



Beschluss des Stadtrats

vom 25. Juni 2025

GR Nr. 2025/129

Nr. 1915/2025

Schriftliche Anfrage von Serap Kahriman, Hans Dellenbach und Christian Traber betreffend Betrugsfälle in den Baugenossenschaften, Massnahmen zur Verhinderung solcher Fälle, Aufgaben der neuen Position in der Fachstelle für Gemeinnütziges Wohnen, langfristige Wirksamkeit der neuen Massnahmen, mögliche Kontrollen, Gutachten zur Funktion der Delegierten sowie strengere vertragliche Klauseln zur finanziellen Transparenz und Governance

Am 26. März 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Serap Kahriman (GLP), Hans Dellenbach (FDP) und Christian Traber (Die Mitte) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2025/129, ein:

In Zürich gab es in den letzten Jahren mutmassliche Betrugsfälle in den Baugenossenschaften Letten und Frohheim bekannt. Dabei sollen Millionenbeträge veruntreut worden sein, und die Machenschaften blieben über längere Zeit unentdeckt.

Obwohl der Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich betont, dass es sich um Ausnahmefälle handelt, sieht sich die Stadt mit der Frage konfrontiert, wie sie solche Vorfälle künftig verhindern kann, insbesondere bei Genossenschaften, die direkt oder indirekt von einer städtischen Unterstützung profitieren (Baurechte, Abschreibungsbeiträge, etc). Als Reaktion wurden neue Verbandsrichtlinien vom Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich erarbeitet, die jedoch nicht verbindlich sind.

Zudem will die Stadt die Baugenossenschaften stärker begleiten und schafft dafür eine zusätzliche Position in der Fachstelle für Gemeinnütziges Wohnen, welche auf Fragen der Governance und Controlling spezialisiert sein wird.

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

1. Welche konkreten Massnahmen plant der Stadtrat, um zukünftige Betrugsfälle in Baugenossenschaften frühzeitig zu erkennen und zu verhindern?
2. Welche konkreten Aufgaben wird die neue Position in der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen im Bereich Finanzen und Controlling der Genossenschaften übernehmen?
3. Wie wird sichergestellt, dass diese Fachstelle effektiv arbeitet und über ausreichend Ressourcen und Kompetenzen verfügt?
4. Wie wird sichergestellt, dass die neuen Massnahmen langfristig wirksam sind und nicht nur auf aktuelle Vorfälle reagieren?
5. Gibt es Überlegungen, die Kontrollen durch die Stadt oder externe Prüfinstanzen zu verstärken?
6. In der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 2024/82 teilt der Stadtrat mit, dass eine detailliertere Analyse zur den Vor- und Nachteilen von extra dafür angestellten Personen für die Funktion der Delegierten nur im Rahmen eines Gutachtens möglich ist. Hat der Stadtrat ein Gutachten in Auftrag gegeben? Falls ja, was ist das Ergebnis? Falls nein, weshalb nicht?
7. In der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 2024/82 beurteilte der Stadtrat "das heutige System der Delegierten als in den Grundzügen bewährt und mit diversen Vorteilen verbunden. Es soll aber geprüft werden, wo das



System noch Optimierungspotenzial hat." Hat der Stadtrat in der Zwischenzeit geprüft, wo konkret Optimierungspotenzial besteht? Falls ja, welche Bereiche wurden konkret überprüft und welche Ergebnisse sind daraus entstanden? Falls nein, weshalb nicht?

8. In der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 2024/82 nimmt der Stadtrat zum Verhaltenskodex der Delegierten bereits Stellung. Gibt es Überlegungen, die Auswahl und Schulung der städtischen Delegierten in den Vorständen zu verbessern?
9. In der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 2024/82 teilt der Stadtrat mit, dass die Vakanzenbesetzung sich immer schwieriger herausstellt. Ein Grund sei die Vereinbarkeit von Mandat und Familie. Einen anderen Grund sieht der Stadtrat im Fachkräftemangel. Hat der Stadtrat hierzu konkrete Massnahmen unternommen?
10. Erwägt der Stadtrat, in zukünftige Baurechtsverträge oder Darlehensvereinbarungen mit Baugenossenschaften strengere vertragliche Klauseln zur finanziellen Transparenz und Governance aufzunehmen?
11. Plant der Stadtrat weitere Massnahmen über das Gutachten hinaus, um die Transparenz und Kontrolle in Baugenossenschaften zu verbessern?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Welche konkreten Massnahmen plant der Stadtrat, um zukünftige Betrugsfälle in Baugenossenschaften frühzeitig zu erkennen und zu verhindern?

Bei den genannten Wohnbauträgerschaften handelt es sich um privatrechtliche Organisationen, deren Führung die Generalversammlung und das Leitungsgremium verantworten. Die Wohnbauträgerschaften unterstehen, wie alle privaten Organisationen, den gegebenen Gesetzen, die auch bei kriminellen Tätigkeiten zum Tragen kommen. Grundsätzlich ist es nicht Aufgabe der Stadt, Betrugsfälle in privaten Trägerschaften aktiv aufzudecken und sie kann diese auch nicht in ihrer Rolle gänzlich verhindern.

Die städtischen Aufsichtsmöglichkeiten über geförderte Wohnbauträgerschaften sind im Rahmen der gegebenen Rechtsgrundlagen eingeschränkt. Diese umfassen die Aufsicht über die Mietzinse gemäss dem Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement; AS 841.150), die Prüfung der Jahresrechnung entlang der Vorgaben im Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement; AS 841.170) oder ergänzende Kontrollen im Rahmen der Zweckerhaltung bei einzelnen Förderinstrumenten (dazu gehören Wohnsitz-, Belegungs- und/oder Einkommens- und Vermögensvorschriften, vgl. dazu z. B. Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen [Zweckerhaltungsreglement; AS 841.160]). Zudem müssen die unterstützten Wohnbauträgerschaften Total- und (gewisse) Teilrevisionen ihrer Statuten vorab von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen prüfen lassen, damit diese weiterhin den Vorgaben der Wohnbauförderung entsprechen. Zur Kontrolle der Verwendung von finanziellen Beiträgen (Fördermittel) der Stadt Zürich an die Genossenschaften besteht die Möglichkeit, auf Antrag des Finanzvorstehers eine Prüfung der Finanzkontrolle (beschränkte Finanzaufsicht gemäss Art. 4, FKVO; AS 175.100) zu veranlassen. Ergänzend nehmen städtische Vertreterinnen und Vertreter in gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften eine Doppelrolle als Vorstandsmitglied sowie als städtische Interessenvertretung ein. Sie verstärken insbesondere das Leitungsgremium fachlich, bringen wohnpolitische Anliegen der Stadt ein und stärken den Dialog zwischen Stadt und Wohnbauträgerschaft. Weiter haben sie aktiv relevante Vorkommnisse wie insbesondere neueintretende Risiken in der



3/6

Wohnbauträgerschaft oder auftretende Interessenskollisionen zwischen der Wohnbauträgerschaft und der Stadt umgehend der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen in der Regel schriftlich zu melden und sich durch diese beraten zu lassen. Sie haben aber keine grundsätzliche Aufsichts- und Kontrollaufgabe, die über die Aufsicht des Leitungsgremiums über die Wohnbauträgerschaft hinausgeht.

Der Stadtrat wird prüfen, welche Massnahmen die Stadt ergreifen kann und welche im Verhältnis zur geleisteten Förderung sinnvoll sind. Er wird bei Bedarf die entsprechenden Rechtsgrundlagen dafür schaffen oder dem Gemeinderat vorlegen (siehe Frage 4). Dazu gehören auch Anforderungen an geförderte Trägerschaften und Sanktionsmöglichkeiten. Mit der neu geschaffenen Rolle mit dem Schwerpunkt Governance bei der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen sollen Ressourcen geschaffen werden, um das Thema vertieft aufzunehmen und die städtischen Handlungsmöglichkeiten zu prüfen.

Frage 2

Welche konkreten Aufgaben wird die neue Position in der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen im Bereich Finanzen und Controlling der Genossenschaften übernehmen?

Die neu geschaffene Position in der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen im Bereich Governance, Finanzen und Controlling wird die Teamleitung des Teams «Kontrollen» mit vier Mitarbeitenden übernehmen und hat nachfolgende Aufgaben und Verantwortlichkeiten:

- Beratung der Wohnbauträgerschaften, der städtischen Delegierten und der städtischen Verwaltungsstellen für alle Fragen im Zusammenhang mit Corporate Governance.
- Prüfungen im Rahmen der Trägerschaftskontrolle (gemäss Rechnungsreglement), einschliesslich jährlicher Berichterstattung an die politischen Gremien, und der Mietzinsgestaltung der Kostenmiete (gemäss Mietzinsreglement).
- Rekrutierung und Begleitung von städtischen Vertretungen in den Leitungsgremien von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, einschliesslich Hauptverantwortung für die Inhalte der Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen (Fachtagungen), welche die Fachstelle jährlich zwei- bis dreimal durchführt.
- Teamleitungsaufgabe: personelle Führung des Teams «Kontrollen». Das Team umfasst derzeit vier Mitarbeitende, welche die regelmässigen Kontrollen zu Zweckerhaltung von subventionierten Wohnungen in Bezug auf die Belegung, Einkommens- und Vermögenslimiten sowie die korrekte Umsetzung der Kostenmiete (Mietzinskontrolle) durchführen.

Frage 3

Wie wird sichergestellt, dass diese Fachstelle effektiv arbeitet und über ausreichend Ressourcen und Kompetenzen verfügt?

Die Frage wird in Bezug auf die unter Frage 2 beschriebene Funktion verstanden. Es handelt sich um eine neu geschaffene Stelle, welche Anfang Juni ausgeschrieben wurde. Nach der Stellenbesetzung (voraussichtlich frühestens per Herbst 2025) erfolgt eine Einarbeitungsphase. Erste Erkenntnisse zu notwendigen weiteren Ressourcen können frühestens im Laufe des Jahres 2026 erfolgen und würden geordnet über den Budgetprozess 2027 erfolgen.



4/6

Frage 4

Wie wird sichergestellt, dass die neuen Massnahmen langfristig wirksam sind und nicht nur auf aktuelle Vorfälle reagieren?

Grundsätzlich stützen sich die Handlungsmöglichkeiten der Stadt auf die vorhandenen Rechtsgrundlagen (Legalitätsprinzip). Im Rahmen der Wohnbauförderung haben die Forderungen der Stadt auch im Verhältnis zur erbrachten Förderungsleistung zu stehen, damit diese in Anspruch genommen wird und greift. Im Rahmen des wohnpolitischen Strategie-Schwerpunkts «Neue und optimierte Instrumente für die Wohnpolitik einsetzen» des Stadtrats sollen alle Rechtsgrundlagen der Wohnbauförderung aktualisiert und optimiert werden. Hierbei wird die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen auch weitere Massnahmen in Bezug auf Governance-Themen, Anforderungen an geförderte Trägerschaften sowie Sanktionsmöglichkeiten prüfen.

Frage 5

Gibt es Überlegungen, die Kontrollen durch die Stadt oder externe Prüfinstanzen zu verstärken?

Ja, dies soll im Rahmen der Überarbeitung der Grundlagen der Wohnbauförderung (siehe Frage 4) sowie durch ein Gutachten zu den städtischen Vertretungen (siehe Frage 6) ermittelt und geprüft werden.

Frage 6

In der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 2024/82 teilt der Stadtrat mit, dass eine detailliertere Analyse zur den Vor- und Nachteilen von extra dafür angestellten Personen für die Funktion der Delegierten nur im Rahmen eines Gutachtens möglich ist. Hat der Stadtrat ein Gutachten in Auftrag gegeben? Falls ja, was ist das Ergebnis? Falls nein, weshalb nicht?

Ja, das Departementssekretariat Finanzdepartement hat ein externes Gutachten in Auftrag gegeben. Der Bericht soll bis Ende Juni 2025 vorliegen.

Frage 7

In der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 2024/82 beurteilte der Stadtrat "das heutige System der Delegierten als in den Grundzügen bewährt und mit diversen Vorteilen verbunden. Es soll aber geprüft werden, wo das System noch Optimierungspotenzial hat." Hat der Stadtrat in der Zwischenzeit geprüft, wo konkret Optimierungspotenzial besteht? Falls ja, welche Bereiche wurden konkret überprüft und welche Ergebnisse sind daraus entstanden? Falls nein, weshalb nicht?

Das konkrete Optimierungspotenzial kann erst basierend auf den Ergebnissen des externen Gutachtens, das aktuell in Arbeit ist (siehe Frage 6), definiert und in der Folge umgesetzt werden. Dies ist stark davon abhängig, welches System der Delegierten für die Zukunft gelten soll.



Frage 8

In der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 2024/82 nimmt der Stadtrat zum Verhaltenskodex der Delegierten bereits Stellung. Gibt es Überlegungen, die Auswahl und Schulung der städtischen Delegierten in den Vorständen zu verbessern?

Seit 2021 begleitet die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen die städtischen Vertreterinnen und Vertreter bereits intensiv durch einen klaren Rekrutierungsprozess, regelmässige Fachtagungen und Weiterbildungskurse, das Einfordern eines jährlichen Kurzberichts sowie persönliche Beratungen. Es sind weitere Ideen vorhanden, mit denen eine bessere Begleitung der städtischen Vertretungen sichergestellt werden könnte. Diese sind aber mit den heutigen Ressourcen nicht umsetzbar. Die neue Rolle bei der Fachstelle mit dem Schwerpunkt Governance wird die Zuständigkeit für die städtischen Vertretungen übernehmen und damit die notwendigen Ressourcen für deren engere Begleitung bereitstellen können.

Frage 9

In der Antwort zur Schriftlichen Anfrage 2024/82 teilt der Stadtrat mit, dass die Vakanzenbesetzung sich immer schwieriger herausstellt. Ein Grund sei die Vereinbarkeit von Mandat und Familie. Einen anderen Grund sieht der Stadtrat im Fachkräftemangel. Hat der Stadtrat hierzu konkrete Massnahmen unternommen?

Die Gestaltung der Tätigkeit im Leitungsgremium erfolgt durch die privaten Wohnbauträgerschaften. Die Stadt hat keinen Einfluss auf Sitzungszeiten oder Umfang der Aufgaben. Es stellen sich hier dieselben Herausforderungen, die Wohnbauträgerschaften auch grundsätzlich bei der Rekrutierung von Mitgliedern für das Leitungsgremium begegnen. Mit dem externen Gutachten sollen auch mögliche Alternativen zur Gestaltung des Systems der städtischen Vertretungen geprüft werden.

Frage 10

Erwägt der Stadtrat, in zukünftige Baurechtsverträge oder Darlehensvereinbarungen mit Baugenossenschaften strengere vertragliche Klauseln zur finanziellen Transparenz und Governance aufzunehmen?

Darlehensvereinbarungen und Baurechtsverträge enthalten mehrheitlich objektspezifische Regelungen. Voraussetzungen bezüglich einer erweiterten finanziellen Transparenz oder Nachweise von gelebten Governance-Prozessen müssen daher eher im Vorfeld solcher Vereinbarungen mit den Wohnbauträgern diskutiert und als Voraussetzung definiert werden. Im Rahmen der Überarbeitung der Grundlagen der Wohnbauförderung wird geprüft, welche Forderungen gestellt und wo diese verankert werden sollen (siehe Frage 4).

Frage 11

Plant der Stadtrat weitere Massnahmen über das Gutachten hinaus, um die Transparenz und Kontrolle in Baugenossenschaften zu verbessern?

Für allfällige weitere Massnahmen sind zuerst die Resultate des Gutachtens zu analysieren. Deren Umsetzung ist massgeblich abhängig davon, ob für diese ausreichende Rechtsgrund-



6/6

lagen existieren. Sicherlich wird im Rahmen der Überarbeitung der Grundlagen der Wohnbauförderung geprüft, welche zusätzlichen Massnahmen für mehr Transparenz und Governance bei den unterstützten Wohnbauträgern eingeführt werden sollen.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter