



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 67. Ratssitzung vom 15. November 2023

2489. 2023/233

**Weisung vom 10.05.2023:  
Finanzdepartement, Stiftung Einfach Wohnen, Kenntnisnahme  
Geschäftsbericht 2022**

Antrag des Stadtrats

Unter Ausschluss des Referendums:

Der Geschäftsbericht 2022 der Stiftung Einfach Wohnen (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit Änderungsantrag und Schlussabstimmung:

**Leah Heuri (SP):** *Einer der Höhepunkte war die Grundsteinlegung der Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach, deren Bau gut voranschreitet. Der Bezug ist für den kommenden Sommer geplant. Zum anderen wurde im Juni 2022 die Baueingabe für die Wohnsiedlung Rotbuchstrasse eingereicht und die Stadt Zürich überlässt der Stiftung das Grundstück im Baurecht. Geplant sind 42 Wohnungen, die bis ins Jahr 2025 fertiggestellt sein sollen. Unter dem Motto «Vielfältige Wohnformen und nachhaltige Architektur» werden auch in Schwamendingen neue Wohnungen geplant: Die sanierungsbedürftigen Gebäude mit 26 Wohnungen aus den 1950er-Jahren werden ersetzt. Der Neubau wird 80 Wohnungen sowie zwei städtische Doppelkindergärten und einen Gewerberaum umfassen. Er erfüllt die Anforderungen an eine Arealüberbauung sehr gut und orientiert sich insbesondere an den sozialen und klimapolitischen Zielen der Stadt Zürich. Ein wachsendes Portfolio bedeutet natürlich auch, dass immer wieder darauf geachtet werden muss, dass die Mietverhältnisse stimmen. Diese werden glücklicherweise übernommen und nicht verändert. Ein wachsendes Portfolio gibt auch Anlass, Aufgaben wie die Verteilung neu zu organisieren und zu überdenken. Ein weiteres Ziel für dieses Jahr und für die Zukunft ist die Schaffung von Synergien mit anderen städtischen Stiftungen, um voneinander zu lernen und die jeweiligen Profile zu schärfen, um sich gegenseitig zu ergänzen und nicht zu behindern. Insgesamt waren im vergangenen Jahr 16 Kündigungen zu verzeichnen, wobei die Wohnungen aufgrund der grossen Nachfrage nahtlos weitervermietet werden konnten. Unter anderem wurden Wohnungen an die Asyl-Organisation Zürich, das Jugendwohnnetz und die Stiftung Domizil vermietet. Es wurden auch einige Kaufoptionen geprüft, jedoch nur wenige Angebote eingereicht, da das Kaufniveau nach wie vor sehr hoch ist. Die nahtlose Weitervermietung und die Kaufoption zeigen, in welcher schwieriger Situation sich der Wohnungsmarkt in Zürich aktuell befindet. Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat einen Fragekatalog zum Geschäftsbericht eingereicht, der ausführlich beantwortet wurde und in meine Ausführungen eingeflossen ist.*



Kommissionsminderheit Änderungsantrag und Schlussabstimmung:

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** Die Schaffung der Stiftung wurde im Jahr 2010 in die Wege geleitet. Im Jahr 2013 wurden in einer Volksabstimmung mit 75 Prozent Ja-Stimmen 80 Millionen Franken für das Projekt freigegeben. Diese grosse Mehrheit war zu erwarten, denn die Stiftung versprach einfaches und bezahlbares Wohnen. Alle wollen ökologisch und bezahlbar wohnen. Mit dem Namen wurde schon damals Etikettenschwindel betrieben. Heute heisst die Stiftung nur noch «Einfach Wohnen». Interessant war, dass man in den Anfängen nicht sehr weit kam, weil es an Projekten fehlte. Zwischen den Jahren 2013 und 2017 waren die Ausgaben einerseits Sitzungshonorare für den Stiftungsrat und andererseits Negativzinsen für diese 80 Millionen Franken. Danach ging es aufwärts: Zwischen den Jahren 2017 und 2022 konnten 129 Wohnungen erstellt werden. Man war damals schon zurückhaltend, weil man die Boden- und Immobilienpreise in der Stadt Zürich nicht durch neue Kaufangebote weiter anheizen wollte. Aus diesen Gründen wurden im Jahr 2022 keine neuen Projekte mehr in Angriff genommen. Jetzt gibt es das Projekt Guggach, das bis ins Jahr 2024 fertiggestellt werden soll. Fährt man daran vorbei, fragt man sich, was dort für Kaninchenställe gebaut werden und wie stark sich das viele Glas und Metall im Sommer aufheizen wird. Weitere Projekte sollen in den Jahren 2025 und 2027 fertiggestellt werden. Bemerkenswert ist auch, dass alle diese Projekte nach Möglichkeit autofrei und mit einem Minimum an Parkplätzen ausgestattet sein sollen. Dieser Dirigismus geht so nicht. Weil man dem Projekt so nicht zustimmen kann, muss man auch den Bericht ablehnen.

Weitere Wortmeldungen:

**Martina Zürcher (FDP):** Der Geschäftsbericht gibt den Geschäftsgang der Stiftung wieder – nicht mehr und nicht weniger. Wir nehmen ihn zur Kenntnis, was jedoch nicht heisst, dass wir die Stiftung gut finden. Auf Seite 3 im Vorwort der Präsidentin steht, dass Synergien mit anderen städtischen Stiftungen gesucht werden. Fragt man nach, erhält man die Antwort, dass die Stiftung andere städtische Stiftungen braucht, um ihr Profil zu schärfen. Wenn eine Stiftung andere Stiftungen braucht, um zu wissen, was sie eigentlich genau tun möchte, ist dies fehl am Platz. Ebenfalls im Vorwort wird stolz berichtet «mit der Erweiterung des Portfolios um drei weitere Liegenschaften und 41 Wohnungen können mehr bezahlbare und günstige Wohnungen angeboten werden». Fragt man nach, stellt man fest, dass es sich um bestehende Liegenschaften mit bestehenden Mietverhältnissen handelt, in denen nach wie vor die gleichen Personen zu den gleichen Mietzinsen wohnen. Es gibt also faktisch nicht mehr bezahlbaren und günstigen Wohnraum. Der Erhalt fällt aber unter anderem bereits in den Aufgabenbereich der Stiftung PWG. Es gibt noch weitere städtische Stiftungen sowie Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), die ebenfalls fleissig auf Einkaufstour gehen. Um dieses Problem zu beheben, hat die FDP-Fraktion zusammen mit anderen die Motion GR Nr. 2023/40 eingereicht, die eine Zusammenlegung fordert, um effizienter zu werden.

**Matthias Probst (Grüne):** Ich finde es immer wieder erstaunlich, wie salopp auf bürgerlicher Seite mit einem wichtigen Anliegen der Bevölkerung umgegangen wird. Die Stif-



*Stiftung vereint preisgünstigen Wohnraum mit der Transformation zu Netto-Null. Die Stiftung ist in diesem Bereich innovationstreibend und betritt an vielen Orten Neuland. Es braucht sie in dieser von Ihnen kritisierten Vielfalt der Stadt Zürich, weil wir diese gigantische Herausforderung aus verschiedenen Richtungen angehen müssen. Es wäre vermessen zu glauben, man könne alles über eine Leiste schlagen. Deshalb nehmen wir den Geschäftsbericht nicht nur zur Kenntnis, sondern sind mit der Arbeit der Stiftung sehr zufrieden. Sie hat mehrere spannende Projekte angestossen, interessante Akteure zusammengebracht und wird Innovationen vorantreiben sowie neue Massstäbe setzen. Ich hoffe, dass dies auf andere Stiftungen abfärbt, sowohl auf gemeinnützige als vielleicht auch auf private Wohnbauträger. Es handelt sich mitnichten um einen Etikettenschwindel. Wenn autoarm gebaut wird, wenn günstig gebaut werden soll, dann heisst das nur, dass die Stiftung ihre Hausaufgaben gemacht hat. In Zukunft wird in der Stadt Zürich in weiten Teilen autoarm gebaut werden, selbstverständlich auch von Privaten, sobald es ihnen gesetzlich endlich erlaubt ist. Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich und dazu ist es sinnvoll, dass die Stiftung Liegenschaften kauft, langfristig erhält und umwandelt, allenfalls erweitert. Das sind Wohnungen, die damit dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen werden. Dort haben sich die Preise in den letzten Jahren rasant nach oben entwickelt und ein Ende ist nicht in Sicht. Deshalb sind wir froh um all die städtischen und gemeinnützigen Stiftungen. Ich glaube kaum, dass jemand in diesem Saal das Erfolgsrezept der Stadt Zürich in Frage stellen will, und deshalb finde ich es lächerlich, einen so innovativen Player Jahr für Jahr zu kritisieren.*

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** *Mit dem Etikettenschwindel habe ich mich auf das bezogen, mit dem man damals in die Volksabstimmung gegangen ist: Bezahlbares und ökologisches Wohnen. Schon damals hätte man wissen müssen, dass das ein Widerspruch ist. Ökologisches Bauen verteuert alles. Weil man gemerkt hat, dass das ein Etikettenschwindel ist, hat man den Namen in «Einfach Wohnen» geändert – eine etwas einfältige Bezeichnung. Dass Matthias Probst (Grüne) vom Projekt begeistert ist und es innovativ findet, liegt daran, dass hier der grüne Teppich ausgerollt und das «autofreie Diktat» in die Tat umgesetzt wird.*

**Martina Zürcher (FDP):** *Ich sagte, die 41 Wohnungen wären auch im staatlichen Besitz, wenn Liegenschaften Stadt Zürich sie gekauft hätte. Auch sie hat als Ziel Netto-Null. Wir kritisieren, dass die Stiftung «Einfach Wohnen» neben den anderen Stiftungen, die zu 100 Prozent der Stadt gehören, keinen Mehrwert bringt. Eine Zusammenlegung wäre effizienter.*

**Matthias Probst (Grüne):** *Es handelt sich keineswegs um einen Etikettenschwindel. Die Stiftung vereint ökologisches und preisgünstiges Wohnen und hat lediglich ihren Namen modernisiert. Genau aus diesem Grund haben wir die Stiftung gegründet. Das Problem des überbelegten Wohnraums ist nicht einfach nur ein Nagel, für den man einen Hammer braucht, sondern man braucht eine Vielzahl von Werkzeugen. Die Stiftung ist eines dieser sehr differenzierten Werkzeuge, die wir der Stadt Zürich in die Hand gegeben haben. Sie liefert sehr gute Ideen, wie wir diese grossen Herausforderungen angehen können. Wir brauchen jede Stiftung, die uns dabei hilft.*



4 / 5

### Änderungsantrag

Die Mehrheit der GPK beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

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

Der Geschäftsbericht 2022 der Stiftung Einfach Wohnen (Beilage) wird ablehnend zur Kenntnis genommen.

Mehrheit:	Referat: Leah Heuri (SP); Martina Zürcher (FDP), Präsidium; Maleica Landolt (GLP), Vizepräsidium; Sanija Ameti (GLP), Monika Bättschmann (Grüne), Rahel Habegger (SP), Matthias Probst (Grüne), Michael Schmid (FDP)
Minderheit:	Referat: Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP)
Abwesend:	Islam Alijaj (SP), Karin Weyermann (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 102 gegen 12 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:	Referat: Leah Heuri (SP); Martina Zürcher (FDP), Präsidium; Maleica Landolt (GLP), Vizepräsidium; Sanija Ameti (GLP), Monika Bättschmann (Grüne), Rahel Habegger (SP), Matthias Probst (Grüne), Michael Schmid (FDP)
Minderheit:	Referat: Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP)
Abwesend:	Islam Alijaj (SP), Karin Weyermann (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 105 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Unter Ausschluss des Referendums:

Der Geschäftsbericht 2022 der Stiftung Einfach Wohnen (Beilage) wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 15. November 2023 gemäss Art. 37 der Gemeindeordnung



5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat