

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 91. Ratssitzung vom 26. Februar 2020

2223. 2019/344

Weisung vom 21.08.2019:

**Finanzdepartement, Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen –
Einfach Wohnen, Kenntnisnahme Geschäftsbericht 2018 durch den Gemeinderat**

Antrag des Stadtrats

Der Geschäftsbericht 2018 der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen –
Einfach Wohnen (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Christine Seidler (SP): Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (SEW) hat zum Ziel, preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume zu realisieren, zu vermieten und zu erhalten. Mit dieser Ausrichtung trägt die Stiftung auch zur Erfüllung des wohnpolitischen Grundsatzartikels mit dem Drittelsziel bis ins Jahr 2050 bei. Die SEW verfolgt als wichtige Zielsetzung, dass die Wohnungen einen nachhaltigen Ausbaustandard aufweisen. Damit geht es auch darum, dass zukünftig das Liegenschaftenportfolio die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einhalten kann. Die SEW schaut auf ihr viertes Geschäftsjahr zurück. Es wurde von der Weiterführung und Umsetzung der in den Vorjahren aufgegleisten Projekte gekennzeichnet. Insbesondere erwähnen will ich das Projekt Wohnen am Vulkanplatz, das innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens und des Zeitplans erfolgreich abgeschlossen werden konnte. In Zusammenarbeit mit dem Jugendwohnnetz und der Fachorganisation AOZ konnten temporäre Siedlungen am Vulkanplatz errichtet werden. Die 33 Wohnungen der Überbauung FOGO werden an Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung sowie an Geflüchtete weitervermietet. Die GPK freute sich, dass für das Projekt auf dem Guggach-Areal mit den Stiftungszielen ein Meilenstein gesetzt werden konnte. Nach dem Wettbewerb wurde mit dem Projekt «WANINC» ein würdiger Sieger erkoren. Auf dem Guggach-Gelände sollen Wohnungen, Gewerberäume, eine Grünfläche für das Quartier, ein Kindergarten sowie ein Schulhaus entstehen. Bezüglich Kosten und Ökologie bestehen anspruchsvolle Ziele, die erfüllt werden müssen, um der Stiftung gerecht zu werden. Das Projekt kann durchaus als ambitioniert bezeichnet werden. Allen Unkenrufen zum Trotz konnte mit dem Neubauprojekt nachgewiesen werden, dass Ökologie und «Low Cost» nicht per se einen Zielkonflikt darstellen. Dank intensiver Evaluation und diversen Kaufoptionen konnte die SEW zwei Liegenschaften an der Dübendorferstrasse und an der Birmensdorferstrasse erwerben. Damit liegt der Bestand jetzt bei knapp 100 Wohnungen. Die Mehrheit der GPK erkennt dieses Engagement und die im Geschäftsjahr 2018 erreichten Ziele der SEW nach einem nicht einfachen Start. Die Erfüllung des Stiftungszwecks ist eine Herausforderung: aufgrund eines überhitzten Immobilienmarkts vor allem im Metropolitanraum Zürich einerseits und des viel diskutierten

Zielkonflikts Ökologie und «Low Cost» insbesondere im Kontext von Sanierungen andererseits. Entsprechend interessierte sich die GPK für langfristige Portfoliostrategien der Stiftung und reichte dazu Rückfragen ein. Sie wurden angemessen beantwortet, stellten die GPK jedoch nicht zufrieden. Das bezieht sich nicht auf den Gehalt der Antworten, sondern auf die dargestellten Kriterien. Sie beziehen sich insbesondere auf Objekte und Nutzungen. Im Sinne einer konstruktiven Kritik und Anregung ist die GPK der Ansicht, dass dies nicht ausreicht und eine langfristig ausgerichtete Portfoliostrategie mit einer breiten Diversität indiziert wäre, die den Stiftungszweck langfristig sichert. Die GPK wird es schätzen, wenn sich der Stiftungsrat damit auseinandersetzt und Ergebnisse sowie strategisch ganzheitliche Ansätze bereits im Jahresbericht 2020 dargelegt werden. Wir empfehlen die Kenntnisnahme ungeachtet davon und im Kontext, dass viel erreicht wurde.

