

einfach
wohnen



Stiftung Einfach Wohnen

Geschäftsbericht 2023



Inhalt

Der Stiftungsrat	2
Vorwort der Stiftungsratspräsidentin und der Geschäftsführerin	3
Bericht des Stiftungsrats	4
Liegenschaften	5
Projekte	6
Der Stiftungsrat stellt sich vor	9
Zahlen	10
Wohnungsspiegel	11

Titelbild: Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach, Baustelle Guggach (Bild: Reto Schlatter)

Der Stiftungsrat

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

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

Marianne Dutli Derron, Vizepräsidentin (Architektin, Immobilienentwicklung)

Julika Kotai (Architektin, Energie-Coach Stadt Zürich)

Urs Räsamen (Bauingenieur, Immobilienentwickler und -bewirtschafter)

Kathrin Kuster (Betriebswirtschafterin)

Urs Spinner (Stabsmitarbeiter, Hochbaudepartement)

Karl Viridén (Architekt, Unternehmer) bis 31.01.2023

Bruno Rhomberg (Betriebswirtschafter)

Jörg Lamster (Architekt, Nachhaltigkeit), seit 27.09.2023

Elizabeth Steiner (Ökonomin), seit 27.09.2023

Vorwort

Auch 2023 war ein bewegtes Jahr. Nicht unerwartet, aber doch mit ziemlicher Wucht trafen auch uns Lieferengpässe, Preissprünge von Bauleistungen und eine dynamische Zinsentwicklung. Trotz dieser Umwelteinflüsse haben wir – wie unser Jahresabschluss 2023 zeigt – unsere Ziele erreicht. Damit wir bei unserem Tun Erfolg haben, sind Flexibilität und Veränderungswille ebenso bedeutend wie Verlässlichkeit und Kontinuität. Das Jahr 2023 stand deshalb ganz im Zeichen des kontinuierlichen Aufbaus und der Weiterentwicklung der Stiftung.

Auch im Stiftungsrat gab es Veränderungen: Karl Viridén verliess den Stiftungsrat per Januar 2023 nach engagiertem Einsatz. Elizabeth Steiner und Jörg Lamster stiessen im September 2023 dazu.

Zusammen mit den neuen und bestehenden Stiftungsräten haben wir unsere Vision vertieft und ein Leitbild entwickelt. Dieses wird als Kompass für die Aktivitäten der Stiftung dienen. Das Vermietungsreglement wurde erarbeitet und vom Stadtrat in Kraft gesetzt. Dieses bietet nun die Grundlage für alle zukünftigen Vermietungen.

Zusammen mit den städtischen Wohnbaustiftungen SFW (Stiftung Familienwohnungen) und SAW (Stiftung Alterswohnungen) wurde ein Projekt für einen stärkeren Austausch und die Zusammenarbeit in Fachthemen gestartet.

Auch im Berichtsjahr hat das Wachstum unsere Stiftung beschäftigt: Es ist der Stiftung gelungen, zwei Liegenschaften mit 24 Wohnungen zu erwerben. Die Bauprojekte wurden weiterentwickelt und beanspruchen Ressourcen, Engagement und Kreativität von allen Beteiligten.

Wir danken den Mitarbeitenden, dem Stiftungsrat und dem Finanzdepartement für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Dank und Anerkennung gebührt auch unserem Netzwerk.



Mira Porstmann, Geschäftsführerin,
Christine Steiner Bächli, Stiftungsratspräsidentin

Verlässlich und vertrauensvoll standen Partnerinnen und Partner aus vielen Bereichen an unserer Seite und haben gemeinsam mit uns die unterschiedlichsten Projekte vorangetrieben. Ein besonderer Dank geht an unsere Mieterschaft für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird in den kommenden Jahren in der Stadt Zürich steigen – die Stiftung wird sich engagiert für die Schaffung von Wohnraum einsetzen. Auch im kommenden Jahr wartet viel Arbeit auf uns.

Christine Steiner Bächli
Stiftungsratspräsidentin

Mira Porstmann
Geschäftsführerin

Bericht des Stiftungsrats

I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat tagte an sechs Sitzungen und führte zwei Klausuren durch. An den Sitzungen wurden 25 Anträge, davon 4 im Zirkularverfahren, beschlossen. Daneben fanden 22 Ausschusssitzungen der Ausschüsse Entwicklung & Bau, Geschäft & Organisation und Finanzen statt (Vorjahr: 67). Mit der Einführung eines Ausschusses Entwicklung & Bau, der alle Bauprojekte der Stiftung steuert, konnte die Anzahl der projektspezifischen Baukommissionssitzungen stark reduziert werden. Zudem wurde die Ebene des Projektteams eingeführt, die die operative Durchführung der Bauprojekte sicherstellt.

Leitbild

Die Stiftung Einfach Wohnen schafft umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Wohnraum für Menschen mit bescheidenem Einkommen.

Dies erreichen wir mit einfachen und innovativen Lösungen, effizienter Wohnraumnutzung, in Partnerschaften und schlanker Organisation.

Zusätzlich wurden vier Quartalssitzungen mit dem Finanzdepartement durchgeführt.

An der Frühjahrsklausur wurden ein Risikoworkshop durchgeführt sowie Wohnbauprojekte in Basel besichtigt. Gegenstand der Herbstklausur war die Erarbeitung des Leitbildes. Der Stiftungsrat verabschiedete zudem das Vermietungsreglement, welches per Ende Jahr vom Stadtrat erlassen wurde.

Karl Viridén hat die Stiftung per Ende Januar 2023 verlassen, Elizabeth Steiner und Jörg Lamster wurden im September 2023 durch den Stadtrat delegiert.

II. Veränderungen auf der Geschäftsstelle

Die IT-Software wurde planmässig mit Abacus erneuert und mit der Einführung der Microsoft-Teams-Umgebung konnte eine digitale Zusammenarbeit auf der Geschäftsstelle etabliert werden.

Das Quartalsreporting wurde fortgeführt.

Per 1. Oktober startete Mélanie Micallef-Bérard als Nachfolgerin von Barbara Wiegand als Leitung Finanzen.

III. Organisationsstrukturen

Die im Vorjahr beschlossenen Organisationsstrukturen wurden umgesetzt. Die Anpassung war aufgrund der hohen Anzahl an Bauprojekten und durch den Ausbau der Geschäftsstelle erforderlich resp. möglich. Im Berichtsjahr konnte eine effiziente Zusammenarbeit in den Ausschüssen Geschäft & Organisation, Entwicklung & Bau, Finanzen und Akquisition zwischen Stiftungsrat und Geschäftsstelle etabliert werden. Stiftungsratsmitglieder und Mitarbeitende der Geschäftsstelle bilden diese Ausschüsse.

IV. Auftritt gegen aussen

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

Es treffen weiterhin zahlreiche Wohnungsanfragen für die Wohnsiedlungen Guggach und Rotbuchstrasse ein.

V. Vermietung

Im Berichtsjahr waren 14 Kündigungen respektive Wiedervermietungen von Wohnobjekten zu verzeichnen. Die Wohnungen wurden auf flatfox und der Webseite der Stiftung ausgeschrieben. Wohnungen in den Liegenschaften Altwiesenstrasse, Dübendorfstrasse und Birmensdorferstrasse werden befristet vermietet. Die Übernahme der Verwaltung der Liegenschaften Binzwiesenstrasse und Wiesliacher konnte wie geplant durchgeführt werden. Die neu erworbenen Liegenschaften Kalchbühlstrasse und Birmensdorferstrasse 285 wurden direkt in die Verwaltung übernommen. Alle Liegenschaften im Besitz der Stiftung werden nun durch die Geschäftsstelle verwaltet.

Liegenschaften



Liegenschaft an der Birmensdorferstrasse
(Bild: Reto Schlatter)



Liegenschaft an der Kalchbühlstrasse
(Bild: Reto Schlatter)

Bestehende Liegenschaften

Es wurden kleinere Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Apparaten in Wohnungen der bestehenden Liegenschaften durchgeführt. In der Regel werden bei Neuvermietungen Malerarbeiten durchgeführt.

Erworbene Liegenschaften

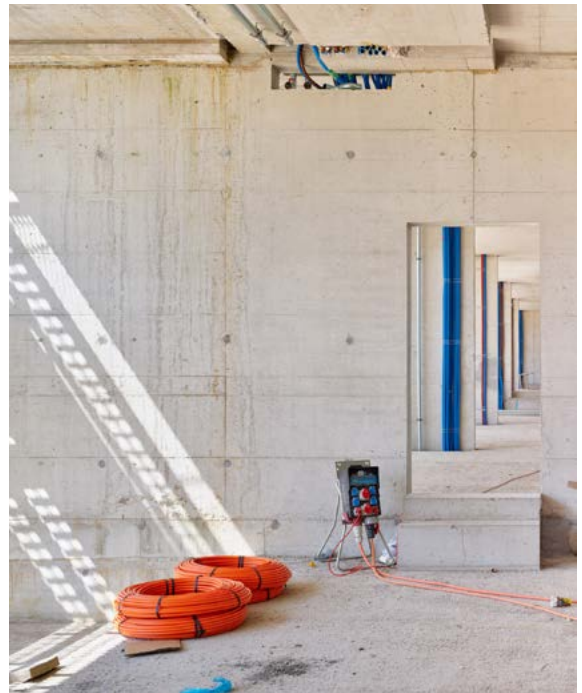
Im Geschäftsjahr hat die Stiftung die Tätigkeiten im Bereich der Akquisition aktiv vorangetrieben. Der Ausschuss Akquisition hat im Geschäftsjahr 26 Kaufoptionen geprüft und nach erfolgter Besichtigung 9 Angebote eingereicht.

Die Stiftung erwarb im August die Liegenschaft Kalchbühlstrasse 92 in Zürich-Wollishofen mit 9 Wohnungen und im Oktober die Liegenschaft Birmensdorferstrasse 285 in Zürich-Wiedikon mit 15 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Das Portfolio konnte somit um 24 Wohnungen erweitert werden.

Projekte



Aufrichte Guggach (Bilder: Reto Schlatter)



(Bild: Philip Heckhausen)

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach

Ein Jahr nach der Grundsteinlegung, am 8. Juni 2023 wurde die Aufrichte gefeiert. Die Bauarbeiten schreiten voran. Der Bezug der 111 Wohnungen und der Gewerbelokale ist im Herbst 2024 geplant. Die Gewerbevermietung wurde gestartet und die Vermietung der Wohnungen vorbereitet.

Das «Kunst und Bau»-Projekt startete mit dem «Radio Guggach»-Mobil vor Ort.
www.radiogugga.ch

Wohnsiedlung Rotbuchstrasse

Auf den Bauentscheid vom April 2023 sind drei Rekurse eingegangen, weshalb die Planungsarbeiten unterbrochen wurden.

Der ursprünglich geplante Fertigstellungstermin im 2025 kann somit nicht eingehalten werden und hängt von der Dauer des Unterbruchs ab.

Die Stiftung plant eine neue Siedlung mit 42 Wohnungen. Die Stadt Zürich überlässt der Stiftung das Grundstück im Baurecht.

Wohnsiedlung Altwiesen-/ Dübendorfstrasse

Die Stiftung plant zwei Ersatzneubauten auf dem Areal. Das Vorprojekt mit Kostenschätzung wurde im Oktober 2023 abgenommen und die Planungsarbeiten mit dem Bauprojekt konnten weitergeführt werden. Der Start der Bauarbeiten ist für Herbst 2025 vorgesehen, die Fertigstellung bis 2028 geplant.

Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, welche die Projekte der verschiedenen Eigentümer koordiniert und neu in einen Verein überführt wurde. www.altwiesen.ch



Visualisierungen Altwiesen (Bilder: Figi Zumsteg Architekten GmbH)

Heizungersatz Riedenhaldenstrasse

Das Projekt Heizungersatz konnte erfolgreich umgesetzt werden. Seit Herbst 2023 wird die Heizenergie und Energie für Warmwasser mit Erdwärmesonden erzeugt und ist somit CO₂-neutral.

Fassadeninstandsetzung und Heizungersatz Wiesliacher

Die Planung des Projektes wurde vorangetrieben. Der Heizungersatz der Ölheizung mit Erdwärmesonden und einer Luftwasserwärmepumpe ist im Sommer 2024 geplant.

Gesamtinstandsetzung Birmensdorferstrasse 191

Das beauftragte Planungsteam hat mit der Planung des Projektes gestartet. Es wurden eine Gebäudeaufnahme gemacht und Schadstoffanalysen durchgeführt. Der Abschluss des Vorprojektes wird im Frühjahr 2024 erwartet.

Thurgauerstrasse

Gemeinsam mit der Genossenschaft Kalkbreite wurde eine Bewerbung für das Baurecht Thurgauerstrasse in Zürich Nord eingereicht. In einem spannenden und lehrreichen Prozess wurde die Bewerbung unter dem Motto «miteinander, durcheinander, füreinander» erarbeitet. Leider war die Bewerbung nicht erfolgreich.



Der Stiftungsrat stellt sich vor



Elizabeth Steiner, Ökonomin

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, damit ich einen Beitrag leisten kann, dass es in der Stadt Zürich mehr günstige und ökologische Wohnungen gibt.

Einfach Wohnen heisst für mich einerseits den Menschen mit mittleren und kleinen Einkommen das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen und andererseits der 2000-Watt-Gesellschaft einen Schritt näher zu kommen.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir Nachhaltigkeit – sowohl in ökologischer als auch in finanzieller Hinsicht.

Jörg Lamster, Architekt

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, weil mich als ausgebildeter Architekt das einfache Wohnen interessiert und ich das Einfache für den unumgänglichen Ansatz des nachhaltigen Lebens halte. Die Funktion des Stiftungsrates gibt mir die Möglichkeit, strategische Entscheide zu treffen, Dinge anzustossen und zu entwickeln.

Einfach Wohnen heisst für mich jedes Teil eines Gebäudes, jede Tätigkeit beim Entwickeln, Bauen und Bewirtschaften von Wohnnutzungen auf Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit zu hinterfragen. Mit dem Verzicht auf Unnötiges leisten wir einen ökologischen Beitrag und können günstigeren Wohnraum schaffen.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir grossen Handlungsspielraum, mutige Schritte und eine gute Zusammenarbeit mit allen, die verändern wollen.



Julika Kotai, Architektin

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, weil das Zusammenbringen der zentralen Stiftungsthemen – die Erstellung und der Erhalt von vorbildlich nachhaltigem und preisgünstigem Wohnraum – eine herausfordernde Aufgabe ist, welche mich sehr interessiert.

Einfach Wohnen heisst für mich kostengünstiger Wohnraum, bei welchem der pro Kopf Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss, welcher auf das Wohnen entfällt, so gering wie möglich ist.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir eine weiterhin gute und kooperative Zusammenarbeit, viele gute und innovative Ideen und die erfolgreiche Umsetzung von zukunftsgerechten Projekten.

Marianne Dutli Derron, Architektin

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, weil ich mich seit mehr als 25 Jahren mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau und dem Ziel, zahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, beschäftige. Vor bald 10 Jahren habe ich die spannende Herausforderung angenommen nicht nur zahlbaren, sondern auch ökologischen Wohnraum zu entwickeln und zu vermieten.

Einfach Wohnen heisst für mich einerseits das Schaffen von suffizienten, vielfältig nutzbaren Wohnflächen, die zahlbar sind für unterschiedliche Lebensentwürfe, sowie das Entwerfen von klugen, effizienten Konstruktionsprinzipien mit sparsamem Materialeinsatz als Voraussetzung zur ökologischen Nachhaltigkeit.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir, dass wir unsere gemachten Erfahrungen in der Bestellung im Sinne des «einfachen Wohnens» weiterentwickeln und in der Projektierung, Realisierung und im Betrieb konsequent umsetzen können.





Urs Räsamen, Bauingenieur

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, weil ich einen Beitrag für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum leisten möchte.

Einfach Wohnen heisst für mich, das Immobilienangebot innovativ zu erweitern.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir, dass eine Entspannung am Immobilienmarkt möglich wird.

Urs Spinner, Stabsmitarbeiter

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, weil in der Stadtzürcher Gemeindeordnung geschrieben steht, dass ein Drittel aller Mietwohnungen ökologisch vorbildlich und preisgünstig zur Verfügung gestellt werden muss.

Der Stadtrat hat mich beauftragt, in der Stiftung meinen bescheidenen Beitrag zu leisten. Das finde ich spannend und toll.

Einfach Wohnen heisst für mich, dass ökologisches Bauen und preisgünstiges Wohnen einfach total matchen. Stichwort: Suffizienz.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir innovative Projekte im Sinne des Stiftungszwecks, die von anderen nachgeahmt werden.



Kathrin Kuster, Betriebswirtschafterin

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, weil preisgünstiger Wohnraum und ökologische Nachhaltigkeit zwei der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen sind. Mich dafür einzusetzen ist für mich eine grosse Motivation und Freude.

Einfach Wohnen heisst für mich, zweckmässig, ökologisch nachhaltig und gleichzeitig innovativ.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir weitere innovative Bauprojekte, die partnerschaftlich mit verschiedenen Akteur:innen erarbeitet werden.

Bruno Rhomberg, Betriebswirtschafter

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, weil ich die Werte und Ziele der Stiftung teile und im Stiftungsrat gerne mein spezifisches Fachwissen und meine Erfahrungen einbringe. Ich mag die Auseinandersetzung mit strategischen Fragestellungen im interdisziplinären Stiftungsratsteam.

Einfach Wohnen heisst für mich ein Zuhause zu haben, das den Grundbedürfnissen entspricht, ohne übermässigen Luxus, aber mit Komfort und Geborgenheit. Indem man bewusst auf überflüssigen Komfort verzichtet und sich auf das Wesentliche konzentriert, kann man Ressourcen schonen und ökologisch verantwortungsvoll leben.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir ein kontinuierlich gesundes Wachstum, damit noch mehr Personen beim Wohnen von der Stiftung profitieren können und die Stiftung einen Beitrag für die städtischen Ziele in Bezug auf den Ausbau von gemeinnützigen Wohnungen und der 2000-Watt Gesellschaft leisten kann.



Christine Steiner Bächli, Architektin

Ich engagiere mich bei Einfach Wohnen, weil ich mich seit Langem mit nachhaltigem Bauen und Entwickeln beschäftige. Orte für Menschen zu schaffen sowie Stadt- und Lebensräume zu entwickeln, ist eine Herzensangelegenheit.

Einfach Wohnen heisst für mich einerseits sozial, ökologisch und bezahlbar, andererseits qualitativ, wesentlich und robust.

Für die Zukunft der Stiftung wünsche ich mir, dass wir den Schwung der ersten Jahre nutzen und damit innovativen Wohnungsbau und Lebensraum entwickeln können und unsere Erfahrungen mit anderen Wohnbauträgern teilen.

Zahlen

Anlage des Stiftungsvermögens

Die Erfolgsrechnung konnte durch höhere Mieteinnahmen dank der Vergrößerung des Liegenschafts-Portfolios, geringeren Abschreibungen, den Zinserträgen sowie einer guten Bewirtschaftung der Liegenschaften erneut positiv abschliessen. Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 431 878.88 (Vorjahr: Fr. 604 178.30).

Aus den Finanzanlagen resultierte ein Finanzertrag von Fr. 90 398.06 (Vorjahr: Fr. 40 194.42). Die Zinsen für Fremdkapital sind auf Fr. 263 262.52 angestiegen (Vorjahr: Fr. 62 792.08). Im Geschäftsjahr wurden Mietzinseinnahmen von Fr. 2 436 385.55 (Vorjahr: Fr. 2 316 898.61) verbucht. Es wurden Abschreibungen von Fr. 485 824.02 und Einlagen in die Erneuerungsfonds von Fr. 370 519.– getätigt.

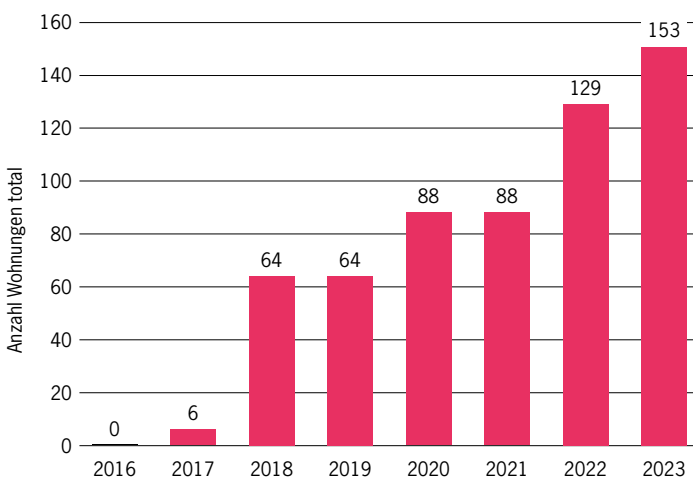
Finanzen

Die finanzielle Lage der Stiftung kann weiterhin als gut bezeichnet werden. Für zwei erworbene Liegenschaften wurde ein Abschreibungsbeitrag bei der Stadt Zürich beantragt. Für die Käufe sowie die geplanten Bauinvestitionen wurde Fremdkapital aufgenommen.

Sitzungsgelder und Entschädigungen

Dem Stiftungsrat wurden insgesamt Fr. 84 241.95 (Vorjahr: Fr. 89 848.65) an Sitzungsgeldern und Entschädigungen ausbezahlt (ohne Sozialleistungen). Neben den Stiftungsrats- und Kommissions-sitzungen machten die Stiftungsratsmitglieder total 111 Stunden (Vorjahr 198.50 Stunden) geltend. Fr. 19 848.30 (Vorjahr Fr. 37 161.–) wurden direkt den Bauprojekten belastet (aktiviert).

Anzahl Wohnungen seit Gründung



Jahresrechnung 2023

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

Revisionsstelle ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

Wohnungsspiegel per 31.12.2023

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	2	1	2		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	
Kalchbühlstrasse 92, 8038 Zürich	1933	1	3		6								9	
Birmensdorferstrasse 285, 8055 Zürich	1968	1	3	1	6	1	3		1				15	3
Total		13	27	11	26	10	18	6	20	13	2	20	153	9

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

153 

Wohnungen

9 

Gewerberäume

10 

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