

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 16. Ratssitzung vom 26. September 2018**

### **409. 2018/257**

**Weisung vom 04.07.2018:**

**Finanzdepartement, Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen –  
Einfach Wohnen, Kenntnisnahme Geschäftsbericht 2017 durch den Gemeinderat**

Antrag des Stadtrats

Der Geschäftsbericht 2017 der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

**Christine Seidler (SP):** Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – «Einfach Wohnen» will preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume vermieten und erhalten. Damit trägt die Stiftung auch zum wohnbaupolitischen Grundsatzartikel bei, der in der Stadt bis 2050 den Wohnungsbestand bezahlbarer Wohnungen auf einen Drittel erhöhen möchte. Gleichzeitig hat die Stiftung die Zielsetzung der Erfüllung der 2000-Watt-Gesellschaft, indem der Ausbaustandard nach ökologischen Kriterien ausgerichtet ist. Die Stiftung hatte bis jetzt eher dünne Geschäftsberichte und stand durchaus in der Kritik. In diesem Jahr konnte die Stiftung im Gegensatz zu den vorangehenden Jahren angestossene Projekte umsetzen und weiterentwickeln. Herausstreichen möchte ich dabei das Guggach-Areal mit dem Start des Wettbewerbs und das Projekt Gehrenweg/Aargauerstrasse. Andererseits wurden im Vorjahr geschaffene Stiftungsgrundlagen angewendet und verfeinert. Gemäss den vom Gemeinderat genehmigten Statuten kann die Stiftung auch Bestandesliegenschaften erwerben. Das machte sich die Stiftung zu Nutze und ermöglichte mit der Liegenschaft an der Altwiesenstrasse verschiedene Optionen für die Zukunft. Das Guggach-Areal ist eine Perle in der Siedlungsentwicklung, weil dem Quartier Rechnung getragen und das Quartier einbezogen wurde. Das Stiftungsziel kann dadurch erfüllt werden. Das Projekt der Asylorganisation Zürich (AOZ) und dem Jugendwohnnetz realisiert temporäre, modulare Wohnsiedlungen in Altstetten. Es gibt dabei eine Mischnutzung durch Flüchtlinge und Jugendliche in Ausbildung. Diese Bevölkerungsschichten sind ein wichtiger Teil der demographischen Entwicklung von Zürich. Trotz effizienter Akquisition, ist es für die Stiftung nicht ganz einfach, Land oder Liegenschaften zu erwerben. Gewisse Projekte konnten nicht berücksichtigt werden, weil die Kaufpreise schlicht zu hoch waren. Wir haben uns eine Zeit lang etwas Sorgen gemacht, dass aufgrund der angespannten Situation auf dem Finanzmarkt und der tiefen Zinsen das Stiftungsvermögen wegschmelzen könnte. Es freute mich und die GPK, dass die Stiftung dank guter Festgeldanlagen Negativzinsen vermeiden konnte. Mit dem erwirtschafteten Finanzertrag konnte der Aufwand vollumfänglich gedeckt werden und es gab sogar einen Gewinn von 23 000 Franken. Die Entwicklungen sind positiv und kein Vergleich zu denen der Vorjahre. Die

*Stiftung brauchte Zeit, um sich zu entwickeln und die Mehrheit beantragt Ihnen den Änderungsantrag abzulehnen und dem Antrag des Stadtrats zuzustimmen.*

Kommissionsminderheit:

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** *Die Stiftung hat Schwierigkeiten, sich durchzusetzen. Die Verantwortlichen und Mitarbeiter geben sich Mühe und es gelang zum Glück, Negativzinsen zu vermeiden. Ein grosser Teil konnte durch die Zinserträge gedeckt werden und dadurch konnten auch die 100 000 Franken Sitzungsgelder gedeckt werden. Das ist aber eher ein Glücksfall. Ob die Entwicklung des Guggach-Areals positiv verläuft, wird sich noch zeigen. Ich lese aus dem Geschäftsbericht heraus, dass man überall auf das Prinzip Hoffnung baut und alles optimistisch betrachtet. Auch das Objekt an der Rotbuchstrasse und an der Seminarstrasse möchte man gerne in Angriff nehmen. Man ist hier aber wieder von der Denkmalpflege abhängig. Auch beim Objekt an der Thurgauerstrasse hat man noch keine Resultate gesehen. Bis Herbst 2018 sollte das Projekt mit der AOZ stehen. Ein Projekt bei der Post in Wipkingen stellte sich als nicht realisierbar heraus und das Projekt an der Altwiesenstrasse ist davon abhängig, ob die Nachbarn ihre Parzellen verkaufen werden. Ein Projekt an der Seestrasse erwies sich als zu teuer. Es ist nicht erstaunlich, dass der Auftritt einer solchen Institution am Markt eher eine preistreibende Wirkung zur Folge hat. Die Stiftung hatte unglaubliches Glück, dass sie nicht in Negativzinsen fiel. Man möchte die 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen, wobei es fraglich ist, ob sich dies preislich umsetzen lässt. Bei allen Bemühungen der Beteiligten fällt die Prognose schlecht aus. Man war sich bei der Bewilligung der 80 Millionen Franken der Konsequenzen nicht bewusst. Es ist wichtig, dass wir den Bericht ablehnend zur Kenntnis nehmen.*

Weitere Wortmeldungen:

**Mischa Schiow (AL):** *Die Aktivitäten der Stiftung «Einfach Wohnen» werfen für uns die grundsätzliche Frage auf, was die Stiftung machen soll, welche Grundstücke sie kaufen darf und zu welchem Zweck dies geschehen soll. Es ist bekannt, dass es mit drei weiteren Wohnbaustiftungen zu viele städtische Spieler in diesem Bereich gibt. Wir wollen dezidiert keine Konkurrenzorganisation zur Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG). Der Stiftungsrat betreibt einen beachtlichen Aufwand an Sitzungen. 101 000 Franken Sitzungsgelder und Entschädigungen sind ein enormer Betrag im Verhältnis zu den bescheidenen Resultaten, die die Stiftung vorweisen kann. Es beunruhigt uns, dass neben den drei Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Zürich auch sechs Personen mit anderen Interessen als die der Wohnbaustiftung Teil des Stiftungsrats sind. Welche Rolle kommt diesen Stiftungsräten bei der Projektentwicklung und den Käufen zu? Die mit 80 Millionen Franken ausgestattete Stiftung hatte in ihren ersten Jahren mit den aktuellen Negativzinsen zu kämpfen. Ein nicht zu unterschätzender Aufwand wird nach wie vor in die Platzierung von Geldern gesteckt. Der Erwirtschaftung eines Finanzbetrages von 178 000 Franken und ein Jahresgewinn von knapp 24 000 Franken zeigen, dass man knapp an einem Verlust vorbeischrämte. Aus diesen Gründen lehnt die AL-Fraktion die Abnahme des Geschäftsberichts ab.*

**Maleica Landolt (GLP):** Die GLP nimmt den Geschäftsbericht zur Kenntnis. Nichtsdestotrotz standen wir der Gründung der Stiftung immer sehr kritisch gegenüber. Wir finden es schwierig, mit einem zweckgebundenen 80-Milionen-Franken-Projekt mit strengen Statutenregeln in einem starren Konstrukt Projekte und Objekte zu generieren. Trotzdem finden wir es nicht zielführend, einen Geschäftsbericht, der sachlich, transparent und ehrlich die Aktivitäten und Herausforderungen beschreibt, nachträglich abzulehnen. Ausserdem respektieren wir, dass 75 Prozent der Bevölkerung den Fonds befürwortete und wir werden sehen, wie die Stiftung mit ihrem Auftrag in Zukunft umgehen wird. Auch uns ist das Problem der verschiedenen Spieler auf dem hart umkämpften Markt bewusst und wir sehen die Konkurrenz zur PWG. Ich glaube aber, das Problem wurde erkannt und es wird darauf geachtet, dass man nicht gleichzeitig auf dasselbe Objekt bietet. Der Sitzungsrat hatte mit den Kommissionen zusammen 63 Sitzungen in einem Jahr. Der Aufwand, die Spesen und Unkosten, die vergütet werden mussten, waren sehr hoch. Die Stiftung hat sehr hohe Ziele und wir unterstützen selbstverständlich die ökologischen Aspekte. Nichtsdestotrotz sind wir der Meinung, dass man die Ziele auch in einzelne Projekte packen könnte und über einzelne Weisungen und Kredite diskutieren könnte. Wir nehmen den Bericht aber zur Kenntnis.

**Michael Schmid (FDP):** Die FDP war gegen die Gründung der Stiftung. Gerade die Befürworter der Stiftung müssten sich kritisch mit dem Bericht auseinandersetzen und dürften nicht erfreut sein. Es wurde bereits auf die verschiedenen Projektentwicklungen hingewiesen. Es sind aber städtische Organisationen, die das Guggach-Areal und die Zwischennutzung Gehrenweg/Aargauerstrasse entwickeln. Es wirkt nun ein weiterer städtischer Akteur mit, ohne dass aufgezeigt werden kann, was effektiv der Mehrwert für die Projekte darstellt. Es müsste konkret aufgezeigt werden, was die Stiftung potentiell umsetzen könnte, was die PWG und kommunale Siedlungen und Genossenschaften nicht leisten können. Es wurde lobend erwähnt, dass man mit dem Finanzbetrag die eigenen Kosten decken konnte. Die Blockierung von 80 Millionen Franken führt aber auch zu Opportunitätskosten. Die Stadt kann sich zwar günstig refinanzieren, aber zu einem Viertelprozent bekommt sie die 80 Millionen Franken dennoch nicht. Die Stiftung ist, wenn man richtig rechnet, ein Verlustgeschäft. Man zahlt Zinsen für die 80 Millionen Franken, die man weder mit dem Bruttobetrag, noch mit dem Nettobetrag von 23 000 Franken wieder einnimmt. Die Stiftung hat ihr Design und Wording auf «Einfach Wohnen» optimiert – es scheint aber das einzige zu sein, was die Stiftung in ihrer Aussenwahrnehmung an Mehrwehrt schuf. Deshalb folgen wir dem Minderheitsantrag.

**Matthias Renggli (SP):** Am 20. Juli 2018 nahmen wir mit der Weisung 2018/86 die Rechnung 2017 der Stiftung «Einfach Wohnen» bereits zur Kenntnis. Auch die Revisionsstelle empfahl die Genehmigung der Jahresrechnung. Heute folgt die Kenntnisnahme des Jahresberichts des dritten Geschäftsjahrs. Die Stadt erhielt in der Abstimmung vom 3. März 2013 mit über 75 Prozent Ja-Stimmen den Auftrag, preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohn- und Geschäftsraum anzubieten und damit einen nachhaltigen Ausbaustandard, der die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft einhält, zu schaffen. Es war schon damals zu erwarten, dass es in Zürich mit seinem Wohnungsmarkt länger dauern wird, bis konkrete Projekte realisiert werden können. Um die anspruchsvollen Ziele der Stiftung berücksichtigen zu können, ist es notwendig, sorgsam

mit den zur Verfügung stehenden Mitteln umzugehen. Es sind Umsicht und Geduld gefragt, um einerseits Negativzinsen zu verhindern und andererseits nicht in falsche Objekte zu investieren. Langsam kommt die Stiftung von der Planungs- in die Realisierungsphase. Christine Seidler (SP) ging bereits auf die langsam fortschreitenden Projekte ein. Im Jahresbericht sind auch viele Projekte aufgeführt, die nicht vielversprechend waren und deshalb abgebrochen werden mussten. Das Geschäft mit der Infrastruktur von Wohnungen ist ein langfristiges Geschäft. Es braucht entsprechend Zeit, bis die Stiftung «Einfach Wohnen» ihre Strukturen aufgebaut hat und Projekte realisiert sind. Die SP nimmt den Jahresbericht 2017 deshalb zustimmend zur Kenntnis.

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** Maleica Landolt (GLP) meinte, man könne den Bericht nicht ablehnend zur Kenntnis nehmen, weil er schliesslich transparent sei und darlege, wie es der Stiftung gehe. Ich möchte nicht in Abrede stellen, dass der Bericht offenlegt, dass das Projekt beinahe gescheitert ist. Es geht nicht nur darum, den Bericht isoliert als solchen zu betrachten, sondern auch die Institution, die dahintersteht, genauer anzuschauen. Man muss das Gesamtpaket betrachten. Dabei bleibt aber nichts anderes übrig, als den Geschäftsbericht ganzheitlich abzulehnen. Es war eine Panne der Demokratie, dass die Stiftung so in die Wege geleitet wurde.

**Matthias Probst (Grüne):** Ich finde die Stiftung nach wie vor sehr gut und wichtig für die Stadt. Die Stiftung existiert noch nicht sehr lange und man ist sehr ungeduldig. Lassen Sie die Stiftung doch zuerst mal arbeiten. Die Stiftung arbeitet sehr effizient und verbraucht auch nicht unnötig Mittel. Wenn sich die Stiftungsräte nicht treffen würden und niemand Abklärungen machen würde, gäbe es auch keine Grundstücke. Dass es nicht einfach ist, in der Stadt Grundstücke zu kaufen, ist bekannt. Wir wussten, dass es schwierig wird, ein neues Konstrukt zu etablieren. Es macht aber Sinn, ein weiteres Gefäss mit einem neuen Fokus zu schaffen. Die PWG ist nicht speziell ökologisch ausgerichtet und es ist deshalb eine gute Ergänzung, mit der Stiftung günstigen sowie ökologischen Wohnraum zu schaffen und nachhaltig zu bauen und zu wirtschaften. Die Bevölkerung gab uns einen deutlichen Auftrag und wir sind gut beraten, die Stiftung machen zu lassen. Statt nur zu klagen, wie dies die AL, die FDP oder die SVP tun, könnte man darüber nachdenken, wie man langfristig strategische Kooperationen zwischen den verschiedenen Gefässen angehen könnte und wo es Optimierungspotential gibt. Die Projekte, die momentan in Abklärung sind, stehen natürlich nicht im Geschäftsbericht. Ich weiss, dass die Stiftung gute Arbeit leistet und relativ bald erste Liegenschaften verwalten kann und grösser wird. Ich bin sicher, dass die AL über ihren eigenen Schatten springen und der Stiftung den Rücken stärken wird. Lassen Sie uns die Stiftung arbeiten und freuen wir uns, dass es in Zukunft ökologische und preiswerte Wohnungen geben wird und wir einen Beitrag zum Drittelziel und der 2000-Watt-Gesellschaft leisten können.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** Man muss in der Gründungsphase aushalten, dass gewisse Leute denken, die Stiftung eröffne ein Quartal nach ihrer Gründung bereits ihr erstes Haus. Für mich war die angesprochene Frage der Zusammensetzung des Stiftungsrats spezi-

*ell. Der Stiftungsrat wurde mit einem grossen Mehr gewählt. Ich wollte keine Parteiideologien, sondern Fachleute. Das führte zu einer Startverzögerung und gab zu reden. Ausser der AL und drei FDP-Gemeinderäten stimmten dann aber alle für diese Zusammensetzung. Wenn der Gemeinderat der Meinung ist, man sollte den Stiftungsrat anders zusammensetzen und dazu einen Vorstoss macht, nehme ich das ernst. Es kam aber kein solcher Vorstoss und insofern interpretiere ich die Zweifel als eine Minderheitenmeinung. Der Wahlvorschlag ist deshalb mit dem bisherigen Stiftungsrat. Aber auch ich sehe, dass es mit Menschen aus der Privatwirtschaft zu Interessenkonflikten kommen kann. Ich schaue aber da genau drauf und es kommt immer wieder zu Ausstandssituationen, die natürlich sehr genau ausgewiesen werden müssen. Es handelt sich hier nicht um einen Fonds, sondern um Stiftungskapital. Es freute mich, dass wahrgenommen wurde, dass wir auch aufzeigen, was nicht so gut läuft. Das macht uns ein Stück weit angreifbar. Es ist aber ein wenig unfair, wenn jemand aus Zürich Süd argumentiert, er habe noch nichts von der Stiftung gehört. Der Quartierverein Guggach ist begeistert, weil die Stiftung letztlich den Siedlungsbau und den Bau des Schulareals vorantrieb. Die Stiftung weiss genau, dass sie keine Konkurrenz zur PWG darstellen soll und sich nicht parallel zur PWG bemühen soll, Liegenschaften zu kaufen. Es ist für die Stiftung vom Stiftungszweck her auch nicht interessant, weil es bei der PWG um Kleinliegenschaften geht und bei der Stiftung laut Zielsetzung mehrheitlich um grosse Liegenschaften, damit die «economy of scale» mit dem Doppelziel erreicht werden kann. Zu behaupten, die Stiftung habe nichts erreicht, ist eine Verleugnung der tatsächlich laufenden Projekte.*

### Änderungsantrag

Die Mehrheit der GPK beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der GPK beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

Der Geschäftsbericht 2017 der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (Beilage) wird ablehnend zur Kenntnis genommen.

Mehrheit:	Markus Kunz (Grüne), Referent; Präsidentin Christine Seidler (SP), Duri Beer (SP), Urs Helfenstein (SP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Maleica Landolt (GLP), Matthias Renggli (SP)
Minderheit:	Vizepräsident Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Referent; Mischa Schiwow (AL), Michael Schmid (FDP), Claudia Simon (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 68 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

6 / 6

### Schlussabstimmung

Die Mehrheit der GPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der GPK beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Markus Kunz (Grüne), Referent; Präsidentin Christine Seidler (SP), Duri Beer (SP), Urs Helfenstein (SP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Maleica Landolt (GLP), Matthias Renggli (SP)  
Minderheit: Vizepräsident Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Referent; Mischa Schiwow (AL), Michael Schmid (FDP), Claudia Simon (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 69 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Geschäftsbericht 2017 der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 3. Oktober 2018 gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat