



## Information für Finanzierungspartner des Vereins Zürcher Eingliederung

Die Zürcher Eingliederung ist ein Sozialwerk, das in seinen Betrieben – den Bauernhöfen Hof Wagenburg und Triemenhof, den Vier Linden Betrieben, dem Wohnheim Zürichberg und den Werkstätten – Menschen mit einer geistigen oder psychischen Beeinträchtigung ein vielfältiges Angebot bietet. Die sozialtherapeutische Arbeit richtet sich an dem Menschenbild von Rudolf Steiner aus.

**Bereich:** Sozialpädagogik

**E-Mail:** heimleitung@wohnheim-zuerichberg.ch

**Anlass:** Ablösung der bestehenden Hypothek für das Wohnheim am Zürichberg.

**Personen:** Helen Baumann, Claudio Zogg

**Projekt:** Der Verein Zürcher Eingliederung wurde 1973 gegründet. Sein Zweck ist, Menschen mit einer kognitiven, körperlichen, psychischen, sozialen oder intellektuellen Beeinträchtigung in das Arbeitsleben einzugliedern und ihnen einen angepassten Wohn- und Lebensraum zu bieten.

1974 wurden die ersten Werkstätten gegründet, mitfinanziert durch das mittlerweile weithin bekannte Zürcher Kerzenziehen. 1976 wurde das Reformhaus Vier Linden am Hottingerplatz in Zürich eröffnet, das im Laufe der Jahre mit weiteren Filialen sowie Bäckereien erweitert wurde. 1987 kam der biodynamisch bewirtschaftete Hof Wagenburg hinzu, später der ebenfalls biodynamische Triemenhof.

1991 erhielt der Verein ein sehr grosses Haus an der Zürichbergstrasse 110 geschenkt, das zu einem Wohnheim umgestaltet wurde. Im Laufe der Zeit kamen weitere Objekte hinzu und es konnten viele Umbauten und Renovationen realisiert werden.

Ab 2005 übernahm der Verein die Verantwortung für das Zürcher Kerzenziehen von der Stiftung Zürcher Kerzenziehen. 2008 wurde das Haus an der Zürichbergstrasse 139 gekauft und als Dépendence des Wohnheims am Zürichberg mit Aussenwohngruppen eingerichtet.



Der Verein hat heute folgende betrieblichen Tätigkeitsfelder: die Werkstätten Textilwerkstatt, Werkatelier, Lebensmittelabpackerei, Metallwerkstatt sowie Park- und Gartenpflege, Schreinerei, Kerzenmanufaktur, die Vier Linden Betriebe, Hof Wagenburg, Triemenhof und das Zürcher Kerzenziehen.

Die Zürcher Eingliederung bietet rund 200 Ausbildungs-, Arbeits- und Wohnplätze an und ist vom Bundesamt für Sozialversicherungen und dem Zürcherischen Amt für Soziales und Sicherheit anerkannt. Seit 2002 arbeitet der Verein mit dem Qualitätsverfahren «Wege zur Qualität».

**Ökologie, Ökonomie und Soziales:** Der Verein trägt mit seiner konsequenten Ausrichtung auf nachhaltige Produktion und Verfahren, dem Erhalt und der Weiterentwicklung von zwei biodynamischen Betrieben sowie der Integration von Menschen mit Unterstützungsbedarf den drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales – Rechnung. Die Liegenschaften werden nach den Prinzipien Nachhaltigkeit, Lokalität, Zweckmässigkeit und Selbstverantwortung verwaltet.

**Menschen:** Vereinspräsident ist **Claudio Zogg**, ein aus Graubünden stammender Jurist. Er ist Ge-



schäftsführer bei Artiset Zürich, dem Branchenverband der Dienstleister für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Er ist seit 2013 bei der Zürcher Eingliederung und seit 11 Jahren Präsident. Weitere Mitglieder im Vorstand sind Peter Appenzeller, Vital Brodbeck (Geschäftsführer der Sennerei Bachtel), Denise Hurschler, Cornelia Lebzelter und Lukas Locher.

Geschäftsführerin des Vereins ist **Helen Baumann**. Sie ist im Raum Zürich aufgewachsen. Ihr Vater war Begründer des Vereins Zürcher Eingliederung. Nach ihrer Ausbildung zur Pflegefachfrau begann sie im Alter von 21 Jahren zusammen mit ihrem Mann das Wohnheim am Zürichberg aufzubauen. Seit 2016 ist sie Geschäftsführerin der Zürcher Eingliederung und hat eine Ausbildung in anthroposophischer Betriebsleitung sowie das eidgenössische Heimleiterinnendiplom. Seit 2011 ist sie zudem Präsidentin des Gemeinnützigen Vereins Sonnengarten in Hombrechtikon.



**Wirtschaftliche Entwicklung:** Der Verein erzielte im Berichtsjahr Erträge aus der Betreuung von knapp MCHF 12 und Erträge aus der Produktion von etwas mehr als MCHF 10. So kam er auf einen Gesamtumsatz von knapp MCHF 23.

Auf der Aufwandseite waren die grösste Position der Personalaufwand mit MCHF 12.5 und der Sachaufwand mit MCHF 6.5. Der Unterhalt war mit TCHF 728 (2 % vom Anschaffungswert) ausreichend. Bedingt durch hohe Abschreibungen in Höhe von MCHF 11 wurde eine Betriebsergebnis von TCHF -274 ausgewiesen (Vorjahr TCHF -165), nach Finanzergebnis und Fondszuweisungen ein Jahresergebnis von TCHF -491. Die Geldflussrechnungen zeigt einen Zufluss an Liquidität von TCHF 408.

Das negative Betriebsergebnis aufgrund von Abschreibungen und Fondszuschreibungen hat auch damit zu tun, dass für einige Immobilienobjekte die Abschreibungshöhe vom Kanton vorgeschrieben ist. Positive und negative Ergebnisse können überjährig

über einen Schwankungsfonds ausgeglichen werden.

Bei einer Bilanzsumme von MCHF 22.5 war der Stand an Flüssigen Mitteln mit MCHF 2.3 gut. Das Eigenkapital ist mit einer Quote von 24 % gut.

Bei der Sicherheit handelt es sich um ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen an einer der besten Lagen der Schweiz am Zürichberg. Die Wohngegend ist exklusiv, mit grösseren Wohnhäusern in lockerer Anordnung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und verschiedene ÖV-Haltestellen sind in unmittelbarer Umgebung.

Das Haus ist umgeben von einer parkähnlichen Landschaft mit hohen Bäumen. Nach Nordosten hin finden sich Sportanlagen, der Zoo und Stadtwaldflächen. Das Haus hat drei ähnlich geschnittene Geschosse (EG, 1. OG und 2. OG) sowie ein Attika Geschoss mit grosser Terrasse und Pool. Das EG wird mit zwei Wohnungen benutzt, im 1. OG und 2. OG finden sich jeweils grosse zusammenhängende Wohnungen von rund 200 Quadratmetern. Die Bauqualität der Liegenschaft ist solide und die Wohnungen sind schön gestaltet und insgesamt in einem guten Zustand.

#### Mögliche Risiken (Einschätzung der Bank):

**Finanzielle Risiken:** Die Einnahmen sind grundsätzlich stabil, könnten aber durch Nachfragerückgänge oder geringere Auslastungen niedriger ausfallen. Da es sich um eine Ablösung handelt, ist die Gesamtfinanzierung gesichert. Bezüglich der Liegenschaft sind die Risiken aufgrund einer vorsichtigen Bewertung und der ausgezeichneten Lage gering.

**Operationelle Risiken** ergeben sich durch die Konzentration der Aufgaben bei Helen Baumann. Insgesamt ist der Verein aber breit aufgestellt.

Das Gesamtrisiko stufen wir als **gering** ein.



**Bitte beachten Sie:** Die hier wiedergegebenen Informationen stammen vom Verein Zürcher Eingliederung und aus deren offiziellen Publikationen und entbinden Sie nicht von der Verpflichtung, im Falle eines finanziellen Engagements, sich selbst ein Bild zu machen und die damit verbundenen Risiken eigenständig einzuschätzen.

**Haben Sie Fragen? Rufen Sie Christine Pigler unter 061 575 81 38 an.**