

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 15. Juni 2016

Finanzdepartement, Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Kenntnisnahme Geschäftsbericht 2015 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 2015 wurde dem Gemeinderat bereits im Rahmen der städtischen Rechnung unterbreitet (GR Nr. 2016/68). Nun liegt auch der Geschäftsbericht für das Jahr 2015 vor. Der Stiftungsrat hat mit Beschluss vom 24. Mai 2016 den Geschäftsbericht 2015 einstimmig verabschiedet. Daher ist er dem Stadtrat zuhanden des Gemeinderats zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Unter Ausschluss des Referendums:

Der Geschäftsbericht 2015 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



Geschäftsbericht 2015

Einfach wohnen. Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

Inhalt

Vorwort des Präsidenten	4
Der Stiftungsrat (Amtsdauer 2014 – 2018)	5
Bericht des Stiftungsrats	5
I. Tätigkeiten des Stiftungsrats	5
II. Die weiteren Organe der Stiftung	6
III. Anlagestrategie	6
IV. Auftritt gegen aussen	7
Projektentwicklung	7
I. Einleitung	7
II. Geprüfte Angebote	8
Zahlen	9
I. Kontokorrent und Festgeldanlage bei der ZKB	9
II. Sitzungsgelder und Entschädigungen	9
III. Jahresrechnung 2015	10
IV. Bericht der Revisionsstelle	10
Anhang	11

Geschäftsbericht 2015

Vorwort des Präsidenten

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat in der Stadt Zürich eine über 100-jährige Tradition. Mit der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen besteht nun eine vierte öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung der Stadt. Die Stiftung hat nach der Wahl des Stiftungsrats durch den Gemeinderat im Oktober 2014 ihre Tätigkeit aufgenommen. Sie will preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume vermieten und erhalten. Mit dieser Ausrichtung trägt sie mit 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.

Während die Stadt selber und die vier städtischen Wohnbaustiftungen Wohnungen erstellen oder erwerben, die für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sind, verfolgt die neue Stiftung noch eine weitere Zielsetzung: Die bezahlbaren Wohnungen sollen zugleich einen nachhaltigen Ausbaustandard aufweisen. Damit will die Stiftung über ihr gesamtes, zukünftiges Liegenschaftenportfolio betrachtet die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einhalten.

Der Stiftungsrat hat 2015 mit der Prüfung verschiedener Liegenschaften und mit der Erarbeitung einer Anlagestrategie die Grundlagen geschaffen, um im kommenden Jahr Liegenschaften zu erwerben und erste Projekte zu realisieren. Die Anlagestrategie wird als Grundlage dienen, die in Frage kommenden Areale und Bestandesbauten daraufhin zu prüfen, ob sich auf ihnen die Nachhaltigkeitsziele der Stiftung erreichen lassen.

Die Bevölkerung von Zürich wird in den kommenden Jahren weiterhin wachsen. Damit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt unverändert hoch. Der Druck auf preisgünstige Wohnungen wird tendenziell steigen. Mit ihrem Angebot kann die Stiftung einen zukunftsweisenden Beitrag für bezahlbaren und ökologischen Wohnraum in der Stadt Zürich leisten.

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. Sitzungen des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat sich 2015 zu acht Sitzungen getroffen. Zwei davon waren halbtägige Klausuren.

Die **erste Klausur** fand am 23. März 2015 im EPI Park der Epilepsiestiftung in Zürich statt und war der Erarbeitung der Grundsätze für die Anlagestrategie (vgl. S. 6, Kap. III.) gewidmet. Als Einstieg hielten Vertreterinnen und Vertreter drei verschiedener Baugenossenschaften Referate, in denen sie ihre Erfahrungen und Erkenntnisse zu den Themen «kostenbewusstes und nachhaltiges Bauen», «Energieeffizienz» und «verschiedene Wohnformen» darlegten.

In der **Klausur vom 30. Oktober 2015**, die im Zentrum Karl der Grosse in Zürich stattfand, setzten sich die Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte vertieft mit den Themen «Sanierung von Liegenschaften» sowie «Labels und Standards zum Thema Nachhaltigkeit» auseinander. Der Stiftungsrat beschäftigte sich mit der Frage, ob die Stiftung ihre Projekte mit Labels oder Standards steuern soll, wo und wie die Stiftung Neuland im Bereich Bezahlbarkeit und Ökologie beschreitet und welche Anforderungen an die Energieeffizienz und an die Energieproduktion sie definieren soll.

Am 1. September 2015 hat der Stiftungsrat einen dreiköpfigen **Ausschuss zur Vorbereitung der Stiftungsratssitzungen** eingesetzt. Der Ausschuss traf sich 2015 zu zwei Sitzungen.

II. Die weiteren Organe der Stiftung

Die **Geschäftsstelle** ist dem Finanzdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Sie wird von Hedy Betschart geführt, die gleichzeitig Leiterin des Rechtsdiensts im Departementssekretariat des Finanzdepartements ist. Die **Rechnungsführung** wird auf **Mandatsbasis** durch die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familie ausgeführt. **Revisionsstelle** ist die **Finanzkontrolle** der Stadt Zürich.

III. Anlagestrategie

Der Stiftungsrat beauftragte eine vierköpfige Arbeitsgruppe mit der Organisation der ersten Klausur. Die Arbeitsgruppe beantragte, sich an der Klausur vom 23. März 2015 schwergewichtig mit der Erarbeitung einer Anlagestrategie zu beschäftigen, mit dem Ziel, in Zukunft ein **Arbeitsinstrument** zur Verfügung zu haben, mit dessen Hilfe **Investitionsentscheide** getroffen und **Projekte gesteuert** werden können. Der Prozess der Strategieerarbeitung sollte aber auch dazu beitragen, dass sich die neu gewählten Mitglieder des Stiftungsrates auf gemeinsame Ziele und Werte einigen und ihre unterschiedlichen und vielfältigen Kompetenzen gegenseitig kennenlernen und gleichzeitig bereits ein erstes Mal einbringen konnten. In der Folge traf sich die Arbeitsgruppe zu acht Sitzungen, in denen sie die Anlagestrategie sowie das Papier **«Themen und Eckwerte für die Umsetzung von Projekten (Projektentwicklung, Realisierung, Nutzung und Betrieb)»** ausarbeitete.

Nach einer Vernehmlassung unter den Mitgliedern des Stiftungsrates wurden die beiden Papiere am 16. Dezember 2015 dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Während die Anlagestrategie ein Instrument für die Steuerung des eigentlichen Anlageentscheides ist und die Grundsätze und Ziele, an denen die Stiftung sich ausrichten will, enthält, ist das zweite Papier «Themen und Eckwerte» als Leitlinie bei der Umsetzung von Projekten gedacht. Es umfasst Handlungsanweisungen für die operative Umsetzung nach dem Anlageentscheid (Projektentwicklung, Realisierung, Nutzung, Betrieb). Die einzelnen Themenkreise wie z.B. «Ausbaustandard», «Mobilität» oder «Wirtschaftlichkeit / Konstruktion / Bauqualität» sind noch sehr unterschiedlich im Detaillierungsgrad und sollen fortlaufend konkretisiert und ergänzt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagestrategie; auch sie unterliegt einer rollenden Planung. Durch dieses Vorgehen ergibt sich eine **allmähliche Verdichtung** der beiden Papiere, und die Er-

fahrungen aus der Praxis können einfließen. Der Stiftungsrat hat deshalb beide Papiere als **vorläufige Arbeitspapiere** definiert, die noch nicht öffentlich sind. Sie sollen ab Januar 2016 zur Anwendung kommen und **Ende 2016 definitiv verabschiedet** werden, so dass sie dann auch der Öffentlichkeit zugänglich sein werden.

IV. Auftritt gegen aussen

Der Stiftungsrat hat sich entschieden, für den Auftritt gegen aussen einen neuen Namen bzw. einen **Namenszusatz** zu suchen. Er hat zwei Kommunikationsbüros beauftragt, Namensvorschläge auszuarbeiten. Der Name der Stiftung war im Kontakt gegen aussen zu schwerfällig und kompliziert. Es liess sich nicht auf Anhieb eine Abkürzung finden, die sich für den Auftritt gegen aussen geeignet hätte. Deshalb drängte es sich auf, einen **eingängigen und einfachen Namen** zu suchen, der als Zusatz zum Stiftungsnamen verwendet werden kann. Mit Beschluss vom 16. Dezember 2015 hat sich der Stiftungsrat für den Namen **«Einfach wohnen. Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen»** entschieden. Der ursprüngliche Name, der im Handelsregister eingetragen ist, bleibt somit bestehen, im Kontakt gegen aussen kann der Namenszusatz «Einfach wohnen» benutzt werden.

Projektentwicklung

I. Einleitung

Parallel zur Entwicklung der Anlagestrategie war die **Prüfung von Land- und Liegenschaftsangeboten** der wichtigste Schwerpunkt im Jahr 2015. Der Stiftungsrat fällte den Grundsatzentscheid, dass sowohl Projekte für **Neubauten** als auch **bestehende Liegenschaften** geprüft werden. Die Angebote werden ab 2016 mithilfe der Anlagestrategie daraufhin zu prüfen sein, ob sie dem Stiftungszweck entsprechen.

Der Stiftungsrat hat zudem entschieden, dass er das Dienstleistungsangebot «Immobilienentwicklung und Akquisition» des Verbands Wohnbaugenossenschaften Zürich abonnieren will, um zu möglichst vielen interessanten Land- und Liegenschaftsangeboten zu gelangen.

An mehreren Besprechungen mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich liess sich der Stiftungsrat über Grundstücke und Projekte, die im Eigentum der Stadt Zürich sind, informieren. Der Stiftungsrat hat sich mit drei städtischen Grundstücken, die die Stadt im Baurecht abgeben wird,

vertieft befasst. Als Ergänzung dazu will die Stiftung aber möglichst bald Grundstücke und Liegenschaften kaufen.

II. Geprüfte Angebote

Rotbuch- / Seminarstrasse

Dieses fast 3'000 m² grosse Grundstück gehört der Stadt Zürich. Die Stiftung würde das Grundstück im Baurecht übernehmen. Die Liegenschaftsverwaltung und das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich haben eine **Machbarkeitsstudie mit Testplanung** durchgeführt. Diese diene dem Stiftungsrat als Grundlage für die **Wirtschaftlichkeitsrechnung**. Daraus wird ersichtlich, dass hier – abhängig von der angewendeten Bau- und Zonenordnung – **40 bis 50 Wohnungen** gebaut werden können. Gegenüber der Liegenschaftsverwaltung hat der Stiftungsrat sein Interesse an diesem Grundstück angemeldet.

Im Rahmen der Prüfung dieses Grundstücks wurde ersichtlich, dass beim **Einbezug der Nachbarparzelle** die Bebaubarkeit des Grundstücks deutlich verbessert werden könnte. Um diese Frage zu klären, fand eine Besprechung mit den Nachbarinnen und Nachbarn statt.

Guggach III

Der Stiftungsrat befasste sich mit der **Machbarkeitsstudie** für das Areal Guggach III. Bevor hier ein konkretes Bauprojekt gestartet werden kann, müssen eine Reihe von Grundsatzfragen geklärt werden. Je nach den gestellten Ansprüchen nach anderen Nutzungen auf diesem Grundstück können **100 bis 160 Wohnungen** realisiert werden. Die Stiftung hat ihr Interesse an diesem Grundstück bei der Liegenschaftsverwaltung angemeldet. Die federführenden Departemente befürworten die Vergabe des Baurechts an die Stiftung.

Thurgauerstrasse

Der Stiftungsrat hat das **städtebauliche Leitbild** für eine Überbauung dieses städtischen Grundstücks geprüft. Aus dem erstellten Leitbild geht hervor, dass auf diesem Grundstück 600 bis 800 Wohnungen gebaut werden können. Die Stiftung hat ihr Interesse angemeldet, bei den weiteren Schritten für die Überbauung dieses Grundstücks dabeizusein. Der Stiftungsrat sieht hier die Möglichkeit, selber eine Siedlung mit **150 oder mehr Wohnungen** zu realisieren.

Löwen Affoltern

Der Stiftungsrat hat das Grundstück mit dem **denkmalgeschützten Gebäude des Restaurants Löwen** in Zürich-Affoltern geprüft. Aufgrund der Lage, der engen Platzverhältnisse und der geringen Grösse beurteilte er dieses Grundstück als **ungeeignet für das erste Projekt** der Stiftung. Den Kauf von denkmalgeschützten Gebäuden schliesst er aber für die Zukunft nicht aus, auch wenn es sehr anspruchsvoll sein wird, dass solche Liegenschaften im Sinn des Stiftungszwecks bewirtschaftet werden können.

Kirchgemeindehaus Wipkingen

Der Stiftungsrat hat mit dem Stadtverband der reformierten Kirchen der Stadt Zürich, der Eigentümer des denkmalgeschützten Gebäudes ist, Kontakt aufgenommen und erste Gespräche geführt. Das weitere Vorgehen hängt vom Ergebnis der im Januar 2016 stattfindenden Besprechung ab.

Zahlen

I. Kontokorrent und Festgeldanlage bei der ZKB

Die schwierige Entwicklung am Finanzmarkt hatte auch Auswirkungen auf das Stiftungskapital. Der Stiftungsrat konnte Ende März 2015 einen Teil des Stiftungskapitals (50 Millionen Franken) bei der ZKB als Festgeld mit einer Laufzeit von einem Jahr und einem Zins von 0,05 % anlegen. Das restliche Stiftungskapital liegt auf einem Konto bei der ZKB. Die Einnahmen (Zinse) vermochten die Ausgaben nicht zu decken, so dass 2015 ein Verlust von Fr. 26'290.-- resultierte.

II. Sitzungsgelder und Entschädigungen

Gemäss Entschädigungsreglement vom 28. Oktober 2014 richtet die Stiftung den Mitgliedern eine **Grundentschädigung von 2000 Franken** pro Jahr aus. Für Sitzungen bis maximal zwei Stunden wird ein Sitzungsgeld von 180 Franken bezahlt, für jede weitere angebrochene Stunde 90 Franken.

Am 15. Dezember 2015 hat der Stiftungsrat beschlossen, dass er seinen Mitgliedern diejenigen Arbeiten mit 132 Franken pro Stunde entschädigt, die im Zusammenhang mit der Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen des Stiftungsrats oder von Arbeitsgruppen, Kommissionen oder Aus-

schüssen stehen und die über das übliche Aktenstudium hinausgehen. Dies entspricht der Regelung in Art. 1 Abs. 1 lit. d des Entschädigungsreglements. Dieser Beschluss wurde rückwirkend in Kraft gesetzt. Die Mitglieder des Stiftungsrats machten total 32,5 Stunden geltend, die gemäss Beschluss vom 15. Dezember 2015 entschädigt wurden.

Dem Stiftungsrat wurden 2015 insgesamt **34'528 Franken an Sitzungsgeldern und Entschädigungen** ausgezahlt.

III. Jahresrechnung 2015

Kenntnisnahme des Gemeinderats im Rahmen von GR Nr. 2016/68

IV. Bericht der Revisionsstelle

Anhang

Anhang

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2015 an den Stiftungsrat der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Zürich

Als finanztechnische Prüfstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen der Stadt Zürich 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 31.12.2015 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

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


Samuel Brunner
Zugelassener Revisionsexperte
Mandatsleiter

K. Hefti
Karin Hefti
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

