



Information für Finanzierungspartner des Vereins Zürcher Eingliederung

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. Die sozialtherapeutische Arbeit richtet sich an dem Menschenbild von Rudolf Steiner aus.

Adresse	Neumünsterallee 10, 8008 Zürich	E-Mail	heimleitung@wohnheim-zuerichberg.ch
Bereich	Sozialpädagogik, Gewerbe, biologisch-dynamische Landwirtschaft, Gastronomie	Personen	Helen Baumann, Claudio Zogg
Anlass	Ablösung der bestehenden Hypothek für das Wohnheim am Zürichberg.		

Projekt: Der Verein Zürcher Eingliederung ist ein Sozialwerk, das Menschen mit einer Beeinträchtigung ein vielfältiges Arbeits- und Lebensangebot bietet.

1974 wurden die ersten Werkstätten gegründet, mitfinanziert durch das bekannte Zürcher Kerzenziehen. 1976 wurde das Reformhaus Vier Linden am Hottingerplatz in Zürich eröffnet, das später mit weiteren Filialen, einer Bäckerei, einem Traiteur sowie Imbiss-Café erweitert wurde. Im Laufe der Jahre kamen zwei biologisch-dynamisch bewirtschaftete Höfe hinzu: Hof Wagenburg (1987) und Triemenhof (2008). 1991 erhielt der Verein ein grosses Haus an der Zürichbergstrasse 110 geschenkt, das zu einem Wohnheim umgestaltet wurde (heute: Gmeinschaft Züriberg). 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 Dependance der Gmeinschaft Züriberg mit Aussenwohngruppen eingerichtet. Aktuell befindet sich die Zürcher Eingliederung in einer

Erweiterungsphase. Sie hat vor kurzem die Stiftung Tobias-Haus mit sämtlichen Wohn- und Tagesstrukturplätzen übernommen.

Die Zürcher Eingliederung bietet neben dem Wohn- und Lebensangebot folgende betriebliche Tätigkeitsfelder: Textilwerkstatt, Werkatelier, Lebensmittelabpackerei, Hauswartung, Park- und Gartenpflege, Schreinerei, Kerzenmanufaktur, die Vier Linden Betriebe, Hof Wagenburg, Triemenhof und das Zürcher Kerzenziehen. Die Zürcher Eingliederung hat 300 Plätze in sieben Liegenschaften im Angebot. Die sozialpädagogische Arbeit richtet sich am anthroposophischen Menschenbild aus und befähigt die Menschen soweit wie möglich zur Selbständigkeit. Die Zürcher Eingliederung ist vom Bundesamt für Sozialversicherungen und dem Zürcherischen Amt für Soziales und Sicherheit anerkannt und arbeitet seit 2002 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 der Jurist Claudio Zogg. Er ist Geschäftsführer bei Artiset Zürich, dem Branchenverband der Dienstleister für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Seit 2013 engagiert er sich im Vorstand der Zürcher Eingliederung, davon seit 2014 Jahren als Präsident. Weitere Mitglieder im Vorstand sind Peter Appenzeller, Vital Brodbeck (Geschäftsführer der Sennerei Bachtel), Denise Hurschler, Cornelia Lebzelter und Lukas Locher.

Geschäftsführerin seit 2016 ist Helen Baumann. 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. Sie hat ausserdem eine Ausbildung in anthroposophischer Betriebsleitung sowie das eidgenössische Heimleiterinnendiplom absolviert. Seit 2011 ist sie auch Präsidentin des Gemeinnützigen Vereins Sonnengarten in Hombrechtikon.

Wirtschaftliche Entwicklung: Der Verein Zürcher Eingliederung erzielte 2024 Erträge aus der Betreuung von knapp CHF 11,8 Mio. und aus der Produktion von etwas mehr als CHF 10 Mio. Auf der Aufwandseite waren die grösste Position der Personalaufwand mit CHF 13 Mio. und der Sachaufwand mit CHF 6,4 Mio. Der Unterhalt war mit



651'000 Franken ausreichend. Bedingt durch hohe Abschreibungen in Höhe von CHF 1,1 Mio. wurde ein Betriebsergebnis von CHF -412'000 ausgewiesen (Vorjahr: CHF -274'000). Nach Finanzergebnis und Fondszuweisungen war dies ein Jahresergebnis von CHF -492'000. Das negative Betriebsergebnis aufgrund von Abschreibungen und Fondszuschreibungen hat u. a. 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 CHF 22,5 Mio. war der Stand an flüssigen Mitteln mit CHF 1,3 Mio. gut. Das Eigenkapital ist mit einer Quote von 22 % 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 und gleichzeitig guter Infrastruktur. 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. Im EG sind zwei Wohnungen, im 1. OG und 2. OG befindet sich je eine grosse Wohnung von rund 200 Quadratmetern. Die Bauqualität der Liegenschaft ist solide. 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 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.



Absichtserklärung für Treuhanddarlehen an den Verein Zürcher Eingliederung

Konditionen

Beträge ab	CHF 50'000	
Kündigungsfrist*	12 Monate	Auflösung erstmals 3 Jahre nach Abschluss
Zinsspanne	0.00 % - 1.25 %	
Sicherheiten	Schuldbrief	
Auszahlung*	Nach Vereinbarung	

Persönliche Angaben

Name

Vorname

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Ich bin/ wir sind an einem Treuhanddarlehen an den Verein Zürcher Eingliederung wie folgt interessiert:

Betrag CHF _____

Gewählter Zinssatz p.a. _____ %

Möchten Sie dieses Projekt zusätzlich unterstützen? Wählen Sie einen tieferen Zinssatz innerhalb der Zinsspanne.

Ich möchte/wir möchten zukünftig nicht mehr über Treuhanddarlehen informiert werden

Diese Absichtserklärung ist unverbindlich und stellt keinen Vertrag dar.



_____ Datum



_____ Unterschrift(en)

*Auszahlungsdatum (jeweils Ende Monat) und Kündigungsfrist sind vorläufig festgesetzt und können sich verschieben.