



Beschluss des Stadtrats

vom 15. Mai 2024

GR Nr. 2024/69

Nr. 1286/2024

Schriftliche Anfrage von Martin Götzl und Jean-Marc Jung betreffend mögliche Verfehlungen bei städtischen Wohngenossenschaften, Auflistung der Beteiligungen der Stadt und der städtischen Delegierten in den Vorständen, mögliche Interessenkonflikte und Einflüsse der Delegierten, Situation bezüglich der Genossenschaft Frohheim, erwartete Verbesserungen mit dem neuen Verhaltenskodex und mögliche Schulung für Delegierte

Am 7. Februar 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Martin Götzl und Jean-Marc Jung (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/69, ein:

Erläuterungen zur schriftlichen Anfrage:

Aus Medienberichten war von «Gefälligkeiten» bei Stadtzürcher Wohngenossenschaften zu vernehmen. Bei der Baugenossenschaft Frohheim musste der Städtische Delegierte infolge eines Interessenkonfliktes aus dem Vorstand zurücktreten. Die Stadt Zürich reagierte mit einem Verhaltenskodex.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wir bitten um eine detaillierte Auflistung aller ca. 80 Genossenschaften, welchen die Stadt Zürich finanzielle Unterstützung wie Baurechte, Abschreibungen oder andere Hilfen gewährte und gewährt. Dies bitte für die letzten drei Jahre.
2. Bei welchen Genossenschaften ist die Stadt Zürich mit Anteilscheinkapital beteiligt?
3. Wie viele städtische Delegierte stehen im Dienst von Genossenschaften und was sind ihre Aufgaben in den Vorständen der Genossenschaft? Haben die Vertreter der Stadt eine klare Aufgabe von Seiten der Stadtverwaltung?
4. Werden städtische Delegierte auf mögliche Interessenkonflikte durchleuchtet?
5. Wie werden die Vertreter der Stadt in den Vorständen entschädigt und wie werden die benötigten Arbeitszeiten verbucht?
6. Gibt es eine Ombudsstelle, bei welcher die Verfehlungen aus den Genossenschaften gemeldet werden können?
7. Werden die städtischen Delegierten in den Vorständen periodisch ausgewechselt, um die Transparenz zu wahren? Falls nicht, wie lange sind die städtischen Vertreter schon bei einzelnen Genossenschaften tätig?
8. Wir bitten um die detaillierte Auflistung, welche finanziellen Beträge die Genossenschaft Frohheim die letzten zehn Jahre von der Stadt Zürich erhalten hat. Bitte auch die Abschreibungsbeiträge an die Genossenschaft aufführen, dies bitte auch für die letzten zehn Jahre.
9. Die Stadt Zürich hat bei städtischen Delegierten, welche im Vorstand einer Genossenschaft fungieren, einen neuen Verhaltenskodex mit Selbstdeklaration eingeführt. Was verspricht man sich davon? Welche Sachverhalte oder Vergehen sollen damit vermindert und/oder unterbunden werden? Wird die Selbstdeklaration überprüft? Wurden die Anforderungen an Transparenz und Governance verbessert?
10. Weiss die Stadtverwaltung, welche Entgelte ihre Vertreter pro Jahr erhalten und ob allenfalls noch andere Leistungen bezogen wurden?
11. Weshalb werden finanzielle Unterstützungen an die Genossenschaften nicht an Bedingungen geknüpft, welche bei einem Vergehen die Genossenschaft zur Rückzahlung verpflichtet?



2/7

12. Falls die städtischen Vertreter keinen relevanten Einfluss in den Vorständen haben, fragt man sich schon, ob diese in Zukunft unterlassen werden soll? Wir bitten dazu um die Einschätzung des Stadtrates.
13. In Zürich gibt es über 80 Genossenschaften, denen die Stadt Baurechte oder andere Unterstützung gewährt. In all diesen Vorständen sollte die Stadt mit eigenen Delegierten vertreten sein, damit diese die städtischen Interessen einbringen. Offensichtlich gibt es Rekrutierungsprobleme und entsprechendes Fachpersonal zu finden ist schwierig. Gibt es eine stadtinterne Schulung, wo spezifisches Know-how innert nützlicher Frist und Kosten erworben werden kann? Ist eine Anlernung angedacht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wir bitten um eine detaillierte Auflistung aller ca. 80 Genossenschaften, welchen die Stadt Zürich finanzielle Unterstützung wie Baurechte, Abschreibungen oder andere Hilfen gewährte und gewährt. Dies bitte für die letzten drei Jahre.

Eine Liste mit allen unterstützten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und den Förderinstrumenten findet sich anbei (Beilage 1).

Fragen 2

Bei welchen Genossenschaften ist die Stadt Zürich mit Anteilscheinkapital beteiligt?

Die Wohnbaugenossenschaften mit städtischen Anteilen können der Beilage 2 entnommen werden.

Frage 3

Wie viele städtische Delegierte stehen im Dienst von Genossenschaften und was sind ihre Aufgaben in den Vorständen der Genossenschaft? Haben die Vertreter der Stadt eine klare Aufgabe von Seiten der Stadtverwaltung?

Aktuell sind 58 Positionen mit 55 Personen besetzt (drei sind Doppelmandate).

Die Grundlagen für die städtischen Abgeordneten in den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften bilden die Verordnung über städtische Vertretungen in Organen von Drittinstitutionen (VVD, AS 177.300), das dazugehörige Merkblatt des Rechtskonsulenten des Stadtrats vom 11. März 2008 (rev. 1. Dez. 2014) zu «Städtische Delegierte in privat-rechtlichen Institutionen» sowie die Beteiligungsstrategie und die dazugehörigen Richtlinien (Stadtratsbeschluss Nr. 2019/941).

Das Recht einer städtischen Vertretung in den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im Rahmen der Wohnbauförderung ist in den Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (AS 841.110) sowie in den Richtlinien zu den einzelnen Wohnbauaktionen (aktuell «Richtlinien zur Wohnbauaktion 2017», AS 842.201, i. V. m. «Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011», AS 842.191) verankert. Die Abordnung dient seit jeher zur Vertretung der städtischen Interessen, insbesondere der Umsetzung der Vorgaben der städtischen Wohnbauförderung.

Um die Aufgaben für die Vertretungen in den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zu klären, wurde 2022 ein Verhaltenskodex eingeführt, der die für diese Abgeordneten relevanten Informationen sowie Rechte und Pflichten übersichtlich zusammenfasst (Beilage 3). Darin heisst es u. a.:



3/7

«3) Anforderungen an die städtischen Vertreter*innen

*Für ein Mandat in einem Leitungsgremium sind strategische und fachliche Kompetenzen, Einsatzfreude, ausreichend verfügbare Zeit sowie die Fähigkeit und den Willen zur Kooperation Voraussetzung. Städtische Vertreter*innen nehmen die übertragene Verantwortung wahr, bereiten sich auf die Sitzungen vor, nehmen an diesen teil und wirken aktiv an der Willensbildung im Leitungsgremium mit (vgl. Merkblatt RK und Art. 4 der Richtlinien zum städtischen Beteiligungsmanagement). (...)*

4) Rolle der städtischen Vertreter*innen

a) Grundsätzliches

*Städtische Vertreter*innen stehen gegenüber der Institution, in der sie die Stadt vertreten, in denselben Rechten und Pflichten wie die übrigen Mitglieder des Leitungsgremiums (vgl. Merkblatt RK) und haben entsprechend auch ein Stimmrecht. Die Hauptaufgaben der städtischen Vertreter*innen bestehen darin, sich fachlich in das Gremium einzubringen, die städtischen Interessen zu vertreten sowie zwischen der Stadt (insbesondere der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen) und der Wohnbauträgerschaft durch den Dialog eine gute Zusammenarbeit sowie den Wissenstransfer und gegenseitigen Informationsfluss zu gewährleisten.*

b) Interessenwahrnehmung

*Die städtischen Vertreter*innen vertreten die städtischen Interessen im Leitungsgremium einer Wohnbauträgerschaft (zur Unterscheidung der Wahrnehmung der Interessen der Drittinstitution und der öffentlichen Interessen vgl. Merkblatt RK). Sofern eine städtische Beteiligung besteht (Kapitalbeteiligung), nehmen die städtischen Vertreter*innen zudem an der Generalversammlung das Stimmrecht der Stadt wahr.*

*Die städtischen Vertreter*innen setzen sich dazu mit der städtischen Wohnbauförderung auseinander und stellen sicher, dass die Vorgaben der Wohnbauträgerschaft bekannt sind und beachtet werden. Sie informieren sich regelmässig über relevante (wohnpolitische) Themen sowie über die städtische Haltung dazu und nehmen an den von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen angebotenen Veranstaltungen teil. Sie setzen sich zudem für eine gute Unternehmensführung (Good Governance) und die Wahrnehmung der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Verantwortung (Corporate Governance) in der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft ein.»*

Der Verhaltenskodex ist vor dem Wahlvorschlag an den Stadtrat von den Abgeordneten jeweils zu unterzeichnen. Der Verhaltenskodex findet sich anbei.

Frage 4

Werden städtische Delegierte auf mögliche Interessenkonflikte durchleuchtet?

Der Prozess zur Prüfung auf Interessenkonflikte ist für alle städtische Abordnungen in Art. 6 und Art. 15 VVD einheitlich geregelt. So haben alle städtischen Abgeordneten ihre Interessenbindung vor der Wahl anhand eines Formulars schriftlich bekanntzugeben. Das Interessenbindungsformular wird dem Stadtrat mit dem Wahlvorschlag beigelegt. Für neueintretende Interessenbindungen oder -konflikte besteht eine Meldepflicht. Das Formular ist zur Information beigelegt.



4/7

Frage 5

Wie werden die Vertreter der Stadt in den Vorständen entschädigt und wie werden die benötigten Arbeitszeiten verbucht?

Der Entschädigungsmechanismus ist in der Antwort zur Frage 10 erläutert (siehe unten).

Frage 6

Gibt es eine Ombudsstelle, bei welcher die Verfehlungen aus den Genossenschaften gemeldet werden können?

Nein, eine spezifische Ombudsstelle gibt es nicht. Meldungen von Mieterinnen und Mietern oder Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn gelangen heute in der Regel auf zwei Wegen zur Stadt: Entweder werden sie an die städtische Vertreterin oder den städtischen Vertreter herangetragen oder sie werden direkt dem Finanzdepartement gemeldet (in der Regel der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen und in Einzelfällen dem Vorsteher des Finanzdepartements, der die Bearbeitung der Fachstelle übergibt). Wenn die Stadt in der genannten Wohnbauträgerschaft eine städtische Vertretung hat, sind Verfehlungen durch diese zuerst im Leitungsgremium zu thematisieren und dort sicherzustellen, dass diese angemessen aufgearbeitet und geklärt werden können. Die Fachstelle steht hierfür den Vertreterinnen und Vertretern beratend zur Seite.

Wenn dieses Vorgehen nicht möglich ist oder wenn dies vom Leitungsgremium verweigert werden sollte, sind relevante Verfehlungen von den städtischen Vertreterinnen und Vertretern der Fachstelle für Gemeinnütziges Wohnen zu melden. In Zusammenarbeit mit der Fachstelle oder dem Departementssekretariat Finanzdepartement kann dann ein angemessenes Vorgehen mit der Vertreterin oder dem Vertreter gewählt werden (von der brieflichen Aufforderung über mögliche Anträge der Stadt an der Generalversammlung bis hin zur Strafanzeige bei strafrechtlich relevanten Tatbeständen). Im Departementssekretariat besteht auch die Möglichkeit einer juristischen Beratung.

Gibt es keine Vertretung, sucht die Fachstelle bei Verfehlungen, die für die Stadt mit einem Risiko verbunden sind, direkt den Kontakt zum Leitungsgremium der Wohnbauträgerschaft und leitet bei Bedarf nötige Schritte in die Wege. In jedem Fall sind der Schutz der Daten der Person, die die Vorkommisse gemeldet hat, zu berücksichtigen.

Eine unabhängige Ombudsstelle für Mieterinnen und Mieter oder Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn ist auch im Interesse der Stadt, wobei deren Aufbau und Betrieb aber sinnvollerweise von der Genossenschaftsbranche selbst gewährleistet wird.

Frage 7

Werden die städtischen Delegierten in den Vorständen periodisch ausgewechselt, um die Transparenz zu wahren? Falls nicht, wie lange sind die städtischen Vertreter schon bei einzelnen Genossenschaften tätig?

Es besteht mit Ausnahme einer Altersgrenze von 70 Jahren in den städtischen Regelungen keine Amtszeitbeschränkung (vgl. Art. 9 VVD). Bisher wurden Wechsel seitens Verwaltung auch nicht aktiv initiiert. Das Thema von Wechseln nach einer bestimmten Amtszeit soll jedoch geprüft werden. Im Moment haben allerdings die Besetzungen von bestehenden Vakanz en Vorrang vor anderen Massnahmen, die Neubesetzungen nach sich ziehen würden.



5/7

Die Abordnungsdauer der heutigen städtischen Vertreterinnen und Vertreter in gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften beträgt im Schnitt 6,5 Jahre. Aufgeteilt auf Fünfjahres-Abschnitte dauern 28 Abordnungen weniger als 5 Jahre, 17 Abordnungen weniger als 10 Jahre, 7 Abordnungen weniger als 15 Jahre, 3 Abordnungen weniger als 20 Jahre und 3 Abordnungen bis 25 Jahre.

Frage 8

Wir bitten um die detaillierte Auflistung, welche finanziellen Beträge die Genossenschaft Frohheim die letzten zehn Jahre von der Stadt Zürich erhalten hat. Bitte auch die Abschreibungsbeiträge an die Genossenschaft Frohheim aufführen, dies bitte auch für die letzten zehn Jahre.

Die Baugenossenschaft Frohheim hat in den letzten zehn Jahren keine Fördermittel von der Stadt in Anspruch genommen. Abschreibungsbeiträge richtet die Stadt aktuell nicht an private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften aus (diese gibt es bis anhin nur für die städtischen Wohnbaustiftungen und werden erst mit dem Wohnraumfonds eingeführt, der aktuell in Umsetzung ist, aber noch nicht angewendet wird).

Frage 9

Die Stadt Zürich hat bei städtischen Delegierten, welche im Vorstand einer Genossenschaft fungieren, einen neuen Verhaltenskodex mit Selbstdeklaration eingeführt. Was verspricht man sich davon? Welche Sachverhalte oder Vergehen sollen damit vermindert und/oder unterbunden werden? Wird die Selbstdeklaration überprüft? Wurden die Anforderungen an Transparenz und Governance verbessert?

Die Grundlagen für die Abordnungen der Stadt in gemeinnützige Wohnbauträgerschaften umfassen diverse Beschlüsse (wie oben erwähnt), die aufeinander abgestimmt sind, die Vorgaben sind aber sehr umfassend und bieten keine einfache Übersicht. Um den städtischen Vertreterinnen und Vertretern in den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ihre Aufgaben, Rechte und Pflichten spezifisch für ihre Rolle in den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zusammenfassend und klar zu vermitteln, hat die Stadt den Verhaltenskodex erarbeitet. Im Zentrum steht dabei auch die Sensibilisierung für Interessenkonflikte und deren Entstehung.

Davon zu trennen ist die Selbstdeklaration von Interessenbindungen. Diese ist, wie oben ausgeführt, basierend auf der VVD-Grundlage für alle Abordnungen. Eine Überprüfung der Interessenbindungen durch die Stadt ist nur da möglich, wo weitere Mandate als Nebenämter gemeldet sind. Ein Verschweigen kann sanktioniert werden und unter anderem zu einer Aberufung führen.

Die rechtlichen Anforderungen an Transparenz und Governance sind im Obligationenrecht geregelt. Diesem unterstehen auch die privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Die Führungsverantwortung obliegt dem Leitungsgremium als Ganzes. Darüber hinaus hat die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen gemeinsam mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich 2023 eine Tagung zum Thema Corporate Governance durchgeführt und stellt allen städtischen Vertreterinnen und Vertretern auch die Leitlinien des Verbands zur Verfügung. Für weitere Ausführungen siehe auch Antwort zur Frage 11.



6/7

Frage 10

Weiss die Stadtverwaltung, welche Entgelte ihre Vertreter pro Jahr erhalten und ob allenfalls noch andere Leistungen bezogen wurden?

Gemäss Art. 21 im Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement, AS 841.170) werden die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften für ihre Mitwirkung an den Vorstandssitzungen sowie Sitzungen von Ausschüssen und Kommissionen von der Stadt entschädigt, sofern diese Leistungen nicht während der Arbeitszeit erbracht werden (Art. 18 VVD). Diese Entschädigung basiert auf dem Stadtratsbeschluss «Sitzungsgelder der städtischen Delegierten in gemeinnützigen Wohnbauträgern und ähnlichen Körperschaften bzw. Institutionen» (AS 177.301) aus dem Jahr 2001.

Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter haben mindestens ein Mal im Jahr per Ende November ihre Aufwendungen der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen per Formular, das von der Wohnbauträgerschaft mitunterzeichnet wird, einzureichen. Die Fachstelle prüft die Abrechnungen und leitet die Auszahlung der Entschädigungen über das HR in die Wege. Die Auszahlung erfolgt über die reguläre Lohnauszahlung.

Ebenfalls sieht Art. 21 Rechnungsreglement vor, dass, sofern die städtischen Vertreterinnen und Vertreter von den Wohnbauträgerschaften für besondere Dienste, wie Erstattung von Gutachten und dergleichen ausserhalb der Sitzungen und in ihrer Freizeit beansprucht werden, sie hierfür von der Wohnbauträgerschaften entschädigt werden können.

Gemäss Art. 19 VVD besteht für städtische Abgeordnete eine Melde- und Ablieferungspflicht von durch die Drittinstitutionen bezogenen Entschädigungen. Dazu haben alle städtischen Vertreterinnen und Vertreter jeweils per Ende April des Folgejahres ein Formular der Stadtkanzlei zur «Deklaration: Entschädigungen von Drittinstitutionen» auszufüllen, von der vorgesetzten Stelle unterzeichnen zu lassen und bei der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen einzureichen, die die Formulare über das Departementssekretariat der Stadtkanzlei weiterleitet. Das Formular ist in jedem Fall einzureichen, auch wenn keine Entschädigungen durch die Drittinstitution ausgerichtet wurden.

Frage 11

Weshalb werden finanzielle Unterstützungen an die Genossenschaften nicht an Bedingungen geknüpft, welche bei einem Vergehen die Genossenschaft zur Rückzahlung verpflichtet?

Die Frage wird so verstanden, dass mit Vergehen, Verstösse gegen Governance-Richtlinien gemeint sind: Die finanzielle Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist heute an konkrete Bau- oder Erneuerungsvorhaben gebunden. Tritt eine Zweckentfremdung einer unterstützten Liegenschaft ein, müssen die Fördermittel rückerstattet werden. Für die Berücksichtigung von übergeordneten Governance-Aspekten besteht aktuell keine Rechtsgrundlage. Geplant ist eine Überprüfung, inwiefern Aspekte der Governance auch in die Vergabe von Fördermitteln einbezogen werden können.

Frage 12

Falls die städtischen Vertreter keinen relevanten Einfluss in den Vorständen haben, fragt man sich schon, ob diese in Zukunft unterlassen werden soll? Wir bitten dazu um die Einschätzung des Stadtrates.



7/7

Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter können sich insofern in die Leitungsgremien der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften einbringen, als dass sie als vollwertige Mitglieder im Leitungsgremium eine Stimme haben, einen Wissenstransfer in die Milizgremien ermöglichen und für städtische und wohnpolitische Themen sensibilisieren können. Diese Wirkung ist nicht zu vernachlässigen. Das Finanzdepartement beabsichtigt, das Thema der städtischen Abordnungen in gemeinnützige Wohnbauträgerschaften mittels einer externen Studie grundsätzlich zu prüfen.

Frage 13

In Zürich gibt es über 80 Genossenschaften, denen die Stadt Baurechte oder andere Unterstützung gewährt. In all diesen Vorständen sollte die Stadt mit eigenen Delegierten vertreten sein, damit diese die städtischen Interessen einbringen. Offensichtlich gibt es Rekrutierungsprobleme und entsprechendes Fachpersonal zu finden ist schwierig. Gibt es eine stadtinterne Schulung, wo spezifisches Know-how innert nützlicher Frist und Kosten erworben werden kann? Ist eine Anlernung angedacht?

Die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen führt zur Begleitung der städtischen Vertreterinnen und Vertreter zwei Mal im Jahr halbtägige Tagungen zu für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften relevanten Themen durch. Diese dienen dazu, den städtischen Vertreterinnen und Vertretern laufend die städtischen Interessen zu aktuellen Themen zu vermitteln, die sie in die Leitungsgremien einbringen.

Weiter hat die Fachstelle 2023 gemeinsam mit dem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz einen Einführungskurs für neue städtische Vertreterinnen und Vertreter konzipiert und durchgeführt. In diesem Kurs werden einerseits die Aufgaben, Rechte und Pflichten von Mitgliedern in Leitungsgremien sowie die Grundsätze einer guten Unternehmensführung (Corporate Governance) vermittelt und andererseits die Grundlagen der Wohnbauförderung sowie die Rolle der städtischen Vertreterinnen und Vertreter genau erläutert. Der Kurs soll regelmässig wiederholt werden. Ebenfalls 2023 hat die Fachstelle mit dem Verband einen Kurs zu den wichtigsten Finanzkennzahlen durchgeführt. Weitere Kursangebote sind in Planung.

Die Rekrutierungslücken sind aufgrund der erhöhten Fluktuation bei städtischen Mitarbeitenden generell entstanden, was auch am starken Anteil bei den Delegierten von Jahrgängen, die aktuell und in den letzten Jahren in den Altersruhestand gehen bzw. gegangen sind, liegt. Neben dem Ausbau der vorgenannten qualitativen Verbesserungen in der Ausbildung der Delegierten fehlte es in der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen an zusätzlichen Ressourcen, um neben der Kompensation der ausscheidenden Delegierten auch noch aktiv auf eine Vollbesetzung hinwirken zu können. Aktuell wird geprüft, inwiefern hier in der Fachstelle zusätzliche Stellenprozentage geschaffen werden sollen, um den gestiegenen Anforderungen an die Delegierten aber auch der höheren jährlichen Anzahl von Besetzungen gerecht zu werden.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti