

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 170. Ratssitzung vom 25. Oktober 2017**

### **3394. 2017/179**

**Weisung vom 14.06.2017:**

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

Antrag des Stadtrats

Der Geschäftsbericht 2016 (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

**Simon Kälin (Grüne):** Heute geht es um den Geschäftsbericht der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (SEW) für das Geschäftsjahr 2016, der uns zur Kenntnisnahme unterbreitet wird. Die Stiftung mit dem neuen Kürzel «Einfach Wohnen» will preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume vermieten und erhalten. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich auf ein Drittel des Mietwohnungsbestandes erhöht werden. Das haben wir in der Volksabstimmung damals so beschlossen und die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen ist ein Instrument, das uns auf dem Weg dahin helfen soll. Einige Stichworte aus dem Geschäftsbericht: Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern und ist vom Gemeinderat für die Amtsdauer 2014 bis 2018 gewählt worden. Der Präsident ist Stadtrat Daniel Leupi (Grüne), Vorsteher des Finanzdepartements. Der Stiftungsrat traf sich 2016 zu insgesamt acht Sitzungen, davon war eine Sitzung eine ganztägige Klausur. Zusätzlich haben 21 Sitzungen von einzelnen Kommissionen, die sich aus drei bis vier Mitgliedern des Stiftungsrats bilden, stattgefunden. Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Organisationsstrukturen durch die Bildung dieser verschiedenen Kommissionen optimiert. Für den öffentlichen Auftritt gilt die offizielle Schreibweise «Einfach Wohnen – Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen», Kurzform davon ist «Stiftung Einfach Wohnen», wodurch die Abkürzung «SEW» entsteht. Nun zu einzelnen Projekten: Auf dem Areal Guggach sind im 2016 die Vorbereitungen für den Architekturwettbewerb vorangetrieben worden. Auf dem Gelände sollen Wohnungen und Gewerberäume, eine Grünfläche für das Quartier sowie ein Schulhaus entstehen. Die Quartierbevölkerung soll bei der Entwicklung miteinbezogen werden. Die Projektentwicklung zur Rotbuch- und Seminarstrasse wurde anfangs dieses Jahres gestartet und ein geologisches Gutachten erstellt. Die Stiftung hat im Zusammenhang mit der Thurgauerstrasse offiziell ihr Interesse bei der Stadt als Bauträgerin angemeldet. Der Stiftungsrat sieht die Möglichkeit einer Siedlung mit rund 150 Wohnungen. Das Projekt Zwischennutzung Geerenweg/Aargauerstrasse, besser bekannt unter dem Namen Vulkanplatz, ist ein gemeinsames Projekt der Asylorganisation Zürich und dem Jugendwohnnetz. Es handelt sich dabei um eine temporäre Siedlung mit rund 120

Wohnplätzen und Gemeinschaftsräumen. Vorgesehen ist eine Mischnutzung durch Flüchtlinge zusammen mit Jugendlichen in Ausbildung. Es ist ein innovatives und neuartiges Projekt für Zürich, das ökonomische, ökologische und soziale Aspekte aufweist und damit gut zu den Richtlinien der nachhaltigen Stadtentwicklung und der 2000-Watt-Gesellschaft passt. Die Wohnsiedlung soll diese Kriterien erfüllen und auf dem Dach hat man eine Fotovoltaik-Anlage geplant. Ende März 2016 hat die Zürcher Kantonalbank (ZKB) eine einjährige Festgeldanlage zurückgezahlt und es stellte sich die Frage, wie man Negativzinsen vermeiden könnte. Das Stiftungsvermögen wurde deshalb neu angelegt. Liquide Mittel von rund 20 Millionen Franken wurden auf verschiedene Konten bei der ZKB, der Raiffeisen Bank, der Bank Coop und der Migros Bank transferiert. Die restlichen 60 Millionen Franken hat man längerfristig in Termin- und Festgeldanlagen, in Kassenobligationen und einem verzinslichen Darlehen angelegt. Der am 5. April 2016 vom Stiftungsrat genehmigte Anlageentscheid hat zu einem Finanzertrag von 111 680 Franken geführt. Mit diesem Ertrag konnte man den Aufwand der Stiftung vollumfänglich decken, sodass ein Jahresgewinn von 1475 Franken resultierte. Die Entschädigungen der Sitzungsgelder des Stiftungsrats sind im Bericht offengelegt: 2016 betragen diese insgesamt 86 050 Franken. Das sind umgerechnet Fr. 7561.10, die jedem Stiftungsratsmitglied als Aufwandsentschädigung bezahlt wurden.

Kommissionsminderheit:

**Michael Schmid (FDP):** Stadtrat Daniel Leupi (Grüne) schrieb als Stiftungsratspräsident in seinem Vorwort des Berichts, es sei im letzten Jahr in mehrerer Hinsicht «Nägel mit Köpfen» gemacht worden. Es handelt sich hier aber um sehr dünne Nägel, die bescheidene Entwicklungen der Stiftung im letzten Jahr beschreiben. So wurde im letzten Jahr das Design zum im 2015 beschlossenen neuen Namen «Einfach Wohnen» optimiert und grafisch umgesetzt. Weiter hat man sich in einer Klausur mit Nachhaltigkeitskriterien auseinandergesetzt und die Organisationsstrukturen optimiert – alles Dinge, die man eigentlich schon vom ersten Tag der Stiftungstätigkeit erwarten würde. Die Stiftung ist ja keine selbstständige Stiftung, sondern ein scheinselfständiges Konstrukt der Stadt Zürich mit dem Stadtrat als Stiftungsratspräsidenten, mit dem Geschäftsführer, der gleichzeitig den Rechtdienst vom Departementssekretariat des Finanzdepartements leitet, mit der Revisionsstelle Finanzkontrolle, die die Rechnungsführung der Stiftung Wohnung für kinderreiche Familien auf Mandatsbasis macht. Im Bezug auf die Governance sind das alles städtisch verbundene Personen. Die Projekte der Stiftung sind alle städtisch betrieben und entwickelt. Es ist in keiner Art und Weise einen Mehrwert, den die Stiftung bieten könnte, ersichtlich. Man hätte die Negativzinsen vermeiden können, indem man die 80 Millionen Franken Liquidität auf genügend Investitionen verteilt hätte. Rund 70 000 Franken wurden für Sitzungsgelder ausgegeben, ohne dass dabei ein ersichtliches Ergebnis resultierte. Das zeigt, dass die Erwartungen an die Stiftung in keiner Art und Weise erfüllt wurden und dass alle Akteure in der Stadt Zürich, ob Private oder Städtische, heute so bauen. Die Stiftung kann ihren Zweck nicht erfüllen und schafft eine Reibungsfläche, die Projekte höchstens verlangsamten und verteuern kann, aber inhaltlich keinerlei Mehrwert bringt.

Weitere Wortmeldungen:

**Renate Fischer (SP):** *Es geht hier einzig um eine Kenntnisnahme des Jahresberichts und nicht um eine Genehmigung. Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung mit über 75 Prozent Ja zur Gründung dieser Stiftung gesagt. Erst im Oktober 2014 war die erste Sitzung der Stiftungsratsmitglieder – dies nicht zuletzt, weil wir uns im Gemeinderat nicht einig über die Zusammensetzung des Stiftungsrats wurden. Deshalb umfasst dieser Bericht eigentlich erst das zweite vollständige Geschäftsjahr der Stiftung. Neu sind Kommissionen gegründet worden, diese erleichtern zwar das Vorantreiben der Arbeit, sie führen aber zur Verdoppelung der ausbezahlten Entschädigungen. Im letzten Jahr wurden dementsprechend 68 000 Franken – und nicht 86 000 Franken wie vorhin genannt wurde – ausbezahlt. Neu hat man sich mit dem Thema Zwischennutzung auseinandergesetzt, wie das Projekt in Altstetten und auch das Projekt Guggach zeigen. Es gab Fragen in der Fraktion, ob eine Zwischennutzung dem Stiftungszweck entspreche. Auch wenn Zwischennutzungen bei der Stiftungsgründung nicht im Fokus standen, entspricht auch die Schaffung von temporären Wohnnutzungen den Anforderungen des Stiftungszwecks, solange die Wohnungen preisgünstig und ökologisch vorbildlich sind. In der Kommissionsberatung war auch ein Thema, wie die Stiftung sich ein eigenständiges Profil geben und sich merklich von den anderen städtischen Stiftungen und stadt eigenen Bauprojekten unterscheiden kann. Der Stiftungsrat hat sich weiter auch damit auseinandergesetzt, wie man mit weniger Raum und alternativen Wohnformen, die pro Person mit weniger Quadratmeter auskommen und mehr Gemeinschaftsräume vorsehen, arbeiten könnte, da auch diese Formen attraktiv sein könnten. Hier setzen aber die aktuellen Statuten enge Grenzen, weil es Mindestquadratmeterzahlen gibt, die sich an traditionellen Wohnungen orientieren und an die sich die Stiftung halten muss. Es wird auch im kommenden Jahr wieder Diskussionen geben, ob diese Stiftung, so wie sie heute aufgegleist ist, wirklich sinnvoll ist. Es braucht aber eine gewisse Zeit, bis sich eine neue Stiftung ihre Strukturen aufgebaut hat. Auch wir werden aber aufmerksam verfolgen, ob sich die Stiftung unter den jetzigen Rahmenbedingungen ein eigenes Profil aufbauen kann, oder ob es Anpassungen braucht. Der Stiftungsrat nimmt seinen Auftrag sehr ernst, die aktuellen Rahmenbedingungen machen es ihm aber nicht einfach. Bauland ist rar und teuer und neue Wohnformen mit weniger Flächenverbrauch lassen sich mit den jetzigen Statuten nicht vereinbaren.*

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** *Michael Schmid (FDP) beschrieb in seinem Votum die dünnen Nägel. Das Problem bei dünnen Nägeln ist das grosse Risiko, sich auf die Finger zu schlagen. Bei einer solchen Stiftung kann dies leicht der Fall werden. Die Stiftung kümmert sich im Wesentlichen um Projekte bis hin zu Luftschlössern und man muss schauen, wie man das Stiftungskapital am besten anlegt. Irgendetwas von relevantem Nutzen ist dabei noch nicht umgesetzt worden. Es geht schlicht darum, was man machen soll, um die Negativzinsen zu verhindern, die bei Anlage des Stiftungskapitals entstehen würden. Und das ist eine sehr triste Perspektive. Der Stiftungsrat sucht verzweifelt nach Möglichkeiten, das Geld einzusetzen, ohne dass dabei Negativzinsen entstehen. Bei der Volksabstimmung lief das Ganze unter der*

*Flagge von ökologisch und sozial – wer will da schon dagegen sein? Bei der Umsetzung platzt diese Fata Morgana aber einfach in der Luft. Ich möchte hier ganz allgemein auf das demokratiepolitische Problem der Abstimmungstitel hinweisen. Auch schon bei der 2000-Watt-Gesellschaft klang der Titel gut, es war aber dann nichts Brauchbares dahinter. Einzig Zwänge entstehen und deshalb sollte auch dieser Bericht – auch wenn es nur ein Bericht ist – ablehnend zur Kenntnis genommen werden.*

**Simon Kälin (Grüne):** *Der Immobilienmarkt in der Stadt Zürich ist sehr heiss umkämpft und wie allen klar sein dürfte, haben wir Überhitzungstendenzen. In diesem Umfeld ist es sicher angezeigt, vorsichtig zu agieren und nichts zu überstürzen. Ich bin überzeugt, dass die Stiftung Einfach Wohnen in der Phase, in der sie sich gerade befindet, umsichtig agiert und sich bemüht, nach Kräften den Auftrag der Stimmbürger und Stimmbürgerinnen umzusetzen. Dass dies nicht von heute auf morgen geht, dürfte uns allen klar sein. Aber vielleicht beruht die Kritik von bürgerlicher Seite auf dem alten Sprichwort «Konkurrenz belebt das Geschäft». Wenn der begehrte Immobilienplatz so heiss umkämpft ist, ist nämlich jeder neue Mitbewerber ein Konkurrent, den man lieber ins Pfefferland wünscht. Vor diesem Hintergrund ist es klar, dass die Stiftung besser vorsichtig und umsichtig agiert und plant, statt sich Hals über Kopf in ein Abenteuer zu stürzen.*

**Christoph Marty (SVP):** *Das Einzige, was sich aus diesem Bericht rauslesen lässt, ist, dass die Stiftung nichts erreicht hat. Was auf dem Areal Guggach läuft, ist für mich nicht ersichtlich und dass man im Voraus von einer Zwischennutzung spricht, macht definitiv keinen guten Eindruck, genauso wenig, wie offizielles Interesse an der Thurgauerstrasse anzumelden. Das als Rendite aus den 80 Millionen nach einigen Jahren wenigstens noch 80 Millionen da sind, macht auch nur einen verhaltenen Eindruck. In ein paar Jahren sprechen wir wahrscheinlich nicht wie im Bericht beschrieben von «wertvollen Erfahrungen», sondern von «kostspieligen Lehrgeldern». Und ob die Stellung von Asylantenunterkünften sich mit dem Stiftungszweck decken soll, kann ich in letzter Konsequenz nicht beurteilen, Zweifel daran sind aber wohl eher legitim. Was die Stiftung erreicht hat – oder eben auch nicht – hat nichts mit dem zu tun, was in der damaligen Abstimmung angenommen wurde. Die Entwicklung wirft kein gutes Licht auf die Stiftung und ihre Leitung.*

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** *Wir haben einen überhitzten Immobilienmarkt, aber Konkurrenz hat häufig zur Folge, dass Preise sinken. In diesem Fall ist es das Gegenteil: die Preise steigen und schaden damit auch anderen Projekten, die eigentlich preisgünstigem Wohnungsbau zukommen sollten. Das Beste, was diese Stiftung macht, ist, dass sie nichts macht. Es ist fragwürdig, Sitzungsgelder und Stiftungskapital dafür zu verheizen. Man hat sich auf einen Unsinn eingelassen und muss in Zukunft Abstand nehmen, mit solchen Abstimmungen vor das Stimmvolk zu gehen.*

Änderungsantrag

Die Mehrheit der GPK beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

5 / 6

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

Der Geschäftsbericht 2016 (Beilage) wird ablehnend zur Kenntnis genommen.

Mehrheit: Simon Kälin (Grüne), Referent; Vizepräsidentin Christine Seidler (SP), Renate Fischer (SP), Urs Helfenstein (SP), Maleica Landolt (GLP), Matthias Renggli (SP)  
Minderheit: Michael Schmid (FDP), Referent; Präsident Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Walter Anken (SVP), Claudia Simon (FDP)  
Enthaltung: Michail Schiwow (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Schlussabstimmung

Die Mehrheit der GPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der GPK beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Simon Kälin (Grüne), Referent; Vizepräsidentin Christine Seidler (SP), Renate Fischer (SP), Urs Helfenstein (SP), Maleica Landolt (GLP), Matthias Renggli (SP)  
Minderheit: Michael Schmid (FDP), Referent; Präsident Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Walter Anken (SVP), Claudia Simon (FDP)  
Enthaltung: Michail Schiwow (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 78 gegen 42 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Geschäftsbericht 2016 (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 1. November 2017 gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung

6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat