

einfach
wohnen



Einfach Wohnen

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

Geschäftsbericht 2020

Inhalt

Der Stiftungsrat	2
Vorwort des Präsidenten / der Geschäftsführerin	3
Bericht des Stiftungsrats	4
Projekte und Liegenschaften	5
Zahlen	7

Titelbild: Geschäftsstelle der Stiftung Einfach Wohnen.

(Bild: Juliet Haller)

Der Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Er ist vom Gemeinderat für die Amtszeit 2018 – 2022 gewählt.

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

Marianne Dutli Derron, Vizepräsidentin (Architektin, Immobilienentwicklung)

Felix Bosshard (Geograf, Präsident GBMZ)

Veronika Harder (Unternehmung für Immobilienentwicklung, Gesamtleitungen, Baumanagement)

Julika Kotai (Architektin, Energie-Coach Stadt Zürich)

Urs Räbsamen (Bauingenieur, Immobilienentwickler und -bewirtschafter)

Kathrin Kuster (Departementssekretärin, Sozialdepartement)

Christine Steiner Bächi (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit)

Karl Viridén (Architekt, Unternehmer)

Vorwort des Präsidenten



Stadtrat Daniel Leupi
Stiftungsratspräsident

Der Stiftungsrat hat das erste Projekt der Stiftung, die temporäre Siedlung Wohnen am Vulkanplatz für Geflüchtete und junge Erwachsene in Ausbildung, ausgewertet. Er genehmigte das Projekt für eine Wohnsiedlung auf dem Guggach-Areal, das mit der Baueingabe die nächste Hürde angesteuert hat. Eine Liegenschaft in Zürich-Affoltern mit 24 Wohnungen ging in den Besitz der Stiftung über. Im Portfolio der Stiftung befinden sich nun 88 Wohnungen.

Im Frühjahr begrüsste der Stiftungsrat Mira Porstmann. Kaum hatte die neue Geschäftsführerin ihre Arbeit aufgenommen, fand ein Grossteil der Sitzungen coronabedingt als Telefonkonferenz statt. Auch der Start in der neuen Geschäftsstelle an der Birmensdorferstrasse gestaltete sich anders als geplant. Im Namen des Stiftungsrats bedanke ich mich für den besonderen Einsatz aller Beteiligten unter den speziellen Bedingungen.

Vorwort der Geschäftsführerin



Mira Porstmann
Geschäftsführerin

Mitten in der Pandemie begann im April meine Tätigkeit als Geschäftsführerin. Ein herausfordernder Start. Gespräche, Übergaben und Sitzungen fanden virtuell statt. Umso wichtiger waren die persönlichen Begegnungen im Sommer.

Das Jahr stand im Zeichen des Aufbaus der Geschäftsstelle, der Fortsetzung der Bauprojekte und der Entwicklung der Organisation. Es ist mir ein besonderes Anliegen die Gebäude im Portfolio der Stiftung nachhaltig zu planen, zu bewirtschaften und zu erhalten.

Für die gute Zusammenarbeit danke ich den Mitarbeitenden, dem Stiftungsrat, dem Finanzdepartement und allen Partnerinnen und Partnern. Unserer Mieterschaft danke ich für das Vertrauen. Mit Einsatz und Herzblut wird die Stiftung die Ziele – günstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnraum zu erstellen – weiterverfolgen.

Bericht des Stiftungsrats

I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat tagte im Geschäftsjahr an sechs Sitzungen und einer halbtägigen Klausur im Herbst, davon wurden drei Sitzungen und die Klausur als Videokonferenzen durchgeführt. Daneben fanden 67 Sitzungen der einzelnen Kommissionen statt (Vorjahr: 51). An der Klausur behandelte der Stiftungsrat die Auswertung des Bauprojekts «Wohnen am Vulkanplatz» und überprüfte die Anlagestrategie in Bezug auf die ökologische Zielsetzung der Stiftung.

II. Die weiteren Organe der Stiftung

Per 1. April nahm Mira Porstmann ihre Arbeit als Geschäftsführerin auf. Die Baugenossenschaft «Frohes Wohnen Zürich» kündigte den Mandatsvertrag für Buchhaltung, Bewirtschaftung und Rechnungswesen per 1. Juli. Die Geschäftsstelle hat diese Leistungen übernommen. Dazu wurde die Organisation aufgebaut, die Informatik in Betrieb genommen und wurden Fachpersonen auf Mandatsbasis angestellt. Im Sommer übernahm Barbara Wiegand die Leitung der Finanzen.

Revisionsstelle ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

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 bilden diese Ausschüsse.

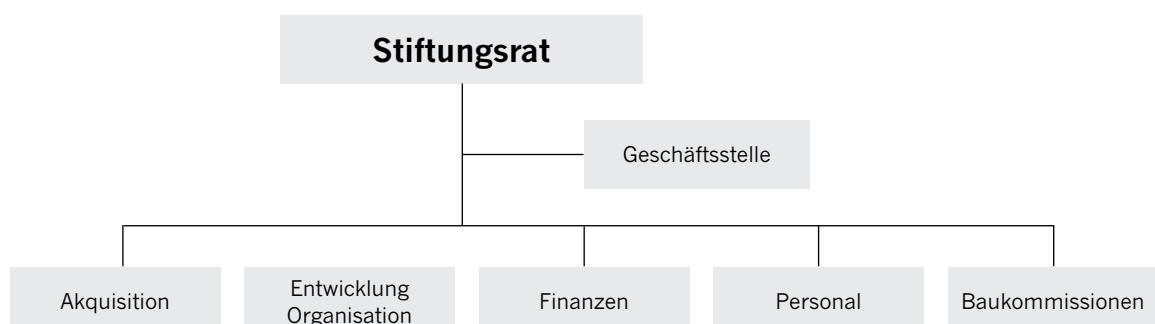
Die Baukommissionen Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach, Wohnsiedlung Rotbuchstrasse und Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse führen die jeweiligen Bauprojekte. Der Stiftungsrat hat entschieden, für die Instandsetzungen der Liegenschaften Birmensdorferstrasse und Riedenhaldenstrasse eine weitere Baukommission einzusetzen.

IV. Auftritt gegen aussen

Die im Juni eröffnete Geschäftsstelle an der Birmensdorferstrasse befindet sich in einem gut sichtbaren Ladenlokal im Erdgeschoss. Die ehemaligen Gewerberäume wurden mit mehrheitlich wiederverwendeten Bauteilen ausgebaut.

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

Organigramm



Projekte und Liegenschaften

Guggach-Areal

Der Stiftungsrat hat das Bauprojekt im Sommer genehmigt – ein weiterer wichtiger Meilenstein. Der Kostenvoranschlag beträgt 47,5 Millionen Franken für die Gesamtkosten inklusive Photovoltaik-Anlage, Bauherrenleistungen, Ausbau Kindergarten, Reserven und Grundstückskosten (Baukosten 42 Millionen Franken). Im Oktober informierten Stiftung und Stadt Zürich im Quartier. Ende Jahr erfolgte die Baueingabe und wurden die Bauvolumen ausgesteckt.

Rotbuch-/Seminarstrasse

Der gemeinsam mit dem Amt für Hochbauten (AHB) vorbereitete Wettbewerb wurde im Mai zur Präqualifikation ausgeschrieben. Anschliessend wurden 15 Teams für die Teilnahme am einstufigen anonymen Projektwettbewerb ausgewählt. Die Eingabe erfolgte im Dezember – die Jurierung wurde coronabedingt ins Frühjahr 2021 verschoben. Parallel wurde das Mandat für die Bauherrenvertretung öffentlich ausgeschrieben und beauftragt.

Fogo: Wohnen am Vulkanplatz erreicht Netto-Null

Der Stiftungsrat hat an der Klausur vom 30. Oktober das Projekt Wohnen am Vulkanplatz/Fogo ausgewertet.

Das Stiftungsziel – Bereitstellung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen – wurde erreicht. Die ökologischen Ziele wurden sogar übertroffen. Das Projekt erreicht Netto-Null-CO₂, das heisst, dass die CO₂-Emissionen von Erstellung, Betrieb und Mobilität durch Stromerzeugung mittels einer Photovoltaik-Anlage kompensiert werden. Ein Holzmodulbau eignet sich auch für weitere Projekte, da diese Bauweise nachhaltig sowie kostengünstig und die Bauzeit kurz ist.

Kennzahlen

- 33 Wohnungen, 139 Zimmer, 93 Module
- Energieerzeugung CO₂-neutral (Luft/Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Module)
- Gesamtkosten 11,34 Mio. Franken
- Baukosten BKP 1-5 pro m² Hauptnutzfläche Fr. 3 780 pro m²
- Projektdauer: Projektdefinition Februar 2017–Bezug November 2018
- Bauzeit 6 Monate, pro Tag Montage von zirka 12 Holzmodulen bzw. vier 6-Zimmer-Wohnungen

Weitere Informationen:

einfach-wohnen.ch/projekte



Riedenhaldenstrasse 72 / 74 / 76

(Bild: Juliet Haller)

Altwiesen-/Dübendorfstrasse

Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, die die Projekte der verschiedenen Eigentümer koordiniert. Sie erarbeitete Grundlagen für die Projektierung der zwei Wohngebäude. Die gemeinsame Planung wurde weiter vorangetrieben und ein Kommunikationskonzept erarbeitet. Der Stiftungsrat hat entschieden, einen Projektwettbewerb mit dem AHB auszuschreiben. Der private Gestaltungsplan wird voraussichtlich im Frühjahr 2021 festgesetzt.

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

Erworbenen Liegenschaften

Die Stiftung kaufte per April die Liegenschaft Riedenhaldenstrasse 72 / 74 / 76 in Zürich-Affoltern. In der Siedlung (Baujahr 1953) befinden sich 24 Wohnungen mit zweckmässigen Grundrissen.

Kaufoptionen

Der Stiftungsrat hat im Geschäftsjahr einzelne Kaufoptionen geprüft. Weil der Immobilienmarkt in der Stadt Zürich weiterhin angespannt ist, sind Käufe zu vertretbaren Preisen kaum möglich.

Für 2021 besteht ein Kaufrechtsvertrag mit einem benachbarten Grundeigentümer aus dem Geviert Dübendorf-/Altwiesenstrasse.

Bestehende Liegenschaften

Für die Liegenschaften Birmensdorferstrasse und Riedenhaldenstrasse führte der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich ein Energie-coaching betreffend Heizungersatz durch. Die Siedlungen sollen mit CO₂-neutraler Heizenergie versorgt werden.

Zahlen

Anlage des Stiftungsvermögens

Aus den Finanzanlagen resultierte ein Finanzertrag von Fr. 74 315 (Vorjahr: Fr. 124 205). Im Geschäftsjahr konnten Mietzinseinnahmen von Fr. 1 534 121 (Vorjahr: Fr. 1 304 515) erwirtschaftet werden, die aufgrund des Zukaufs der Riedenhaldenstrasse gestiegen sind. Es wurden Abschreibungen von Fr. 597 606 und Einlagen in die Erneuerungsfonds von Fr. 279 000 getätig. Der Jahresverlust beläuft sich auf Fr. 18 718 (Vorjahr: Fr. 29 258). Die Erfolgsrechnung wird, neben gesunkenen Zinserträgen und coronabedingten Mietzinsausfällen, von Mehraufwänden für die Übernahme der Leistungen und für die Einrichtung der Infrastruktur der Geschäftsstelle belastet. Das Eigenkapital ist im Geschäftsjahr auf Fr. 80 615 732 gestiegen (Vorjahr Fr. 80 355 451).

Sitzungsgelder und Entschädigungen

Dem Stiftungsrat wurden insgesamt Fr. 105 950 an Sitzungsgeldern und Entschädigungen ausbezahlt (ohne Sozialleistungen). Neben den Stiftungsrats- und Kommissionsitzungen machten die Stiftungsratsmitglieder total 321,25 Stunden geltend. Fr. 42 405 wurden direkt den Bauprojekten belastet (aktiviert).

Jahresrechnung 2020

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

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

88 
Wohnungen

4 
Gewerberäume

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

241 
Wohnungen

5 
Gewerberäume

**einfach
wohnen**

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich