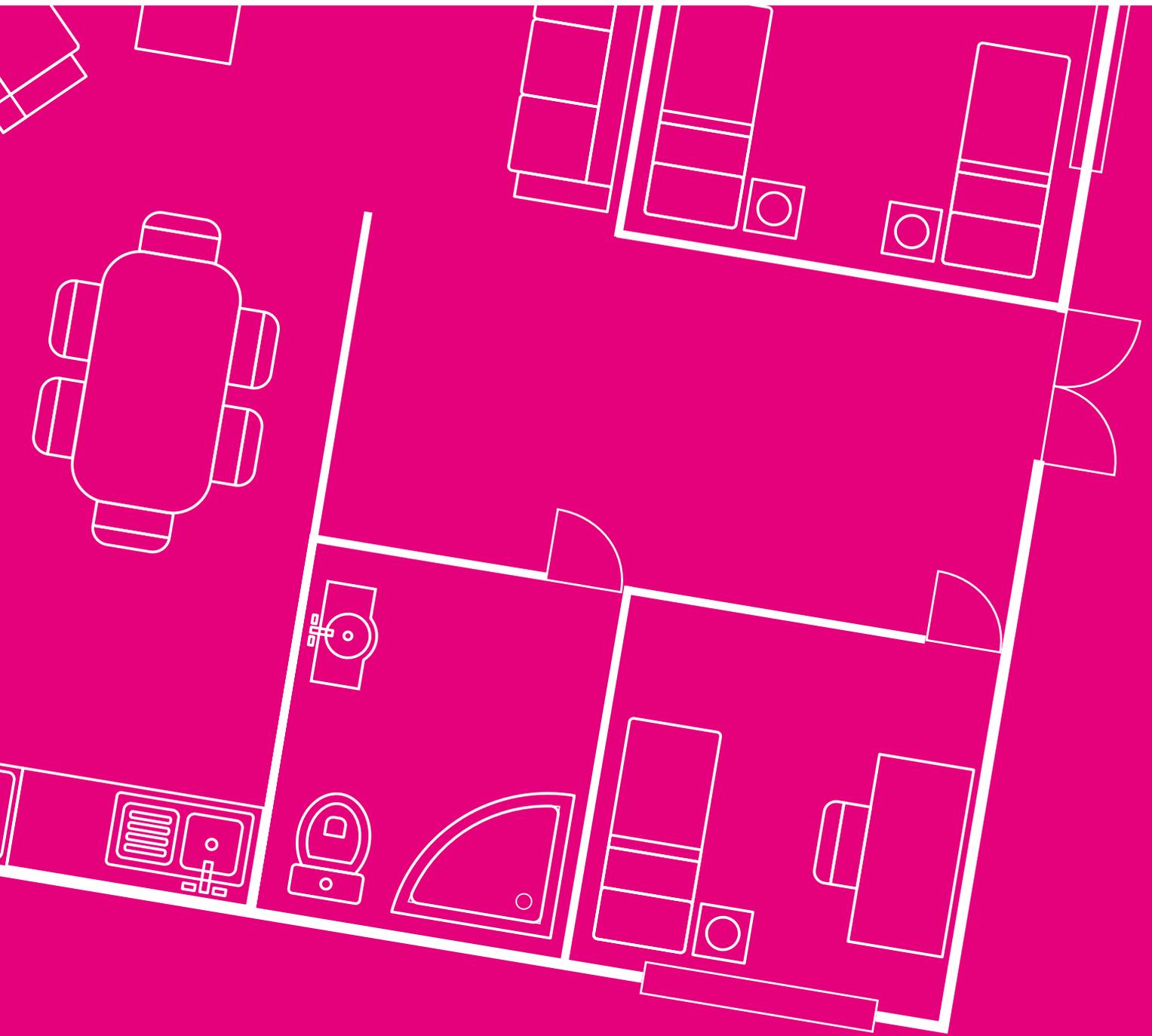


# DOMICIL

EINFACH WOHNEN. SEIT 1994.



## Jahresbericht 2021

# Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Die Pandemie, die uns im letzten Jahr noch stark beschäftigt hat, wurde in der öffentlichen Wahrnehmung fast nahtlos abgelöst vom Krieg in der Ukraine. Ein Krieg in Europa – das ist schockierend. Gravierend sind aber auch seine Auswirkungen, die weltweit spürbar sind und sich schon heute auch im Alltag von Domicil niederschlagen. So spüren wir stark, dass die vielen geflüchteten Menschen Wohnraum brauchen – doch für alle, die dringend auf ein zahlbares Daheim angewiesen sind, wird das Angebot nun immer noch knapper. Hinzu kommt: Unsere Mieterinnen und Mieter, die mehrheitlich in Liegenschaften mit Öl- oder Gasheizungen wohnen, müssen sich infolge der explodierenden Energiepreise auf steigende Nebenkosten einstellen. Aufgrund ihres kleinen Budgets ist das besonders schmerzhaft.

Im zweiten Pandemiejahr 2021 waren wir auf die Schutzmassnahmen schon gut vorbereitet und konnten flexibel reagieren. Über das ganze Jahr hinweg waren Wohnungsvermittlungen möglich, und wir haben unsere Mieterinnen und Mieter im direkten Kontakt begleitet. Gekrönt wurde das Jahr 2021 für Domicil im Oktober von der Auszeichnung mit dem Jahrespreis der STAB Stiftung für Abendländische Ethik und Kultur. An der Preisverleihung durften wir den Preis in feierlichem Rahmen entgegennehmen. Gerne teilen wir mit Ihnen ab Seite 3 die Laudatio, die Daniela Merz, Initiantin und CEO der Dock Gruppe AG, anlässlich der Preisverleihung für uns gehalten hat. Ihre Worte haben uns ergriffen und motiviert.

Auf Seite 5 stellen wir Ihnen unsere neue Stiftungsrätin vor: die Soziologin Barbara Emmenegger. Mit ihrem Büro Soziologie & Raum berät sie Kommunen und Wohnbauträger bei sozialräumlichen Entwicklungen. Wir freuen uns sehr auf ihre Mitarbeit bei Domicil.

Mit Ihrer Unterstützung, liebe Leserin, lieber Leser, sowie mit der Unterstützung und dem Vertrauen unserer Auftraggebenden setzen wir uns täglich für Menschen ein, die ohne Domicil keine Chance auf eine angemessene Wohnung haben. Je herausfordernder unsere Arbeit, desto bedeutsamer ist sie.

**Dr. Margrit Hugentobler**  
Präsidentin des Stiftungsrates

**Nadine Felix**  
Geschäftsleiterin

## Stiftungsrat

Vertreter und Vertreterinnen der Immobilienwirtschaft sowie von Wohnbaugenossenschaften, Forschung und Kommunikation bilden den Stiftungsrat von Domicil

**Dr. Margrit Hugentobler**, Soziologin, ehemalige Leiterin ETH Wohnforum – ETH Case (Präsidentin)  
**Cornelia Estermann**, Pensimo Management AG (Vizepräsidentin)  
**Dieter Beeler**, Geschäftsführer/Inhaber Immoprozessor GmbH, Präsident Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, 2013 bis 2021 Präsident des SVIT Zürich (Ausschussmitglied)  
**Petra Müller**, Leiterin Finanz- und Rechnungswesen, Kantonsspital Winterthur (Ausschussmitglied)  
**Brigit Wehrli-Schindler**, Soziologin k&p Zürich, ehemalige Direktorin Stadtentwicklung Zürich (Ausschussmitglied)  
**Dr. Isabel Bartal**, Soziologin  
**Hans-Peter Egli**, Inhaber/ Geschäftsführer A. Güntensperger AG, Vorstand Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI  
**Dr. Nathanea Elite**, Beraterin, Präsidentin der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich  
**Barbara Emmenegger**, Soziologin, Soziologie und Raum  
**Dr. Ernst Hauri**, Präsident Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften EGW  
**Stefan Meier**, Partner, dipl. Arch. ETH, MAS Units, Wüest Partner AG  
**Gaudenz Muraro**, Velartis Anwaltskanzlei GmbH  
**Patrik Schlageter**, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung HEV Zürich  
**Barbara Thalmann**, Stadtpräsidentin von Uster  
**Gerhard E. Walde**, Walde Immobilien AG  
**Jana Caniga**, Ehrenpräsidentin, Unternehmerin, Journalistin  
**Richard Hunziker**, Ehrenmitglied, ehemaliger Unternehmensleiter Pensimo Management AG

## Team

Das interdisziplinäre Team der Stiftung Domicil

**Nadine Felix**, Geschäftsleiterin  
**Claudia Biagini**, Bereichsleiterin Wohnraumsicherung/Stv. Geschäftsleiterin  
**Nora-Lynn Berchtold**, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Tayfun Bilik**, Fachmitarbeiter Wohnungsvermittlung  
**Katja Bühlmann**, Fachmitarbeiterin Finanz- und Rechnungswesen  
**Jeanette Konzett**, Verantwortliche Kommunikation und Marketing  
**Denise Frei**, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Brigitte Horrisberger**, Fachmitarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Sara Konkol**, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Lissandra Kuhn**, Bereichsleiterin Finanz- und Rechnungswesen  
**Sonja Kunz**, Fachmitarbeiterin Wohnungsvermittlung  
**Fiona Lötscher**, Immobilienbewirtschafterin Wohnungsvermittlung  
**Ivona Martić**, Sekretariat Wohnungsvermittlung  
**Michèle Stuck**, Teamassistentin  
**Bettina Winkler**, Sozialarbeiterin Wohnraumsicherung  
**Tanja Zelenkopic**, Immobilienbewirtschafterin Wohnungsvermittlung

Die Mitglieder des Stiftungsrates stellen Domicil ihre wertvolle Zeit, ihr Know-how und ihr Beziehungsnetz zur Verfügung. Mit dieser grossartigen Unterstützung gelingt es uns jedes Jahr, neue Partnerinnen und Partner zu gewinnen. Wir sind stolz auf unseren Stiftungsrat und danken allen Mitgliedern ganz herzlich für ihr grosses Engagement.

Tagtäglich setzt sich das Team von Domicil mit grossem Engagement dafür ein, dass auch sozial und wirtschaftlich benachteiligte Familien eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben. Diese Arbeit war im zweiten Jahr der Coronapandemie 2021 nach wie vor anspruchsvoll.

Stand 31.12.2021

# «Das Modell Domicil: Ein Mix aus Marktwissen und hoher Sozialkompetenz»

Am 30. Oktober 2021 durfte Domicil den Jahrespreis der STAB Stiftung für Abendländische Ethik und Kultur entgegennehmen. Damit wurde unsere Organisation für ihr Engagement soziale Integration und eine vielfältige Gesellschaft geehrt. Die Laudatio hielt Daniela Merz, Sozialunternehmerin und ehemalige Politikerin aus dem Appenzell.

Was gibt es Schöneres, als in unserer heutigen Welt einmal wieder über etwas Positives reden zu dürfen? Was gibt es Schöneres, als eine Laudatio für eine Organisation halten zu dürfen, die heute einen Preis erhält, weil erkannt worden ist, dass gerade diese Organisation jeden Tag etwas Licht und Zuversicht in das Leben vieler Menschen bringt, die gerade das so dringend benötigen?

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen von uns Menschen. Menschen auf der Flucht oder ohne festen Wohnsitz sind aus ihrer vertrauten gesellschaftlichen Umgebung gefallen oder daraus vertrieben worden. Welche menschlichen Elendskatastrophen dadurch entstehen, davon sind wir leider seit Jahren fast täglich Zeugen. Das Elend ist angekommen und auch bei uns alltäglich, schon längst. Die Fenster im Sitzungszimmer der Stiftung Domicil sind seit einem Suizidversuch eines Wohnungssuchenden abgeschlossen. Auch bei uns – in unserer vergleichsweise sicheren Gesellschaft – beginnen sich spätestens seit der Pandemie Gewissheiten aufzulösen, die bis anhin als unverrückbar angenommen wurden. Neue Begriffe etablieren sich in unserer Gesellschaft – wir reden heute von einer «VUCA World». Einer Welt, in der Volatilität, Unsicherheit, Komplexität und Mehrdeutigkeit stetig zunehmen und uns als Individuum und als Gesellschaft immer mehr fordern.

Umso wichtiger wird da der sichere Rückzugsort. Wie viele von uns konnten sich in den Monaten des Lockdowns der Sicherheit und Geborgenheit der eigenen vier Wände erfreuen – alles kleine Trutzburgen gegenüber einem unsichtbaren Feind, warm, geräumig und mit einem sicheren

Vorrat an WC-Papier? Wie wenige von uns haben sich – Hand aufs Herz – Gedanken gemacht, wie schwierig das Leben im Lockdown, aber auch im normalen Alltag wird, wenn man nicht über eine Wohnung verfügt, in der man sich sicher, geborgen und zu Hause fühlt, oder wenn man diese Wohnung zu verlieren droht, weil man sie nicht mehr bezahlen kann?

Lassen sie uns kurz in die Vergangenheit und dabei auch noch über die Grenze schauen. Ein tägliches Vaterunser, ein Ave-Maria und ein Glaubensbekenntnis für den Stifter reichten 1521 noch aus, um in der ersten Sozialsiedlung der Welt Wohnsitz nehmen zu können: der Fuggerei in Augsburg. Als Jahresmiete reichten umgerechnet 90 Rappen – übrigens reicht das auch heute noch. Schon damals wurde erkannt, wie wichtig bezahlbarer Wohnraum für die Menschen ist. Aber Jakob Fugger und Augsburg sind nicht die Welt, und die Wohnsituation sieht auch heute immer noch für viele Menschen und auch gerade in unserem Land weit ungemütlicher aus. Das Bundesamt für Wohnungswesen schreibt auf seiner Webseite: «In der Schweiz sind knapp 600 000 Personen von Armut betroffen. Häufig leiden sie unter unangemessenen Wohnverhältnissen, was die schwierigen Lebensumstände oft noch zementiert. Die Wohnkosten sind dabei das Hauptproblem: Sie machen bei vier Fünfteln der armutsbetroffenen Haushalte mehr als 30 Prozent des Bruttoeinkommens aus. Sind die Mittel beschränkt, können solch hohe Belastungen Einschränkungen in anderen grundlegenden Lebensbereichen zur Folge haben, zum Beispiel bei den Ausgaben für Bildung, Gesundheit und Ernährung. Haushalte in prekären Lebenslagen mit Einkommen knapp über der Armutsgrenze sind mit denselben Schwierigkeiten konfrontiert, wenn auch in geringerem Ausmass: die Hälfte dieser Haushalte wendet mehr als 30 Prozent des Bruttoeinkommens für das Wohnen auf.»

Und das Sozialräumliche Monitoring der Stadt Zürich hält in seinem Bericht 2020 unter anderem fest: «Das Segment der günstigsten Nettomieten für zum Beispiel eine 90-Quadratmeter-Familienwohnung bewegte sich 2019 zwischen 23 130 und 28 440 Franken.» Wenn man nun die Klasse des untersten Bruttoerwerbseinkommens von maximal 52 000 Franken pro Jahr daneben hält – und das sind die aktuellen Zahlen des Bundesamtes für Statistik –, so kann man sich durchaus fragen, womit diese knapp 300 000 Arbeitnehmenden ihre Wohnung bezahlen oder wo sie wohnen.

**Daniela Merz ist** Sozialunternehmerin und ehemalige Politikerin aus dem Appenzell.



Armut ist in unserem Land nicht immer so gut sichtbar, und umso wichtiger ist es, dass wir uns den Menschen zuwenden, die davon betroffen sind. Armut hat oft sehr gravierende Konsequenzen: schlechte Gesundheit, instabile soziale Verhältnisse und – nicht selten damit verbunden – auch noch schlechte Wohnverhältnisse. Was bringt nun aber vor diesem Hintergrund einen Vermieter dazu, eine Wohnung beispielsweise an eine mehrköpfige Familie mit Migrationshintergrund zu vermieten, die erst seit ein paar Jahren in der Schweiz ist, nur über mangelhafte Deutschkenntnisse verfügt und gar auch noch wenig Aussicht hat, in den nächsten Jahren einen sozialen Aufstieg zu schaffen? Und das dann auch noch in einem so stark nachfragemarktlastigen Wohnungsmarkt wie dem der Stadt Zürich? Es ist ein einfaches, aber brillant überlegtes Konstrukt, das pro Jahr in rund 140 Fällen Vermieter dazu bringt, auch Menschen zu berücksichtigen, die man offenbar zu den sogenannten prekären Gruppen zählt – Menschen mit einer «falschen»

## **Integration ist immer dann besonders erfolgreich, wenn sie nicht mit Forderungen, sondern mit Lösungen arbeitet.**

Herkunft, Menschen mit einer «falschen» Muttersprache, einem «falschen» Aussehen oder Menschen, die aus den verschiedensten Gründen mit ihrem Einkommen finanziell nur schlecht über die Runden kommen. Genau für diese Menschen hat die Stiftung Domicil die sehr überzeugende Idee der Solidarhaftung entwickelt. Sie haftet als dritte Vertragspartei für die Menschen, die sonst keine Chance auf ein Mietverhältnis hätten. Damit stellt sich die Stiftung für die ersten fünf Jahre zwischen den Vermieter und den Mieter und bietet so beiden Parteien Sicherheit. Dabei geht es nicht nur um die finanzielle Sicherheit. Wohnungssuchende aus Ländern mit Kulturen, die sich von der unseren oft stark unterscheiden, müssen auch unsere Regeln des Zusammenlebens, unsere Wohnkultur kennen: Was passiert bei einem Besichtigungstermin, und wie verhalte ich mich dabei? Wie entsorgt man bei uns den Abfall? Wie funktioniert der Schweizer Waschküchenplan – definitiv mein persönlicher Liebling –, und welchen Sinn hat bei aller Lebensfreude eigentlich eine Nachtruhe?

Es geht dabei nicht um teure Wohnungen – die Maximalgrenze für eine von Domicil vermittelte Vierzimmerwohnung für fünf Personen liegt bei 2000 Franken, für eine Zweizimmerwohnung für zwei Personen bei 1500 Franken. Das sind für Zürich sehr bescheidene Verhältnisse. Umso mehr ist die Preisträgerin für die derzeit circa 1200 Familien und Alleinstehenden, die mit ihr einen Vertrag haben, ein Rettungsanker oder so etwas wie ein Steigbügel in den Wohnungsmarkt, jemand, der ihnen dabei hilft, aus ihrer Wohnung den sicheren Rückzugsort und die Lebensbasis zu machen, die für die Mehrheit von uns so selbstverständlich ist.

Für die Vermieter andererseits hat sich die Stiftung in ihrer 27-jährigen Geschichte zu einer wichtigen Erfolgsgarantin in

Mietverhältnissen am untersten Rand entwickelt. Es ist daher wenig überraschend, wenn rund die Hälfte der Stiftungsratsmitglieder der Stiftung Domicil aus der Immobilienbranche kommt. Die Mitarbeiterin einer der grössten kommerziellen Vermieter lässt sich stellvertretend zitieren: «Die genau geprüften Wohnungsbewerbungen erleichtern unsere Arbeit bei der Wohnungsvergabe. Aber auch nach der Wohnungsvermittlung ist Domicil eine kompetente Partnerin: Wir können jederzeit auf ihre Unterstützung zählen.» Und dann ein meines Erachtens entscheidender Satz: «Schön, dass wir uns mit Domicil für soziale Anliegen stark machen können.» Also, wenn Sie mir die Analogie gestatten: Wir haben hier das perfekte Modell für eine Corporate-Social-Responsibility-Kultur in der Immobilienbranche. Ich hoffe, dass auch die vielen Menschen, die in der Corona-Krise ihre Wohnung verloren haben oder haben aufgeben müssen und gleichzeitig auf einen zunehmend ausgetrockneten Wohnungsmarkt treffen, dank den gemeinsamen Anstrengungen von Vermietern und der Stiftung Domicil schnell wieder eine Heimat finden.

Leider fürchte ich gleichzeitig, dass die Auswirkungen der Corona-Krise – sozusagen der Long-Covid-Effekt in unserer Volkswirtschaft – erst allmählich sichtbar werden, dies im Arbeits- wie im Wohnungsmarkt. Umso mehr hoffe ich, dass der heutige Preisgewinn der Stiftung Domicil auch weiterhin so richtig «Pfuus» gibt, mit ihren so schönen gesellschaftlichen Werten und mit diesem grossen Engagement zu wirken. Integration, ob in den Wohnungsmarkt oder den Arbeitsmarkt, ist immer dann besonders erfolgreich, wenn sie nicht mit Forderungen, sondern mit Lösungen arbeitet. Und ganz besonders, wenn sie nicht gegen, sondern mit Marktmechanismen arbeitet! Genau das bringt die vorgängig zitierte Immobilienexpertin zum Ausdruck, und davon bin ich als Liberale, aber auch als Geschäftsführerin einer Firma im Bereich der Arbeitsintegration zutiefst überzeugt. Unser Land, unsere Gesellschaft war und ist immer dann erfolgreich, wenn wir uns zu einem Kompromiss durchgerungen haben. Nicht die weltanschauliche Konfrontation bringt uns weiter, sondern die Überlegung, wie sich beide Parteien oder beide Marktteilnehmenden mit einer gemeinsamen Lösung arrangieren können.

Das Erfolgsgeheimnis der Stiftung Domicil scheint in ihrer Scharnierfunktion, in dieser speziellen Mischung von Markt-Know-how und einer ausgeprägten Feinfühligkeit und hohen Sozialkompetenz zu liegen. Oft braucht es nämlich eine besonders clevere Person oder Institution, die sich überlegt, welche Ängste und Risiken beider Parteien es gezielt zu berücksichtigen gilt, um zu einer Einigung zu kommen. Die Preisträgerin 2021 ist so eine clevere Institution, und sie erhält die heutige Auszeichnung in Anerkennung ihrer so wichtigen Tätigkeit und in Anerkennung der Genialität, wie sie sich für ihre sozialpolitische Mission die geltenden Marktmechanismen zunutze macht.

Ich gratuliere dem Stiftungsrat von Domicil und dem ganzen Team der Stiftung Domicil, aber auch den Gründerinnen von ganzem Herzen für diese wirklich wohlverdiente Auszeichnung! Ich wünsche Ihnen allen viel Energie und Erfolg für die Zukunft, und geniessen Sie heute den Moment des Erfolges und lassen Sie sich feiern!

Herzliche Gratulation!

# Soziale Siedlungsentwicklung für ein gutes Zusammenleben

Am 12. Mai 2022 hat sich Domicil im Rahmen einer Fachveranstaltung mit dem Thema soziale Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Unsere neue Stiftungsrätin, die Soziologin Barbara Emmenegger, erörterte in ihrem Referat, was eine soziale Siedlungsentwicklung leisten muss.

Ich freue mich, dass ich im Rahmen dieser Veranstaltung einen kurzen Input geben darf zur folgenden Frage: Was ist denn eigentlich eine «soziale Siedlungsentwicklung?»

In der Kürze kann ich Ihnen nur ein paar wenige Aspekte herauspicken zu diesem grossen und wichtigen Thema.

Ich beginne mit einer kurzen Geschichte: In einem Gespräch im Rahmen eines Forschungsprojekts\*, bei dem wir Nachbarschaften untersuchten, erzählte ein älteres Ehepaar von den Veränderungen des Zusammenlebens in ihrer Siedlung innerhalb der letzten 50 Jahre. Sie betonten beide, dass heute ja alle

arbeiten würden, Mann und Frau. Und dass die Kinder in den Hort gehen würden. Das sei schon was anderes als früher. Früher seien die Mütter alle zu Hause und verantwortlich für das Siedlungsleben gewesen.

Die Frau erzählte weiter, dass dementsprechend die Mütter das Quartierleben geprägt und das Nachbarschaftsleben organisiert hätten. Die Frauen hätten sich getroffen und sich ausgetauscht, nachmittags für zwei Stunden zum gemeinsamen Stricken und Schwatzen oder auch mal zu einem Schwamm im Hallenbad. «Danach ging man nach Hause, und man hat alles gewusst aus dem Quartier.»

Es wird klar: Die Formen von sozialen Interaktionen oder von Nachbarschaftsbeziehungen in Siedlungen haben sich in den letzten Jahrzehnten verändert. Es sind – wie das ältere Paar bestätigte – unter anderem auch die Emanzipationsgeschichte der Frauen und die damit verbundene Herausbildung neuer Lebens- und Arbeitsformen, die das Zusammenleben in den Siedlungen mit verändert haben. Der Wandel der geschlechtsspezifischen Arbeitsteilung und Rollenbilder wirkt sich ganz konkret auf die Interaktionsformen und auf das Zusammenleben in den Siedlungen aus. Die Emanzipation der Frau als ein zentraler und wichtiger Megatrend des gesellschaftlichen Wandels wird hier deutlich sichtbar.

Beim älteren Paar scheint dieser gesellschaftliche Wandel auf Skepsis zu stossen. Die beiden bedauerten im Gespräch, dass sie selbst deshalb kaum Kontakt zu jüngeren Familien haben, und sie befürchten, dass Nachbarschaften heute zu wenig gelebt werden. Das Paar hat Angst vor der Isolation in einer Siedlung, in der es schon seit 50 Jahren wohnt und in der es seine Kinder aufgezogen hat. Dies ist eine Befürchtung, die sehr real ist. Es ist eine gesellschaftliche Herausforderung, die wir sehr gut kennen.

**Barbara Emmenegger** ist Soziologin. Sie war bis 2020 Professorin an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, heute selbständig mit ihrem Büro Soziologie & Raum in Zürich. Im Fokus ihrer Arbeit liegen sozialräumliche Entwicklungsprozesse vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Kohäsion. Publikationen zu raum- und stadtsoziologischen Themen. Sie ist seit November 2021 im Stiftungsrat von Domicil.



Eine weitere Herausforderung in Bezug auf das Zusammenleben ist im räumlichen Wandel zu finden. Wir rücken räumlich immer näher, denn Siedlungen werden dichter gebaut. Räumliche Dichte heisst aber nicht automatisch auch soziale Nähe.

Die räumliche Dichte und die vielfältigen, sich verändernden sozialen Bedürfnisse in einer Siedlung unter einen Hut zu bringen, ist eine grosse Aufgabe. Denn soziale und räumliche Strukturen verändern sich, und wir tun gut daran, in beiden Aspekten gut und professionell zu reagieren.

Und damit sind wir beim Thema der sozialen Siedlungsentwicklung angelangt. Gute Nachbarschaften können nicht alle gesellschaftlichen Herausforderungen lösen, aber sie können einen Beitrag leisten gegen die soziale Isolation von Menschen

## Eine soziale Siedlungsentwicklung stellt den Menschen ins Zentrum.

und für den sozialen Zusammenhalt in der Nachbarschaft. Die Erzählung des älteren Ehepaars führt uns die Veränderung der geschlechtsspezifischen Rollenbilder nochmals deutlich vor Augen – und damit auch die Tatsache, wer für das gute Zusammenleben in den Siedlungen verantwortlich war.

Da jedoch die Pflege des Sozialen in den Siedlungen, die Organisation des Nachbarschaftslebens und die Care-Arbeit nicht mehr allein in den Händen der Frauen liegen kann und soll, braucht es neue Möglichkeiten für die Gemeinschaftsbildung. Obwohl – das sei hier betont – Frauen nach wie vor einen sehr grossen Anteil der Care-Arbeit leisten und damit helfen, den wachsenden Bedarf nach Unterstützung und Begleitung in einer älter werdenden Gesellschaft zu decken.

Viele Bewohner und Bewohnerinnen würden sich gerne mehr einbringen. Sie können sich aber aus Zeit- und Ressourcen Gründen nur punktuell engagieren. Das ist eine Erkenntnis aus dem genannten Forschungsprojekt zu Nachbarschaften.

### Was muss hier eine soziale Siedlungsentwicklung leisten?

Ich picke dazu zwei Aspekte heraus:

Eine Soziale Siedlungsentwicklung stellt den Menschen ins Zentrum. Das heisst, eine soziale Siedlungsentwicklung legt Wert darauf, dass sich Menschen austauschen und begegnen können, dass Interaktionen zwischen den unterschiedlichen Bewohnern und Bewohnerinnen möglich werden. Damit fördert eine soziale Siedlungsentwicklung das gute Zusammenleben und unterstützt den Aufbau von tragfähigen Nachbarschaften.

Eine soziale Siedlungsentwicklung hat den ganzen Entstehungsprozess und den Betrieb einer Siedlung im Blick. Es ist ein prozesshafter und ganzheitlicher Ansatz. Der Prozess reicht von der Planung über die Projektierung, die Realisierung und die Vermietung bis hin zum Betrieb und im Betrieb. Es ist ein nachhaltiger Prozess. Das heisst, bei der sozialen Siedlungsentwicklung geht es darum, wie etwas entsteht. Es

geht nicht nur um das gebaute Produkt, sondern auch um die Entstehung von Beziehungen, um Aneignungsprozesse und um Aushandlung. Damit fördert eine soziale Siedlungsentwicklung den Dialog unterschiedlicher Akteursgruppen, fördert Mitwirkungsstrukturen und Aushandlungskulturen.

Mit dem Blick auf die Menschen und auf den Prozess verfolgt die soziale Siedlungsentwicklung das Ziel, sozial nachhaltige Siedlungen und ein integratives Siedlungsleben zu realisieren.

### Wer ist beteiligt, wer übernimmt Verantwortung für die soziale Siedlungsentwicklung?

Verantwortung dafür, das Soziale zum Thema zu machen, haben alle. Alle auf unterschiedlichen Ebenen. Verantwortung haben sowohl die Investoren und die Wohnbauträgerinnen als auch die Verwaltungen, die Bewohnenden und die Kommunen. Gefragt sind auf allen Ebenen neue Prozesse, neue Strukturen und neue Organisationsformen in der Siedlungsentwicklung.

Es ist nicht einfach, die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Stakeholder zu verbinden und in die Verantwortung zu nehmen. Das Verhältnis von Wohnen als ein wesentliches Grundbedürfnis, Wohnen als kulturelles Gut und Wohnimmobilien als Wirtschaftsgüter ist komplex. Wir wissen das.

Und wir wissen auch, dass eine soziale Siedlungsentwicklung nach Investitionen verlangt, nach sozialen, soziokulturellen, betrieblichen und räumlichen Investitionen. Das sind zum Beispiel Mitwirkungsstrukturen, Siedlungscoaching, Begegnungsräume, Generationenwohnen und vieles mehr.

Wir wissen auch, dass es sich lohnt, nicht nur in das Betongold zu investieren, sondern auch in das soziale Gold. Es lohnt sich sicher längerfristig. Es ist eine nachhaltige Investition, die Mehrwerte auf unterschiedlichen Ebenen erzeugt:

#### Sozial nachhaltige Siedlungen

- stärken das Image der Siedlung und sind ein USP, denn sie schaffen soziale Verankerung und Identifikation;
- haben weniger Fluktuation und verringern damit verbundene Kosten;
- stärken die Nachbarschaften, sind alltagstauglich und machen Angebote oder auch Konflikte frühzeitig sichtbar;
- sind sozial durchmischt und generationendurchmischt – sie orientieren sich an den Menschen und an Angebot und Nachfrage einer Gesellschaft, die sich verändert und altert, und verringern so die sozialen Kosten;
- orientieren sich am Prozesshaften und lassen Möglichkeitsräume auf organisationaler, sozialer und räumlicher Ebene zu. Damit fördern sie das Engagement und die sozialen Kontakte, woraus tragfähige Nachbarschaften erwachsen – als ein wichtiger Baustein einer pluralen Gesellschaft, wie wir sie kennen und schätzen.

\*Barbara Emmenegger, Meike Müller, Ilja Fanghänel: Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld. Schlussbericht 2017. Hochschule Luzern – Soziale Arbeit. [www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften](http://www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften)

# Domicil 2021 in Zahlen

6623

Stunden wurden für Wohnungsvermittlung und -akquise aufgewendet.

100

Wohnungen wurden vermittelt.

285

Menschen, davon

149

Kinder, haben ein neues Zuhause erhalten.

258 Aufnahmegespräche hat Domicil geführt.

2

Kurse für Wohnungssuchende mit Muttersprache Tigrinya.

379

Anmeldungen sind eingegangen.

5

interkulturelle Wohncoaches mit Muttersprache Tigrinya, Arabisch, Somali, Tamil oder Albanisch

140

Stunden interkulturelles Wohncoaching

7429

Stunden für die Begleitung der Mietverhältnisse

12 Mietverträge wurden direkt auf die Mieter:innen überschrieben.

49

Mieter:innen haben auf eigene Initiative eine neue Wohnung gefunden.

301

Hausbesuche hat Domicil gemacht.

1160 laufende Mietverträge begleitet Domicil.

100 Wohnungsübergaben wurden begleitet und ebenso viele Einführungsbesuche durchgeführt.

# Der Weg unserer Mieter:innen zur Eigenständigkeit

Das Marktumfeld von Domicil wird von Jahr zu Jahr schwieriger. Als Reaktion vertieft die Stiftung ihr Angebot zur Stabilisierung der Wohnsituation und Förderung der Eigenständigkeit.



Auch das zweite Pandemiejahr hat Domicil solide überstanden. Wir haben das für uns wichtige Ziel von 100 Wohnungsvermittlungen knapp erreicht. Im Februar 2021 mussten wir mit der erneuten Homeoffice-Pflicht und den damit verbundenen Unsicherheiten nochmals einen Stopp bei den Vorstellungsgesprächen und externen Terminen machen, kehrten dann aber bereits ab März 2021 wieder zum Normalbetrieb zurück. Die verpassten Termine konnten zeitnah nachgeholt werden. Dennoch mussten (und müssen) sich die Wohnungssuchenden weiterhin drei bis sechs Monate gedulden, bis sie einen Termin erhalten. Die Einführungsbesuche konnten mehrheitlich im gewohnten persönlichen Kontakt vor Ort erfolgen. In einigen Fällen wichen wir auf eine Einführung via Videocall oder Telefon aus.

Im Dezember 2021 haben die verschärften Schutzmassnahmen die wieder gestarteten Akquise- und Vernetzungsaktivitäten etwas gebremst. Die Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt, und die Wohnungssuche ist auch für uns Profis anspruchsvoll. Ausserdem spüren wir die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Pandemie: Unser Team verzeichnet ein grosses Volumen an Einsätzen in den laufenden Mietverhältnissen, sowohl bei Working-Poor-Familien als auch bei wirtschaftlich unterstützten Haushalten. Häufig stand unsere Beratung im Zusammenhang mit finanziellen Engpässen.

Insgesamt konnten wir auch im Jahr 2021 unser Angebot durchgehend aufrechterhalten und haben unser Möglichstes gemacht – für einen fairen, chancengerechten Wohnungsmarkt in Zürich.

Das Büro für sozial- und arbeitspolitische Studien BASS AG hat für Domicil analysiert, ob und wie die direkte Übernahme von Mietverträgen durch Mieterinnen von Domicil verstärkt möglich ist. Der seit März 2021 vorliegende Schlussbericht der Evaluation zeigt: Es lohnt sich, dieses Ziel weiterzuverfolgen. Wir werden den Fokus unserer Arbeit in den nächsten Jahren noch stärker auf das Thema Ablösung/Befähigung unserer Mieter ausrichten und haben dazu das Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit» lanciert. Im Jahr 2021 wurden 12 Mietverträge direkt auf die Mieterinnen überschrieben, und 49 Mieter haben auf eigene Initiative hin eine neue Wohnung gefunden.

# Bilanz

Alle Beträge in CHF

per 31.12. 2021

per 31.12. 2020

Veränderung  
2020/2021

Aktiven				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel		800 610	754 531	46 079
Debitoren	1)	110 048	99 139	10 909
Übrige Forderungen		4 153	1 844	2 309
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2)	596 800	574 786	22 014
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1 511 611</b>	<b>1 430 300</b>	<b>81 311</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Mietzinsdepot Büro		15 503	15 503	0
Sicherheitsleistungen für Mietende		489 161	470 808	18 353
Genossenschaftsanteile	3)	14 001	14 001	0
Umbauten und Betriebseinrichtungen		23 958	31 281	-7 323
Computer und Telefoninstallationen		37 911	63 435	-25 523
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>580 534</b>	<b>595 027</b>	<b>-14 493</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2 092 144</b>	<b>2 025 327</b>	<b>66 818</b>
Passiven				
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4)	31 906	56 348	-24 442
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5)	909 883	781 159	128 724
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>		<b>941 789</b>	<b>837 506</b>	<b>104 282</b>
<b>Fremdkapital langfristig</b>				
Darlehen verzinslich	6)	40 000	50 000	-10 000
Sicherheitsleistungen von Mietenden		447 861	416 695	31 166
Rückstellung Solidarhaftung	7)	37 817	42 068	-4 251
Übrige Rückstellungen	7)	21 522	13 222	8 300
<b>Total Fremdkapital langfristig</b>		<b>547 200</b>	<b>521 985</b>	<b>25 215</b>
<b>Zweckgebundene Fonds</b>				
Working Poor	8)	28 716	30 498	-1 782
Infrastruktur		42 491	47 856	-5 365
Anteilscheinkapital/Mietzinskautionen		219	3 000	-2 781
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»		0	20 413	-20 413
«Interkulturelles Wohncoaching»		2 400	41 800	-39 400
<b>Total zweckgebundene Mittel</b>		<b>73 826</b>	<b>143 567</b>	<b>-69 741</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 562 815</b>	<b>1 503 059</b>	<b>59 756</b>
<b>Organisationskapital</b>				
Stiftungskapital	9)	150 000	150 000	0
Gebundenes Kapital		23 014	32 060	-9 046
Frei erarbeitetes Kapital		276 315	260 208	16 107
Freier Fonds		80 000	80 000	0
<b>Total Organisationskapital</b>		<b>529 329</b>	<b>522 268</b>	<b>7 062</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>2 092 144</b>	<b>2 025 327</b>	<b>66 818</b>

# Betriebsrechnung

Alle Beträge in CHF

		Rechnung 2021	Rechnung 2020	Veränderung 2020/2021
Ertrag Leistungsauftrag Stadt Zürich	10)	661 950	704 500	-42 550
Ertrag Selbstbehalt für Vermittlung	10)	182 902	117 377	65 525
Ertrag Wohnungsvermittlung AOZ Zusatzvertrag	10)	0	26 500	-26 500
Ertrag Wohnungsvermittlung Gemeinden	10)	10 450	0	10 450
Ertrag Anmeldegebühren Wohnungsvermittlung	10)	7 620	18 420	-10 800
Ertrag Wohnraumsicherung (Wohntraining)	11)	189 723	135 497	54 226
Ertrag Untermiete	11)	4 641 265	4 548 567	92 698
Ertrag Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit»		7 500	29 900	-22 400
Ertrag Projekt Infrastruktur		10 000	0	10 000
Ertrag Projekt «Interkulturelles Wohncoaching»		40 000	52 800	-12 800
Ertrag Spenden Einzelfallgesuche Winterhilfe		7 116	9 880	-2 764
Ertrag Spenden und Mitgliederbeiträge		192 121	153 330	38 791
Übriger Ertrag (inkl. Beratungen/Schulungen)		1 377	413	964
<b>Total Betriebsertrag aus Leistungen</b>		<b>5 952 023</b>	<b>5 797 184</b>	<b>154 839</b>
Mietaufwand Untermiete		-4 272 580	-4 174 522	-98 058
Projekt-, Beratungs- und Kursaufwand		-35 080	-20 003	-15 077
Aufwand Solidarhaftansprüche		-26 823	-206	-26 617
<b>Total direkte Aufwendungen</b>	12)	<b>-4 334 483</b>	<b>-4 194 731</b>	<b>-139 752</b>
<b>Bruttoergebnis I</b>		<b>1 617 541</b>	<b>1 602 453</b>	<b>15 087</b>
Personalaufwand Dienstleistungen		-1 350 313	-1 320 608	-29 705
Honorar Fundraising		-17 645	-23 314	5 668
Arbeitsleistung Dritter		-37 135	-17 185	-19 950
<b>Total Personalaufwand</b>	12)	<b>-1 405 093</b>	<b>-1 361 107</b>	<b>-43 986</b>
<b>Bruttoergebnis II</b>		<b>212 448</b>	<b>241 346</b>	<b>-28 899</b>
Raumaufwand		-76 161	-77 377	1 217
Unterhalt, Reparaturen, Büroeinrichtungen		-40 848	-43 612	2 764
Sachversicherung		-14 407	-15 177	771
Verwaltungsaufwand		-41 792	-44 079	2 287
Beratungsaufwand		-14 580	-8 368	-6 212
Werbeaufwand und Öffentlichkeitsarbeit		-35 333	-29 451	-5 883
Übriger Betriebsaufwand		-11 420	-14 347	2 926
Abschreibungen		-33 342	-58 327	24 985
<b>Total Sach- und Verwaltungsaufwand</b>	12)	<b>-267 883</b>	<b>-290 738</b>	<b>22 854</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-55 436</b>	<b>-49 392</b>	<b>-6 044</b>
Finanzerfolg		-7 813	-5 862	-1 951
Ausserordentliche Erfolge	13)	569	609	-40
<b>Jahresergebnis vor Veränderung zweckgebundene Fonds</b>		<b>-62 680</b>	<b>-54 645</b>	<b>-8 035</b>
Veränderung Fonds Working Poor	8)	1 782	206	1 576
Veränderung Fonds Infrastruktur	8)	5 365	22 500	-17 135
Veränderung Fonds Anteilscheine und Mieterkautionen	8)	2 781	0	2 781
Veränderung Fonds «Unterwegs in die Eigenständigkeit»	8)	20 413	-20 413	40 826
Veränderung Fonds «Interkulturelles Wohncoaching»	8)	39 400	11 200	28 200
<b>Jahresergebnis vor Zuweisungen an Organisationskapital</b>		<b>7 062</b>	<b>-41 152</b>	<b>48 213</b>
Zuweisung an Organisationskapital		-7 062	41 152	-48 213
<b>Jahresergebnis nach Zuweisungen an Organisationskapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Geldflussrechnung

Alle Beträge in CHF	2021	2020
Jahresergebnis (vor Zuweisungen an das Organisationskapital)	7 062	-41 152
Veränderung des Fondskapitals	-69 741	-13 493
Abschreibungen	33 342	58 327
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen	-13 218	58 824
Abnahme/(Zunahme) der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-22 014	-136 047
Abnahme/(Zunahme) der Sicherheitsleistungen für Mietende	-18 353	163 866
(Abnahme)/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-24 442	3 394
(Abnahme)/Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	128 724	64 649
(Abnahme)/Zunahme der Sicherheitsleistungen von Mietenden	31 166	35 041
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	4 049	-1 840
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>56 575</b>	<b>191 569</b>
(Investitionen) in Sachanlagen	-496	-42 486
Desinvestitionen von Sachanlagen		
(Investitionen) in Finanzanlagen		
Desinvestitionen von Finanzanlagen		
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-496</b>	<b>-42 486</b>
(Abnahme)/Zunahme der Finanzverbindlichkeiten	-10 000	-190 000
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10 000</b>	<b>-190 000</b>
<b>Veränderung der Flüssigen Mittel</b>	<b>46 079</b>	<b>-40 918</b>
Veränderung der Flüssigen Mittel		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	754 531	795 449
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	800 610	754 531
<b>Nachweis Veränderung der Flüssigen Mittel</b>	<b>46 079</b>	<b>-40 918</b>

# Rechnung über die Veränderung des Kapitals

Zweckgebundene Fonds					
Zweckgebundene Fonds	1.1.2021	Zuweisung	Int. Transfer	Verwendung	31.12.2021
Working Poor	30 498	0	0	1 782	28 716
Infrastruktur	47 856	10 000	0	15 365	42 491
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	3 000	0	0	2 781	219
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»	20 413	7 500	0	27 913	0
«Interkulturelles Wohncoaching»	41 800	40 000	0	79 400	2 400
<b>Total</b>	<b>143 567</b>	<b>57 500</b>	<b>0</b>	<b>127 241</b>	<b>73 826</b>

Zweckgebundene Fonds					
Zweckgebundene Fonds	1.1.2020	Zuweisung	Int. Transfer	Verwendung	31.12.2020
Working Poor	30 704	0	0	206	30 498
Infrastruktur	70 356	0	0	22 500	47 856
Anteilscheinkapital/Mietkautionen	3 000	0	0	0	3 000
«Unterwegs in die Eigenständigkeit»	0	29 900	0	9 487	20 413
«Interkulturelles Wohncoaching»	53 000	52 800	0	64 000	41 800
<b>Total</b>	<b>157 060</b>	<b>82 700</b>	<b>0</b>	<b>96 193</b>	<b>143 567</b>

Organisationskapital					
Organisationskapital	1.1.2021	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	31.12.2021
Stiftungskapital	150 000	0	0	0	150 000
Gebundenes Kapital	32 060	0	0	9 046	23 014
Frei erarbeitetes Kapital	260 208	16 107	0	0	276 315
Freier Fonds	80 000	0	0	0	80 000
<b>Total</b>	<b>522 268</b>	<b>16 107</b>	<b>0</b>	<b>9 046</b>	<b>529 329</b>

Organisationskapital					
Organisationskapital	1.1.2020	Zuweisung	Int. Transfers	Verwendung	31.12.2020
Stiftungskapital	150 000	0	0	0	150 000
Gebundenes Kapital	54 270	0	0	22 210	32 060
Frei erarbeitetes Kapital	279 149	0	0	18 942	260 208
Freier Fonds	80 000	0	0	0	80 000
<b>Total</b>	<b>563 419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 152</b>	<b>522 268</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## Buchführung und Rechnungslegung

Die Buchführung, die Erstellung der Jahresrechnung und die Rechnungslegung erfolgen nach Massgabe der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (Kern-FER und FER 21) und entsprechen dem schweizerischen Obligationenrecht. Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Jahresrechnung zeigt die Vorjahreszahlen.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung im Umlaufvermögen erfolgt zu Nominalwerten. Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Passiven sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Die Buchhaltung wird in Schweizer Franken geführt. Bestände in fremder Währung bestehen nicht.

**Sachanlagen:** Die vorgenommenen Abschreibungen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Umbau Mietliegenschaft	10%	linear über 10 Jahre
Betriebseinrichtungen	25%	degressiv
EDV	40%	degressiv
Telefon- und Elektroinstallationen	30%	degressiv

### Revision

Die Jahresrechnung 2021 wurde am 27.04.2022 von der OBT AG revidiert. Bei der Revision ist die OBT AG nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Organisation in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

(Angaben ohne Gewähr; verbindlich sind die vom Stiftungsrat genehmigten Berichte und Rechnungen)

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

Alle Beträge in CHF

	2021	2020
<b>1) Debitoren</b>		
Die Debitoren werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen, individuellen Wertberichtigungen.		
• Debitoren	136 848	146 139
• Delkreder	-26 800	-47 000
	<b>110 048</b>	<b>99 139</b>
<b>2) Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		
• Mieten	162 842	153 326
• Mieterkonti Untermiete	21 754	15 392
• Aufgelaufene Nebenkosten auf gemieteten Wohnungen	371 678	350 087
• Übrige	40 526	55 981
	<b>596 800</b>	<b>574 786</b>
<b>3) Genossenschaftsanteile</b>		
• Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite	10 000	10 000
• Anteilscheine Genossenschaft Dreieck	1 000	1 000
• Anteilscheine Baugenossenschaft mehr als Wohnen	1	1
• Anteilscheine Baugenossenschaft Halde Zürich	3 000	3 000
	<b>14 001</b>	<b>14 001</b>
<b>4) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
• Gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	16 123	16 217
• Übrige	15 782	40 130
	<b>31 906</b>	<b>56 348</b>
<b>5) Passive Rechnungsabgrenzung</b>		
• Mieterkonti Untermiete	326 666	331 396
• Akonti Nebenkosten Untermieter	371 678	350 087
• Ferien-/Überzeit Mitarbeitende	39 500	33 400
• Übrige	172 039	66 276
	<b>909 883</b>	<b>781 159</b>

## 6) Darlehen verzinslich

• Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	25 000	25 000
• Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ	15 000	25 000
	<b>40 000</b>	<b>50 000</b>

## 7) Rückstellungen

• Solidarhaft Mietverhältnisse	37 817	42 068
• Minderwert bei Untermiete	21 522	13 222
	<b>59 339</b>	<b>55 290</b>

## 8) Zweckgebundene Mittel

### Working Poor

Die Fonds-Mittel kommen im Kanton Zürich wohnhaften Personen zugute, die trotz Erwerbstätigkeit am oder unter dem Existenzminimum leben und als Working Poor bezeichnet werden. Im Berichtsjahr konnten drei Haushalte mit einem Totalbetrag von CHF 1782 durch die Übernahme von Haftpflichtversicherungs-Prämien (2 Fälle) und eines Mietzinses (1 Fall) finanziell unterstützt werden.

### Infrastruktur

Der Infrastrukturfonds dient zur Finanzierung von grösseren Investitionen sowie der Umsetzung des Projektes «Domicil 2020». Im Berichtsjahr wurden CHF 15 365 für Abschreibungen auf den Investitionen aus dem Jahr 2018 und 2019 für das Projekt Domicil 2020 verwendet. Es konnten Spenden von CHF 10 000 für eine neue Telefonanlage zugewiesen werden, die im Jahr 2022 angeschafft wird.

### Anteilscheinkapital und Mietzinskautionen

Der Finanzierungsfonds von Anteilscheinkapital und Mietzinskautionen ist für Selbstzahlende, die die nötigen Mittel selber nicht aufbringen können. Im Berichtsjahr konnten Garantieleistungen für ein ehemaliges Mietverhältnis über diesen Fonds abgewickelt werden.»

### «Unterwegs in die Eigenständigkeit»

Mit dem Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit» überprüft und verbessert Domicil die Rahmenbedingungen für die Übernahme von Mietverträgen durch ihre Mieterinnen und Mieter. Die Zuweisung erfolgte durch die projektbezogenen Spenden von CHF 7500. Die Auflösung von CHF 27 913 erfolgte im Rahmen der Aufwendungen für die Evaluation durch das Büro BASS.

### «Interkulturelles Wohncoaching»

Mit dem Projekt «Interkulturelles Wohncoaching» entwickelt Domicil neue Methoden zum Umgang mit Vielfalt im Wohnumfeld. Die Pilotphase des Projekts wurde per 31.12.2021 abgeschlossen. Die Zuweisung erfolgte durch die projektbezogenen Spenden von CHF 40 000. Die Mittel wurden im Rahmen von CHF 79 400 für Wohncoachings, Kurse und andere Projektarbeiten verwendet.

## 9) Organisationskapital

### Gebundenes Kapital

Das gebundene Kapital umfasst Mittel mit einem von der Stiftung selbst auferlegten Verwendungszweck. Per 31.12.2021 betrifft dies: Working Poor: Der Anteil von CHF 7815 aus eigenen Zuweisungen aus früheren Jahren erscheint im gebundenen Organisationskapital. Infrastruktur/IT: Die Zuweisung aus dem Gewinn 2018 war für die Umstellung der Software der Stiftung bestimmt. Im Jahr 2020 wurde die neue Software eingeführt. Der Bestand von CHF 15 200 wird für die jährlichen Abschreibungen verwendet. Im Berichtsjahr waren dies CHF 9046.

### Freier Fonds

Der freie Fonds finanziert Projekte, Investitionen, Innovationen etc.

## Erläuterungen zu Positionen der Betriebsrechnung

<b>10) Erträge aus Wohnungsvermittlung</b>	<b>Anzahl 2021</b>	<b>Anzahl 2020</b>
Vermittelte Wohnungen pro Jahr	100	85

Die Erträge resultieren aus dem Leistungsauftrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich sowie eines Zusatzvertrages mit der AOZ. Im Berichtsjahr lagen die Vermittlungen weit unter den Vorjahren. Die Corona-Pandemie bzw. die diesbezüglichen Schutzmassnahmen hatten den Wohnungsmarkt seit dem ersten halben Jahr 2020 stark eingeschränkt. Das Sozialdepartement der Stadt Zürich hat ihren Kontraktpartnern im Jahr 2020 eine Weiterfinanzierung der Leistungen aufgrund der erbrachten Leistungen der Vorjahre zugesichert.

<b>11) Ertrag aus Wohnraumsicherung und Untermiete</b>	<b>Anzahl 2020</b>	<b>Anzahl 2019</b>
Total Mietverhältnisse per 31.12.	1 160	1 156
davon Mietverhältnisse aus Untermiete per 31.12.	340	340

12) Angaben zum Betriebsaufwand		CHF		CHF
<b>Projekt- / Dienstleistungsaufwand</b>	<b>90%</b>	<b>5 377 622</b>	<b>89%</b>	<b>5 200 517</b>
Personalaufwand		950 330		920 478
Sachaufwand		4 427 292		4 280 039
<b>Aufwand Mittelbeschaffung</b>	<b>2%</b>	<b>135 959</b>	<b>2%</b>	<b>141 218</b>
Personalaufwand		100 626		111 768
Sachaufwand		35 333		29 451
<b>Administrativer Aufwand</b>	<b>8%</b>	<b>493 878</b>	<b>8%</b>	<b>494 960</b>
Personalaufwand		354 138		328 861
Sachaufwand		106 398		107 773
Abschreibungen		33 342		58 327
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>100%</b>	<b>6 007 459</b>	<b>100%</b>	<b>5 836 695</b>
Personalaufwand		1 405 093		1 361 107
Sachaufwand		4 569 024		4 417 262
Abschreibungen		33 342		58 327

Die Aufteilung erfolgt anhand der Kostenrechnung und gemäss Zewo Methodik

### 13) Ausserordentlicher Erfolg

a.o. Ertrag	CHF	CHF
SVA Zürich, Rückvergütung Co2 Vorjahre	354	609
Ausbuchung nicht benötigter Minderwert	215	

## Weitere Angaben

Mitarbeitende	Anzahl 2021	Anzahl 2020
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	16	15
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	12.2	11.7

### Ehrenamtliche geleistete Stunden des Stiftungsrates

Darüber hinaus erfolgten keine unentgeltlichen Zuwendungen resp. wurde keine andere Freiwilligenarbeit geleistet

### Entschädigung Organe und Geschäftsleitung

Auf die Offenlegung der Entschädigung an die Geschäftsleitung wird verzichtet (nur 1 Person).

An den Stiftungsrat wurden keine Vergütungen entrichtet.

### Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften, sofern diese nicht innert 12 Monaten nach Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können:

Fester Mietvertrag Bürogebäude Laufzeit: 1.7.2015 – 30.6.2025

Einmaliges Optionsrecht zur Verlängerung um 5 Jahre	CHF	CHF
Restschuld Nettomietzins	197 316	253 692

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	16 123	16 217
--	--------	--------

### Sicherheitsleistungen für Mietende

Gedeckt durch Sicherheitsleistungen von Mietenden	447 861	416 695
Gedeckt durch Darlehen	40 000	50 000
Gedeckt durch Domicil	1 300	4 113
<b>Total</b>	<b>489 161</b>	<b>470 808</b>

### Eventualverbindlichkeiten

In unseren Mietverhältnissen sind wir entweder Hauptmieterin oder Mitmieterin mit Solidarhaftung. Zur Absicherung bestehen Garantieerklärungen der Sozialdienste resp. AOZ. Oder es werden Mietzinsdepots / Anteilscheinkapital verlangt. Für subsidiäre Deckung bei Hauptpflichtforderungen hat Domicil eine Versicherung abgeschlossen. Zusätzlich hat Domicil eine Rückstellung für Solidarhaftungskosten gebildet.

# Herzlichen Dank!

Jedes Mal, wenn Sie uns eine Spende übermitteln, den Mitgliedsbeitrag zahlen oder gar eine Wohnung anbieten, schenken Sie uns Ihr Vertrauen. Dafür danken wir Ihnen herzlich. Mit Ihrer Unterstützung setzen wir uns dafür ein, dass noch mehr Menschen und Familien mit kleinem Budget in und um Zürich gut wohnen können.

Ohne die Aufträge des Sozialdepartements der Stadt Zürich, der AOZ und von Gemeinden im Kanton Zürich wäre unser Angebot nicht möglich. Vielen Dank.

Ein spezieller Dank geht dieses Jahr an die STAB Stiftung für Abendländische Ethik und Kultur, die uns mit dem Jahrespreis 2021 ausgezeichnet hat. Diese Auszeichnung ist für uns eine grosse Ehre und Anerkennung. Wir danken auch der Pensimo Management AG für die langjährige Unterstützung und für den Support bei der Vermittlung von Wohnungen. Dass wir unsere Stiftungsratssitzungen in den Räumlichkeiten von Pensimo durchführen können, ist eine wertvolle Tradition. Ebenso danken wir SVIT Senior Zürich für die Bereitschaft, uns im Rahmen des Projekts «Interkulturelles Wohncoaching» weiterhin mit ihrem Fachwissen zu unterstützen.

Wir danken zudem der Firma Spektra Netcom AG für die fachlich kompetente Beratung in sämtlichen IT-Belangen und der Firma Fischer AG Küchen & Haushaltgeräte, Roman Müller, für den Sponsoringbeitrag.

## Vielen Dank für Ihre Solidarität

Unsere Wohnungssuchenden und Mietenden brauchen unsere Hilfe – wir sind für sie da.

Mit Ihrer Spende oder einem Wohnungsangebot unterstützen Sie unsere wichtige Arbeit ganz direkt. Herzlichen Dank!



### Spende per Twint:

QR-Code mit der Twint App scannen oder direkt anklicken und Betrag und Spende bestätigen



### Spende per E-Banking:

QR-Code mit Ihrer Bank App scannen

### Spendenkonto

IBAN CH81 0900 0000 8730 9442 7  
Postcheckkonto 87-309442-7

## Spenden und zweckgebundene Beiträge:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Brunner Thomas  
Dr. Stephan à Porta-Stiftung  
Gemeinnützige Gesellschaft des Kantons Zürich  
Grisch von Ah Barbara und von Ah Thomas  
HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur  
Lotte und Adolf Hotz-Sprenger Stiftung  
Reformierte Kirche Wallisellen  
STAB Stiftung für Abendländische Ethik und Kultur  
VERIT Immobilien AG

Alfred und Bertha Zangger-Weber Stiftung  
Anna Maria und Karl Kramer-Stiftung  
BAHOGE Wohnbaugenossenschaft  
Bertha Stapfer Stiftung  
Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ  
Gemeinde Wallisellen  
Gemeinnütziger Frauenverein Bülach  
Georges und Jenny Bloch-Stiftung  
Hans Konrad Rahn-Stiftung  
Jürg Walter Meier-Stiftung  
Marintri AG  
Momento GmbH  
Müller Marlis und Berger Urs  
Pensimo Management AG  
Reformierte Kirchgemeinde Meilen  
Stadt Schlieren  
SVIT Zürich  
Verein Chramschof  
Vollenweider Reto  
Walde Immobilien AG

Arbeitundkonflikt.ch, Wissmann Lukesch Judith  
Baviera Valentina  
Di Domenico Cristina  
Gemeinde Niederhasli  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL  
Genossenschaft Achteck  
Gysi Susanne  
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH  
HEV Zürich  
Maissen Jean-Claude  
Rich-Dübendorfer M. und R.  
Ringli Kornel B.  
Röm.-Kath. Pfarrei Herz Jesu Oerlikon  
Schürmann Daniel und Irene  
Stiftung PWG  
UBS Fund Management (Switzerland) AG  
WimmoG AG  
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft

Jede Unterstützung ist wertvoll für uns. Im Jahresbericht erwähnen wir Beiträge ab 500 Franken. Sämtliche Beiträge fliessen in unsere Arbeit oder in die Projekte «Interkulturelles Wohncoaching» und «Unterwegs in die Eigenständigkeit». Wir verdanken Spenden und Mitgliederbeiträge jeweils erst zu Beginn des Folgejahres mit einer Spendenbestätigung, um Ihren Beitrag möglichst wirkungsvoll einzusetzen. Besten Dank für Ihr Verständnis.