

Trägerstrategie Stiftung Einfach Wohnen

Eine Beteiligung der Kategorie A

2021–2024

Beilage zu STRB Nr. 849/2021

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Finanzdepartement
Werdstrasse 75
8004 Zürich

<http://www.stadt-zuerich.ch/fd>

Zürich, 21. Mai 2021

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Umfeldentwicklung	5
3	Strategische Schwerpunkte und Ziele	6
4	Wirtschaftliche Ziele	6
5	Personelle und soziale Ziele	7
6	Kooperationen, Beteiligungen und Drittaufträge	7
7	Steuerung und Führung	7
8	Controlling und Reporting	8
9	Schlussbestimmungen	8

1 Ausgangslage

Zweck der Beteiligungsstrategie

- Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die Richtlinien zum Beteiligungsmanagement für die bedeutenden Beteiligungen Eigentümer- bzw. Trägerstrategien (STRB Nr. 941/2019). Die Strategien basieren auf der Beteiligungsstrategie des Stadtrats. Diese gibt den ordnungspolitischen Rahmen vor für die Beteiligung an Institutionen, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen sowie für Ausgliederungen von öffentlichen Aufgaben. Bei Stiftungen werden die Strategien als Trägerstrategien bezeichnet.
- Ergänzend zu den Statuten vom 28. November 2012 (AS 843.250) bildet die vorliegende Trägerstrategie die Grundlage für die Trägerschaft der Stiftung «Einfach Wohnen» (SEW). Sie beschreibt die strategischen Interessen, Absichten und Ziele, welche die Stadt Zürich als Trägerin verfolgt. Die Trägerstrategie ist ein Führungsinstrument des Stadtrats und unterscheidet sich funktional von den strategischen Dokumenten der SEW.
- Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter setzen sich im Stiftungsrat für eine zweckmässige Umsetzung der städtischen Richtlinien zum Beteiligungsmanagement ein.

Begründung und Tätigkeitsfeld der SEW.

- Die Stiftung «Einfach Wohnen» bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen.

Die Stiftung erwirbt dazu Grundstücke und Liegenschaften, realisiert Sanierungen sowie Umbauten und entwickelt bzw. erstellt Neubauten. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Drittelsziel gemäss Artikel 2quater der Gemeindeordnung zur Förderung preisgünstiger Wohnungen, bei gleichzeitigem Fokus auf die umweltpolitischen Ziele der Stadt Zürich (GO, Art. 2ter³, «2000-Watt-Gesellschaft»). Die SEW ist daher für die Stadt Zürich von wohnpolitisch strategischer Bedeutung.

- Die Gründung der städtischen Stiftung geht auf die Volksinitiative «Bezahlbar UND ökologisch wohnen!» zurück. Im März 2013 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit 75 Prozent dem Grundkapital der Stiftung zugestimmt. Als Trägergemeinde hat die Stadt Zürich die Stiftung Einfach Wohnen mit einem Vermögen von 80 Millionen Franken ausgestattet (Dotationskapital). Die konstituierende Sitzung des Stiftungsrats fand am 28. Oktober 2014 statt.
- Das Eigenkapital der SEW beträgt Ende 2020 Fr. 80'615'732. Die Stadt Zürich ist als Trägergemeinde zu 100% Alleinstifterin und stellt das Präsidium und die Mitglieder des Stiftungsrats. Die strategische Ausrichtung der Stiftung im Sinne der Eigentümerstrategie ist damit sichergestellt.
- Die Tätigkeit der SEW besteht in der Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen. Stand

Ende 2020 befinden sich 88 Wohnungen und 4 Gewerberäume im Portfolio der Stiftung. Aktuell in Planung befindlich sind 241 Wohnungen und 5 Gewerberäume. Die Mietzinseinnahmen belaufen sich per Ende Geschäftsjahr 2020 auf Fr. 1,534 Millionen.

2 Umfeldentwicklung

- Die Zahl der Wohnungen (gemeinnützig und privat) in der Stadt Zürich stieg zwischen Ende 2015 und Ende 2019 von 218'000 auf 227'000 Einheiten an. Die Zahl der Mietwohnungen wuchs von 141 000 auf 147 000 Einheiten.
- Der Bestand gemeinnütziger Wohnungen mit Kostenmiete per Ende 2019 beträgt 55'100 Wohnungen, wovon rund 13 000 Wohnungen der Stadt und städtischen Stiftungen gehören. Dies entspricht einem seit 2015 praktisch konstanten relativen Anteil von rund 26 Prozent. Das in der Gemeindeordnung im Artikel 2^{quater} verankerte Ziel, dass bis 2050 ein Drittel der Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauträgern bereitgestellt werden sollen ("Drittelsziel"), ist somit noch nicht erreicht.
- Trotz der hohen Bautätigkeit von gemeinnützigen wie auch renditeorientierten Bauträgern ist also die Verfügbarkeit von preisgünstigen Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen sehr beschränkt. Der gesellschaftliche und politische Druck zur Erstellung und zum Erhalt von preisgünstigen Wohnungen ist hoch und dürfte angesichts der wirtschaftlich negativen Auswirkungen der Pandemie besonders auf einkommensschwache Stadtzürcher Haushalte noch wachsen.
- Durch die Klimabewegung wurde der gesellschaftliche und politische Druck erhöht, die städtische Klima- und Umweltpolitik beschleunigt umzusetzen. Das Parlament beauftragte den Stadtrat denn auch, eine neue städtische Umwelt- und Klimapolitik mit dem Ziel "Netto Null" auszuarbeiten. Somit werden sich die ökologischen Anforderungen an städtische Wohnungen wohl weiter erhöhen.

Als grösste Herausforderung für die Schaffung von bezahlbaren und ökologischen Wohnungen, wie sie die SEW bezweckt, stellen sich die seit Jahren ungebrochen steigenden Grundstückspreise dar. Neben der hohen Marktnachfrage, welche aufgrund der vergleichsweise sicheren Renditen wohl nicht nachlassen wird und den Kauf von geeignetem Bauland für die Stiftung erschwert, ist auch bei noch vorhandenen städtischen Landreserven aufgrund unterschiedlichster Bedürfnisse (Infrastruktur, Schulen, Grünraum, etc) ein hoher Nachfragedruck vorhanden.

3 Strategische Schwerpunkte und Ziele

Die Stadt erwartet und setzt sich dafür ein, dass die SEW (gemäss ihrem Stiftungszweck):

- a. die Bereitstellung von preisgünstigem und ökologisch vorbildlichem Wohnraum im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten ausbaut und Chancen wahrnimmt, diesen Ausbau auch in Zusammenarbeit mit privaten und öffentlichen Partnerinnen zu realisieren;
- b. die Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume in einem transparenten und nachvollziehbaren Vergabeverfahren nach den im Vermietungsreglement der Stiftung festgelegten Anforderungen und Priorisierung vorzunehmen und so gemäss dem sozialen Grundsatz der Stiftung den unteren zwei Drittel der Haushaltseinkommen der Bevölkerung der Stadt Zürich zu Verfügung zu stellen;
- c. den nach einfachem und nachhaltigem Standard erstellten, respektive sanierten Wohnraum zu Mietzinsen anbietet, die innerhalb der Limiten der kantonalen Wohnbauförderung liegen. Entsprechend dem ökonomischen Grundsatz der Stiftung bedeutet dies, dass sie möglichst 10 Prozent unter diesen Limiten liegen sollen.
- d. gemäss ihrem ökologischen Grundsatz – über das gesamte Liegenschaftenportfolio betrachtet – mindestens die Ziele der «2000-Watt-Gesellschaft» (und zukünftig auch die Zielsetzungen nach "Netto Null" für Neubauten) einhält. Bei Bauprojekten orientiert sich die Stiftung an den aktuellsten Fortschritten und Vorgaben im Nachhaltigkeitsbereich (Pilotprojekte) und wägt entsprechende Lösungsansätze mit dem Prinzip der Suffizienz (reduzierte Wohnungsgrössen) sowie einer entsprechenden Kosten-/Nutzen-Analyse bezüglich Mietzinshöhe und ökologischem Beitrag ab.
- e. ihre Tätigkeit an den übergeordneten städtischen Strategien ausrichtet.

4 Wirtschaftliche Ziele

Die Stadt erwartet und setzt sich dafür ein, dass die SEW

- a. Investitionen schrittweise gemäss Anlagestrategie zur Erfüllung des Stiftungszwecks vornimmt und eine nachhaltige Finanzierung der Investitionsvorhaben sicherstellt.
- b. eine wirtschaftliche Leistungserbringung sicherstellt und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt wird.
- c. Mittelfristig jeweils ein Jahresergebnis erwirtschaftet, das die Handlungsfähigkeit der Stiftung sicherstellt.

5 Personelle und soziale Ziele

Die Stadt erwartet und setzt sich dafür ein, dass die SEW

- a. auf der strategischen Führungsebene (Stiftungsrat) über die erforderlichen Kompetenzen für den Aufbau der Stiftung und die Umsetzung des Stiftungszwecks verfügt;
- b. auf der operativen Führungsebene (GL) über die erforderlichen Kernkompetenzen für den Aufbau der Stiftung und die Umsetzung des Stiftungszwecks sowie zur Kooperation mit Partnerorganisationen verfügt;
- c. sich ihren Mitarbeitenden gegenüber als soziale und verantwortungsvolle Arbeitgeberin verhält;
- d. sich bei Anstellungsverhältnissen nach dem Personalrecht der Stadt Zürich richtet und den städtischen Besonderheiten wie Arbeitsmarkt, Lohnniveau, und Arbeitsbedingungen gebührend Rechnung trägt.
- e. die Identifikation der Mitarbeitenden mit dem Unternehmen und der Stadt fördert.

6 Kooperationen, Beteiligungen und Drittaufträge

Die Stadt erwartet und setzt sich dafür ein, dass die SEW

- a. weiterhin ihren Stiftungszweck auch mittels strategischer Partnerschaften und Kooperationen umsetzt.
- b. den Zweck von Kooperationen klar definiert, diesen transparent kommuniziert und Führungsmässig eng betreut.
- c. dem Risikoaspekt von Kooperationen gebührend Rechnung trägt.

7 Steuerung und Führung

Die Stadt erwartet und setzt sich dafür ein, dass die SEW

- a. nach den städtischen Corporate Governance-Richtlinien geführt wird.
- b. sowohl ein Organisations- als auch ein Vermietungsreglement erlässt und diese dem Stadtrat zur Genehmigung einreicht.
- c. eine Anlagestrategie ausarbeitet und diese regelmässig überprüft;
- d. die Grundsätze in dieser Trägerstrategie bei ihren Tätigkeiten auf der strategischen und operativen Führungsebene beachtet und umsetzt;
- e. Beschaffungen entsprechend dem öffentlichen Beschaffungsrecht durchführt, wo die Voraussetzungen gegeben sind und stets den Aspekt der Nachhaltigkeit beachtet.

- f. die Risikopolitik in der Verantwortung des Stiftungsrats ansiedelt mittels des städtischen Chancen- und Risikomanagements für ein angemessenes Risk-Management sorgt. Als Bestandteil des Risk-Managements soll auch das interne Kontrollsystem (IKS) der Stadt Zürich betrieben werden;
- g. in ihren Handlungen und in ihrer Kommunikation politisch neutral bleibt. Bei der Kommunikation nach aussen berücksichtigt sie, dass sie eine öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Zürich ist und folglich auch die Interessen der Stadt Zürich als Trägerin zu vertreten hat.

8 Controlling und Reporting

Die Stadt erwartet und setzt sich dafür ein, dass die SEW

- a. für ihre Rechnungslegung den Standard des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM 2) für die Kantone und Gemeinden anwendet. Es ist eine jährliche finanztechnische Prüfung gemäss den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.
- b. die einschlägigen rechtlichen Grundlagen wie Statuten, Gemeindegesetz, Gemeindeverordnung und das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden einhält.
- c. der Trägerin jährlich einen Geschäftsbericht und einen Revisionsbericht unterbreitet.
- d. die Trägerin jährlich über strategisch relevante Ausrichtungen/Entwicklungen und die damit verbundenen Investitionen informiert.
- e. die Trägerin anlässlich von Führungsgesprächen über den Geschäftsgang und die finanzielle Situation der Stiftung informiert.

9 Schlussbestimmungen

- Von der vorliegenden Trägerstrategie darf nur in begründeten Fällen und bei entsprechender Notwendigkeit abgewichen werden. Wünscht der Stiftungsrat eine Abweichung, so ist die schriftliche Zustimmung des Stadtrates einzuholen.
- Die Trägerstrategie ist vom FD einmal jährlich auf Vollständigkeit und Aktualität zu überprüfen.
- Die Trägerstrategie ist öffentlich.
- Die Trägerstrategie wurde vom Stadtrat am 25.08.2021 erlassen und dem Stiftungsrat zur Kenntnis abgegeben.