

# Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

18.05.2005

## Weisung 348

697.

### **Wohnraumkredite 2005, Kredit von 60 Mio. Franken für die Erhöhung des Stiftungskapitals der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)**

#### **1. Zweck**

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bietet gut 2300 Seniorinnen und Senioren die Möglichkeit, selbständig in altersgerechten Wohnungen zu leben und bei Bedarf auf ein alltagsnahes Netz an Dienstleistungen zurückgreifen zu können. Die Gründung der SAW war 1950 eine Pionierleistung der Stadt, die sich bewährt hat. Leider wurde der Stiftung kein ihrer Aufgabe entsprechendes Stiftungskapital mitgegeben. Ihr sukzessives Wachstum auf 1940 Alterswohnungen in 30 Siedlungen mit einem Anlagewert: von 198,1 Mio. Franken (Ende 2004) war der SAW nur möglich, weil die Stadt jede neue Alterssiedlung mit A-fonds-perdu-Beiträgen unterstützt hat.

Heute steht die SAW vor der doppelten Herausforderung: Sie hat einem aufgestauten Sanierungsbedarf nachzukommen, und sie muss die Struktur ihres Wohnungsangebotes den Bedürfnissen der heutigen Seniorinnen und Senioren anpassen. Die Stadt kann entweder jede einzelne Sanierung und jeden einzelnen Ersatzneubau weiterhin durch Beiträge unterstützen, oder sie richtet der SAW einmalig ein Stiftungskapital aus, das ihr grundsätzlich ermöglicht, die anstehenden baulichen Massnahmen selbständig zu finanzieren. Um die zweite Variante möglich zu machen, soll das geringe Stiftungskapital von derzeit 1,595 Mio. Franken mit 60 Mio. Franken aus allgemeinen Mitteln aufgestockt werden.

Diese Vorlage ist Teil eines Gesamtpaketes „Wohnraumkredite 2005“, das vier Weisungen und eine Kreditsumme von 115 Mio. Franken umfasst.

#### **2. Geschichtlicher Hintergrund der SAW**

Durch die Schaffung der AHV und deren Ergänzung durch die kantonale und städtische Altersbeihilfe konnte in den 40er-Jahren des letzten Jahrhunderts die Situation der alten Menschen in der Stadt Zürich finanziell auf bescheidenem Niveau gesichert werden. 1950 sah sich die Stadt veranlasst, diese finanziellen Leistungen durch ein neues Wohnangebot zu ergänzen. Sie tat dies aus drei Gründen:

1. Um alte Menschen aus gesundheitsschädigenden, primitiven Wohnsituationen zu befreien.
2. Damit allein stehende Seniorinnen und Senioren nicht grössere Wohnungen zu-lasten von Familien mit Kindern „versitzen“.
3. Weil festgestellt wurde, dass Seniorinnen und Senioren nicht freiwillig in ein Altersheim umziehen, sondern selbständig haushalten wollen.

In der Abstimmungszeitung vom Oktober 1950, in der es um einen Kredit zugunsten der ersten Alterssiedlung Espenhof in Albisrieden ging, war Folgendes zu lesen:

Bisher beschränkte sich die öffentliche und private Altershilfe in diesem Gebiet auf die Schaffung von Alters- und Pflegeheimen. Die Stadt selbst führt sieben Heime. ... Viele Betagte lassen sich jedoch nur dann zum Eintritt in ein Altersheim bewegen, wenn sie fühlen, dass ihre Kräfte für einen eigenen Haushalt nicht mehr ausreichen oder wenn sie eine, auch noch so schlechte Unterkunft in der Stadt nicht finden können. Auf jeden Fall wird der Eintritt in ein Altersheim von den Betroffenen so lange als möglich hinausgeschoben. Es steht somit fest, dass mit der

Altersheimversorgung die ungünstigen Wohnverhältnisse der Betagten nicht behoben werden können. Dies wird nur gelingen durch die Schaffung von kleinen, billigen und hygienisch einwandfreien Wohnstätten für ältere Leute, in denen sie selbständig haushalten können.

Bereits damals waren in anderen europäischen Ländern, speziell in Holland, Dänemark und Schweden, gute Erfahrungen mit Alterssiedlungen für einkommensschwache Seniorinnen und Senioren gemacht worden, in denen die alten Menschen in kleinen Wohnungen selbständig leben konnten. In der Schweiz gab es 1950 einzig in Genf eine Alterssiedlung mit 165 Einzimmerwohnungen für allein stehende Betagte.

Beim Kredit zugunsten der ersten Alterssiedlung in Albisrieden (Espenhof) nahm die Stadt die Einkommensverhältnisse von Altersbeihilfebezüglerinnen und -bezügern als Grundlage. Sie berechnete so den maximal möglichen Mietzins für die Alterswohnungen einschliesslich Nebenkosten und Kosten für die angegliederte Wäscherei. Diese maximal möglichen Einnahmen wurden kapitalisiert und ergaben eine Summe, die 47,8 Prozent der Investitionskosten ausmachte. Der Rest von 1,595 Mio. Franken wurde den Stimmberechtigten im Oktober 1950 als Kreditbegehren für einen städtischen A-fonds-perdu-Beitrag vorgelegt.

Der Stadtrat argumentierte, dass es sich bei der „Wohnungsfürsorge für ältere Leute um eine ganz besondere Aufgabe“ handle und dass mit der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien gute Erfahrungen gemacht worden seien. Deshalb sei vorgesehen, für die neue Aufgabe - Wohnungen für Betagte - eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit zu schaffen. Der Gemeinderat hatte der Errichtung der Stiftung bereits am 28. Juni, vorbehaltlich der Krediterteilung durch die Gemeinde, zugestimmt und auch die Stiftungsstatuten genehmigt. Hier ein weiterer Auszug aus der Abstimmungszeitung vom Oktober 1950:

Die Verwirklichung des vorliegenden Projektes ist ein erster Versuch. Die Erfahrungen werden zeigen, ob die in seine Ausführung gesetzten Erwartungen erfüllt werden. Sicher ist aber, dass das Wohnproblem für ältere Leute die Öffentlichkeit in den kommenden Jahren in zunehmendem Masse beschäftigen wird. Es müssen alle Wege geprüft werden, die zu seiner Lösung führen können. Es erscheint deshalb zweckmässig, für die Erstellung und den Betrieb dieser und allenfalls weiterer Siedlungen eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit zu schaffen, wie dies auch bei der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien der Fall ist. Ihren Organen soll auch das weitere Studium des ganzen Fragenkomplexes übertragen werden.

Mit dem Ja der Stimmberechtigten zum städtischen A-fonds-perdu-Beitrag für den Bau der Alterssiedlung Espenhof galt die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) als gegründet. Als Stiftungskapital wurde der A-fonds-perdu-Beitrag von 1,595 Mio. Franken in die Buchhaltung der Stiftung übernommen.

1952 konnte die erste Alterssiedlung, der Espenhof, von den neuen Mieterinnen und Mietern bezogen werden. 1955 wurde sie durch eine weitere Bauetappe und 1961 durch eine dritte erweitert. Zusätzlich entstanden bis 1960 drei weitere Alterssiedlungen und bis 1972 nochmals zehn Siedlungen.

Bei all diesen Neubauten wurde von der Stadt das gleiche Prinzip der Kostenberechnung wie bei der ersten Siedlung angewandt. Der Mietertrag der künftigen Bewohner/innen wurde errechnet und kapitalisiert. Für den Rest der Investitionskosten (immer mehr als die Hälfte) bezahlte die Stadt A-fonds-perdu-Beiträge. Sämtliche entsprechenden Kreditvorlagen wurden vom Volk genehmigt. Die Beiträge der Stadt wurden jeweils zu zwei Drittel dem Armengut und zu einem Drittel dem Ausserordentlichen Verkehr des Gemeindegutes belastet. In der Buchhaltung der SAW sind diese Zahlungen als Abschreibungsbeiträge der Stadt zur Senkung der Mietzinse verbucht.

Ab 1974 veränderte sich das Ausmass der städtischen Beiträge. Wurden für die ersten 14 Siedlungen von der Stadt zwischen 56 und 81 Prozent der Investitionskosten übernommen, so reduziert sich dieser Beitrag bei zehn der weiteren zwölf Neubauten auf durchschnittlich einen Drittel der Investitionskosten. Einzig die Siedlungen Hardau und Dorflinde, die beide Teil einer Gesamtüberbauung der Stadt waren, erhielten auch noch 1976 61 Prozent (Hardau) bzw. 88 Prozent (Dorflinde). Da aber bei den anderen zwölf Neubauten auch noch Verbilligungsbeiträge des Kantons und des Bundes zugesprochen wurden, waren trotz der tieferen Beiträge der Stadt günstige Mietzinse möglich.

Wesentlich ist jedoch, dass mit dieser Entwicklung die bisherige Politik der Stadt, für Neubauten der SAW finanziell verantwortlich zu sein, beendet wurde. Die neue Sicht der Stadt sah die SAW als selbständige gemeinnützige Institution, vergleichbar mit den beiden andern grossen öffentlich-rechtlichen Stiftungen oder auch mit den gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Wegen dieser speziellen, aber durchaus erklärbaren Entstehungsgeschichte ist die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) heute in der paradoxen Situation, eine selbständige Institution zu sein, die zwar Ende 2004 über einen Liegenschaftenbesitz mit dem beträchtlichen Anlagewert von 198,1 Mio. Franken verfügt, dem jedoch ein Eigenkapital von nur 7,945 Mio. Franken (Stiftungskapital von 1,595 Mio. Franken plus Zuwachskapital plus Allgemeine Reserven) gegenübersteht.

Bei der SAW handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Oberstes Organ ist der Stiftungsrat, in dem die Gemeinderatsfraktionen angemessen vertreten sind. Präsiert wird der Stiftungsrat vom Vorsteher des Gesundheits- und Umweltsdepartements. Die Tätigkeit des Stiftungsrates steht unter der Aufsicht des Stadtrates unter der Oberaufsicht des Gemeinderates.

### **3. Was steht an Sanierungen und Neubauten an?**

Die Liegenschaften der SAW wurden und werden sehr sorgfältig unterhalten. Deshalb war es möglich, den Sanierungsbedarf (Gebäudehülle, Leitungen, Innenausstattungen usw.) bei verschiedenen Siedlungen um Jahre aufzuschieben. Heute stehen jedoch verschiedene grosse Sanierungen an. Zudem steht die SAW vor der immensen strukturellen Herausforderung, ihr langsam gewachsenes Wohnungsangebot an die Bedürfnisse der heutigen Seniorinnen und Senioren anzupassen. 1250 (64 Prozent) der 1940 Alterswohnungen sind 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen. Die allermeisten Seniorinnen und Senioren möchten jedoch in eine altersgerechte 2- oder 2½-Zimmer-Wohnung ziehen, Paare wünschen sich oft eine 3- oder 3½-Zimmer-Wohnung.

Das Angebot der SAW wird sehr gesucht. Ende 2004 gab es 1354 Bewerbungen (davon 337 von Paaren) für eine Wohnung in der SAW. Nur 151 Bewerber/innen können sich vorstellen, in eine 1- oder 1½-Zimmer-Wohnung zu ziehen. Da sich diese Bereitschaft laufend verkleinert, muss die SAW den veränderten Raumbedürfnissen dringend Rechnung tragen. Das heisst, knapp 1000 1-Zimmer-Wohnungen müssen in grössere Wohnungen umgewandelt werden. Wenn immer zwei 1-Zimmer-Wohnungen zu einer grösseren zusammengelegt würden, hätte das den Verlust von nominal 500 Wohnungen zur Folge. Das Zusammenlegen der 35 bis 45 m<sup>2</sup> grossen Kleinwohnungen wäre bei etlichen Bauten zwar relativ einfach zu erreichen. Das Ergebnis könnte aber kaum befriedigen, da aus zu kleinen Wohnungen tendenziell zu grosse 2½-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 90 m<sup>2</sup> entstehen würden.

Knapp die Hälfte der 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen hat eine Grösse, die es gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderung erlauben würde, drei Kleinwohnungen zu zwei 2- oder 2½-Zimmer-Wohnungen zusammenzufügen. Solche m<sup>2</sup>-sparenden Wohnungszusammenlegungen sind jedoch nur über Totalsanierungen der einzelnen Siedlungen zu erreichen, und das führt zu grossen Eingriffen in die Gebäudestruktur. Die Folge wären Sanierungskosten, die nahe bei Neubaukosten liegen.

#### *Geplante Vorhaben der SAW (2005 bis 2015)*

##### *3.1 Umfassende Sanierungen*

Eine Grobbewertung der anstehenden Sanierungen und Strukturveränderungen (mit einfachen Wohnungszusammenlegungen) über alle 30 SAW-Siedlungen weist Sanierungskosten von mindestens 88 Mio. Franken in den nächsten zehn Jahren aus. Diesen Sanierungskosten stehen ein Erneuerungsfondstotal von knapp 35 Mio. Franken und praktisch keine flüssigen Mittel gegenüber, da die flüssigen Mittel jeweils zur Amortisation von Hypotheken benutzt werden, um die Erfolgsrechnung zu entlasten.

<b>Siedlung (Anzahl Wohnungen)</b>	<b>Anlagewert in Mio. Fr.</b>	<b>Voraussichtliche Investition in Mio. Fr.</b>	<b>Voraussichtlicher Termin der Sanierung</b>
Mittelleimbach (65)	6,5	6,5	2010 bis 2015
Espenhof (137)	10,3	8,2	2005 bis 2009
Buchlern (39)	4,7	3,5	2005 bis 2009
Feldblume (24)	1,6	3,9	2005 bis 2009
Hardau (95)	8,8	10,7	2005 bis 2015
Grünau (52)	5,8	6,8	2005 bis 2015
Werdhölzli (42)	7,2	3,4	2010 bis 2015
Frankental (75)	16,5	0,8	2005 bis 2009
Scheuchzerstrasse (88)	8,3	9,4	2005 bis 2009
Schaffhauserplatz (54)	5,4	4,1	2010 bis 2015
Dorflinde (67)	7,7	5,2	2010 bis 2015
Waldgarten (20)	1,2	0,4	2005 bis 2009
Helen Keller (75)	7,3	6,2	2010 bis 2015
Ueberland (73)	8,1	9,3	2005 bis 2009
Felsenrain (106)	7,5	5,8	2005 bis 2009
Gladbach (20)	2,1	2,5	2005 bis 2009
Gattikerstrasse (12)	1,4	1,3	2005 bis 2009
<b>Total</b>	<b>110,4</b>	<b>88,0</b>	

### 3.2 Neubauten und Ersatzneubauten

Weil mit den nötigen Struktur Anpassungen nominal Wohnungen verloren gehen und der Stadtrat in dieser Legislatur 200 zusätzliche Alterswohnungen vorgesehen hat, sind verschiedene Machbarkeitsstudien und Architekturwettbewerbe für Neubauten und Ersatzneubauten erstellt worden. Die neun Bauvorhaben, die sich derzeit in verschiedenen Planungsstadien befinden, lösen Baukosten von 155 Mio. Franken aus. Bei sieben der neun Bauvorhaben ist zudem auch noch das Land von der Stadt zu erwerben.

<b>Siedlung (Anzahl Wh.)</b>	<b>Bauvorhaben</b>	<b>Voraussichtliche Investition in Mio. Fr.</b>	<b>Bezugs-Termin Neubau</b>
Irchel (141)	Sanierung u. Erweit.	24,0	2007
Hirzenbach (50)	Ersatzneubau	16,0	2008
Helen Keller (40)	Erweiterungsneubau	13,0	2010
Tramdepot Hard (50)	Ev.: Anteil an Neubau	16,0	2008
Krone Altstetten (50)	Neubau	15,0	2007
Rütihof, Grünwald (80)	Neubau	26,0	2008
Seefeldstrasse (27)	Neubau	15,0	2009
Frieden, Neuaffoltern (50)	Neubau	13,0	2008
Katzenbach, Seebach (65)	Neubau	17,0	2009
<b>Total</b>		<b>155,0</b>	

## 4. Gründe für die Aufstockung des Stiftungskapitals

Dass die SAW per Ende 2004 lediglich über 7,945 Mio. Franken Eigenkapital (1,595 Mio. Franken Stiftungskapital plus 4,681 Mio. Franken Zuwachskapital plus 1,669 Mio. Franke Reserve) verfügte, ist primär aus der Geschichte zu erklären (siehe Kapitel 2). Tatsache bleibt, dass die SAW bei der Gründung eigentlich gar kein Stiftungskapital erhielt, sondern bloss einen Investitionsbeitrag für die erste Überbauung, der dann in ein Stiftungskapital verwandelt wurde.

Die Entwicklung von Eigen- und Fremdkapital sowie von Amortisationskonto und Erneuerungsfonds stellt sich seit 1980 wie folgt dar:

	Stift.kapital	Eigenkapital	Fremdkapital	Amortisat.- konto	Erneue- rungsfonds
<b>1980</b>	1 595 000	5 126 407	34 795 600	316 306	12 321 661
<b>1990</b>	1 595 000	6 915 495	71 666 400	-	7 452 997
<b>1995</b>	1 595 000	5 449 789	84 421 800	155 000	12 670 000
<b>2000</b>	1 595 000	6 339 932	122 570 400	2 924 000	27 391 732
<b>2004</b>	1 595 000	7 944 903	112 934 800	7 221 632	34 858 265
<b>2004: Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital = 93,43 Prozent zu 6,57 Prozent</b>					

<sup>1</sup> Anteil zinspflichtiges Fremdkapital

Da die SAW einen gemeinnützigen Auftrag wahrnimmt und sich primär an Seniorinnen und Senioren mit bescheidenen finanziellen Mitteln (Bereich subventionierter Wohnungsbau) richtet, hat sie sich seit Beginn an die Kostenmiete gehalten. Damit gab es kaum Spielraum zur Äufnung von Eigenkapital. Zudem konnte mit dem geringen Gründungskapital auch fast keine Eigenkapitalverzinsung angespart werden.

1993 kam es wegen des engen Handlungsspielraums und wegen der veränderten Haltung der Stadt fast zu einem Konkurs der Stiftung. In einem Rechtsgutachten wurde damals festgehalten, dass die SAW einen sozialpolitischen, öffentlichen Zweck für die Stadt verfolge, aber zu wenig Handlungsfreiheit gehabt habe, um als eigenständige Institution verantwortlich gemacht werden zu können. Es war das Verdienst der von 1993 bis 2001 amtierenden SAW-Direktorin Elisabeth Baumann, dass die Stiftung wieder in die schwarzen Zahlen fand. Heute ist es der SAW möglich, ihren Betrieb kostendeckend anzubieten, doch die anstehenden Sanierungen, die Strukturanpassungen und die teilweise kompensatorischen Neubauten stellen eine Herausforderung in anderen finanziellen Dimensionen dar.

Das, was der Stadtrat bei der SAW-Gründung im Jahre 1950 festgestellt hat, gilt auch heute noch: Die meisten Seniorinnen und Senioren möchten so lange wie nur möglich selbständig bleiben. Dieser Wunsch kann in einer SAW-Wohnung sehr gut erfüllt werden, zumal die Mieterinnen und Mieter mit einer ganzen Palette von Dienstleistungen wie 24-Stunden-Pikett, Spitex, Sozialdienst, Wäscherei usw. unterstützt werden. Das Angebot der SAW (einschliesslich Dienstleistungen) ist unter volkswirtschaftlichen Aspekten markant günstiger als die Alternative der Heimplatzierung, die bei einem Teil der Pensionärinnen und Pensionäre via Ergänzungsleistungen wieder vom Staat mitfinanziert werden muss.

Wenn die SAW im Sinne von Art. 1 der Statuten eigenständig sein soll und für ihre Verbindlichkeiten selber aufzukommen hat, dann braucht sie dazu ein Stiftungskapital, das zum einen der heutigen Grösse der SAW entspricht und zum andern den Mangel an Stiftungskapital über die letzten 50 Jahre kompensiert. Denn aufgrund des mangelnden Stiftungskapitals war es der SAW nicht möglich, die für die Sanierungen und Strukturanpassungen nötigen Reserven zu äufnen.

## 5. Höhe des Stiftungskapitals

Gemäss einer Expertise der unabhängigen Revisionsstelle Turicum benötigt die SAW folgendes zusätzliches Eigenkapital:

	Wert in Mio. Fr.	Anteil Prozent	Notwendiges Eigenkapital in Mio. Fr.
Sanierungen und einfache Strukturanpassungen	88	30	26
Anteil Belastung aus laufender Erfolgsrechnung	-5		-5
Abschreibungen auf Neubauten, um dem Stiftungszweck preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen	155	5	8
Erhöhung des Eigenfinanzierungsgrades auf 25 Prozent des Ertragswertes - optimal	235	25	59
Erhöhung des Eigenfinanzierungsgrades auf 10 Prozent des Ertragswertes - minimal	235	10	23
<b>Zusätzliche Eigenmittel - optimal</b>			<b>88</b>
<b>Zusätzliche Eigenmittel - minimal</b>			<b>52</b>

Der minimale Eigenmittelbedarf geht von einem Eigenfinanzierungsgrad von bloss 10 Prozent des Ertragswertes (= kapitalisierter Mietzinsertrag) aus. Dennoch resultiert gemäss Turicum-Expertise auch bei dieser eher tiefen Annahme ein zusätzlicher Eigenkapitalbedarf von 52 Mio. Franken.

Aus Sicht des Stiftungsrates, dem der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements vorsteht, wären 60 Mio. Franken eine untere Limite für die Aufstockung des Stiftungskapitals.

Ein Vergleich der drei existierenden öffentlich-rechtlichen Stiftungen der Stadt Zürich per Ende 2004 zeigt denn auch, dass die SAW deutlich schlechter dotiert ist als die andern beiden Stiftungen:

31. Dezember 2004	Stiftung PWG	Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien	Stiftung Alterswohnungen der Stadt ZH
Stiftungskapital	50,000 Mio. Franken	1,400 Mio. Franken	1,595 Mio. Franken
Zuwachskapital	41,052 Mio. Franken	17,704 Mio. Franken	4,681 Mio. Franken
Allgemeine Reserven	---	---	1,669 Mio. Franken
Eigenkapital	91,052 Mio. Franken	19,104 Mio. Franken	7,945 Mio. Franken
Anlagewert	262,301 Mio. Franken	69,449 Mio. Franken	198,102 Mio. Franken
Anzahl Wohnungen	987	492	1940
Anz. Gewerberäume	151	0	0
Anteil Stift.kapital am Anlagewert	34,71 Prozent	27,51 Prozent	4,01 Prozent

In Anbetracht der vielfältigen Erneuerungs- und Neubauprojekte der SAW und angesichts ihres geringen Stiftungskapitals (im Vergleich zu den beiden andern öffentlich-rechtlichen Stiftungen) wird dem Gemeinderat beantragt, das Stiftungskapital der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich um 60 Mio. Franken aufzustocken.

Das ergäbe dann einen mit der Stiftung PWG vergleichbaren Prozentwert für das Verhältnis Eigenkapital zu Anlagewert von 34,3 Prozent per Ende 2004 (67,945 Mio. Franken Eigenkapital und 198,102 Mio. Franken Anlagewert). Damit lässt sich der Finanzierungsbedarf der Stiftung auch längerfristig sichern, und es kann ein Teil der Hypotheken zurückbezahlt wer-

den. Die Aufstockung macht auch unter dem Gesichtspunkt Sinn, dass die Stadt derzeit die Geldaufnahmen zu sehr vorteilhaften Konditionen vornehmen kann.

Die Aufstockung des SAW-Stiftungskapitals war im Zeitpunkt der Erstellung des Budgets 2005 noch nicht spruchreif, ein entsprechender Budgetkredit wurde demzufolge nicht eingeplant. Damit die Aufstockung des Stiftungskapitals unmittelbar nach Rechtskraft des Gemeindebeschlusses vollzogen werden kann, ist ein kreditschaffender Budgettitel unter dem Konto Nr. 2000.5230.201, Erhöhung des Stiftungskapitals der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, im Budget 2005 einzustellen. Die Kapitalerhöhung soll voraussichtlich mittels einer Gutschrift auf dem Kontokorrent der SAW bei der Finanzverwaltung (Konto Nr. 9702.00.1014.001) vollzogen werden.

Per Jahresende erfolgt dann die Aktivierung der Kapitalerhöhung in der Bilanz, und in der Folge ergeben sich Abschreibungen von jeweils 10 Prozent des Restbuchwertes, das heisst, im ersten Jahr von 6,0 Mio. Franken, im zweiten Jahr von 5,4 Mio. Franken usw. Diese Kosten schlagen sich auf die Laufende Rechnung nieder und sind somit ergebniswirksam.

## 6. Wohnraumkredite 2005

Diese Vorlage ist Bestandteil eines ganzen Paketes von Wohnraumkrediten. Mit diesen Krediten soll ein wesentlicher Anstoss im Sinne des Legislaturzielprojektes „Wohnen für alle“ geleistet werden - mit dem Ziel, Neubau-, Sanierungs- und Erneuerungsvorhaben kommunaler und privater Wohnbauträger auszulösen und zu unterstützen. Konkret werden neben dem vorliegenden SAW-Kredit noch die folgenden drei Kredite vorgelegt:

- a) **Rahmenkredit für Wohnbau- und Eigentumsförderung:** Rahmenkredit von 30 Mio. Franken für die Förderung von gemeinnützigem kommunalem und privatem Mietwohnungsbau sowie von Wohneigentumsförderung (gemäss der vom Gemeinderat am 9. März 2005 überwiesenen, abgeänderten SP-Motion).
- b) **Rahmenkredit Jugend- und Studentenwohnungen:** Rahmenkredit von 15 Mio. Franken für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung und von Studentinnen/Studenten, u. a. durch Unterstützung der Stiftungen für Jugendwohnhilfe und für Studentisches Wohnen (siehe auch das vom Gemeinderat überwiesene Postulat Corine Mauch/Albert Leiser).
- c) **Erhöhung des Stiftungskapitals der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien:** Aufstockung der zu geringen Eigenmittel der Stiftung um 10 Mio. Franken analog zur hier vorliegenden Weisung, mit dem Ziel, den Eigenfinanzierungsanteil für aktuelle und künftige Neubauvorhaben, für Sanierungen und gezielte Erneuerungen zu verbessern.

Ausgehend von den noch immer tiefen Kapitalzinsen, der aktuell guten Liquiditätssituation und den guten Refinanzierungen der Stadt Zürich sowie den mittelfristigen Finanzperspektiven macht es sowohl finanz- als auch wohnbaupolitisch Sinn, heute die Mittel für die nächsten Jahre bereitzustellen, um die kontinuierliche Entwicklung der zwei Stiftungen (SAW, Wohnungen für kinderreiche Familien), des Jugendwohnens sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittelfristig sicherzustellen. Die Spannweite der mit den vier Weisungen abgedeckten Wohnraumversorgung ist gross - sie reicht von der Jugend in Ausbildung über die Familien bis hin zu den Seniorinnen und Senioren und sie bezieht auch die Wohneigentumsförderung mit ein.

## 7. Abschreibung des Postulates von Silvia Seiz-Gut (SP)

Am 20. November 2002 haben die Gemeinderätinnen Marie-Therese Meier und Silvia Seiz-Gut (beide SP) eine Motion (GR Nr. 2002/494) zur Förderung des Baus bzw. der Projektierung von Alterswohnungen eingereicht. Nachdem der Stadtrat im Juni 2003 die Entgegennahme als Motion abgelehnt hatte, wandelte der Gemeinderat am 9. März 2005 die Motion in ein Postulat um, und das mit Zustimmung von Silvia Seiz-Gut. Im überwiesenen Postulat (GR Nr. 2005/93) wird der Stadtrat gebeten zu prüfen, „wie er im Rahmen seiner Möglichkei-

ten die Projektierung und den Bau einer bedarfsorientierten Anzahl von Alterswohnungen mit Unterstützungsangebot wirksam fördern kann“.

Mit dem vorliegenden Antrag auf eine Erhöhung des Stiftungskapitals der SAW wird das Postulat von Marie-Therese Meier und von Silvia Seiz-Gut aus Sicht des Stadtrates erfüllt und kann darum abgeschrieben werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

**A. Zuhanden der Gemeinde:**

Für die Aufstockung des Stiftungskapitals der 1950 gegründeten öffentlich-rechtlichen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) wird ein Kredit von 60 Mio. Franken bewilligt.

**B. Zur Beschlussfassung in eigener Befugnis:**

1. Im Budget 2005 wird unter Vorbehalt der rechtskräftigen Zustimmung der Gemeinde zu Dispo. Ziff. I lit. A. auf Konto Nr. 2000.5230.201, Erhöhung Stiftungskapital der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, ein Kredit von 60 Mio. Franken bewilligt.
2. Das vom Gemeinderat am 9. März 2005 überwiesene Postulat von Marie-Therese Meier und Silvia Seiz-Gut (beide SP), GR Nr. 2005/93, wird als erfüllt abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

**Im Namen des Stadtrates**

**der Stadtpräsident**

Dr. Elmar Ledergerber

**der Stadtschreiber**

Dr. André Kuy