kapitalisierter nachhaltiger Nettomietsertrag) bis maximal zu den damaligen Anschaffungswerten bewertet.

Für die 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 geht das Objekt in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierende abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 18'375 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

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 geht das Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierende abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 13'965 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für das im Eigentum von Pro Natura stehende Flederhaus Wegenstetten (AG) besteht ein bis 31. Dezember 2046 dauerndes grundsätzlich unentgeltliches Nutzniesungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniesung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten. Nach Ablauf der Nutzniesungsdauer geht das Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierende abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 13'070 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für das Maison 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 Nutzniesungsrecht. Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das Bauwerke in das Eigentum des Baurechtsgebers über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierende abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 11'820 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

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

Die Abschreibungen von insgesamt CHF 472'394.35 wurden im Umfang von CHF 415'164.35 aus zweckgebundenen Spenden und von CHF 57'230 aus eigenen Mitteln finanziert (im Vorjahr CHF 289'363.90 bzw. CHF 9'600.00).

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.



Im Berichtsjahr 2021	Fundraising & Marketing	Administrative Kosten
Sachaufwand	55'879.48	23'724.97
Personalaufwand	107'204.63	118'426.27
	163'084.11	142'151.24
Im Vorjahr 2020	93'695.79	195'204.08

Die Stiftung Ferien im Baudenkmal erfüllt zwei statutarisch vorgegebene Zielsetzungen. Einerseits stellt sie historisch wertvolle Baudenkmäler wieder instand und andererseits vermietet sie die instandgestellten Denkmäler als Ferienwohnungen und sensibilisiert so auf die Themen der Baukultur. Der Fundraising- und Werbeaufwand teilt sich ca. im Verhältnis 5:4 auf diese beiden Geschäftsfelder auf (im Jahr 2020 ebenfalls 5:4).

#### 6 Vorsteuerkürzungen

Die Stiftung wird von der öffentlichen Hand unterstützt und darf somit nicht die gesamte Vorsteuer in Abzug bringen.

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

Sachanlagen:	31.12.2021	31.12.2020
<b>Türalihus</b> Buchwert	1'395'756.00	680'000.00
Schuldbriefsumme verpfändet	500'000.00	500'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	391'250.00	406'250.00
<b>Taunerhaus</b> Buchwert	789'138.00	500'000.00
Schuldbriefsumme verpfändet	400'000.00	400'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	400'000.00	400'000.00

#### Anzahl Mitarbeitende

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

#### Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrates arbeiten ehrenamtlich. Pauschale Spesenentschädigungen wurden lediglich einem Mitglied ausgezahlt (CHF 520.-, im Vorjahr CHF 950) ausgerichtet (siehe auch "unentgeltliche Leistungen").

#### 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.

In Rechnung gestellt wurden seitens des Schweizer Heimatschutzes die Personalkosten für Geschäftsleitung, Administration und Projektbegleitung von CHF 375'862.80. (im Vorjahr CHF 346'636.) sowie Infrastrukturkosten in der Höhe von CHF 36'814 (im Vorjahr CHF 37'952). Davon fielen CHF 112'852 für die Geschäftsleitung an (im Vorjahr: 108'868). Ferien im Baudenkmal übernahm im Berichtsjahr im Mandat für den Schweizer Heimatschutz die Projektleitung "Marché Patrimoine". Die dafür angefallenen Personalkosten wurden Ferien im Baudenkmal wieder zurück erstattet und beliefen sich auf CHF 25'596.25.

#### Unentgeltliche Leistungen

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrates arbeiten ehrenamtlich. Ihr Engagement betrug insgesamt rund 42 Tage (im Vorjahr 32 Tage; siehe auch "Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates")