

einfach
wohnen



Einfach Wohnen

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

Geschäftsbericht 2018

18

Inhalt

Vorwort des Präsidenten	3
Der Stiftungsrat	4
Bericht des Stiftungsrats	
Tätigkeiten des Stiftungsrats	5
Die weiteren Organe der Stiftung	5
Organisationsstrukturen	5
Anlagestrategie	5
Auftritt gegen aussen	5
Projektentwicklung	
Projekte	
Guggach-Areal	6
Wohnen am Vulkanplatz/Fogo	7
Birmensdorferstrasse	10
Rotbuch-/Seminarstrasse	10
Thurgauerstrasse	10
Geprüfte Angebote	11
Zahlen	
Anlage des Stiftungsvermögens	12
Sitzungsgelder und Entschädigungen	12
Jahresrechnung 2018	13
Erfolgsrechnung	14
Anhang	
Anhang zur Jahresrechnung	15
Bericht der Revisionsstelle	17

Vorwort des Präsidenten



Stadtrat Daniel Leupi
Stiftungsratspräsident

Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (kurz: Stiftung Einfach Wohnen) will preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume realisieren, 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. Darüber hinaus verfolgt die Stiftung Einfach Wohnen noch eine weitere, wichtige Zielsetzung: Die Wohnungen sollen einen nachhaltigen Ausbaustandard aufweisen. Damit wollen wir, über das gesamte, zukünftige Liegenschaftensportfolio betrachtet, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einhalten. Die Stiftung blickt auf das vierte Geschäftsjahr zurück. Es war gekennzeichnet durch die Fortführung und Umsetzung der in den Vorjahren aufgegleisten Projekte. Das Projekt Wohnen am Vulkanplatz konnte innerhalb des vorgegebenen Kostenziels sowie des Zeitplans erfolgreich abgeschlossen werden. Ab Dezember konnten etappenweise 33 Wohnungen zur Vermietung an Juwo und AOZ übergeben werden. Die Wohnungen werden an junge Erwachsene in Ausbildung und Geflüchtete weitervermietet.

Für das Projekt auf dem Guggach-Areal konnte ein weiterer Meilenstein erreicht werden. Nach Durchführung des Wettbewerbs wurde mit dem Projekt «Waninc» ein würdiger Sieger erkoren (vgl. dazu auch Geschäftsbericht Hochbaudepartement).

Dank intensiver Evaluation diverser Kaufoptionen gelang es der Stiftung im Geschäftsjahr, zwei weitere Liegenschaften (Dübendorfstrasse 161 und Birmensdorferstrasse 191) zu erwerben. Damit stieg der Wohnungsbestand auf knapp 100: Durch das Jugendwohnnetz Juwo und die AOZ bewirtschaftet sind 33, selber vermietet die SEW 64 Wohnungen und 4 Gewerberäume. Der Stiftungsrat tagte an sieben Sitzungen und einer Klausur. Alle Mitglieder des Gründungsstiftungsrats traten für eine zweite Amtsperiode an und wurden vom Gemeinderat erneut gewählt.

Der Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Er ist vom Gemeinderat für die Amtsdauer 2018 – 2022 gewählt.

Mitglieder

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, Departementssekretariat Finanzdepartement)

Christine Steiner Bächli (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit)

Karl Viridén (Architekt, Unternehmer und Berater Nachhaltigkeit)

Bericht des Stiftungsrats

I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat sich 2018 zu sieben **Sitzungen** und einer ganztägigen Klausur getroffen.

Die **Klausur** fand am 8. März 2018 statt. Der Stiftungsrat setzte sich dabei vertieft mit der zukünftigen Anlagestrategie, der Frage der Erdgeschossnutzung beim Projekt Guggach-Areal und dem Umgang mit Altbauliegenschaften auseinander.

Daneben fanden 62 Sitzungen der einzelnen **Kommissionen** statt. Dies entspricht der Anzahl Kommissionssitzungen im Vorjahr. Die hohe Anzahl von Kommissionssitzungen ist hauptsächlich damit zu erklären, dass zwischen März und November 2018 das Projekt Wohnen auf dem Vulkanplatz realisiert wurde, was entsprechenden Kommissionsaufwand generierte.

II. Die weiteren Organe der Stiftung

Die Aufgaben der Geschäftsstelle werden seit dem 1. April 2017 im Mandatsvertrag durch die Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich wahrgenommen. **Revisionsstelle** ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

III. Organisationsstrukturen

Die Organisationsstrukturen der Stiftung sehen gesamthaft sechs **Kommissionen** vor, wovon drei Kommissionen für konkrete Bauprojekte zuständig sind (Baukommissionen Guggach-Areal, Rotbuch-, Seminarstrasse und Wohnen am Vulkanplatz). 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 Stiftungsräte in zwei Kommissionen Einsitz nehmen.

IV. Anlagestrategie

Die Ende 2015 genehmigte **Anlagestrategie** sowie das Papier «Themen und Eckwerte für die Umsetzung von Projekten (Projektentwicklung, Realisierung, Nutzung und Betrieb)» wurde anlässlich der Klausur vom März 2018 vertieft geprüft und definitiv verabschiedet.

V. Auftritt gegen aussen

Der 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).



Guggach-Areal

Die vom Stiftungsrat eingesetzte Baukommission Guggach hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten (AHB) einen Architekturwettbewerb durchgeführt und im Geschäftsjahr 2018 mit der Auswahl eines Siegerprojekts abschliessen können. Es handelt sich um ein komplexes Vorhaben: Auf dem Gelände sollen Wohnungen und Gewerberäume, eine Grünfläche für das Quartier, ein Kindergarten sowie ein Schulhaus entstehen. Das Vorhaben muss bezüglich Kosten und Ökologie den anspruchsvollen Zielen der Stiftung gerecht werden. Das Siegerprojekt «Waninc» wurde von der ARGE Donet Schäfer Architekten und Tanja Reimer aus Zürich mit Weyell Zipse Architekten aus Basel und Atelier Loidl Landschaftsarchitekten aus Berlin erarbeitet. Es staffelt zwei Wohngebäude und schafft dadurch zur Tramhaltestelle «Radiostudio» hin einen kleinen Quartierplatz, der nicht zuletzt aufgrund der

Gewerbeflächen im Erdgeschoss zum neuen Treffpunkt werden könnte. Die beiden Wohnbauten bieten mehrheitlich ruhige Zimmer gegen die Parkseite. Die Wohnungen sind einfach geschnitten und weisen vielfältig nutzbare Räume auf. Gemäss aktueller Planung sollen die Siedlung, die Schulanlage und der Quartierpark parallel weiterbearbeitet werden. Kurz nach der Volksabstimmung über das Schulhaus im Jahr 2021 soll mit den Bauarbeiten gestartet werden. Die Überbauung wird voraussichtlich erst 2024 fertiggestellt. Für die Stiftung bleibt aber auch eine eigenständige Realisierung des Projekts eine Option. Gemäss heutiger Grobkostenkalkulation wurden für die Wohnsiedlung inklusive Kindergarten und weiterer Erdgeschossnutzungen Baukosten von rund 43 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. MwSt., ohne Landkosten und Kreditreserven) errechnet.

Mobiles Wohnen am Vulkanplatz

Die Stiftung Einfach Wohnen erstellte in Zusammenarbeit mit dem Jugendwohnnetz Juwo und der Fachorganisation AOZ eine temporäre Siedlung am Vulkanplatz als Teil der Überbauung Fogo.



Die Siedlung überzeugt durch ihre ökologisch vorbildliche Holzmodulbauweise.

Mit der mobilen Siedlung auf dem Geerenweg-Areal gehen die Stiftung Einfach Wohnen, das Jugendwohnnetz Juwo und die AOZ neue Wege. Der ökologische Holzmodulbau «Wohnen am Vulkanplatz» bietet seit Dezember 2018 günstigen Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung und für Geflüchtete. Auf der Nachbarparzelle baut die AOZ eine temporäre Wohn- und Gewerbesiedlung für Geflüchtete sowie für kreative Unternehmen und Gewerbetreibende.

Die von der SEW erstellte Holzmodulbauanlage erfüllt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und konnte in nur gerade sechs Monaten gebaut werden.

Es entstanden 33 Wohnungen mit jeweils drei bis fünf Schlafzimmern, wovon 22 an das Jugendwohnnetz Juwo und 11 an die AOZ vermietet wurden. Die Wohnungen konnten ab Anfang Dezember 2018 etappenweise bezogen werden.

Die brachliegende Fläche, die bisher als Stellfläche für Gebrauchtwagen diente, kann die Stiftung für ihr erstes Bauprojekt 20 Jahre lang nutzen.

Die Erstellungskosten des Modulbaus von ca. 12 Millionen Franken werden durch die Mieten zurückfließen.

Fogo – eine innovative Überbauung

Interview mit Julika Kotai, Stiftungsrätin der Stiftung Einfach Wohnen, zur Zwischennutzung auf dem Geerenweg-Areal.



Stiftungsrätin Julika Kotai

Frau Kotai, wie ist die Idee für das erste Bauprojekt der Stiftung Einfach Wohnen entstanden?

Wir haben im Stiftungsrat für die Investition des Stiftungskapitals nach zeitnahen und dem Stiftungszweck entsprechenden Lösungen gesucht.

Inspiriert für dieses Projekt haben uns Schiffscontainer-Wohnbauprojekte für Studierende in Amsterdam und die «PopUp Dorms» in Wien Aspern (temporäre Holzmodulbauanlage im Passivhausstandard). Als Vorstandsmitglied des Jugendwohnnetzes Juwo hatte ich die Gelegenheit diese Projekte zu besichtigen.

Ein solches Projekt entspricht den Zielen der Stiftung Einfach Wohnen und kann erst noch in kurzer Zeit realisiert werden. Deshalb haben wir nach Möglichkeiten gesucht ein Zwischennutzungsprojekt hier in Zürich zu realisieren.

Wie sind Sie auf das Areal am Vulkanplatz gestossen?

Die Stiftung suchte Partner, welche bereits Erfahrungen mit temporärem Wohnen hatten und welche auch die Wohnanlage mieten würden.

Von Anfang an waren wir mit dem Jugendwohnnetz Juwo und auch der Asylorganisation Zürich AOZ im Gespräch, da temporäres Wohnen sehr gut mit dem Jugendwohnen und dem Flüchtlingswohnen vereinbar ist. Beide Organisationen hatten zudem bereits Erfahrung in der Zusammenarbeit.

Vor allem der Asylbereich hat Schwankungen in der Nachfrage nach Wohnraum. Das Projekt erlaubt da eine Flexibilität zwischen dem Bedarf der Asylorganisation und dem Jugendwohnen. Wir wollen mit diesem Projekt übrigens auch einen Beitrag zur Integration von verschiedenen Bevölkerungsgruppen leisten. Beim Grundstück am Vulkanplatz war dann auch von grossem Vorteil, dass die AOZ bereits auf dem benachbarten Grundstück am Planen war und so die Erweiterung des AOZ-Projekt entstehen konnte. Zudem konnten wir mit der Stadt Zürich für das Grundstück einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre abschliessen.

Können Sie etwas über den Ablauf des Projekts sagen?

Da wir von Anfang an einen Modulbau-Spezialisten mit im Projekt haben wollten, haben wir uns in der Kommission (bestehend aus Veronika Harder, Urs Räbsamen und mir) entschieden eine Totalunternehmer-Ausschreibung für die Überbauung am Vulkanplatz durchzuführen.

Bedingungen der Ausschreibung waren, dass das Projekt kostengünstig realisiert werden kann und dass die Ziele der 2000-Watt-

Gesellschaft eingehalten werden. Weiter muss die Wohnanlage nach 15–20 Jahren wieder abgebaut und an einem neuen Ort wiederaufgebaut und weitergenutzt werden können.

Für welchen Projekt-Partner haben Sie sich dann entschieden?

Das Projekt wurde öffentlich ausgeschrieben. Den Zuschlag hat eine Arbeitsgemeinschaft von drei Partnern erhalten die ARGE KHS, Totalunternehmung, bestehend aus:

- HDPF Hamburger Du Pfamatter Fernandez AG in Zürich
- SIMUBA Schläpfer Immobilien & Bau in Appenzell
- JOHANNES KAUFMANN ARCHITEKTUR in Dornbirn

Gab es Probleme mit dem Bauvorhaben?

Das Realisieren von bezahlbarem Wohnraum an diesem Ort war nicht ganz so einfach. Das Projekt musste wie ein «definitives» Bauwerk bewilligt werden und die Auflagen mussten erfüllt werden. So musste zum Beispiel eine Lärmschutzwand erstellt und es musste auch ein Lift realisiert werden. Es waren nur wenige Ausnahmen möglich, etwa bei der Grösse der Abstellräume und bei der Anzahl der Parkplätze.

Durch die Holzmodulbauweise und die daraus resultierende kurze Bauzeit konnte die Wohnanlage kostengünstig erstellt werden. Für die Höhe des Mietzinses sind aber auch der sehr einfache Ausbau und die Grösse der Wohnungen relevant. Bei einer Belegung von einer Person pro Schlafzimmer beträgt der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Person etwa 22m² inkl. Gemeinschaftsraum. Der geringe Flächenverbrauch pro Person – er ist halb so gross wie der städtische Durchschnitt – ist ein wichtiger und wirtschaftlich günstiger Schritt in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft. Damit halbieren sich praktisch der Energieverbrauch und der CO²-Ausstoss, der auf das Wohnen entfällt.

Eine Herausforderung war auch die Einhaltung der Termine. Die Wohnanlage sollte zu Semesterbeginn im Herbst fertiggestellt werden. Aus diesem Grund musste mit der Vorfertigung der Module noch vor Eintreffen der Baubewilligung begonnen werden. Hier ist die Stiftung ein gewisses Risiko eingegangen. Da die Baufreigabe später als erhofft erteilt wurde, haben sich die Vorbereitungsarbeiten auf dem Baugrundstück etwas verzögert. Die Holzmodule mussten zwischengelagert werden.

Mitte August wurden dann innerhalb einer Woche die 93 Holzmodule «Lego-mässig» zusammenmontiert. Bis Mitte November waren die Erschliessung und die Umgebung fertiggestellt und Anfang Dezember konnten die ersten Mieterinnen und Mieter in ihre neuen Wohnungen einziehen. Dies nach einer Bauzeit von nur gerade sechs Monaten!

Was ist Ihr Fazit zur Zusammenarbeit mit den am Projekt Beteiligten?

An der Planung und Durchführung des Projekt waren viele Personen beteiligt. Neben dem Juwo und der AOZ auch die ARGE KHS, welche das Projekt ausgeführt hat und Studentinnen und Studenten der ZHdK, welche für das Branding und die Signaletik zuständig waren. Es freut uns sehr, dass die anspruchsvolle Zusammenarbeit mit den vielen Beteiligten so gut geklappt hat und zu einem guten Resultat geführt hat. Herzlichen Dank an alle Projektbeteiligten für ihren Einsatz!

Weitere Projekte

Birmensdorferstrasse

Die Stiftung Einfach Wohnen hat im April 2018 die Liegenschaft an der Birmensdorferstrasse 191 gekauft, um weiteren günstigen Wohnraum zu erhalten.

Neben 16 Wohnungen verfügt die Liegenschaft über 4 Gewerberäume. Im Erdgeschoss befindet sich u.a. ein Restaurant, welches unvermietet übernommen wurde.

Rotbuch-/Seminarstrasse

Wegen offenen Fragen bezüglich Denkmalschutz und Gartendenkmalschutz wurden die Arbeiten an diesem Projekt im Herbst 2017 gestoppt. 2018 gingen die Gutachten zum Denkmalschutz und zum Baumschutz ein. Die Einschränkungen für eine Bebauung sind geringer als zuerst angenommen

werden musste. Die bestehenden Gebäude können abgerissen werden. Auf den Baumbestand soll angemessen Rücksicht genommen werden. Für die Evaluation der verschiedenen Möglichkeiten wurde eine Machbarkeitsstudie bei der Arge «Team 4 Architekten – Fahrländer Scherrer Architekten» in Auftrag gegeben. Nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie wird die Kommission 2019 dem Stiftungsrat einen Antrag betreffend weiteres Vorgehen unterbreiten.

Thurgauerstrasse

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



Yalla Habibi 2 – Libanesisches Ambiente an der Birmensdorferstrasse 191, 8003 Zürich (Erwerb 2018)

Vermietung Birmensdorferstrasse

Am 20. Oktober 2018 eröffnete das libanesische Restaurant Yalla Habibi 2 im Erdgeschoss der Birmensdorferstrasse 191. Abends ist das Lokal gut besucht, insbesondere von Gästen, die bereits das Lokal Yalla Habibi 1 an der Meinrad-Lienert-Strasse kannten. Die Auslastung über Mittag soll sich weiter verbessern. Über Online-Plattformen werden künftig vermehrt auch internationale Gäste angesprochen.



Liegenschaft Dübendorferstrasse 161,
8051 Zürich (Erwerb 2018)



Liegenschaft Altwiesenstrasse 136,
8051 Zürich (Erwerb 2017)

Dübendorfstrasse

Die Liegenschaft Dübendorfstrasse 161, konnte kurz vor Jahresende erworben werden. Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Nachbarliegenschaft der Altwiesenstrasse 136, welche Ende 2017 erworben wurde und welche ebenfalls Teil eines Privaten Gestaltungsplans ist.

Geprüfte Angebote

Kauf Portfolio

Der Stiftung wurde ein Liegenschaftenportfolio mit ca. 20 Liegenschaften zum Kauf angeboten. Da einige Liegenschaften ausserhalb der Stadt Zürich lagen, wurde lediglich ein Angebot für ein Teilportfolio mit Liegenschaften in der Stadt Zürich unterbreitet. Es zeigte sich aber sehr schnell, dass die Preisvorstellungen zwischen den Anbietern und der Stiftung zu weit auseinanderlagen.

Weitere geprüfte Angebote

Der Stiftung wurden im Geschäftsjahr diverse weitere Einzelliegenschaften und vereinzelte Immobilienportfolios zum Kauf angeboten. Zum Abschluss eines Kaufvertrages kam es nicht. Bei einigen Angeboten zog sich die Stiftung als Offerentin von sich aus zu Gunsten anderer städtischer Stiftungen (namentlich der PWG) zurück. In anderen Fällen liessen sich die Preisvorstellungen oder die Art der angebotenen Liegenschaften nicht mit dem Zweck der Stiftung in Einklang bringen.

Zahlen

Anlage des Stiftungsvermögens

Die Situation auf dem Finanzmarkt war auch im Jahr 2018 angespannt. Dank der im Jahre 2016 vorgenommenen Festgeldanlagen bei verschiedenen Banken konnten auch 2018 Negativzinse vermieden werden. Aus den Finanzanlagen resultierte ein Finanzertrag von Fr. 150'615. Dieser fällt tiefer als 2017 aus, weil diverse Finanzanlagen aufgelöst worden sind, um Liegenschaften zu erwerben resp. um das Projekt Wohnen am Vulkanplatz/Fogo zu finanzieren. Dank den erworbenen Liegenschaften konnten 2018 zudem Fr. 433'607 an Mietzinseinnahmen erwirtschaftet werden. Mit diesen Erträgen konnte der entstandene Aufwand vollumfänglich gedeckt werden (Jahresgewinn von Fr. 45'560).

Sitzungsgelder und Entschädigungen

Gemäss Entschädigungsreglement vom 28. Oktober 2014 richtet die Stiftung den Mitgliedern des Stiftungsrats eine **Grundentschädigung von Fr. 2'000** pro Jahr aus. Für Sitzungen bis maximal zwei Stunden wird ein **Sitzungsgeld** von Fr. 180 bezahlt, für jede weitere angebrochene Stunde Fr. 90. Gestützt auf den Beschluss vom 15. Dezember 2015 werden darüber hinaus Arbeiten im Zusammenhang mit dem Aufbereiten von Entscheidungsgrundlagen im Stundenansatz (Fr. 132) entschädigt.

Neben den 7 Stiftungsrats- und 62 Kommissionssitzungen machten die Mitglieder des Stiftungsrats total 475 Stunden geltend, die gemäss Beschluss vom 15. Dezember 2015 entschädigt wurden. Dem Stiftungsrat wurden 2018 folglich insgesamt rund **Fr. 134'321 an Sitzungsgeldern und Entschädigungen** ausbezahlt (ohne Sozialleistungen).

Jahresrechnung 2018

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

Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2018 (Fr.)

Aktiven

	Rechnung 2018	Rechnung 2017
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 162 632,57	11 705 870,74
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57 865,45	0,00
Übrige kurzfristige Forderungen	10 133 460,65	45 937,50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	66 250,05	95 371,46
Total Umlaufvermögen	13 420 208,72	11 847 179,70
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	43 000 000,00	65 000 000,00
Immobilien	16 365 000,00	2 650 000,00
Projekte	12 273 476,75	569 763,45
Total Anlagevermögen	71 638 476,75	68 219 763,45
TOTAL AKTIVEN	85 058 685,47	80 066 943,15

Passiven

	Rechnung 2018	Rechnung 2017
Fremdkapital		
Kurzfr. Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 114 339,84	45 909,45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 000 000,00	0,00
Passive Rechnungsabgrenzungen	79 973,15	0,00
Total kurzfristiges Fremdkapital	3 194 312,99	45 909,45
Langfr. Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 700 000,00	0,00
Rückstellungen	5 662,95	0,00
Erneuerungsfonds	92 115,00	0,00
Total langfristiges Fremdkapital	1 797 777,95	0,00
Eigenkapital		
Stiftungskapital	80 000 000,00	80 000 000,00
Zuwachskapital	21 033,70	-2 937,67
Total Eigenkapital	80 021 033,70	79 997 062,33
Gewinn (Zuwachskapital)	45 560,83	23 971,37
TOTAL PASSIVEN	85 058 685,47	80 066 943,15

Erfolgsrechnung

01.01. – 31.12.18 (Fr.)

	Rechnung 2018	Rechnung 2017
Nettoerlös aus Lieferung und Leistungen		
Mieterträge	433 607,85	0,00
Total Nettoerlös aus Lieferung und Leistungen	433 607,85	0,00
Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenerhaltung	184 139,64	0,00
Einlagen Erneuerungsfonds	92 115,00	0,00
Total Liegenschaftenaufwand	276 254,64	0,00
Übriger betrieblicher Aufwand		
Stiftungsratsentschädigungen	71 556,55	115 237,85
Allg. Unkosten Stiftungsrat	2 901,80	1 793,00
Büro und Verwaltungsaufwendungen	71 955,55	31 458,35
Übriger Aufwand	2 097,14	4 555,00
Total übriger betrieblicher Aufwand	148 511,04	153 044,20
Abschreibungen		
Abschreibungen Immobilien	109 795,45	0,00
Total Abschreibungen	109 795,45	0,00
Betriebserfolg vor Zinsen	-100 953,28	-153 044,20
Finanzaufwand		
Finanzaufwand	4 101,53	1 046,80
Total Finanzaufwand	4 101,53	1 046,80
Finanzertrag		
Zinsertrag Finanzanlagen	101 684,14	131 350,02
Zins Darlehen	48 931,50	46 712,35
Total Finanzertrag	150 615,64	178 062,37
JAHRESGEWINN	45 560,83	23 971,37

Anhang zur Jahresrechnung 2018

1. Rechtsgrundlagen und Organisation

1.1 Stiftungszweck

Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, mit Sitz in Zürich, ist eine öffentliche rechtliche Anstalt.

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung preisgünstiger und ökologisch vorbildlicher Wohnungen und Gewerberäume, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard und bescheidene Flächen verfügen. Sie orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Wohnungen sollen nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss kantonalem Wohnbauförderungsrecht vermietet werden.

1.2 Stiftungsurkunde und Reglemente

- Stiftungsstatut vom 28. November 2012 (AS 843.250)
- Organisationsreglement vom 28. Oktober 2014
- Entschädigungsreglement vom 28. Oktober 2014 (mit Zusatz vom 15. Dezember 2015)

1.3 Organe

Stiftungsrat für die Amtsdauer 2014–2018 (alle Kollektivunterschrift zu zweien):

- Daniel Leupi, Präsident
- Marianne Dutli Derron, Vizepräsidentin
- Felix Bosshard
- Veronika Harder
- Julika Kotai
- Urs Räbsamen
- Thomas Schlepfer
- Christine Steiner Bächli
- Karl Viridén

Geschäftsstelle/Geschäftsführung:

Die Geschäftsstelle und die Buchführung wird unter der Führung von Dr. Enrico Magro, Geschäftsstellenleiter von der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich, Meierwiesenstrasse 20, 8064 Zürich, geführt.

Revisionsstelle:

Finanzkontrolle der Stadt Zürich

Aufsichtsbehörde:

Stadtrat (Art. 17 Stiftungsstatut)

1.4 Anzahl Mitarbeitende

Die Stiftung beschäftigte im Jahr 2018 keine Mitarbeitenden. Die Geschäftsstelle und die Buchführung wird durch die Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich geführt.

2. Tätigkeitsbericht

Das Geschäftsjahr war gekennzeichnet durch die Fortführung und Umsetzung der in den Vorjahren aufgegleisten Projekte. Das Projekt Zwischennutzung konnte innerhalb des vorgegebenen Kostenziels sowie des Zeitplans erfolgreich abgeschlossen werden. Im November 2018 konnten 33 Wohnungen an JUWO und AOZ übergeben werden. Die Wohnungen werden an Studenten und Flüchtlinge weitervermietet.

Für das Projekt auf dem Guggach-Areal konnte ein weiterer Meilenstein erreicht werden. Nach Durchführung des Wettbewerbs wurde mit dem Projekt «Vaninc» ein würdiger Sieger erkoren. Dank intensiver Evaluation diverser Kaufoptionen gelang es der Stiftung in diesem Jahr, zwei weitere Liegenschaften (Birmensdorferstrasse 191/Dübendorferstrasse 161) zu erwerben. Der bewirtschaftete Wohnungsbestand stieg somit auf 64 Wohnungen und 4 Gewerberäume.

3. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Gemäss dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement, AS 841.170) wurde die Jahresrechnung 2018 nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220) erstellt.

Die Stiftung stellt per 01.01.2019, gemäss Beschluss des Bezirksrates vom 07.09.2017, ihre Rechnungslegung auf HRM2 um.

4. Erläuterungen zur Jahresrechnung

4.1 Bilanz

4.1.1 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Institutionen

Darlehen an nahestehende Stiftungen:

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, 2 Mio. à 0,5%, Kündigungsfrist 3 Monate

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, 5 Mio. à 0,6%, Laufzeit bis 10.02.2021.

4.1.2 Liegenschaften

Liegenschaft Altwiesenstrasse 136 in Zürich	Kaufpreis	Fr.	2 650 000,00
Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 in Zürich	Kaufpreis	Fr.	10 000 000,00
Liegenschaft Dübendorferstrasse 161 in Zürich	Kaufpreis	Fr.	3 700 000,00

4.1.3 Projekte

Die Stiftung führt zu folgenden Projekten Baukonti:

«Guggach»	Fr.	366 895,70
«Mobiles Wohnen/Vulkanplatz/FOGO»	Fr.	11 890 525,85
«Altwiesen-/Dübendorferstrasse»	Fr.	103 27,20
«Rotbuch-/Seminarstrasse»	Fr.	5 728,00

4.1.4 Hypothek

Die Liegenschaft «Dübendorferstrasse 161», mit einem Buchwert von Fr. 3 700 000,00, dient zur Sicherung der Grundpfandrechte der Hypothek der «Neue Aargauer Bank» über Fr. 1 700 000,00.

4.1.5 Langfristige Mietverträge

Das Grundstück, auf welchem das Projekt «Mobiles Wohnen/Vulkanplatz/FOGO» realisiert wurde, wird bei der Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung, gemietet. Der Mietvertrag ist befristet und endet ohne Kündigung am 31. März 2038. Der Nettomietzins beträgt pauschal pro Jahr Fr. 144 000,00.

4.2 Erfolgsrechnung

4.2.1 Vergütungen an Behörden und Kommissionen (Stiftungsratsentschädigungen)

Der Stiftungsrat tagte an 7 Sitzungen. Im Frühjahr führte er zudem eine Klausur durch. An der Klausur setzte er sich mit der zukünftigen Anlagestrategie, der Frage der Erdgeschossnutzung beim Projekt Guggach und dem Umgang mit Altbauliegenschaften auseinander. Zudem wurden durch die einzelnen Kommissionen verschiedene Sitzungen abgehalten. Der Gesamtbetrag der entsprechenden Sitzungsentschädigungen und des weiteren Aufwands der Stiftungsratsmitglieder beläuft sich auf Fr. 147 324,35. Davon wurden Fr. 72 866,00 zu Lasten der Bauprojekte/Liegenschaften aktiviert.

5. Bestätigung der zweckentsprechenden Mittelverwendung

Das Vermögen und die Erträge der Stiftung sind dem Stiftungszweck gemäss verwendet worden.

6. Zukunftsaussichten

Die Stiftung darf nur in der Stadt Zürich bauen. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist nach wie vor sehr gross. Leider ist das Bauland knapp und die Preise bewegen sich auf entsprechend hohem Niveau.

Sämtliche erforderlichen Angaben gemäss Art. 959c OR wurden offengelegt.



**Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2018
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 31.12.2018 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 31.12.2018 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
Peter Künzle
Zugelassener Revisor
Mandatsleiter
Andras Ecsédi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Zürich, 25. Januar 2019

Beilage

Jahresrechnung per 31.12.2018 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

einfach
wohnen

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
c/o Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich
Meierwiesenstrasse 20
8064 Zürich