



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 15. Juni 2022

GR Nr. 2022/247

Finanzdepartement, Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen, Kenntnisnahme Geschäftsbericht 2021

Gemäss Art. 17 Stiftungsstatut der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (AS 843.250; in der bis am 30. April 2022 geltenden Fassung) reicht der Stiftungsrat dem Stadtrat jeweils Rechnung und Geschäftsbericht zuhanden des Gemeinderats zur Kenntnisnahme ein.

Die Rechnung 2021 wurde dem Gemeinderat bereits im Rahmen der städtischen Rechnung unterbreitet (GR Nr. 2021/83). Nun liegt auch der Geschäftsbericht für das Jahr 2021 vor. Der Stiftungsrat hat mit Beschluss vom 21. März 2022 den Geschäftsbericht 2021 einstimmig verabschiedet. Daher ist er dem Stadtrat zuhanden des Gemeinderats zur Kenntnisnahme zu unterbreiten. Am 1. Mai 2022 trat zwar das teilrevidierte Stiftungsstatut in Kraft. Neu nimmt dann der Stadtrat vom Geschäftsbericht Kenntnis und leitet diesen dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme weiter. Da aber der Geschäftsbericht für das Jahr 2021 vom Stiftungsrat noch vor dem 1. Mai 2022 verabschiedet wurde und sich für den Gemeinderat nichts ändert, rechtfertigt sich eine Anwendung des früheren Vorgehens.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Unter Ausschluss des Referendums:

Der Geschäftsbericht 2021 der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti

einfach
wohnen



Einfach Wohnen

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

Geschäftsbericht 2021

21

Inhalt

Der Stiftungsrat	2
Vorwort des Präsidenten / der Geschäftsführerin	3
Bericht des Stiftungsrats	4
Liegenschaften	5
Projekte	6
Es geht los auf dem Guggach-Areal!	7
Wie in einem Park und doch mitten in der Stadt	9
Zahlen	11

*Titelbild: Visualisierung Fassade Wohnsiedlung Rotbuchstrasse (Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekt*innen AG)*

Der Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Er ist vom Gemeinderat für die Amtsdauer 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) bis 30.4.2021

Urs Spinner (Departementssekretär, Hochbaudepartement) ab 01.05.2021

Christine Steiner Bächli (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit)

Karl Viridén (Architekt, Unternehmer)

Vorwort des Präsidenten



Stadtrat Daniel Leupi
Stiftungsratspräsident

Die gemeinderätliche Spezialkommission Finanzdepartement beriet im Geschäftsjahr die Änderung der Stiftungsstatuten. Im Juni hat die Siedlung Wohnen am Vulkanplatz/Fogo den Publikumspreis der Auszeichnung für Gute Bauten der Stadt Zürich erhalten – eine tolle Anerkennung.

In Zürich-Unterstrass schafft die Stiftung Einfach Wohnen gleich mit zwei Projekten günstigen Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen. Nach Abschluss des Wettbewerbs zur Siedlung Rotbuchstrasse startete die Projektierung für das generationenübergreifende Vorhaben. Ende des Jahres habe ich zusammen mit den Stadträten André Odermatt und Filippo Leutenegger den symbolischen Spatenstich für die Wohnsiedlung, die Schulanlage und den Park auf dem Guggach-Areal gesetzt.

Kathrin Kuster danke ich für ihr Engagement als Stiftungsrätin und wünsche ihrem Nachfolger Urs Spinner viel Freude bei seiner Aufgabe im Stiftungsrat. Bei Geschäftsführerin Mira Porstmann und ihrem Team bedanke ich mich im Namen des Stiftungsrats für die gute Zusammenarbeit.

Vorwort der Geschäftsführerin



Mira Porstmann
Geschäftsführerin

Ich blicke auf ein gutes und vielfältiges Geschäftsjahr zurück. Trotz eines weiteren Jahres im Zeichen der Corona-Pandemie konnte die Stiftung ihre Organisation und ihre Strukturen weiterentwickeln. Ich freue mich sehr, dass mit Marlen Gübeli als Immobilienbewirtschafterin eine weitere Mitarbeitende eingestellt wurde.

Die Stiftung konnte die Bauprojekte vorantreiben. Im Interview mit den Projektbeteiligten erfahren Sie, welche Herausforderungen es bei den Bauarbeiten der Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach zu meistern gibt. Aktuell läuft der Wettbewerb für die Projektierung der zwei Wohngebäude im Geviert Altwiesen-/Dübendorfstrasse: Die Wettbewerbsaufgabe wurde erarbeitet und der Projektwettbewerb publiziert. Die Stiftung hat den baulichen Zustand der Bestandsliegenschaften analysiert und die strategische Planung der Bauprojekte erstellt. Drei weitere Mehrfamilienhäuser gehören neu in das Stiftungs-Portfolio: Nach Prüfung zahlreicher Kaufoptionen ist es der Stiftung trotz angespanntem Immobilienmarkt in der Stadt Zürich gelungen, zwei Kaufverträge abzuschliessen und auf den Kaufrechtsvertrag für die Dübendorfstrasse 157–159 einzutreten.

Ich danke den Mitarbeitenden, dem Stiftungsrat, dem Finanzdepartement und allen Partnerinnen und Partnern herzlich für die gute Zusammenarbeit und unserer Mieterschaft für das entgegengebrachte Vertrauen. Mit aller Kraft wird die Stiftung ihre Ziele – günstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnraum zu erstellen – weiterverfolgen.

Bericht des Stiftungsrats

I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat tagte an sechs Sitzungen und führte im Frühjahr und Herbst jeweils eine Klausur durch. Daneben fanden 79 Sitzungen (Vorjahr: 67) statt, davon 63 Baukommissionssitzungen und 16 Ausschusssitzungen.

An der digitalen Klausur im Frühjahr behandelte der Stiftungsrat den Risikomanagement-Bericht, verabschiedete die revidierte Anlagestrategie in Bezug auf die ökologische Zielsetzung der Stiftung und diskutierte die Nachfolgeregelung im Stiftungsrat. Die Herbstklausur konnte physisch durchgeführt werden und es wurden strategische Themen hinsichtlich der zukünftigen Planung der Bauprojekte thematisiert.

Der Risikobericht wurde mit Massnahmen ergänzt und durch den Stiftungsrat genehmigt. Es wurden keine Risiken festgestellt, die zu einer dauerhaften oder wesentlichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Kathrin Kuster hat die Stiftung per 30.04.2021 verlassen. Urs Spinner, Departementssekretär im Hochbaudepartement, wurde als Nachfolger durch den Stadtrat delegiert.

II. Die weiteren Organe der Stiftung

Auch im Berichtsjahr wurden die Tätigkeiten der Geschäftsstelle massgeblich durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Das Covid-Schutzkonzept wurde regelmässig an die epidemiologische Lage angepasst.

Das Quartals-Reporting wurde etabliert, das Organisationshandbuch verabschiedet und der Teamraum zur digitalen Zusammenarbeit weiterhin gepflegt. Die Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle ist mittlerweile eingespielt und von einem kollegialen Miteinander geprägt.

Auf strategischer Ebene wurde eine Kooperation mit der Stiftung Kinderreiche Familien abgesegnet. Die Umsetzung auf operativer Ebene ist voranzutreiben.

Per 1. Juli startete Immobilienbewirtschafterin Marlen Gübeli in der Geschäftsstelle mit einem Pensum von 60 Prozent. Elzbieta Korona konnte im Rahmen des Wiedereinstiegsprogramms für Frauen der Stadt Zürich bei der Stiftung ein Praktikum im Rechnungswesen und in der Administration absolvieren. Das Praktikum konnte aufgrund der guten Zusammenarbeit und des Einsatzes von Elzbieta Korona verlängert werden. Barbara Wiegand war weiterhin als Leiterin Finanzen tätig. Aufgrund der steigenden Anzahl an Bauprojekten wurde die Stelle der Leitung Projektentwicklung Bau ausgeschrieben. Mit Dominique Marchand konnte eine erfahrene Architektin gewonnen werden. Sie tritt ihre Stelle am 1. April 2022 an.

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 Service-Formulare 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 fünf Kündigungen respektive Wiedervermietungen von Wohnobjekten zu verzeichnen. Bei der Liegenschaft Riedenhaldenstrasse wurde die Ausgliederung

der Nebenkosten nach Vorgaben der Stadt Zürich vorgenommen.

Für das Restaurant in der Birmensdorferstrasse wurde die Drei-Drittels-Lösung der Stadt mit einer entsprechenden Reduktion der Miete vereinbart.

Liegenschaften



Erworbene Liegenschaften Binzwiesenstrasse in Zürich-Oerlikon und Wiesliacher in Zürich-Witikon

Bestehende Liegenschaften

In den Wohnungen der bestehenden Liegenschaften wurden kleinere Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Apparaten durchgeführt. Die strategische Bauplanung und Zustandsanalysen der Liegenschaften wurden erarbeitet.

Die Energieerzeugung der Liegenschaft Birmensdorferstrasse wurde als kurzfristige Massnahme auf Biogas umgestellt.

In der Liegenschaft Riedenhaldenstrasse 72/74/76 wurde der Instandsetzungsbedarf überprüft und das Projekt Heizungsersatz gestartet. Die Liegenschaft soll in Zukunft mit CO₂-neutraler Heizenergie versorgt werden.

Erworbene Liegenschaften

Die Stiftung konnte den Erwerb der Liegenschaften Binzwiesenstrasse 12 in Zürich-

Oerlikon und Wiesliacher 45 in Zürich-Witikon in die Wege leiten. Für beide Liegenschaften wurden Reservationsanzahlungen geleistet. In der Liegenschaft Binzwiesenstrasse befinden sich 16 Kleinwohnungen, im Wiesliacher 14 Wohnungen unterschiedlicher Grösse.

Auf den Kaufrechtsvertrag Dübendorfstrasse 157/159 wurde mit 11 Wohnungen und 2 Gewerberäumen eingetreten.

Kaufoptionen

Der Stiftungsrat hat im Geschäftsjahr einzelne Kaufoptionen geprüft. Trotz angespanntem Immobilienmarkt in der Stadt Zürich ist es der Stiftung gelungen, zwei Käufe zu vertretbaren Preisen zu realisieren.

Projekte

Altwiesen-/Dübendorfstrasse

Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, welche die Projekte der verschiedenen Eigentümer koordiniert. Es wurde die gemeinsame Webseite www.altwiesen.ch aufgeschaltet.

Die Wettbewerbsaufgabe für die Projektierung der zwei Wohngebäude wurde erarbeitet und der Projektwettbewerb vom Amt für Hochbauten der Stadt Zürich publiziert. Weiterführende Informationen sind auf <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe.html> verfügbar.

Der private Gestaltungsplan wurde durch den Stadtrat im Frühjahr 2021 festgesetzt und anschliessend durch den Gemeinderat genehmigt. Per Ende Jahr stand die Inkraftsetzung nach Ablauf der Rekursfrist durch den Stadtrat noch aus.

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach

Die Bauarbeiten konnten termingerecht gestartet werden. Der gemeinsame Spaten-

stich markierte diesen wichtigen Meilenstein. Weiter wurde der Baurechtsvertrag durch den Gemeinderat mit 94 Stimmen zu 17 genehmigt.

Im Interview berichten die Projektbeteiligten über den Baustart.

Wohnsiedlung Rotbuchstrasse

Die Stiftung plant eine neue Siedlung mit Wohnraum für rund 100 Menschen. Der im Auftrag der Stiftung durch das Amt für Hochbauten (AHB) durchgeführte Wettbewerb wurde im Juni entschieden. Die Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekt*innen AG konnte sich dabei durchsetzen. Eine Information der Anwohnenden wurde durchgeführt. Die Stadt Zürich überlässt der Stiftung Einfach Wohnen das Grundstück im Baurecht. Die Planung wurde im Juli 2021 begonnen, die Fertigstellung ist für 2025 vorgesehen. Erfahren Sie mehr über das Projekt auf den folgenden Seiten.

Publikumspreis für Fogo

Am 20. September 2021 fand zum 18. Mal die Preisverleihung der **Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich** statt.

Von 117 teilgenommenen Projekten hat es Fogo auf die Shortlist geschafft und konnte sich bei der Online-Abstimmung mit über 1300 Stimmen von rund 7000 Stimmen deutlich durchsetzen.

Die Stiftung Einfach Wohnen freut sich gemeinsam mit der AOZ und dem Jugendwohnnetz JUWO über diese Anerkennung!



Weitere Informationen:

➤ <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/architektur/auszeichnung/ausgezeichnete-bauten/2016-2020/aba197.html>

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach

Es geht los auf dem Guggach-Areal!

Der Startschuss für die Bauarbeiten auf dem Guggach-Areal markierte der gemeinsame Spatenstich im Dezember 2021. Demnächst starten die Hochbauarbeiten. Die Architektin Tanja Reimer, Baumanagerin Tanja Jackschath und Bauherrenvertreterin Claudia Thiesen sprechen im Interview über den aktuellen Projektstand. Während des Gesprächs liegt Aufbruchstimmung in der Luft und man spürt: Die Vorfreude ist gross!



Spatenstich im Dezember 2021

Bild Reto Schlatter

Wir befinden uns am Übergang von der Planung zur Realisierung. Wie ist der aktuelle Stand der Arbeiten?

Tanja Reimer: Es ist eine extrem spannende Zeit! Wir sind aufgeregt, dass es endlich losgeht! Die ersten Unternehmungen sind an Bord und es passiert sehr viel gleichzeitig. Ausgehend von den Stiftungszielen wurden viele mutige Entscheidungen getroffen und nun gilt es, diese auf den Boden zu bringen und gute Häuser zu bauen. Die Stiftung will in besonderem Mass günstig sowie nachhaltig bauen – in jeglicher Hinsicht. Dieses Bauvorhaben ist daher kein Projekt, das man so entwerfen und realisieren kann, wie man es bisher immer gemacht hat.

Was sind aktuell die grössten Herausforderungen?

Claudia Thiesen: In der Tat betritt die Stiftung in vielen Punkten Neuland. Es gibt keine umfangreichen Vorgaben aus vorherigen Projekten und viele Fragen werden nun zum ersten Mal beantwortet.

Tanja Reimer: Genau. Und es gibt einige Themen wie Lärmschutz, Bauen mit Naturstein, CO₂-Einsparungen im Massivbau oder Fertignasszellen, wo Entwicklungsarbeit geleistet und Wissen generiert werden müssen. Es reicht nicht, allein bestehendes Wissen abzurufen und von Erfahrung zu profitieren.

«Einfach bauen ist nicht einfach!»

Auch im Bewilligungsprozess müssen viele Ansprüche in Einklang gebracht werden, die sich unter Umständen widersprechen; Vorgaben ändern sich. Wir bauen in einer Zeit, in der vieles in Bewegung ist und neu gedacht werden muss. Das ist herausfordernd, aber auch sehr schön.

Wie geht ihr generell mit solchen Unsicherheiten um?

Claudia Thiesen: Wir kommunizieren sehr viel und suchen das Gespräch mit allen Beteiligten. Wir antizipieren, möchten die verschiedenen Perspektiven verstehen und erklären immer wieder die Projektziele. Und wir versuchen, auf all diese Fragen intelligente Lösungen zu finden. Dabei geht es häufig auch um

eine sorgfältige Risikoabwägung. Was uns dabei hilft, ist ein breites Erfahrungsspektrum, das wir alle drei mitbringen.

Tanja Reimer: Wichtig ist für uns die Erkenntnis: Einfach bauen ist nicht einfach! In vielen Aspekten kann es sehr anspruchsvoll sein.

Tanja Jackschath: Genau: Einfach bauen ist mit hohem Aufwand verbunden und bedarf eines grossen Engagements.

Was ist nun besonders wichtig in dieser Phase?

Tanja Jackschath: Auf Seiten Baumanagement ist es wichtig, dass wir diese unkonventionellen Planungsansätze in die Ausschreibungen bringen, um gute Angebote zu erhalten. Wir sind uns bewusst, dass das Projekt kein konventioneller Wohnungsbau ist.

Die gesamte Überbauung unterliegt einem Nachhaltigkeitsverständnis, das soziale, ökonomische und ökologische Themen einschliesst. Besonders hervorzuheben sind die in die Fassadengestaltung integrierte PV-Anlage, die einen Grossteil des eigenen Strombedarfs deckt, das Mobilitätskonzept der autofreien Siedlung sowie die Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas.

Wie verläuft die Steuerung mit dem Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS»?

Tanja Reimer: Wir widmen uns diesem Thema mit Neugier und grosser Sorgfalt und haben bereits ein sehr umfangreiches Bild von unserem Projekt. Der Standard deckt 45 Indikatoren ab und wir versuchen bei jedem Entscheid zu bedenken, ob und inwiefern dieser Auswirkungen auf die Kriterien hat – dies im steten Austausch mit unserem Nachhaltigkeitsexperten Stefan Schrader.

Claudia Thiesen: Das Gute am SNBS ist, dass er sehr breit gedacht ist. Er beinhaltet Kriterien, die den Bau betreffen, aber eben auch Kriterien, die den Betrieb und soziale Aspekte einbeziehen. Anders als beispielsweise beim Minergie-Label berücksichtigt der SNBS auch gesellschaftliche Aspekte. Das heisst, dass alle Beteiligten mitarbeiten müssen, damit die Umsetzung gelingt. Es ist also nicht mehr nur Aufgabe der Architektinnen und Architekten, sondern des gesamten Teams.

Tanja Jackschath: Das wiederum ist sehr



v.l.n.r.: Claudia Thiesen, Tanja Reimer, Tanja Jackschath

Bild Reto Schlatter

herausfordernd. Ein Beispiel, an welchem man deutlich sieht, dass die Stiftung nicht nur kostengünstig, sondern auch nachhaltig bauen möchte, sind die sorgfältig gewählten Zuschlagskriterien, die um ökologische Punkte erweitert wurden. Auch hier leisten wir Pionierarbeit, weil wir nicht einfach Dinge von anderen Projekten übernehmen können. Wir werden dabei von einem Spezialisten aus dem Bereich der Nachhaltigkeit unterstützt und auch der Austausch mit der Stadt Zürich ist sehr wertvoll.

«Wir arbeiten parallel, synergetisch und gemeinschaftlich»

Wie wichtig ist genau dieser Austausch mit den verschiedenen Akteuren?

Tanja Reimer: Wir wollen nicht nur günstige und nachhaltige Wohn- und Gewerberäume bauen, sondern wir möchten auch einen städtebaulichen Beitrag leisten und ein kleines Stück Quartier entwickeln. Was ich seit dem Wettbewerb deshalb sehr wertschätze ist, dass die Teilprojekte Schule, Park und Wohnen parallel, synergetisch und gemeinschaftlich mit sehr grosser Kollegialität – auch von der Stiftung, der Stadt Zürich und allen Beteiligten – entwickelt werden.

Tanja Jackschath: Tatsächlich können wir so sehr sinnvolle – sowohl inhaltliche als auch monetäre – Synergien nutzen, die zwar für alle Beteiligten einen koordinativen Mehraufwand bedeuten, aber die allen Teilprojekten sehr entgegenkommen.

Ich glaube, ich darf stellvertretend für alle sagen: Es läuft in jeder Hinsicht sehr partnerschaftlich in diesem Projekt.

Rotbuch-/Seminarstrasse

Wie in einem Park und doch mitten in der Stadt

Auf dem städtischen Areal zwischen Rotbuch- und Seminarstrasse soll eine neue Wohnsiedlung der Stiftung Einfach Wohnen entstehen. Das Amt für Hochbauten hat im Auftrag der Stiftung einen Architekturwettbewerb durchgeführt, der im Juni 2021 entschieden wurde.



Die Stiftung Einfach Wohnen will mit der «Wohnsiedlung Rotbuchstrasse» generationenübergreifendes Wohnen in Zürich-Unterstrass ermöglichen. Die neue Siedlung soll Wohnraum für rund 100 Menschen bieten. Die Stadt Zürich überlässt der Stiftung Einfach Wohnen das Grundstück im Baurecht.

Visualisierung: Fassade Wohnsiedlung Rotbuchstrasse

Bild Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekt*innen AG

Die Parameter der Ausschreibung waren klar und prägnant: Gesucht wurden innovative Projekte, die neue Wege zur Erreichung von anspruchsvollen ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen ausloten. Die Teams waren aufgefordert, eigene Schwerpunkte zu setzen und sich Gedanken zu Suffizienz, Flexibilität, Wohnqualität sowie den Grundbedingungen für ein gelungenes soziales Zusammenleben zu machen. Ein ökonomischer Flächenverbrauch und der Sharing-Gedanke bildeten den roten Faden. Die Wettbewerbsteilnehmenden sollten ein Netto-Null-Konzept einreichen und dabei Konventionen sowie übliche Wohnstandards in Frage stellen. Für die Aussenraumgestaltung war der Leitgedanke «Wie in einem Park und doch mitten in der Stadt» relevant und der wertvolle, alte Baumbestand war möglichst zu erhalten. Insgesamt soll gemäss Ausschreibung «ein Ort mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen, der optimal mit dem Quartier vernetzt ist».

Total 85 Teams haben sich um eine Wettbewerbsteilnahme beworben, wovon 15 ausgewählt wurden. In der Schlussrunde konnte sich das Team von Edelaar Mosayebi und

Inderbitzin Architekt*innen AG und Ganz Landschaftsarchitekten BSLA aus Zürich mit ihrem Projekt «VOLIÈRE» durchsetzen.

Architektur und Natur im Einklang

Das Siegerprojekt überzeugt insbesondere durch seine Symbiose mit der bestehenden Natur. Das Haus ist als offenes Regal konzipiert, das sich in die Natur einfügt. Alle Wohnungen bieten eine grosse Offenheit und Flexibilität für ihre Nutzung. Gemeinschaft wird dabei grossgeschrieben: Der Gemeinschaftsraum zum Garten, die geschossweise angeordneten gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitszimmer sowie eine ebenfalls gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse erweitern die Wohnqualitäten.

Das Projekt beeindruckte die Jury weiter mit seinem integralen Ansatz, an diesem stadtpprägenden Ort zukunftsfähig, dicht und ökonomisch sowie mit einem umfassenden Nachhaltigkeitsgedanken zu bauen. Der Entscheid fiel deshalb einstimmig für das Projekt VOLIÈRE aus, das laut Jurybericht «die DNA einer würdigen SEW-Wohnsiedlung aufweist».



Bild Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekt*innen AG

Modellfoto Wohnsiedlung Rotbuchstrasse Siegerprojekt VOLIÈRE

Zahlen

Anlage des Stiftungsvermögens

Aus den Finanzanlagen resultierte ein Finanzertrag von Fr. 55 640.– (Vorjahr: Fr. 74 315.–). Im Geschäftsjahr wurden Mietzinseinnahmen von Fr. 1 633 121.– (Vorjahr: Fr. 1 530 470.–) verbucht. Es wurden Abschreibungen von Fr. 637 501.– und Einlagen in die Erneuerungsfonds von Fr. 291 000.– getätigt. Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 48 183.79. (Vorjahr Jahresverlust: Fr. 18 718.85).

Die Erfolgsrechnung konnte vor allem durch höhere Mieteinnahmen dank der Vergrößerung des Liegenschaften-Portfolios sowie einer guten Bewirtschaftung der Liegenschaften positiv abschliessen.

Sitzungsgelder und Entschädigungen

Dem Stiftungsrat wurden insgesamt Fr. 120 086.– (Vorjahr Fr. 105 950.–) an Sitzungsgeldern und Entschädigungen ausbezahlt (ohne Sozialleistungen). Neben den Stiftungsrats- und Kommissionssitzungen machten die Stiftungsratsmitglieder total 390,50 Stunden (Vorjahr 321,25 Stunden) geltend. Fr. 69 438.– (Vorjahr Fr. 42 405.–) wurden direkt den Bauprojekten belastet (aktiviert).

Jahresrechnung 2021

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

Revisionsstelle ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

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

88 

Wohnungen
ab 2022: 131

4 

Gewerberäume
ab 2022: 6

5 

Liegenschaften
ab 2022: 8

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