Kommissionsminderheit:

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): Die Stiftung ist eine gut gemeinte Sache. Geld soll für bezahlbares Wohnen eingesetzt werden, während auch ökologisch gewohnt werden soll. Das ist ein Widerspruch in sich, da Öko-Projekte meist nur noch schlecht bezahlbar sind. Darum wurde die Stiftung auf «Einfach Wohnen» umgetauft. Die Stiftung befindet sich in einem Dilemma: Wohin mit dem Geld? Wenn keine Projekte bestehen, muss das Geld auf der Bank gelagert werden. Dann droht der Negativzins. Wird das Geld für Projekte eingesetzt, wird riskiert, dass für die gekauften Liegenschaften die Preise steigen. Der Stiftungszweck muss dem Volksentscheid entsprechend umgesetzt werden. Man versucht das, so gut es geht. Es ist ein gut gemeintes, jedoch auch naives Bemühen. Darüber muss man sich nicht empören, man muss es zur Kenntnis nehmen. Angesichts des Dilemmas, in dem sich die Stiftung befindet, bleibt nichts anderes übrig, als den Bericht ablehnend zur Kenntnis zu nehmen.

Weitere Wortmeldungen:

Natalie Eberle (AL): Der Markt in Zürich ist schwierig und überhitzt. Es gibt zwei Stiftungen, die sich um diesen Markt buhlen. Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) besteht bereits seit Langem. Auch wenn die Stiftungszwecke der Stiftung PWG und der SEW nicht genau dieselben sind, befindet sich in beiden Fällen der preisgünstige Wohnraum im Vordergrund. Wir von der AL halten es immer noch nicht für zielführend, dass die beiden Stiftungen denselben Markt abgrasen müssen. Im Gegensatz zu den letzten Jahren kamen wir dem Stiftungszweck näher. Es gibt nun Liegenschaften, weshalb wir den Geschäftsbericht zur Kenntnis nehmen. Wir wollen dem Stiftungsrat einige Empfehlungen mitgeben. Die SEW sollte nicht als Konkurrenz gegenüber der Stiftung PWG auftreten. Die Situation ist schwierig. Zudem sind wir der Überzeugung, dass der Stiftungszweck des ökologischen Wohnens für den existierenden Bauraum nicht machbar ist. Er ist nur bei Neubauten umsetzbar. Auch dort setzt sich die SEW in Konkurrenz mit der Stadt, die ebenfalls baut und den Auftrag erfüllen muss, gemeinnützigen und günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Für die Zukunft ist immer noch zu fragen, ob es zielführend ist, dass

3 / 3

zwei Stiftungen bestehen, die in die gleiche Richtung zielen, sowie eine Stadt, die dasselbe Ziel verfolgt.

Michael Schmid (FDP): *In der Vergangenheit nahmen wir den Geschäftsbericht ablehnend zur Kenntnis. Die Begründung war, dass tatsächlich ausser hohen Spesen nichts gewesen war. In diesem Jahr nehmen wir den Bericht zur Kenntnis. Die Begründung dafür lieferte Natalie Eberle (AL) in ihrem Votum, in dem sie praktisch die gleiche Auffassung wie die der FDP wiedergab.*

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der GPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der GPK beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Präsidentin Christine Seidler (SP), Referentin; Monika Bättschmann (Grüne), Duri Beer (SP), Natalie Eberle (AL), Urs Helfenstein (SP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Michael Schmid (FDP), Martina Zürcher (FDP)
Minderheit:	Vizepräsident Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Referent
Abwesend:	Maleica Landolt (GLP), Matthias Renggli (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 95 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Geschäftsbericht 2018 der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 4. März 2020 gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat