



Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Statuten¹

Gemeinderatsbeschluss vom 28. November 2012
mit Änderungen bis Gemeindebeschluss vom 24. November 2024

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 41 lit. I Gemeindeordnung folgendes Stiftungsstatut:

I. Grundlagen

Art. 1 ¹ Die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sitz der Stiftung ist Zürich.² Rechtsnatur und Haftung

² Für ihre Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Art. 2 ¹ Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Sie achtet auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen und orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Wohnungen sind vorab für Personen mit kleinen und mittleren Einkommen bestimmt. Zweck

² Die Stiftung kann Liegenschaften selber erstellen oder erwerben.

³ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

⁴ Die Stiftung trägt dazu bei, dass die Bewohnerschaft der einzelnen Quartiere sozial vielseitig zusammengesetzt ist.

II. Vermögen, Bewirtschaftung, Rechnungswesen

Art. 3 ^{3 1} Das Stiftungskapital besteht aus: Stiftungskapital

- a. dem Gründungskapital von 80 Millionen Franken gemäss Gemeindebeschluss vom 3. März 2013;

¹ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

² Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

³ Fassung gem. Gemeindebeschluss vom 24. November 2024; Inkrafttreten 1. September 2025 (STRB Nr. 2036/2025).

b. der Kapitalerhöhung von 50 Millionen Franken gemäss Gemeindebeschluss vom 24. November 2024.

² Soweit es für die Bereitstellung und Erhaltung von preisgünstigem und ökologisch vorbildlichem Wohn- und Gewerberaum erforderlich ist, kann die Stiftung aus ihrem Eigenkapital Abschreibungen für die Verbilligung bestimmter Vorhaben tätigen.

³ Das Stiftungskapital gemäss Abs. 1 wird im Umfang von 120 Millionen Franken erhalten.

Einkünfte

Art. 4 ¹ Die Stiftung finanziert sich vorab aus den Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen sowie aus allfälligen Beiträgen der Stadt oder Dritter.

² Die Stadt kann insbesondere auch Abschreibungsbeiträge für die gezielte Vergünstigung der Anlagekosten bestimmter Vorhaben sprechen.

Mietzinskalkulation,
Kostenmiete

Art. 5⁴ ¹ Die Mietzinse der Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Vorschriften der Wohnbauförderung von Stadt und Kanton kalkuliert.

² Es gelten die Mietzinsvorgaben der Wohnbauförderung, unter Vorbehalt zwingender Mietzinsbestimmungen des OR⁵.

³ Abschreibungen gemäss Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 2 werden mietzinswirksam berücksichtigt.

⁴ Allfällige Überschüsse werden ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks eingesetzt.

Darlehen

Art. 6 Die Stiftung kann Hypotheken und Darlehen aufnehmen.

Zweckerhaltung

Art. 7⁶ ¹ Die Liegenschaften der Stiftung dürfen dem Stiftungszweck nicht entfremdet werden.

² Eine Veräusserung von Grundstücken der Stiftung ist nur ausnahmsweise und mit Zustimmung des Stadtrats zulässig.

Rechnungswesen

Art. 8 Die Rechnungslegung entspricht den Anforderungen des städtischen und kantonalen Wohnbauförderungsrechts.

III. Ausstattung und Vermietung der Liegenschaften

Standard

Art. 9 ¹ Die Neubauten der Stiftungen entsprechen vorbildlichen energetischen und ökologischen Standards. Sie richten sich

⁴ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

⁵ vom 30. März 1911, SR 220.

⁶ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

nach den jeweils geltenden Anforderungen für die Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft.

² Die Wohnungen sollen entsprechend dem Stiftungszweck über bescheidene Flächen und einen einfachen Ausbaustandard verfügen. Es sind Bauweisen mit geringen Lebenszykluskosten zu bevorzugen.

³ Grundrisse, Ausstattung und Ausgestaltung der Wohnungen tragen einer sozial vielseitig zusammengesetzten Mieterschaft Rechnung.

⁴ Neubauten werden auf das autoarme Wohnen ausgerichtet.

⁵ Die vorstehenden Standards gelten, soweit mit vertretbarem Aufwand realisierbar, auch für den Erwerb und die Erneuerung von bestehenden Liegenschaften.

Art. 10 ¹ Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammen- Vermietung
mengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

² Die Wohnungen werden an Personen mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen vermietet. Es ist zudem auf ein angemessenes Verhältnis zwischen ihren wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Mietzins zu achten. Vorab sind Personen zu berücksichtigen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

³ Bei laufenden Mietverhältnissen wird von Mieterinnen und Mietern, die keinen Nachweis über die Einhaltung von Abs. 2 Satz 1 zu erbringen vermögen, für die entsprechende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe erhoben.

⁴ Der Stiftungsrat regelt die Anforderungen an die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterschaft so, dass ihr eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung während des Mietverhältnisses möglich ist.

Art. 11 ¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen Belegung
und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

² Die Zimmerzahl einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen in der Regel um höchstens 1 überschreiten. Massgebend sind dafür ausschliesslich jene Personen, die die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und entsprechenden zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

³ Für die Zeit der Unterbelegung wird in der Regel eine Unterbelegungsabgabe erhoben.

⁴ Die Untervermietung ist zu den im Mietreglement festgelegten Bedingungen zulässig.

Abgabefonds
und Mietzins-
zuschüsse

Art. 12 ¹ Die Abgaben gemäss Art. 10 und 11 werden in einen Fonds eingelegt. Er kann durch weitere Mittel gespiesen werden.

² Im Rahmen der Mittel des Fonds gewährt die Stiftung Mietzinszuschüsse an Mieterinnen und Mieter, soweit der nach Art. 5 Abs. 1 festgelegte Mietzins für sie nicht tragbar ist. Sind Abgaben gemäss Art. 10 oder 11 zu leisten, werden keine Zuschüsse ausgerichtet.

Mietverhältnisse

Art. 13 ^{7 1} Das Vermietungsreglement des Stiftungsrats führt die vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätze (Zweckerhaltungsvorschriften) näher aus.

² Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sind Bestandteil der Mietverhältnisse.

³ Ist wegen Unterbelegung gemäss Art. 11 oder wegen baulicher Massnahmen ein Wohnungswechsel nötig, macht die Stiftung der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter nach Möglichkeit zwei angemessene Ersatzangebote. Lehnt er oder sie die Ersatzangebote ab oder können innert dreier Jahre keine geeigneten Ersatzangebote gemacht werden, kann die Stiftung das Mietverhältnis kündigen.

⁴ Bei Nichteinhaltung der wirtschaftlichen Vorgaben gemäss Art. 10 ist die Stiftung bei der Suche nach einer Ersatzwohnung behilflich. Das Mietverhältnis ist innert der im Vermietungsreglement festgelegten Frist aufzulösen, spätestens aber nach fünf Jahren.

IV. Organisation der Stiftung

Stiftungsrat

Art. 14 ¹ Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind. Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesem Statut. Er kann einzelne seiner Kompetenzen delegieren.

² Der Stiftungsrat besteht aus sieben bis elf vom Stadtrat gewählten Mitgliedern inklusive Präsidentin oder Präsident. Für ihre Wahl ist das städtische Recht anwendbar, insbesondere die Verordnung über städtische Vertretungen in Organen von Drittinstitutionen (VVD)⁸ oder entsprechende Erlasse.⁹

³ Der Stadtrat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selber.

⁷ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

⁸ vom 10. Juli 2013, AS 177.300.

⁹ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

Art. 15^{10 1} Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. Sie steht unter der Leitung einer Geschäftsführerin oder eines Geschäftsführers. Geschäftsstelle, Arbeitsverhältnisse

² Die Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung sind öffentlich-rechtlich und richten sich nach dem Personalrecht der Stadt¹¹.

³ Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung werden durch den Stiftungsrat angestellt. Der Stiftungsrat kann diese Befugnis mit Ausnahme der Anstellung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers an diese oder diesen delegieren.

⁴ Gegen personalrechtliche Anordnungen kann innert dreissig Tagen nach Zustellung eine Neubeurteilung durch den Stiftungsrat verlangt werden, sofern dieser nicht selbst Anstellungsinstanz ist. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz¹².

Art. 16¹³ Zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens der Stiftung und der Jahresrechnungen bestellt der Stadtrat auf Antrag des Stiftungsrats eine von diesem unabhängige Prüfstelle. Als Prüfstelle kann auch die Finanzkontrolle der Stadt bestimmt werden. Prüfstelle

Art. 17^{14 1} Die Tätigkeit der Stiftung steht unter der Aufsicht des Stadtrats und der Oberaufsicht des Gemeinderats. Aufsicht

² Dem Stadtrat wird der Erlass des Organisations- und des Vermietungsreglements zur Genehmigung eingereicht.

³ Dem Stadtrat werden jährlich das Budget, die Jahresrechnung, der Finanz- und Aufgabenplan sowie der Geschäftsbericht der Stiftung zur Kenntnisnahme eingereicht. Der Stadtrat leitet diese Unterlagen dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme weiter.

V. Schlussbestimmungen

Art. 18^{15 1} Statutenänderungen werden vom Gemeinderat auf Antrag des Stadtrats beschlossen. Der Stiftungsrat wird eingeladen, sich zum Antrag des Stadtrats vorgängig zu äussern. Statutenänderungen

¹⁰ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

¹¹ vom 6. Februar 2002, AS 177.100.

¹² vom 24. Mai 1959, VRG, LS 175.2.

¹³ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

¹⁴ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

¹⁵ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

² Der Stiftungsrat kann dem Stadtrat Vorschläge zu Statutenänderungen einreichen. Über deren Unterbreitung an den Gemeinderat entscheidet der Stadtrat.

Auflösung der
Stiftung

Art. 19¹⁶ Bei einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadt zu.

Inkrafttreten

Art. 20 Der Stadtrat setzt dieses Statut in Kraft.¹⁷

¹⁶ Fassung gem. GRB vom 15. Dezember 2021; Inkrafttreten 1. Mai 2022 (STRB Nr. 212/2022).

¹⁷ Inkrafttreten 1. Oktober 2013 (STRB Nr. 919/2013).