



**Einfach Wohnen – Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen**

**Geschäftsbericht 2017**

# Inhalt

<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>2</b>
<b>Stiftungsrat</b>	<b>3</b>
<b>Bericht des Stiftungsrats</b>	<b>3</b>
I. Tätigkeiten des Stiftungsrats	3
II. Weitere Organe der Stiftung	3
III. Organisationsstruktur	4
IV. Anlagestrategie	4
V. Auftritt gegen aussen	4
<b>Projektentwicklung</b>	<b>4</b>
I. Projekte	4
II. Weitere geprüfte Projekte	6
<b>Zahlen</b>	<b>6</b>
I. Anlage des Stiftungsvermögens	6
II. Sitzungsgelder und Entschädigungen	7
III. Jahresrechnung 2017	7
IV. Bericht der Revisionsstelle	7
<b>Anhang</b>	<b>8</b>

Titelseite

Blick in den Hof der Wohnsiedlung, Projekt Zwischennutzungen Aargauerstrasse  
(Visualisierung: obra visual GmbH, Zürich)

## 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 dritte Geschäftsjahr zurück. In diesem Jahr konnten die im Vorjahr angestossenen Projekte entschieden weiterentwickelt werden. So konnten insbesondere im Projekt auf dem Guggach-Areal mit dem Start des Wettbewerbs und im Projekt Zwischennutzung Geerenweg/Aargauerstrasse mit der Baueingabe Meilensteine erreicht werden. Andererseits wurden die im Vorjahr geschaffenen Stiftungsgrundlagen angewendet und verfeinert. Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Mitgliedern des Stiftungsrats und der Geschäftsstelle für die gute und engagierte Zusammenarbeit bedanken.

Gemäss den vom Gemeinderat genehmigten Statuten kann die Stiftung auch Bestandesliegenschaften erwerben. Einen Erfolg in diese Richtung konnte die Stiftung kurz vor dem Jahresende verbuchen, indem sie die Liegenschaft Altwiesenstrasse 136, 8051 Zürich, erwerben konnte. Die Liegenschaft ist Teil eines privaten Gestaltungsplans, so dass sich für die Zukunft verschiedene Optionen eröffnen.

Stadtrat Daniel Leupi  
Stiftungsratspräsident

## Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Er ist auf Vorschlag des Stadtrats 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, Projektleiter Wohnen Finanzdepartement)

**Christine Steiner Bächli** (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit)

**Karl Viridén** (Architekt, Unternehmer)

## Bericht des Stiftungsrats

### I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat sich 2017 zu acht **Sitzungen** getroffen. Eine davon war eine halbtägige Klausur.

Die **Klausur** fand am 21. November 2017 im Green City statt. Der Stiftungsrat setzte sich dabei vertieft mit den Themen Nachhaltigkeitsstandards und Organisationsstrukturen auseinander.

### II. Weitere Organe der Stiftung

Die **Geschäftsstelle** war bis zum 31. März 2017 dem Finanzdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Seit dem 1. April 2017 werden die Aufgaben der Geschäftsstelle im Mandatsvertrag durch die Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich wahrgenommen. Dadurch konnte Markus Gantenbein, der gleichzeitig den Rechtsdienst im Departementssekretariat des Finanzdepartements leitet, entlastet werden. Die **Rechnungsführung** wurde ebenfalls auf Mandatsbasis durch die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familie ausgeführt. **Revisionsstelle** ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

### III. Organisationsstruktur

Die Organisationsstruktur der Stiftung sieht gesamthaft sechs **Kommissionen** vor, wovon drei Kommissionen für konkrete Bauprojekte zuständig sind (Baukommissionen Guggach; Rotbuch-, Seminarstrasse und Zwischennutzung Geerenweg/Aargauerstrasse). Die anderen drei Kommissionen sind die Kommission Entwicklung & Organisation, die Finanzkommission und die Kommission Akquisitionen. Je 3 bis 4 Stiftungsratsmitglieder bilden eine Kommission, wobei einige Mitglieder des Stiftungsrats zwei Kommissionen angehören. Operative Aufgaben wurden in geringem Umfang durch Mitglieder des Stiftungsrats versehen. Mit der Mandatierung der neuen Geschäftsstelle strebt der Sitzungsrat schrittweise die Übertragung dieser Tätigkeiten auf die Geschäftsstelle an.

Die sechs Kommissionen tagten gesamthaft an 62 Sitzungen. Dies stellt eine Verdreifachung der Anzahl Kommissionssitzungen gegenüber dem Vorjahr dar. Dies ist hauptsächlich damit zu erklären, dass der Stiftungsrat den Beschluss fasste, das Projekt Zwischennutzung Geerenweg/Aargauerstrasse zu realisieren, was entsprechenden Kommissionsaufwand generierte.

### IV. Anlagestrategie

Die Ende 2015 genehmigte **Anlagestrategie** sowie das Papier «Themen und Eckwerte für die Umsetzung von Projekten (Projektentwicklung, Realisierung, Nutzung und Betrieb)» konnten auch im Jahr 2017 noch nicht ausreichend angewendet und überprüft werden. Daher ist die definitive Verabschiedung auf Ende 2018 vorgesehen.

### 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 seitdem «**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 und ein Kindergarten entstehen. Zu prüfen ist beispielsweise auch, wie dem Quartierbedürfnis nach einem Laden (Lebensmittelverteiler) Rechnung getragen werden kann. Das

Vorhaben muss bei den Kosten und der Ökologie den anspruchsvollen Zielen der Stiftung gerecht werden. Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses wird die Stadt die Umzonierungs- und Baurechtsvorlage ausarbeiten. Im Berichtsjahr konnte das Wettbewerbsprogramm verabschiedet und die Präqualifikation durchgeführt werden. Der Einbezug der Quartierbevölkerung genießt hohen Stellenwert. Unter anderem fand eine öffentliche Präsentation des Projekts an einer Quartierveranstaltung statt und es konnten Anliegen der Bevölkerung aufgenommen werden, die im Projekt berücksichtigt werden.

### **Rotbuch-/Seminarstrasse**

Die Stiftung hat die Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs mit dem AHB vorbesprochen. Ob sich das Projekt konkretisieren lässt, ist stark von der Frage abhängig, ob denkmalpflegerische Beurteilungen eine Unterschutzstellung der Liegenschaft und/oder der Gartenanlage ganz oder teilweise nach sich zieht. Die Antworten auf diese Fragen gingen bis Ende 2017 nicht ein. Der Stiftungsrat ist zuversichtlich, dass im Verlaufe des Jahres 2018 Klarheit geschaffen werden kann.

### **Thurgauerstrasse**

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

### **Zwischennutzung Geerenweg/Aargauerstrasse**

Das gemeinsame Projekt mit der Asyl-Organisation Zürich und dem Jugendwohnnetz umfasst eine temporäre modulare Wohnsiedlung mit rund 140 Wohngelegenheiten sowie einem Gemeinschaftsraum. 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 Kommission führte einen Wettbewerb durch und der Stiftungsrat konnte am 14. Juli 2017 den Vergabeentscheid fällen. Das Projekt wurde danach weiterbearbeitet, so dass im Oktober 2017 eine Baueingabe erfolgen konnte. Der Zeitplan sieht vor, dass nach Eingang der Baubewilligung im März 2018 umgehend mit der Realisierung gestartet werden kann. Als Bezugstermin wird Herbst 2018 angestrebt.

## **II. Weitere geprüfte Angebote**

### **Kauf Postgebäude Wipkingen**

Die Stiftung prüfte die Möglichkeit eines Kaufs. Es zeigte sich aber sehr schnell, dass sich die Lage für den Bau von Wohnungen als sehr schwierig erweisen würde. Auf eine Konkretisierung des Projekts wurde deshalb einstweilen verzichtet.

### **Kauf Altwiesenstrasse 136, 8051 Zürich**

Die Stiftung konnte nach eingehender Prüfung im Dezember 2017 die Liegenschaft Altwiesenstrasse 136, 8051 Zürich erwerben. Es handelt sich um den ersten Liegenschaftenerwerb der Stiftung. Die Liegenschaft ist Teil eines Gebiets, in dem zurzeit ein privater Gestaltungsplan (Landumlegung) erarbeitet wird. Die Stiftung ist zuversichtlich, dass weitere Nachbarn der Altwiesenstrasse 136 den Verkauf ihrer Parzelle an die Stiftung ins Auge fassen.

### **Kauf Seestrasse 355-361, 8038 Zürich**

Die Stiftung prüfte im September 2017 eingehend den Kauf der Liegenschaft Seestrasse 355-361, 8038 Zürich. Die Liegenschaft wurde im Rahmen eines Bieterverfahrens verkauft. Angesichts der gebotenen Kaufpreise musste die Stiftung von einem Erwerb absehen. Es hätte ein Preis bezahlt werden müssen, zu dem sich die Zwecke und Ziele der Stiftung kaum mehr hätten realisieren lassen.

### **Weitere Kaufobjekte**

Die Akquisitionskommission prüfte diverse weitere Objekte. Leider lagen die Voraussetzungen für eine vertiefte Prüfung aus verschiedenen Gründen nicht vor.

## **Zahlen**

### **I. Anlage des Stiftungsvermögens**

Die Situation auf dem Finanzmarkt war auch im Jahre 2017 angespannt. Dank der im Jahre 2016 vorgenommenen Festgeldanlagen bei verschiedenen Banken konnten Negativzinse gänzlich vermieden und es konnte ein Finanzertrag von Fr. 178'062.40 erwirtschaftet werden. Mit diesem Ertrag konnte der entstandene Aufwand vollumfänglich gedeckt werden (Jahresgewinn von Fr. 23'971.40).



## II. Sitzungsgelder und Entschädigungen

Gemäss Entschädigungsreglement vom 28. Oktober 2014 richtet die Stiftung den Mitgliedern des Stiftungsrats eine **Grundentschädigung von Fr. 2'000.00** pro Jahr aus. Für Sitzungen bis maximal zwei Stunden wird ein **Sitzungsgeld** von Fr. 180.00, für jede weitere angebrochene Stunde Fr. 90.00 bezahlt. Gestützt auf den Beschluss vom 15. Dezember 2015 werden darüber hinaus Arbeiten im Zusammenhang mit dem Aufbereiten von Entscheidungsgrundlagen im Stundenansatz (Fr. 132.00) entschädigt.

Neben den 8 Stiftungsrats- und 62 Kommissionssitzungen machten die Mitglieder des Stiftungsrats total 349,5 Stunden geltend, die gemäss genanntem Beschluss entschädigt wurden. Dem Stiftungsrat wurden 2017 folglich insgesamt rund **Fr. 101'063.95 an Sitzungsgeldern und Entschädigungen** ausbezahlt (ohne Sozialleistungen). Als Fachstiftungsrat ohne entsprechende Fachkompetenzen einer Fachstelle konnten dadurch Kosten für externe Beratungsdienstleistungen vermieden werden. Die Anstellung einer Fachperson, die die entsprechenden Qualifikationen auf sich vereint, wäre bei aufgelaufenen rund 350 Stunden nicht realistisch. Mittelfristig ist jedoch die Auslagerung der operativen Arbeiten an die Geschäftsstelle beabsichtigt.

## III. Jahresrechnung 2017

Kenntnisnahme des Gemeinderats im Rahmen von GR Nr. 2018/86.

## IV. Bericht der Revisionsstelle

Anhang



**Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2017  
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 31.12.2017 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 31.12.2017 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**



Samuel Brunner  
Zugelassener Revisionsexperte  
Mandatsleiter



Karin Hefti  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

Zürich, 30. Januar 2018