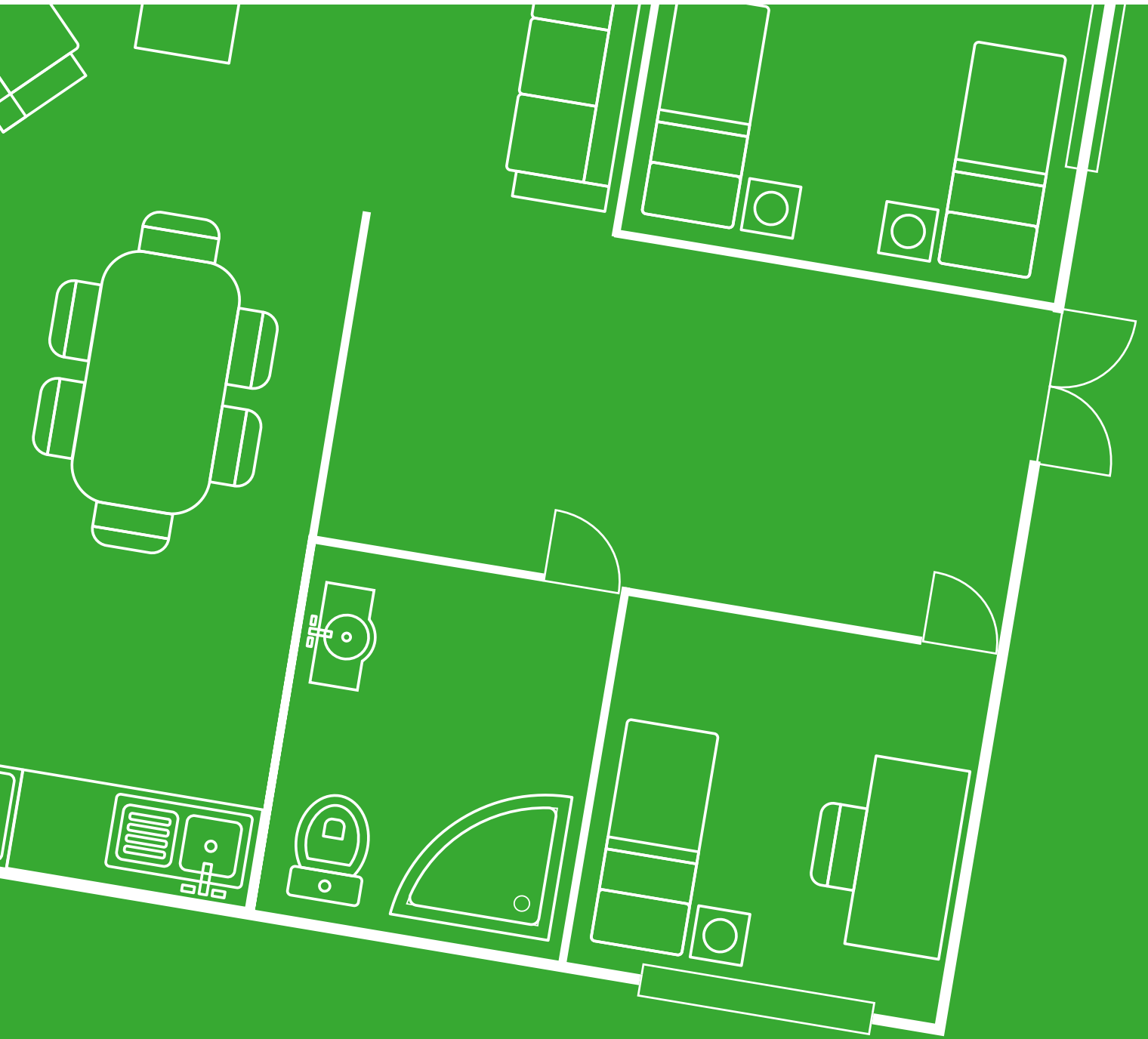


DOMICIL

EINFACH WOHNEN. SEIT 1994.



Jahresbericht 2022

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Es braucht eine gehörige Portion Optimismus, um in der aktuellen Wohnungskrise weiterhin bezahlbare Wohnungen für benachteiligte Familien zu suchen. Dass wir optimistisch bleiben können, dafür sorgen Sie: Unsere Partner:innen, die uns immer wieder eine Tür öffnen, unsere Unterstützer:innen und Auftraggeber:innen, die auf uns setzen und uns ihr Vertrauen schenken.

Um uns für die nächsten Jahre optimal aufzustellen, haben wir 2022 – in enger Zusammenarbeit von Stiftungsrat und Team – Vision, Mission und Leitbild unserer Arbeit aktualisiert und neue strategische Leitplanken definiert. Wir setzen uns weiterhin mit ganzer Kraft dafür ein, Wohnraum für soziökonomisch benachteiligte Haushalte zugänglich zu machen.

So werden wir in den nächsten Monaten noch dezidierter private Hauseigentümer:innen ansprechen, um ihrer Bereitschaft, Gutes zu tun, ein praktisches Vehikel zu geben: einen Mietvertrag mit Domicil. Zudem zeigen wir institutionellen Eigentümer:innen, wie sie in Zusammenarbeit mit Domicil das «S» in ihren ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) fassbar machen können und wie zum Beispiel durch Preisnachlass auf Mietzinsen einkommensschwächeren Haushalten messbar geholfen werden kann. Gleichzeitig prüfen wir, inwiefern sich unser Arbeitsradius über die Stadt Zürich hinaus erweitern lässt. Wir stecken den Kopf nicht in den Sand!

Dennoch beschäftigen uns das sich weiter verknappende Angebot und die steigenden Preise sehr. Eine Studie von David Kaufmann, Assistenzprofessor für Raumentwicklung und Stadtpolitik an der ETH Zürich, über die städtische Verdichtung und die damit einhergehende Verdrängung vulnerabler Personen hat im Frühjahr 2023 für Aufsehen gesorgt. Wir haben ihn deshalb zur aktuellen Situation und zur Perspektive für Domicil befragt (ab Seite 3).

Je schwieriger die Umstände auf dem Wohnungsmarkt, desto wichtiger ist unsere Arbeit.

Dr. Margrit Hugentobler
Präsidentin des Stiftungsrates

Nadine Felix
Geschäftsleiterin

Stiftungsrat

Vertreter:innen 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 Impropzessor GmbH, Präsident Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, 2013 bis 2021 Präsident des SVIT Zürich (Ausschussmitglied)
Barbara Emmenegger, Soziologin, Soziologie und Raum (Ausschussmitglied)
Petra Müller, Leiterin Finanz- und Rechnungswesen, Kantonsspital Winterthur (Ausschussmitglied)
Dr. Isabel Bartal, Soziologin, Dozentin, Zentrum für Berufsbildung, Pädagogische Hochschule Luzern
Hans-Peter Egli, Inhaber / Geschäftsleiter A. Güntensperger AG, Vorstand Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI
Dr. Nathanea Elte, Beraterin, Präsidentin der ABZ
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

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

Team

Das interdisziplinäre Team der Stiftung Domicil

Nadine Felix, Geschäftsleiterin
Claudia Biagini, Stv. Geschäftsleiterin
Pascal Baumgartner, Immobilienbewirtschafter
Nora-Lynn Berchtold, Sozialarbeiterin
Tayfun Bilik, Fachmitarbeiter
Katja Bühlmann, Fachmitarbeiterin Finanz- und Rechnungswesen
Jeanette Konzett, Verantwortliche Kommunikation
Denise Frei, Sozialarbeiterin
Brigitte Horrisberger, Immobilienbewirtschafterin
Sara Konkol, Sozialarbeiterin
Lissandra Kuhn, Bereichsleiterin Finanz- und Rechnungswesen
Sonja Kunz, Fachmitarbeiterin
Fiona Lötscher, Immobilienbewirtschafterin
Ivona Martić, Sachbearbeiterin
Michèle Stuck, Teamassistentin / IT
Christian Vargas, Sozialarbeiter
Bettina Winkler, Sozialarbeiterin
Tanja Zelenkopic, Immobilienbewirtschafterin

Tagtäglich setzt sich das Team von Domicil dafür ein, dass auch sozial und wirtschaftlich benachteiligte Familien eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben.

Stand 31.12.2022

Wohnungsknappheit

Im Kanton Zürich müssen jedes Jahr Tausende Menschen zügeln, weil ihre Wohnungen abgerissen oder renoviert werden. David Kaufmann von der ETH Zürich hat die gesellschaftlichen Auswirkungen untersucht.

Was sind die Grundlagen Ihrer kürzlich veröffentlichten Studie?

Wir haben mehrere anonymisierte und verknüpfte Datensätze des Bundesamtes für Statistik zum Gebäude- und Wohnungsbestand sowie zu Personendaten und Einkommen analysiert. So konnten wir alle Gebäudeabrisse und Renovierungen von Mehrfamilienhäusern zwischen 2014 und 2019 eruieren. In dieser Zeit mussten ca. 13 000 Personen die eruierten Gebäude verlassen.

Verdrängt werden, so die Ergebnisse, vor allem Arme, Alleinerziehende und Menschen ohne Schweizer Pass. Warum ist das so und wie wirkt sich das aus?

In älteren Häusern, die jetzt vielfach abgerissen oder renoviert werden, wohnen mehrheitlich wenig verdienende Menschen. Zudem haben wir derzeit mehr Druck auf den alten Wohnungsbestand, da wir unsere Siedlungen verdichten und die energetischen Sanierungen der Häuser vorantreiben müssen.

Verdrängung ist bei diesem Thema nicht neu. Wie erklären Sie sich das?

Private und institutionelle Akteure ersetzen oder renovieren meist aus Profitüberlegungen Wohnhäuser, um sie durch neue zu ersetzen und dadurch höhere Mieterträge zu erhalten oder um finanzielle Mittel längerfristig anzulegen. Aber eben auch die Verdichtung, die energetischen Sanierungen oder andere Gründe führen dazu, dass neu gebaut oder saniert wird. Es entsteht einer der klassischen Zielkonflikte in der Raumplanung: Einerseits gibt es gute Gründe, die für eine Transformation

und Erneuerung von Gebäuden sprechen, andererseits müssen wir schauen, dass wir dadurch nicht die vulnerable Bevölkerung noch mehr benachteiligen.

Unterscheidet sich die Entwicklung in Zürich von anderen Städten? Wenn ja, wie?

Das ist schwer abzuschätzen, da die Ausgangslage jeder Stadt anders ist – bezüglich ihres Gebäudebestands, der Land- und Immobilienbesitzverhältnisse, des Mietrechts, ihrer Geschichte und der Standortattraktivität. Aber viele Städte sind mit derselben Ausgangslage konfrontiert: Druck durch die notwendige Verdichtung und Transformation zu nachhaltigeren Städten – und aufgrund vieler Firmen und Menschen, die Immobilien als Finanz- und Anlageobjekt sehen.

Sehen Sie auch Chancen für die Betroffenen?

Unfreiwillige Umzüge bedeuten immer grosse Einschnitte in das Leben von Menschen. Wenn die Besitzer der Häuser ihre Sorgfaltspflicht für die Betroffenen wahrnehmen, können

Unfreiwillige Umzüge bedeuten immer grosse Einschnitte in das Leben von Menschen.

diese in ihre Wohnungen zurückkehren oder in vergleichbare Wohnungen ziehen. Gemeinnützige Bauträger machen dies relativ gut. Auf dem privaten Wohnungsmarkt haben es die Betroffenen aber schwer.

Ist aus Ihren Studienerkenntnissen eine weitere Erschwerung der Arbeit von Domicil absehbar?

Es kommt ganz darauf an, wie die Verdichtung praktisch umgesetzt wird. Wird dabei auch genügend Raum für Integration und wenig Verdienende vorgesehen, kann das Ergebnis durchaus für alle positiv sein: für die Umwelt und für Menschen jeglicher Herkunft und Zahlungsfähigkeit.



David Kaufmann ist Assistenzprofessor für [Raumentwicklung und Stadtpolitik](#) an der ETH Zürich. Er ist ein Stadtforscher mit Spezialisierung in Politikwissenschaft, Raumplanung, und Migrationsforschung. Und er wirkt als stellvertretender Vorsteher des Instituts für [Raum- und Landschaftsentwicklung](#) und des [Netzwerks Stadt und Landschaft](#).

Zur Forschung

Zur Studie

Domicil 2022 in Zahlen

6562

Stunden wurden für Wohnungsvermittlung und -akquise aufgewendet.

95

Wohnungen wurden vermittelt.

275

Menschen, davon

148

Kinder, haben ein neues Zuhause erhalten.

248 Aufnahmegespräche hat Domicil geführt.

47

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

6

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

6 Kurse für Wohnungssuchende

5 mit Muttersprache Tigrinya und 1 Arabisch.

388

Anmeldungen sind eingegangen.

Während

1208

Stunden haben wir Mieter:innen zum eigenständigen Mietvertrag begleitet.

1162

Mietverhältnisse begleitet Domicil; dafür haben wir

513

Stunden interkulturelles Wohncoaching

6409

Stunden aufgewendet.

8 Mietverträge wurden direkt auf die Mieter:innen überschrieben.

Domicil 2022: Mit der Wohnungsnot konfrontiert

Je schwieriger die Lage, desto wichtiger ist unser Angebot. Wir setzen uns für einkommensschwache Haushalten ein und ermöglichen mit jedem neuen Mietverhältnis ein vielfältigeres Zürich.

Mietwohnungen sind in der Schweiz knapp, im Raum Zürich noch knapper. Bis in drei Jahren sollen in der Schweiz bis zu 50 000 Wohnungen fehlen. Die Nachfrage steigt. Die Preise ebenso. Am 12. Mai 2023 hat sich der Bundesrat mit Vertreter:innen von Kantonen, Städten, Gemeinden und der Immobilienbranche am runden Tisch getroffen, um die Herausforderung gemeinsam anzugehen. Klar ist: Der Anstrengung von Domicil, in Zürich bezahlbare Wohnungen für sozioökonomisch benachteiligte Haushalte zu finden, weht ein rauer Wind entgegen.

Die Zahl von 95 Vermittlungen im Jahr 2022 liegen unter den Erwartungen und unter Budget. Im letzten Jahr waren unsere Möglichkeiten durch den Krieg in der Ukraine, die Notwendigkeit der Unterbringung zahlreicher Geflüchteter und die steigenden Preise eingeschränkt. Trotzdem konnten wir 275 Menschen, darunter 148 Kindern, ein neues, besseres Zuhause ermöglichen, und darauf bauen wir:

- Dass gerade im Grossraum Zürich Wohnungen besonders rar und teuer und günstige Wohnungen entsprechend begehrt sind, ist auch eine Folge der hohen Attraktivität und Lebensqualität von Zürich. Wir tragen mit unserer Arbeit dazu bei, dass die Stadt so vielfältig und damit attraktiv bleibt – für alle.
- Mit unserer Arbeit können wir das Angebot von Wohnungen nicht beeinflussen. Wir helfen aber mit, dass günstiger Wohnraum jenen Menschen zugutekommt, die ihn brauchen – damit bauen wir für unsere Wohnungssuchenden eine wichtige Brücke mitten in den Schweizer Alltag, die ihnen und dem gesamten Umfeld zugutekommt.

Mit einem unvergleichlichen Teameffort hat Domicil im Jahr 2022 das Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit» lanciert und als ersten Schritt und wichtige Arbeitsgrundlage sämtliche Mieterdossiers digitalisiert. Damit vereinfachen wir die Prozesse, die es braucht, um Mieter:innen zum eigenen Mietvertrag zu führen. Dass wir damit schon im ersten Projektjahr die Zahl der Haushalte erhöhen konnten, die entweder den Vertrag selber übernehmen konnten oder ohne unsere Hilfe eine Wohnung gefunden haben, stimmt uns zuversichtlich.

Dass wir auf ein finanziell gutes Jahr zurückblicken können, verdanken wir wesentlich einer Grossspende. Für diese Anerkennung unserer Arbeit in einer anspruchsvollen Zeit sind wir von Herzen dankbar.



Bilanz

Alle Beträge in CHF

	per 31.12.2022	per 31.12.2021	Veränderung 2021/2022
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1 007 370	800 610	206 760
Forderungen	88 729	114 201	-25 472
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	705 187	596 800	108 388
Total Umlaufvermögen	1 801 287	1 511 611	289 676
Anlagevermögen			
Mietzinsdepot Büro	15 503	15 503	0
Sicherheitsleistungen für Mietende	493 089	489 161	3 928
Finanzanlagen	98 379	14 001	84 378
Sachanlagen	55 489	61 869	-6 380
Total Anlagevermögen	662 459	580 534	81 926
Total Aktiven	2 463 746	2 092 144	371 602
Passiven			
Fremdkapital kurzfristig	1 090 080	941 789	148 292
Fremdkapital langfristig	552 843	547 200	5 642
Zweckgebundene Fonds	119 370	73 826	45 544
Organisationskapital	701 453	529 329	172 124
TOTAL PASSIVEN	2 463 746	2 092 144	371 602

Betriebsrechnung

Alle Beträge in CHF

	Rechnung 2022	Rechnung 2021	Veränderung 2021/2022
Ertrag aus Vermittlungen	803 801	862 922	-59 121
Ertrag aus Wohntraining	162 209	189 723	-27 514
Ertrag Untermiete	4 836 755	4 641 265	195 491
Projekterträge	219 204	64 616	154 588
Ertrag Spenden und Mitgliederbeiträge	350 462	192 121	158 342
Übriger Ertrag	2 139	1 377	762
Total Betriebsertrag aus Leistungen	6 374 570	5 952 023	422 546
Direkte Aufwendungen	-4 473 154	-4 334 483	-138 671
Personalaufwand	-1 490 646	-1 405 093	-85 553
Sach- und Verwaltungsaufwand	-265 881	-267 883	2 002
Total Leistungserbringung	-6 229 681	-6 007 459	-222 221
Betriebsergebnis	144 889	-55 436	200 325
Finanzerfolg	-21 285	-7 813	-13 472
Ausserordentliche Erfolge	94 064	569	93 495
Jahresergebnis vor Veränderung zweckgebundene Fonds	217 668	-62 680	280 348
Veränderung Fondskapital	-45 544	69 741	-115 285
Jahresergebnis vor Zuweisungen an Organisationskapital	172 124	7 062	165 063
Zuweisung an Organisationskapital	-172 124	-7 062	-165 063
Jahresergebnis nach Zuweisung an Organisationskapital	0	0	0

Klicken
Sie hier für
die gesamte
Jahresrechnung
2022

Herzlichen Dank!

Im Wesentlichen verdanken wir das gute Ergebnis des Berichtjahres einer Grossspende und der vertrauensvollen Unterstützung durch unserer Auftraggeber:innen. Auch die zahlreichen Mitgliederbeiträge und Spenden ermöglichen unsere Arbeit, die dem wichtigen Ziel dient, dass alle ein Zuhause haben.

Wir danken der Pensimo Management AG für die Hilfe bei der Vermittlung von Wohnungen, für das Sitzungszimmer in Zürich, welches wir zweimal im Jahr nutzen dürfen, und für den grosszügigen Frühjahrs-Apéro.

Zudem danken wir der Firma Spektra Netcom AG für die fachlich kompetente Beratung in sämtlichen IT-Belangen und Roman Müller, dem Leiter Niederlassung Zürich, REAP AG Haushaltapparate, für den Sponsoringbeitrag.

Deine Vorteile als Mitglied:

- ✓ Domicil News erhalten
- ✓ An Veranstaltungen teilnehmen
- ✓ Beratung zum Thema nachbarschaftliches Zusammenleben
- ✓ Integration am Wohnort
- ✓ Vieles mehr...

Jahresbeitrag Privatperson/Familie CHF 100.–
Jahresbeitrag Firma/Organisation CHF 250.–

Jetzt Mitglied werden

Helfen Sie uns, damit wir helfen können!

Wohnungsnot! Eine traurige Realität für über 300 Kinder und ihre Eltern, die keinen angemessenen Wohnraum haben und für die wir deshalb aktuell eine Wohnung suchen.

Die Familien dieser Kinder brauchen die Unterstützung von Domicil – und Domicil braucht Sie!

Mit Ihrer Spende oder einem Wohnungsangebot unterstützen Sie unsere wichtige Arbeit und damit Hunderte von benachteiligten Menschen ganz direkt. Herzlichen Dank!

Spendenkonto

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



Spende per Twint:

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



Spenden und zweckgebundene Beiträge:

Bertha Stapfer Stiftung
Brunner Thomas B.
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Dr. Stephan à Porta-Stiftung
Ernst Göhner-Stiftung
Grisch von Ah Barbara und von Ah Thomas
Grütli Stiftung Zürich
Hamasil Stiftung
HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
Kanton Zürich Gemeinnütziger Fonds
Leopold Bachmann Stiftung
Lotte und Adolf Hotz-Sprenger Stiftung
Paul Schiller Stiftung
Reformierte Kirche Wallisellen
Katholische Kirche im Kanton Zürich
STAB Stiftung für Abendländische Ethik und Kultur
Stadt Zürich Sozialdepartement / Integrationsförderung / Stadtentwicklung

Aandarta AG
Alfred und Bertha Zangger-Weber Stiftung
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Anna Maria und Karl Kramer-Stiftung
Baugenossenschaft Oberstrass
Familienheim-Genossenschaft Zürich
Gemeinde Wallisellen
Hans Konrad Rahn-Stiftung
Hug Baustoffe AG
Maissen Jean-Claude
Marinutri AG
Motimento GmbH
Müller Marlies und Berger Urs
Pensimo Management AG
Reformierte Kirche Thalwil
Röm.-Kath. Pfarramt Heilig Kreuz Zürich
Stiftung «Perspektiven» von Swiss Life
Stiftung Zürcher Brockenhaus
Verein Chramschof
Vollenweider Reto

Baugenossenschaft Halde	Ringli Kornel B.
Di Domenico Cristina	Röm.-Kath. Pfarramt St. Agatha
Ducrey Daniel	Dietikon
Fahrländer Partner AG	Schürmann Daniel und Irene
Genossenschaft Achteck	Stiftung Ponte Projektfonds
Götz Partner	Stiftung PWG
Architekten AG	Wehrli-Schindler Brigit
REAP AG Haushaltapparate Zürich	Werfeli-Kamer Barbara und Werfeli Philippe
Reformierte Kirchgemeinde Meilen	Xess Marketing AG
Rich-Dübendorfer M. und R.	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.