



Trägerstrategie Stiftung Alterswohnungen (SAW)

Eine Stiftung der Kategorie A

2021–2024

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Gesundheits- und Umweltdepartement
Obere Zäune 26
8001 Zürich

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

Zürich, 18. Mai 2021

Inhalt

1 Ausgangslage	4
2 Umfeldentwicklung	5
3 Strategische Schwerpunkte und Ziele	6
4 Wirtschaftliche Ziele	8
5 Personelle und soziale Ziele	8
6 Kooperationen und Drittaufträge	8
7 Steuerung und Führung	9
8 Controlling und Reporting	9
9 Schlussbestimmungen	10

1 Ausgangslage

Zweck der Trägerstrategie

- 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 12. Juni 1996 (AS 845.200), bildet die vorliegende Trägerstrategie die Grundlage für die Trägerschaft der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW). Sie beschreibt die strategischen Interessen, Absichten und Ziele, welche die Stadt Zürich als Trägerin verfolgt. Die Trägerstrategie ist ein Führungsinstrument und grenzt sich von der Unternehmensstrategie ab.
- Als städtische Vertretung setzt sich der Stiftungsrat für eine zweckmässige Umsetzung der städtischen Richtlinien zum Beteiligungsmanagement ein.

Begründung und Tätigkeitsfeld der SAW

- Die SAW bezweckt die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger und altersgerechter Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an wenig bemittelte Personen. Die SAW bietet zudem verschiedene soziale und pflegerische Dienstleistungen an (u. a. Hauswartung, eigene Spitex, Sozialdienst, Soziokultur, 24-Stunden-Pikettdienst sowie Wäscherei). Die SAW leistet dadurch einen wichtigen Beitrag zu selbstbestimmtem Wohnen im Pensionsalter und ist für die Stadt Zürich von strategischer Bedeutung (siehe Altersstrategie 2035).
- Seit der Gründung der SAW durch den Gemeinderat im Jahr 1950 ist die SAW stetig gewachsen und umfasst heute 34 Siedlungen mit rund 2000 Wohnungen und über 2200 Mieterinnen und Mietern. Das Angebot richtet sich an Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich ab sechzig Jahren. Für Mieterinnen und Mieter der subventionierten Wohnungen bestehen besondere Voraussetzungen, wie Einkommens- und Vermögenslimiten.
- Die SAW ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit und ist organisatorisch dem Gesundheits- und Umweltdepartement (GUD) zugeordnet. Die SAW ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

- Der Stiftungsrat der SAW besteht aus der Vorsteherin oder dem Vorsteher des GUD als Präsidentin oder Präsident sowie zehn weiteren vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Gemäss den vom Stadtrat mit STRB Nr. 907/2020 verabschiedeten Statutenänderungen wird der Stiftungsrat neu aus sieben bis elf vom Stadtrat gewählten Mitgliedern inklusive Präsidentin oder Präsident bestehen. Die Präsidentin oder der Präsident wird vom Stadtrat bestimmt. Die Genehmigung der Statutenrevision durch den Gemeinderat ist noch ausstehend. Die Amtsdauer beträgt sowohl nach den geltenden als auch den neuen Statuten vier Jahre und fällt mit derjenigen der vom Stadtrat nach den Erneuerungswahlen bestellten Gremien zusammen. Für die vom Stadtrat gewählten Mitglieder sind in der Regel nicht mehr als drei Amtsdauern zulässig.
- Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Stadtrats und der Oberaufsicht des Gemeinderats.

2 Umfeldentwicklung

- Die Stadt Zürich hat sich im Rahmen der Altersstrategie 2035 das Ziel gesetzt, eine altersfreundliche Stadt zu sein, in der sich die Generationen gegenseitig unterstützen und alle Einwohnerinnen und Einwohner bis ins hohe Alter am gesellschaftlichen Leben teilhaben können. Ältere Menschen sollen – weitgehend unabhängig von ihrer sozialen, finanziellen und gesundheitlichen Situation – ein ihren individuellen Bedürfnissen entsprechendes, selbstbestimmtes Leben führen und auf Wunsch so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Dass der Bedarf an günstigem Wohnraum für ältere Menschen in der Stadt Zürich ungebrochen hoch ist, bestätigt auch der breitangelegte Mitwirkungsprozess im Rahmen der Erarbeitung der Altersstrategie 2035. Der weitaus grösste Teil der konsultierten Bevölkerung fordert mehr bezahlbare Wohnungen, in denen das Leben in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter möglich ist.
- Diesem Bedürfnis entsprechend sieht die «Altersstrategie 2035» eine Stärkung des ambulanten Angebots sowie einen Ausbau des Alterswohnungsangebots in der Stadt Zürich und insbesondere der SAW vor. Die SAW trägt zudem entscheidend zur Umsetzung weiterer wichtiger Inhalte der Altersstrategie 2035 bei, wie beispielsweise die Erhöhung der Angebotsvielfalt für unterschiedliche Lebensformen im Alter, die Stärkung der Zusammenarbeit von privaten und städtischen Anbieterinnen und Anbietern sowie die Schaffung vielfältiger und durchlässiger Angebote mit fließenden Übergängen zwischen selbstständigem Wohnen, Wohnen mit Unterstützung und Wohnen mit Pflege rund um die Uhr.
- Gut ein Viertel der Mietwohnungen in der Stadt Zürich ist heute im Besitz von gemeinnützigen und städtischen Wohnbauträgerschaften. Bis zum Jahr 2050 soll der Anteil im Rahmen der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung bis auf einen Drittel steigen. Mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel in der

Gemeindeordnung hat sich die Stadt Zürich 2011 zudem verpflichtet, für ein nachfrageorientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen zu sorgen. Die SAW bietet vorwiegend Wohnungen an, die gemäss den Vorschriften des subventionierten Alterswohnungsbaus erstellt wurden. Die Mietzinsen der Wohnungen sind nach dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Vorschriften der Wohnbauförderung von Stadt und Kanton Zürich kalkuliert. Die SAW leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung des wohnpolitischen Grundsatzartikels.

3 Strategische Schwerpunkte und Ziele

Die Stadt Zürich erwartet, dass die SAW

- a) preisgünstige und altersgerechte Wohnungen für betagte und insbesondere finanzschwache Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich bereitstellt und an diese vermietet.
- b) ihren Wohnungsbestand in den nächsten Jahren kontinuierlich erhöht und damit einen massgeblichen Beitrag zur Erfüllung des wohnpolitischen Grundsatzartikels leistet. Dafür sucht die SAW auch Kooperationsmöglichkeiten mit anderen Bauträgern.
- c) eine Anpassung der Vermietungsbestimmungen für die freitragenden Wohnungen analog dem Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement Liegenschaftsverwaltung) prüft, unter Berücksichtigung der besonderen Lebensumstände der älteren Bevölkerung.
- d) parallel dazu Pflege-, Unterstützungs- und weitere Dienstleistungen anbietet und diese bedarfsgerecht ausbaut; auch in Kooperation mit städtischen Institutionen sowie weiteren Trägerschaften und Anbietern.
- e) die Vielfalt ihrer Angebote für unterschiedliche Lebensformen im Alter laufend erhöht und den gesellschaftlichen Bedürfnissen anpasst (insbesondere auch neue und gemeinschaftliche Wohnformen).
- f) zur Durchlässigkeit zwischen den eigenen und weiteren städtischen Angeboten beiträgt und entsprechende Kooperationen mit städtischen Institutionen pflegt.
- g) die Entwicklung und den Einsatz von neuen Technologien und digitalen Hilfsmitteln fördert und unterstützt, damit die ältere Bevölkerung so lange wie möglich selbstständig in ihrem angestammten Umfeld leben kann.
- h) ihre Tätigkeit an den übergeordneten städtischen Strategien ausrichtet (insbesondere Altersstrategie 2035).

4 Wirtschaftliche Ziele

Die Stadt erwartet, dass die SAW

- a. eine wirtschaftliche Leistungserbringung sicherstellt und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt wird.
- b. die Höhe des Stiftungskapitals gesichert wird.
- c. der Liegenschaftsfonds durch Nettoeinlagen geäufnet wird.
- d. eine nachhaltige Finanzierung der Investitionsvorhaben ermöglicht.
- e. ein Jahresergebnis erwirtschaftet, das zur Handlungsfähigkeit der Stiftung sowie zur Senkung des Risikos der Trägerin beiträgt.

5 Personelle und soziale Ziele

Die Stadt erwartet, dass die SAW

- a. sich bei Anstellungsverhältnissen nach dem Personalrecht der Stadt Zürich richtet.
- b. sich ihren Mitarbeitenden gegenüber als soziale und verantwortungsvolle Arbeitgeberin verhält.
- c. die Arbeitsmarktfähigkeit ihrer Mitarbeitenden durch nachhaltige Weiterbildungsmassnahmen gewährleistet.
- d. die Identifikation der Mitarbeitenden mit der Stiftung und der Stadt fördert.

6 Kooperationen und Drittaufträge

Die Stadt erwartet, dass die SAW

- a. Kooperationen eingeht, wenn diese zur Erreichung der Ziele der SAW und der übergeordneten städtischen Ziele (insbesondere Altersstrategie 2035) beitragen.
- b. Kooperationen führungsmässig eng betreut und dabei dem Risikoaspekt gebührend Rechnung trägt.
- c. in besonderen Fällen und im Rahmen von freien Kapazitäten Drittaufträge zu Marktkonditionen prüfen kann.

7 Steuerung und Führung

Die Stadt erwartet, dass die SAW

- 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. ihre Unternehmensstrategie an dieser Trägerstrategie ausrichtet und eine Vision sowie ein Leitbild festlegt. Die Vorgaben in der Trägerstrategie sind von der strategischen und operativen Führungsebene bei ihren Tätigkeiten zu beachten.
- d. Beschaffungen entsprechend dem öffentlichen Beschaffungsrecht durchführt, wo die Voraussetzungen gegeben sind und stets den Aspekt der Nachhaltigkeit beachtet.
- e. 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.
- f. das Risikomanagement in der Verantwortung des Stiftungsrats ansiedelt. Die SAW baut ein angemessenes, aber umfassendes Risk-Management-System auf. Als Bestandteil des Risk-Managements wird ein internes Kontrollsystem (IKS) betrieben.

8 Controlling und Reporting

Die Stadt erwartet, dass die SAW

- a. für ihre Rechnungslegung den Standard des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM 2) für die Kantone und Gemeinden anwendet. Es ist eine jährliche finanztechnische Prüfung durch eine unabhängige Prüfstelle 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 alljährlich das Budget, die Jahresrechnung, den Finanz- und Aufgabenplan sowie den Geschäftsbericht der Stiftung zur Kenntnisnahme einreicht.

- d. das GUD jährlich über strategisch relevante Ausrichtungen/Entwicklungen und die damit verbundenen Investitionen in Form eines kurzen strategischen Berichts informiert. Dabei sind auch die Ziele zur Umsetzung der Altersstrategie zu berücksichtigen.
- e. das GUD 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 Stadtrats einzuholen.
- Die Trägerstrategie ist vom GUD einmal jährlich auf Vollständigkeit und Aktualität zu überprüfen.
- Die Trägerstrategie ist öffentlich.
- Die Trägerstrategie wurde vom Stadtrat am 26. Mai 2021 erlassen und dem Stiftungsrat zur Kenntnis abgegeben.