

einfach
wohnen



Stiftung Einfach Wohnen

Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Der Stiftungsrat	2
Vorwort der Präsidentin / der Geschäftsführerin	3
Bericht des Stiftungsrats	4
Liegenschaften	5
Projekte	6
Interview Daniel Leupi	8
Wettbewerb Altwiesenstrasse	10
Die Geschäftsstelle stellt sich vor	13
Zahlen	14

Titelbild: Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach, Baustelle (Bild: Donet Schäfer Reimer Architekten)

Der Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Er ist vom Gemeinderat für die Amtsdauer 2022–2026 gewählt.

Daniel Leupi, Präsident (Stadtrat, Vorsteher Finanzdepartement Stadt Zürich) bis 30.4.2022

Christine Steiner Bächli, Präsidentin (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit) ab 1.5.2022

Marianne Dutli Derron, Vizepräsidentin (Architektin, Immobilienentwicklung)

Felix Bosshard (Geograf, Präsident GBMZ), bis 30.8.2022

Veronika Harder (Unternehmung für Immobilienentwicklung, Gesamtleitungen, Baumanagement), bis 30.8.2022

Julika Kotai (Architektin, Energie-Coach Stadt Zürich)

Urs Räsamen (Bauingenieur, Immobilienentwickler und -bewirtschafter)

Kathrin Kuster (Leiterin Generalsekretariat) ab 1.9.2022

Urs Spinner (Departementssekretär, Hochbaudepartement)

Karl Viridén (Architekt, Unternehmer)

Bruno Rhomberg (Betriebsökonom, Geschäftsleitung Finanzdienstleister) ab 1.9.2022

Vorwort der Präsidentin



Christine Steiner Bächli
Stiftungsratspräsidentin

Seit der konstituierenden Sitzung am 28. Oktober 2014 haben wir im Stiftungsrat in fast konstanter Besetzung zusammengearbeitet und gemeinsam die «Stiftung Einfach Wohnen» aufgebaut. Im Sommer 2022 erfolgte nun die erste grössere Veränderung. Daniel Leupi hat das Präsidium weitergegeben. Mit Felix Bosshard und Veronika Harder haben uns zwei engagierte Persönlichkeiten verlassen. Herzlichen Dank den dreien für ihren engagierten Einsatz. Katrin Kuster, Bruno Rhomberg und ich freuen uns auf unsere neuen Aufgaben. Die Veränderungen im Stiftungsrat, die Vielzahl von Entwicklungsprojekten und das stetig wachsende Portfolio haben wir zum Anlass genommen, an der Herbstklausur unsere Organisation zu überdenken und Aufgaben neu zu ordnen. Gleichzeitig suchen wir die Synergien mit anderen städtischen Stiftungen. Mit der Statutenrevision per Mai hat die Stiftung eine neue reglementarische Grundlage.

Mit dem Wettbewerb für die Altwiesenstrasse konnten wir wiederum ein Projekt küren, das unserem Anspruch und Stiftungszweck «Einfach Wohnen» gerecht wird. Mit unseren weiteren Akquisitionen setzen wir unseren Fokus auch auf den Bestand und damit den gesamten Lebenszyklus von Bauten, immer mit dem Ziel, einzelne Themen mit Pilotcharakter zu entwickeln und umzusetzen.

Ich freue mich auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zusammen mit unserer Geschäftsstelle und dem ganzen Stiftungsrat.

Vorwort der Geschäftsführerin



Mira Porstmann
Geschäftsführerin

Das Jahr 2022 war für die Geschäftsstelle und unsere Mitarbeitenden ein gutes Jahr: Dominique Marchand als Leiterin Bauprojekte und Elzbieta Korona als Sachbearbeiterin Rechnungswesen verstärken die Geschäftsstelle und das Team ist nun mit rund 340 Stellenprozenten gut aufgestellt. In diesem Bericht stellen sich die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle vor und wir umreissen, was wir unter «Einfach Wohnen» verstehen.

Das Thema «Einfach Wohnen» betrifft natürlich auch unsere Bauprojekte und beschäftigt alle Projektbeteiligten: Was benötigen unsere Mietenden zum Wohnen? Worauf kann verzichtet werden? Und was bedeutet eigentlich «einfach»?

In verschiedenen Bauprojekten haben wir im letzten Jahr massgebliche Meilensteine erreicht: So feierten wir die Grundsteinlegung der Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach und die Bauarbeiten schreiten kontinuierlich voran. Im Projekt Rotbuchstrasse haben wir die Baueingabe eingereicht und der Wettbewerb Altwiesenstrasse ist entschieden und die Planung erfolgreich gestartet. Zudem haben wir die strategische Planung der Bauprojekte periodisch überarbeitet.

Mit der Erweiterung des Portfolios um drei weitere Liegenschaften und 41 Wohnungen können mehr bezahlbare und günstige Wohnungen angeboten werden. Den Mitarbeitenden, dem Stiftungsrat, dem Finanzdepartement und allen Partnerinnen und Partnern danke ich ganz herzlich für die gute Zusammenarbeit. Ein Dank geht auch an unsere Mieterschaft für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ich freue mich auf weitere spannende Projekte, herausfordernde Situationen und nicht zuletzt auf Begegnungen mit Menschen, die sich für die Erstellung von günstigem, ökologisch vorbildlichem und – um beim Thema zu bleiben – einfachem Wohnraum einsetzen.

Bericht des Stiftungsrats

I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat tagte an sechs Sitzungen und führte eine Klausur im Herbst durch. An den Sitzungen wurden 42 Anträge, davon 7 im Zirkularverfahren, beschlossen. Daneben fanden 67 Sitzungen (Vorjahr: 79), davon 45 (Vorjahr: 63) Baukommissionssitzungen und 10 (Vorjahr: 16) Ausschusssitzungen statt. Zusätzlich wurden neun Arbeitsgruppensitzungen und zwei Quartalsitzungen mit dem Finanzdepartement durchgeführt.

Im Frühjahr wurde auf die Durchführung einer weiteren digitalen Klausur verzichtet. Die Herbstklausur mit dem neuen Stiftungsrat wurde verlängert und die Themen Organisationsentwicklung, Projektstand der Bauprojekte sowie Vermietungsreglement behandelt. Der Stiftungsrat verabschiedete das Personal- und Lohnreglement sowie das Rechnungsführungsreglement. Und es wurde eine Arbeitsgruppe für die Erarbeitung eines Vermietungsreglements und für die Bewerbung Baurecht Thurgauerstrasse gegründet.

Daniel Leupi trat als Stiftungsratspräsident per 30.4.2022 zurück; Christine Steiner Bächli wurde vom Stadtrat als Nachfolgerin ernannt. Veronika Harder und Felix Bosshard haben die Stiftung per Ende August verlassen, Bruno Rhomberg und Kathrin Kuster wurden per 1.9.2022 durch den Stadtrat delegiert.

II. Die weiteren Organe der Stiftung

Die revidierten Stiftungsstatuten traten per 1. Mai 2022 in Kraft. Im Berichtsjahr beschäftigten die Weiterentwicklung der Organisation der Stiftung, die Konsolidierung der Strukturen sowie die Zusammenarbeit den Stiftungsrat und die Geschäftsstelle. Die IT-Software-Erneuerung wurde für eine Umsetzung ab 1. Januar 2023 vorbereitet. Die strategische Planung der Bauprojekte wurde überarbeitet, die gestarteten Bauprojekte wurden fortgesetzt und neue Bauprojekte geplant. Das Quartalsreporting wurde fortgeführt.

Per 1. April startete Dominique Marchand als Leiterin Projektentwicklung Bau. Barbara Wiegand war weiterhin als Leiterin Finanzen tätig und Marlen Gübeli kehrte nach einem halben Jahr Mutterschaftsurlaub zurück. Elzbieta Korona nutzte das Praktikum bei der Stiftung, um eine Ausbildung im Rechnungswesen zu absolvieren, und wurde im Oktober als Sachbearbeiterin Rechnungswesen in einem 60%-Pensum eingestellt.

III. Organisationsstrukturen

Die Organisationsstrukturen der Stiftung sehen Ausschüsse für die Geschäftsbereiche Entwicklung & Organisation, Finanzen, Akquisition und Personal vor. Je drei bis vier Stiftungsratsmitglieder und die Geschäftsführerin der Stiftung bilden diese Ausschüsse.

Die Baukommissionen führen die jeweiligen Bauprojekte.

IV. Auftritt gegen aussen

Die Website einfach-wohnen.ch wurde laufend mit aktuellen Informationen ergänzt. Kontakt- und Serviceformular werden von Mietenden und Interessierten genutzt.

Für die Projekte Guggach und Rotbuchstrasse treffen zahlreiche Wohnungsanfragen interessierter Personen ein.

Der Instagram-Account wurde bewirtschaftet.

V. Vermietung

Im Berichtsjahr waren 16 Kündigungen zu verzeichnen. Alle Wohnungen konnten aufgrund der hohen Nachfrage nahtlos weitervermietet werden. Drei Wohnungen wurden an die Asyl-Organisation Zürich (AOZ), zwei Wohnungen an das Jugendwohnnetz JUWO und eine Wohnung an die Stiftung Domicil vermietet. Das Restaurant in der Birmensdorfer-

strasse wechselte den Gastronomen. Bei regulären Kündigungen wurden die Wohnungen über flatfox und die Website der Stiftung ausgeschrieben. Die neuen Liegenschaften Binzwiesenstrasse und Wiesliacher wurden weiterhin durch die bestehenden Verwaltungen bewirtschaftet. Die Übernahme in die Verwaltung der Stiftung Einfach Wohnen ist mit der neuen IT im Sommer 2023 geplant.

Liegenschaften



Wiesliacher 45
(Bild: Reto Schlatter)



Dübendorfstrasse 157/159
(Bild: Reto Schlatter)



Binzwiesenstrasse 12
(Bild: Reto Schlatter)

Bestehende Liegenschaften

Es wurden kleinere Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Apparaten in Wohnungen der bestehenden Liegenschaften durchgeführt.

Erworbene Liegenschaften

Die Stiftung erwarb per 1.1.2022 die Liegenschaften Binzwiesenstrasse 12 in Zürich Oerlikon sowie die Liegenschaft Wiesliacher 45 in Zürich Witikon. In der Liegenschaft Binzwiesenstrasse befinden sich 16 Kleinwohnungen, im Wiesliacher 14 Wohnungen unterschiedlicher Grösse.

Weiterhin wurde auf den Kaufrechtsvertrag Dübendorfstrasse 157/159 mit elf Wohnungen und zwei Gewerberäumen eingetreten.

Kaufoptionen

Der Stiftungsrat hat im Geschäftsjahr einzelne Kaufoptionen geprüft und nur wenige Angebote eingereicht, da das Kaufpreisniveau in der Stadt Zürich immer noch sehr hoch war.

Projekte

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach

Mit der Grundsteinlegung konnte ein weiterer Meilenstein erreicht werden und die Bauarbeiten schreiten gut voran. Das «Kunst und Bau»-Projekt «Radio Guggach» wurde durch die Künstlerin Kateina Šedá gestartet. Es handelt sich dabei um ein mobiles Radiostudio, das für drei Jahre vor Ort stationiert ist. Weitere Informationen unter www.radiogugga.ch.

Der Bezug der 111 Wohnungen ist im Sommer 2024 geplant.

Wohnsiedlung Rotbuchstrasse

Die Planung konnte vorangetrieben und die Baueingabe im Juni 2022 eingereicht werden. Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wurde im November vom Stiftungsrat abgenommen. Die Stiftung plant eine neue Siedlung mit 42 Wohnungen für 100 Menschen. Die Stadt Zürich überlässt der Stiftung das Grundstück im Baurecht. Die Fertigstellung ist für 2025 vorgesehen.

Wohnsiedlung Altwiesen-/ Dübendorfstrasse

Die Stiftung plant zwei Ersatzneubauten auf dem Areal. Das Amt für Hochbauten hat im Auftrag der Stiftung einen Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren mit sieben Teams durchgeführt, der im September 2022 entschieden wurde. Das Generalplanerteam von Figi Zumsteg GmbH mit GMS Partner AG aus Zürich konnte sich durchsetzen. Im Anschluss an den Wettbewerb wurde eine Information der Anwohnenden durchgeführt. Die Stiftung nahm zudem an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, welche die Projekte der verschiedenen Eigentümer koordiniert und neu in einen Verein überführt hat. Der private Gestaltungsplan wurde per 17. Januar 2022 in Kraft gesetzt, womit eine rechtsgültige Grundlage besteht.

Die Stadt Zürich überlässt der Stiftung Einfach Wohnen einen Teil des Areals im Baurecht.

Die Planung wurde im Herbst 2022 begonnen, die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

Auf den Seiten 10 bis 12 finden Sie weitere Informationen zum Projekt.

Fassadeninstandsetzung Wiesliacher

Der Stiftungsrat hat einen strategischen Entscheid zur Umsetzung einer energetischen Fassadeninstandsetzung gefällt, die zeitgleich mit dem Heizungsersatz des Wärmeverbundes zusammen mit den Nachbarliegenschaften durchgeführt wird. Es ist eine Photovoltaikfassade geplant. Es wurde ein Planerwahlverfahren durchgeführt und die NUAK Architekten konnten beauftragt werden.

Gesamtinstandsetzung Birmensdorferstrasse

Die Liegenschaft steht aufgrund ihres Zustandes vor einem Erneuerungszyklus. Die Projektdefinition wurde erarbeitet und das Planerwahlverfahren der Architekturleistungen konnte gestartet werden.

Heizungsersatz Riedenhaldenstrasse

In der Liegenschaft Riedenhaldenstrasse 72/74/76 konnten das Projekt Heizungsersatz konkretisiert und die Planungs- und Bauaufträge gesprochen werden. Zukünftig soll mit Erdwärmesonden CO₂-neutrale Energie erzeugt werden.

Impressionen Guggach



Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach, Luftbild der Baustelle (Bild: hssp Baumangement)



Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach, Baustelle
(Bild: Donet Schäfer Reimer Architekten)



Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach, Grundsteinlegung (Bild: Juliet Haller)

Fünf Fragen an Daniel Leupi

Von 2013 bis 2022 hat Daniel Leupi als Präsident des Stiftungsrats die Stiftung Einfach Wohnen massgeblich mitgeprägt. Im Interview schaut er auf die letzten zehn Jahre zurück, erzählt, was er vermissen wird, und wagt einen Blick in die Zukunft.



Stadtrat Daniel Leupi, Vorsteher des Finanzdepartements der Stadt Zürich, glaubt, dass die Stiftung mit ihren Bauten die künftige Diskussion zum Wohnungsbau prägen wird.

Welche drei Adjektive kommen Ihnen spontan in den Sinn, wenn Sie an die Stiftung denken?

Bereichernd. Erfolgreich. Kompetent.

Die Stiftung wurde vor bald zehn Jahren gegründet. Was hat sich seither verändert?

Das Thema Wohnen hat sich in der Stadt ganz klar nochmals akzentuiert. Zumal die Zuwanderung nach wie vor anhält: Jedes Jahr leben rund 5000 Leute mehr in der Stadt, aber das Potenzial für mehr bezahlbare Wohnungen wird langsam eng. Für die Stiftung hat das zur Folge, dass wir in der Vergangenheit vielleicht etwas weniger realisieren konnten, als ursprünglich erhofft war.

Welche Meilensteine haben Sie mit der Stiftung erreicht?

Die Meilensteine, die nach aussen sehr prägend gewesen sind, waren natürlich die Projekte wie Fogo oder Guggach. Ein erster Meilenstein war für mich aber ganz klar die Bildung des Stiftungsrats. Es war ein zäher Prozess, da der Stiftungsrat eher unkonventionell zusammengesetzt wurde; eben nicht aus (ehemaligen) Gemeinde- und Kantonsrät*innen, sondern aus Wohnbaufachleuten. Dass wir das geschafft haben, war für mich schon ein Highlight. Zu sehen, wie der Stiftungsrat dann funktioniert hat, war für mich dann aber eine der tollsten Erfahrungen in meiner Laufbahn: ausserordentlich

konstruktiv, sachlich und lösungsorientiert. Es kam sehr viel Knowhow zusammen und wir haben viel umgesetzt. Ich bin immer extrem gerne an die Stiftungsratssitzungen gegangen.

Wo sehen Sie die Stiftung in zehn Jahren?

Ich glaube, dass die Stiftung mit ihren Bauten die Wohnbaudiskussion prägen wird. Insbesondere das Guggach-Areal wird grosse Beachtung finden, da die Siedlung sehr viele Bedürfnisse erfüllen wird. Inwiefern es gelingen wird, sich zu vergrössern, ist eine Frage der Opportunitäten. Wunder darf man hier nicht erwarten, obwohl die Stiftung sichtbar ist und über ein gewisses Volumen verfügt. Denkbar ist auch eine vertiefte Zusammenarbeit mit den anderen Wohnbaustiftungen, um schlagkräftiger und effizienter zu sein.

Was wünschen Sie der Stiftung für die Zukunft?

Dem Stiftungsrat wünsche ich einerseits weiterhin eine so tolle kooperative, innovative und unkomplizierte Zusammenarbeit. Andererseits wünsche ich der Stiftung das Glück, zu weiteren Liegenschaften zu kommen. Und allen zusammen den Mut, in den eigenen Liegenschaften auch etwas zu wagen.

Meilensteine

3. März 2010	Einreichung der Initiative für bezahlbare und ökologische Wohnungen durch Daniel Leupi und Karin Rykart für die Grünen Stadt Zürich
28. November 2012	Gemeinderatsbeschluss Stiftungsstatut
3. März 2013	Stimmbevölkerung der Stadt Zürich stimmt mit 75,3% der Stimmen für die Gründung der Stiftung
1. Oktober 2013	Gründung der Stiftung, Stadtrat setzt das Statut in Kraft
28. Oktober 2014	Konstituierende Sitzung
2017	Kauf der ersten Liegenschaft, Start des Wettbewerbs Guggach
2018	Fertigstellung des ersten Bauprojekts (Fogo), Start der Vermietung von 33 Wohnungen durch die AOZ und das JUWO
1. April 2020	Einstellung erste Mitarbeiterin (Geschäftsführerin)
1. Juli 2020	Geschäftsstelle an der Birmensdorferstrasse wird eröffnet
1. Mai 2022	Revision der Statuten, neuer Name: Stiftung Einfach Wohnen (SEW)

Vielfältige Wohnformen und nachhaltige Architektur

Die Stiftung Einfach Wohnen plant in Zürich Schwamendingen eine neue Wohnsiedlung. Das Amt für Hochbauten hat im Auftrag der Stiftung einen Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren mit sieben Teams durchgeführt, der im September 2022 entschieden wurde.



Visualisierung – Blick auf den Laubengang (Bild: Figi Zumsteg Architekten GmbH)



Visualisierung – Blick von der Dübendorfstrasse (Bild: Figi Zumsteg Architekten GmbH)

Die Stiftung Einfach Wohnen plant auf dem Areal Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich Schwamendingen zwei Ersatzneubauten für die bestehenden sanierungsbedürftigen Wohnhäuser aus den 1950er-Jahren mit 26 Wohnungen. Ziel des Projekts ist, Wohnraum für eine alters- und herkunftsgemischte Gemeinschaft zu schaffen, die in unterschiedlichen Haushaltformen lebt. Mit der neuen Überbauung kann deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden: Es entstehen rund 80 Wohnungen für das untere Drittel der Zürcher Haushaltseinkommen. Zudem sind ein Gewerberaum sowie zwei städtische Doppelkindergärten geplant. Neben dem Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit und des gemeinschaftlichen Wohnens ist aber auch der geringe CO₂-Verbrauch in der Erstellung sowie im Betrieb zentral. Um einen ökonomischen Flächenverbrauch zu gewährleisten, wurde im Wettbewerb deshalb ein Hauptnutzflächenanteil von maximal 30 m² pro

Person vorgegeben. Zudem soll, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, eine autoarme Siedlung mit minimalem Parkplatzangebot entstehen.

Trotz der vielen Anforderungen und nur sieben zur Teilnahme ausgewählten Teams hat der Wettbewerb eine überraschend grosse Vielfalt an Lösungsvarianten hervorgebracht. Das Generalplanerteam von Figi Zumsteg GmbH mit GMS Partner AG aus Zürich konnte das Verfahren schliesslich für sich entscheiden.

Synergien zwischen Architektur und Nachhaltigkeit

Das Siegerprojekt «SUGUS» nimmt den Wunsch der Stiftung Einfach Wohnen nach einer gemeinschaftsfördernden Architektur auf und schlägt für die beiden Häuser einen Gebäudetypus mit Laubengang vor. Die grosse Vielfalt der Wohneinheiten für die ganze Bandbreite von Klein- bis zu Grosshaushalten schafft eine stimmige Mischung von Wohnformen mit gemeinschaftlichem Charakter, welche die Jury überzeugte. Die flächeneffizienten Grundrisse der Wohnungen sowie die gute Möblierbarkeit versprechen eine gute Wohnqualität. Der Gemeinschaftsraum liegt als Begegnungsort in der Arealmitte und zum Kindergarten mit vier Gruppen im Erd- und im 1. Obergeschoss gehört ein Spielplatz im Freien. «SUGUS» weist des Weiteren einen hohen Anteil an Photovoltaikflächen auf, die sorgfältig ins architektonische Gesamtbild auf den Dachflächen und in den

Fassaden integriert sind. Die Modularität der Gebäudestruktur schafft ein effizientes architektonisches Gerüst und verspricht gute ökonomische Werte. Das Nachhaltigkeitskonzept beruht auf Ressourceneffizienz, Langlebigkeit der Materialien und Flexibilität. Die sehr hohe Kompaktheit und der ausgewogene Anteil an Fensterflächen der Neubauten im Minergie-P-ECO-Standard schaffen gute Voraussetzungen für einen reduzierten Heizwärmebedarf.



Gemeinsam entwickeln

Die Wohnsiedlung der Stiftung Einfach Wohnen ist Teil eines privaten Gestaltungsplans mit mehreren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Diese haben im Jahr 2010 beschlossen, die bauliche Zukunft ihres Areals gemeinsam in die Hand zu nehmen. Das Hochparterre hat dem Projekt ein Themenheft gewidmet.

Link zum Heft

➤ <https://bit.ly/3Za4HcZ>

Die Geschäftsstelle stellt sich vor



Mira Porstmann Geschäftsführung

«Um Einfach Wohnen zu ermöglichen, braucht es ein motiviertes Team, Fachpersonen, die engagiert ihr Wissen einsetzen. und einen Stiftungsrat, der mutige Impulse setzt. Im Dialog handeln wir gemeinsam aus, was es bedeutet, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren, wenige Ressourcen zu verbrauchen und dauerhaft zu planen.»



Barbara Wiegand Leitung Finanzen

«Als ich zur SEW kam, hiess die Stiftung noch «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen», und dafür steht Einfach Wohnen für mich nach wie vor. «Bezahlbar» heisst für mich Qualität, aber nicht Luxus und «ökologisch» steht für mich für fähig, mittelfristig bestehen zu können.»



Dominique Marchand Leitung Projektentwicklung Bau

«Einfach wohnen bedeutet für mich, Ressourcen zu reduzieren und Lebensqualität zu gewinnen! Es heisst, auf nichts zu verzichten und ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu fördern, indem so wenig wie möglich und so viel wie nötig gebaut wird.»



Marlen Gübeli Immobilienbewirtschaftung

«Aufgrund der Kostenmiete und der ökologischen Ziele setze ich mich gerne für die Stiftung Einfach Wohnen ein.»



Elzbieta Korona Sachbearbeiterin Rechnungswesen

«Am wichtigsten ist es, dass Sie den Mut haben, Ihrem Herzen und Ihrer Intuition zu folgen.» (Steve Jobs)
«Einfach Wohnen ist für mich ein Team, das diesen Mut hat.»

Zahlen

Anlage des Stiftungsvermögens

Aus den Finanzanlagen resultierte ein Finanzertrag von Fr. 40194.– (Vorjahr: Fr. 55640.–). Im Geschäftsjahr wurden Mietzinseinnahmen von Fr. 2316898.– (Vorjahr: Fr. 1633121.–) verbucht. Es wurden Abschreibungen von Fr. 468158.– und Einlagen in die Erneuerungsfonds von Fr. 318800.– getätigt. Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 604178.30 (Vorjahr: Fr. 48183.79).

Die Erfolgsrechnung konnte durch höhere Mieteinnahmen dank der Vergrösserung des Liegenschaftensportfolios, geringeren Abschreibungen sowie einer guten Bewirtschaftung der Liegenschaften positiv abschliessen.

Finanzen

Die finanzielle Lage der Stiftung kann weiterhin als gut bezeichnet werden. Die Stiftung erhielt von einem Spender, der nicht genannt werden möchte, eine zweckgebundene Spende über 5 Millionen Franken. Für zwei Liegenschaften wurde ein Abschreibungsbeitrag durch die Stadt Zürich bewilligt. Für die Käufe sowie die geplanten Bauinvestitionen wurde das erste Mal Fremdgeld aufgenommen, u.a. eine EGW-Anleihe. Das Rechnungsführungsreglement wurde überarbeitet und die Abschreibungssätze wurden generell auf 0,5% festgelegt, ausgenommen davon ist die Siedlung FOGO.

Sitzungsgelder und Entschädigungen

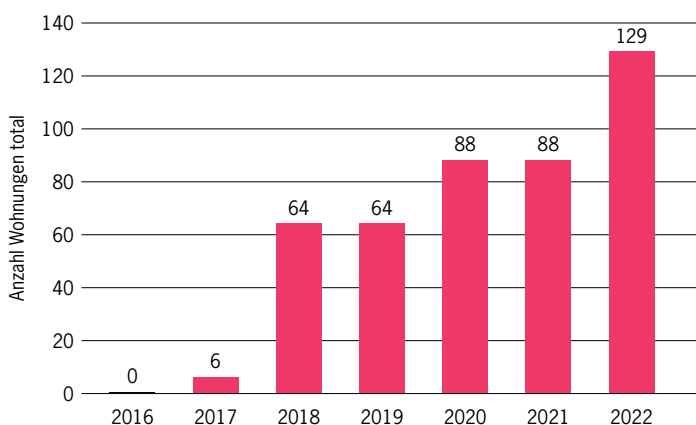
Dem Stiftungsrat wurden insgesamt Fr. 89849.– (Vorjahr: Fr. 120086.–) an Sitzungsgeldern und Entschädigungen ausbezahlt (ohne Sozialleistungen). Neben den Stiftungsrats- und Kommissionsitzungen machten die Stiftungsratsmitglieder total 198,50 Stunden (Vorjahr: 390,50 Stunden) geltend. Fr. 37161.– (Vorjahr: Fr. 69438.–) wurden direkt den Bauprojekten belastet (aktiviert).

Jahresrechnung 2022

Die vollständige Jahresrechnung ist auf der Website der Stiftung Einfach Wohnen verfügbar: www.einfach-wohnen.ch.

Revisionsstelle ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

Anzahl Wohnungen seit Gründung



Wohnungsspiegel per 31.12.2022

Siedlung	Baujahr	Anzahl MFH	1 Zimmer	1,5 Zimmer	2 Zimmer	2,5 Zimmer	3 Zimmer	3,5 Zimmer	4 Zimmer	4,5 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	Total Wohnungen	Gewerbe
Birmensdorferstrasse 191, 8003 Zürich	1953	1	7		2	1	1	4	1	1	1		16	4
Riedenhaldenstrasse 72, 74, 76, 8046 Zürich	1953	3	6		12		3	1	2				24	
Altwiesenstrasse 136, 8051 Zürich	1952	1								6			6	
Dübendorfstrasse 161, 8051 Zürich	1952	1					6		3				9	
Dübendorfstrasse 157, 159, 8051 Zürich	1952	2		2		2	5		1		1		11	2
Aargauerstrasse 240, 8048 Zürich	2018	1							13			20	33	
Binzwiesenstrasse 12, 8057 Zürich	1969	1	8	8									16	
Wiesliacher 45, 8053 Zürich	1981	1				5		3		6			14	
Total		11	21	10	14	8	15	8	20	13	2	20	129	6

Im Portfolio der Stiftung Einfach Wohnen befinden sich per Ende des Geschäftsjahres:

129 

Wohnungen

6 

Gewerberäume

8 

Liegenschaften

In Planung befinden sich per Ende des Geschäftsjahres (grob geschätzt):

241 

Wohnungen

5 

Gewerberäume

einfach
wohnen

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich