

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. Juni 2017

Finanzdepartement, Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen, Kenntnisnahme Geschäftsbericht 2016 durch den Gemeinderat

Gemäss Art. 17 des Stiftungsstatuts der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (AS 843.250) reicht der Stiftungsrat dem Stadtrat jeweils Rechnung und Geschäftsbericht zuhanden des Gemeinderats zur Kenntnisnahme ein.

Die Rechnung 2016 wurde dem Gemeinderat bereits im Rahmen der städtischen Rechnung unterbreitet (GR Nr. 2017/38). Nun liegt auch der Geschäftsbericht für das Jahr 2016 vor. Der Stiftungsrat hat mit Beschluss vom 30. Mai 2016 den Geschäftsbericht 2016 einstimmig verabschiedet. Daher ist er dem Stadtrat zuhanden des Gemeinderats zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.

Dem Gemeinderat wird unter Ausschluss des Referendums beantragt:

Der Geschäftsbericht 2016 (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Beilage zu GR Nr. 2017/179



Geschäftsbericht 2016

Einfach Wohnen – Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

Inhalt

Vorwort des Präsidenten	2
Der Stiftungsrat	3
Bericht des Stiftungsrats	3
I. Tätigkeiten des Stiftungsrats	3
II. Die weiteren Organe der Stiftung	3
III. Organisationsstrukturen	4
IV. Anlagestrategie	4
V. Auftritt gegen aussen	4
Projektentwicklung	4
I. Projekte	4
II. Weitere geprüfte Projekte	5
Zahlen	6
I. Anlage des Stiftungsvermögens	6
II. Sitzungsgelder und Entschädigungen	6
III. Jahresrechnung 2016	6
IV. Bericht der Revisionsstelle	6
Anhang	7

Vorwort des Präsidenten

Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (kurz: Stiftung Einfach Wohnen) will preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume vermieten und erhalten. Mit dieser Ausrichtung trägt die Stiftung dazu bei, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich bis 2050 auf einen Drittel des Mietwohnungsbestandes zu erhöhen. Dieses Ziel ist seit dem 27. November 2011 in der Gemeindeordnung verankert. Zusätzlich verfolgt die Stiftung Einfach Wohnen noch eine weitere, wichtige Zielsetzung: Die Wohnungen sollen einen nachhaltigen Ausbaustandard aufweisen. Damit wollen wir, über das gesamte, zukünftige Liegenschaftenportfolio betrachtet, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einhalten.

Die Stiftung blickt auf das zweite volle Geschäftsjahr zurück. In diesem Jahr wurden in mehrfacher Hinsicht Nägel mit Köpfen gemacht. Der Stiftungsrat hat einerseits die verschiedenen Projekte vorangetrieben und weiter konkretisiert. So sind insbesondere das Projekt auf dem Guggach-Areal und das Projekt Zwischennutzung Geerenweg/Aargauerstrasse weit fortgeschritten. Andererseits wurden die im Vorjahr geschaffenen Stiftungsgrundlagen angewendet und verfeinert. Und schliesslich war der Stiftungsrat im Frühling gezwungen, das Stiftungskapital innert kürzester Zeit neu anzulegen, um Negativzinsen möglichst zu vermeiden. Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Mitgliedern des Stiftungsrats und der Geschäftsstelle für die gute und engagierte Zusammenarbeit bedanken.

Die Stiftung geht aber auch neue Wege, indem sie versucht, den Stiftungszweck auf andere Art und Weise umzusetzen, wie beispielsweise mit dem Zwischennutzungsprojekt Geerenweg/Aargauerstrasse in Altstetten. In dieser Flexibilität liegt ein grosser Vorteil der Stiftung und sie bietet die Möglichkeit, wertvolle Erfahrungen im Bereich neuer Wohnformen zu sammeln. Diesen Weg wollen wir weiterhin beschreiten.

Stadtrat Daniel Leupi
Stiftungsratspräsident

Der Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Er ist vom Gemeinderat für die Amtsdauer 2014 – 2018 gewählt.

Daniel Leupi, Präsident (Stadtrat, Vorsteher Finanzdepartement Stadt Zürich)

Marianne Dutli Derron, Vizepräsidentin (Architektin, Immobilienentwicklung)

Felix Bosshard (Geograf, Präsident GBMZ)

Veronika Harder (Unternehmung für Immobilienentwicklung, Gesamtleitungen, Baumanagement)

Julika Kotai (Architektin, Energie-Coach Stadt Zürich)

Urs Räbsamen (Bauingenieur, Immobilienentwickler und -bewirtschafter)

Thomas Schlepfer (Jurist, Departementssekretär)

Christine Steiner Bächli (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit)

Karl Viridén (Architekt, Unternehmer)

Bericht des Stiftungsrats

I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat sich 2016 zu acht **Sitzungen** getroffen. Eine davon war eine ganztägige Klausur.

Die **Klausur** fand am 18. März 2016 in der Überbauung Kalkbreite statt. Der Stiftungsrat setzte sich dabei vertieft mit den Themen Nachhaltigkeitsstandards, Organisationsstrukturen und Zwischennutzungen auseinander. Neben verschiedenen Referaten wurden auch zwei Workshops durchgeführt.

Daneben fanden 21 Sitzungen der einzelnen **Kommissionen** statt.

II. Die weiteren Organe der Stiftung

Die **Geschäftsstelle** ist dem Finanzdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Sie wird seit dem 1. April 2016, nach der Demission von Hedy Betschart, von Markus Gantenbein geführt, der gleichzeitig den Rechtsdienst im Departementssekretariat des Finanzdepartements leitet. Die **Rechnungsführung** wird auf Mandatsbasis durch die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familie ausgeführt. **Revisionsstelle** ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

III. Organisationsstrukturen

Durch die Bildung verschiedener **Kommissionen** (z.B. Kommission Entwicklung & Organisation, Baukommission Guggach, Finanzkommission, Kommission Akquisitionen) wurden die Organisationsstrukturen der Stiftung optimiert. Je 3 bis 4 Stiftungsratsmitglieder bilden eine Kommission.

IV. Anlagestrategie

Die Ende 2015 genehmigte **Anlagestrategie** sowie das Papier «Themen und Eckwerte für die Umsetzung von Projekten (Projektentwicklung, Realisierung, Nutzung und Betrieb)» konnten im Jahr 2016 noch nicht ausreichend angewendet und überprüft werden. Daher soll die per Ende 2016 geplante definitive Verabschiedung um ein Jahr auf Ende 2017 verschoben werden.

V. Auftritt gegen aussen

Der am 16. Dezember 2015 beschlossene Namenszusatz wurde in der ersten Hälfte 2016 betreffend Design und Wording optimiert sowie grafisch umgesetzt. Die offizielle Schreibweise lautet nun «**Einfach Wohnen – Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen**» (Kurzform: Stiftung Einfach Wohnen; Abkürzung: SEW).

Projektentwicklung

I. Projekte

Guggach-Areal

Die vom Stiftungsrat eingesetzte Baukommission Guggach hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten (AHB) die Vorbereitungen für den Architekturwettbewerb vorangetrieben. Es handelt sich um ein komplexes Vorhaben: Auf dem Gelände sollen Wohnungen und Gewerberäume, eine Grünfläche für das Quartier sowie ein Schulhaus entstehen. Zu prüfen ist beispielsweise auch, wie dem Quartierbedürfnis nach einem Laden Rechnung getragen werden kann. Das Vorhaben muss bezüglich Kosten und Ökologie den anspruchsvollen Zielen der Stiftung gerecht werden. Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses wird die Stadt die Umzonierungs- und Baurechtsvorlage ausarbeiten.

Die Konkretisierung des Wettbewerbsprogramms wurde gestartet, so dass der Wettbewerb 2017 durchgeführt werden kann. Die Stiftung hat erste Signale aus dem Quartier aufgenommen und wird für die Entwicklung des Projekts die Quartierbevölkerung miteinbeziehen.

Rotbuch-/Seminarstrasse

Die Stiftung hat verschiedene Gespräche mit dem AHB geführt. Überdies wurde ein geologisches Gutachten erstellt. Anfang 2017 wird die Projektentwicklung starten. Auch in diesem Projekt soll das Quartier in geeigneter Form in die Planung miteinbezogen werden.

Thurgauerstrasse

Die Stiftung hat noch einmal offiziell bei der Stadt ihr Interesse als Bauträgerin angemeldet. Der Stiftungsrat sieht hier die Möglichkeit, eine Siedlung mit rund 150 Wohnungen zu realisieren.

Zwischennutzung (Geerenweg/Aargauerstrasse)

Das gemeinsame Projekt mit der Asyl-Organisation Zürich und dem Jugendwohnnetz beinhaltet eine temporäre modulare Wohnsiedlung mit rund 120 Wohnplätzen sowie Gemeinschaftsräumen. Es ist eine Mischnutzung durch Flüchtlinge und Jugendliche in Ausbildung vorgesehen. Ein solches Zusammenleben ist in Zürich neuartig und weist ökonomische, ökologische und soziale Aspekte auf. Die Wohnsiedlung soll die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen, auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage geplant. Die Ausschreibung der Arbeiten ist für 2017 geplant, der Bezug Ende 2018.

II. Weitere geprüfte Angebote

Zwischennutzung (Guggach-Areal)

Die Stiftung prüft die Möglichkeit einer Zwischennutzung auf dem Guggach-Areal. Der Entscheid soll nach durchgeführtem Architekturwettbewerb stattfinden.

Badenerstrasse 701

Die Stiftung beschloss am 25. August 2016, ein Angebot für den Kauf einer privaten Liegenschaft abzugeben. Das Angebot wurde von der Verkäuferschaft leider nicht berücksichtigt.

Zahlen

I. Anlage des Stiftungsvermögens

Die Situation auf dem Finanzmarkt verschärfte sich weiter. Ende März 2016 wurde die einjährige Festgeldanlage bei der ZKB zurückbezahlt. Um Negativzinsen möglichst zu vermeiden, musste das Stiftungsvermögen innert kürzester Zeit neu angelegt werden. So wurden liquide Mittel von rund 20 Mio. Franken auf Kontokorrent- bzw. Depositenkonti bei der ZKB, der Raiffeisen, der Bank Coop und der Migros Bank transferiert. Die restlichen rund 60 Mio. Franken wurden längerfristig angelegt (Termin- und Festgeldanlagen, Kassenobligation sowie ein verzinsliches Darlehen).

Der vom Stiftungsrat genehmigte Anlageentscheid vom 5. April 2016 führte zu einem Finanzertrag von Fr. 111 680.--. Mit diesem Ertrag konnte der entstandene Aufwand vollumfänglich gedeckt werden (Jahresgewinn von Fr. 1475.--).

II. Sitzungsgelder und Entschädigungen

Gemäss Entschädigungsreglement vom 28. Oktober 2014 richtet die Stiftung den Mitgliedern des Stiftungsrats eine **Grundentschädigung von Fr. 2000.--** pro Jahr aus. Für Sitzungen bis maximal zwei Stunden wird ein **Sitzungsgeld** von Fr. 180.-- bezahlt, für jede weitere angebrochene Stunde Fr. 90.--. Gestützt auf den Beschluss vom 15. Dezember 2015 werden darüber hinaus Arbeiten im Zusammenhang mit dem Aufbereiten von Entscheidungsgrundlagen im Stundenansatz (Fr. 132.--) entschädigt.

Neben den 8 Stiftungsrats- und 21 Kommissionssitzungen machten die Mitglieder des Stiftungsrats total 210,5 Stunden geltend, die gemäss Beschluss vom 15. Dezember 2015 entschädigt wurden. Dem Stiftungsrat wurden 2016 folglich insgesamt rund **Fr. 68 050.-- an Sitzungsgeldern und Entschädigungen** ausbezahlt.

III. Jahresrechnung 2016

Kenntnisnahme des Gemeinderats im Rahmen von GR Nr. 2017/38.

IV. Bericht der Revisionsstelle

Anhang

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2016 an den Stiftungsrat der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Zürich

Als finanztechnische Prüfstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Zürich für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den für die Organisation geltenden Rechtsgrundlagen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die rechtmässige Rechnungslegung verantwortlich.

Verantwortung der finanztechnischen Prüfstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit eine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen der Prüfenden. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigen die Prüfenden das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der rechtmässigen Anwendung der Rechnungslegung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil und Empfehlung

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2016 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Fachkunde sowie Unabhängigkeit

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Fachkunde und Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH

F. Magistris

Franco Magistris
Zugelassener Revisionsexperte
Mandatsleiter

K. Hefti

Karin Hefti
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Zürich, 31. Januar 2017