

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 20. September 2017

754.

Schriftliche Anfrage von Roger Tognella und Pablo Büniger betreffend Beteiligung der Siedlungsgenossenschaft «Sunnige Hof» an der «Vivimus AG», Haltung des Stadtrats zur strategischen Neuausrichtung, zur Auswirkung eines Angebots an subventionierten Alterswohnungen und zu den möglichen Interessenskonflikten einzelner Mandatsträger

Am 14. Juni 2017 reichten Gemeinderäte Roger Tognella und Pablo Büniger (beide FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2017/194, ein:

Einem Artikel der Sonntagspresse ist zu entnehmen, dass in Zürich eine Wohngenossenschaft in Aufruhr sei. Vielleicht ein etwas zu weit gegriffener Titel. Dennoch stellen sich verschiedene Fragen bezüglich der angestrebten Wachstumsstrategie, der Beteiligungsstrategie und der Vergütungen in Mandaten und anderen Zuwendungen an die Mitglieder des Genossenschaftsvorstandes der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.

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

1. Ist der Stadtrat betreffend die Mehrheitsbeteiligung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof an der Vivimus AG, welche in Räumen der Baugenossenschaft domiziliert ist, zeitgerecht orientiert worden? Kennt der Stadtrat die strategische Ausrichtung der Vivimus AG, welche gemäss Handelsregister die Errichtung, der Unterhalt und der Betrieb von Wohn- und Betreuungsangeboten, insbesondere für Betagte bezweckt? Falls ja, seit wann?
2. Ist die Strategie der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, welche mittels der Vivimus AG und gemäss deren Homepage Wohnen mit Dienstleistung, zahlbar und würdevoll anbieten will, im Sinne des Stadtrates? Wie positioniert sich der Stadtrat in diesem Zusammenhang zur ablehnenden Haltung des Genossenschaftsvorstandes zu einem Antrag einer Genossenschafterin, welche einen Anteil subventionierter Alterswohnungen in den Siedlungen der Baugenossenschaft fordert?
3. Teilt der Stadtrat die Sicht des Verwaltungsrates in dessen Stellungnahme zum genannten Antrag, dass sich die Inanspruchnahme der Subventionen massiv auf die Baukosten auswirkt und gemäss Begründung tiefe Baukosten zulasten günstiger Betriebs- und Unterhaltskosten gehen?
4. Wie stellt sich der Stadtrat zum Umstand, dass mehrere Personen aus dem Genossenschaftsvorstand und deren Geschäftsleitung zudem auch im Verwaltungsrat der Vivimus AG tätig sind und somit an zwei Stellen Mandatsbeiträge und Entschädigungen erhalten?
5. Bestehen aus der Sicht des Stadtrates zwischen einer Siedlungsgenossenschaft und einer Dienstleistungsgesellschaft, wie dies die Vivimus AG ist, Interessenskonflikte oder die Gefahr der wirtschaftlichen Abhängigkeit einzelner Mandatsträger in Ausübung des Amtes und gegebenenfalls zusätzlichen Dienstleistungsmandaten? Wo sieht der Stadtrat den Vorteil, wo die Grenzen einer möglichen Interessenbindung?
6. Ist der Stadtrat der Meinung, dass Entschädigungen und Beiträge von Mandatsträgern (Verwaltungsrat, Genossenschaftsvorstand) jeweils mit dem Geschäftsbericht einzeln auszuweisen sind? Sind dabei weitere Zuwendungen und sogenannte „Fringe Benefits“ ebenfalls offen zu legen?
7. Welche Interessen nimmt der Stadtrat in Form einer in den Genossenschaftsvorstand zu delegierenden Person aus der Stadt Zürich wahr? Wie ist das Reporting und die Feedbackkultur der städtischen Delegierten in Genossenschaften geregelt? Wer führt diesen Prozess und wer ist für Eskalationen verschiedener Stufen zuständig?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Wohnbaugenossenschaften sind privatrechtlich organisierte Unternehmen, deren grundsätzliche Strategie von der Generalversammlung festgelegt wird und die von einem Vorstand geleitet werden, der von den Mitgliedern demokratisch gewählt wird. Genossenschaften sind privatrechtliche Gesellschaften gemäss Art. 828ff OR. Die Stadt steht nicht in einer generellen Verantwortung über deren Geschäftsgebaren.

Nur soweit eine Genossenschaft öffentlich gefördert ist bspw. über die Landabgabe im Bau-recht, übt die Stadt eine Kontrolle in diesem Bereich aus. Hier hat sie ein berechtigtes Interesse und verfügt über einen Ansatz für allfällige Massnahmen. Weiter bestehen neben der städtischen Kapitalbeteiligung, die in der Regel für die Genossenschaft betragsmässig nicht von

strategischer Bedeutung ist, und der stimmberechtigten städtischen Vertretung (1 Stimme) im Vorstand für die Stadt keine Interventionsmöglichkeiten.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Ist der Stadtrat betreffend die Mehrheitsbeteiligung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof an der Vivimus AG, welche in Räumen der Baugenossenschaft domiziliert ist, zeitgerecht orientiert worden? Kennt der Stadtrat die strategische Ausrichtung der Vivimus AG, welche gemäss Handelsregister die Errichtung, der Unterhalt und der Betrieb von Wohn- und Betreuungsangeboten, insbesondere für Be-tagte bezweckt? Falls ja, seit wann?»):

Es besteht keine unmittelbare Informationspflicht der Wohnbauträgerschaft dem Stadtrat gegenüber. Indes ist das Finanzdepartement / Büro für Wohnbauförderung via Jahresbericht der Wohnbauträgerschaft und Zusatzinformationen des städtischen Vertreters informiert. Durch den eingereichten Geschäftsbericht ist das Büro für Wohnbauförderung über die Vivimus in allgemeiner Weise informiert.

Zu Frage 2 («Ist die Strategie der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, welche mittels der Vivimus AG und gemäss deren Homepage Wohnen mit Dienstleistung, zahlbar und würdevoll anbieten will, im Sinne des Stadtrates? Wie positioniert sich der Stadtrat in diesem Zusammenhang zur ablehnenden Haltung des Genossenschaftsvorstandes zu einem Antrag einer Genossenschafterin, welche einen Anteil subventionierter Alterswohnungen in den Siedlungen der Baugenossenschaft fordert?»):

Die Vivimus AG ist eine eigenständige privatrechtlich organisierte Gesellschaft. Die SG Sunnige Hof stellt jedoch ihrer Beteiligung entsprechend Verwaltungsräte, die mittels Mandatsvertrag verpflichtet sind, nach den Instruktionen der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof (SG Sunnige Hof) zu handeln. Die Tätigkeit der Vivimus AG hat also nur indirekt mit der Vorstandstätigkeit der SG Sunnige Hof zu tun, bei der die Stadt die eingangs erwähnten Einflussmöglichkeiten hätte.

Indessen weist der Stadtrat darauf hin, dass die kantonale Gesundheitsdirektion von einer sinkenden Zahl an zukünftig benötigten Pflegebetten im stationären Bereich ausgeht. In den letzten zwei Jahren bestand eher ein Überangebot an Pflegeplätzen im stationären Bereich. Ob vor diesem Hintergrund, und weil es sich um eine Mischform zwischen betreutem Wohnen und Pflegebett handelt, Bedarf nach weiteren Pflegeplätzen besteht, ist fraglich. Diese Frage ist für die Stadt Zürich insofern relevant, als sie die Pflege über die öffentlichen Pflegebeiträge massgeblich mitfinanzieren muss.

Die Gemeinde hat mit der Schaffung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung (AS 101.100) die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus («Drittelsziel») und preisgünstiger Wohnungen in der Gemeindeordnung verankert. In diesem Rahmen hat der Stadtrat auch alle vier Jahre auch über die Entwicklung des Anteils subventionierter Wohnungen zu berichten. Im Sinne des Volksauftrags und der Fokussierung der Wohnbauförderung auf bestimmte Zielgruppen strebt der Stadtrat die besondere Förderung subventionierter Wohnungen an. Deshalb bedauert es der Stadtrat, wenn sich eine gefestigte Wohnbauträgerschaft, wie es die SG Sunnige Hof ist, diesem Förderinstrument verwehrt.

Zu Frage 3 («Teilt der Stadtrat die Sicht des Verwaltungsrates in dessen Stellungnahme zum genannten Antrag, dass sich die Inanspruchnahme der Subventionen massiv auf die Baukosten auswirkt und gemäss Begründung tiefe Baukosten zulasten günstiger Betriebs- und Unterhaltskosten gehen?»):

Siedlungen, in denen Wohnungen von Kanton und Stadt subventioniert werden, unterliegen sogenannten Kostenlimiten, also Vorgaben wieviel eine Wohnung maximal kosten darf. So lässt sich also eine unmittelbar verteuernde Wirkung auf die Baukosten nicht ableiten.

Die Argumentation des Vorstands der SG Sunnige Hof verläuft offensichtlich in der Richtung, dass die Kostenvorgaben zusätzliche Investitionen verhinderten, die langlebiger sind oder über die Lebensdauer einer Liegenschaft gesehen eine günstigere Bewirtschaftung (Betriebs- und Unterhaltskosten) ermöglichten. Darüber lässt sich streiten. Abschliessende Resultate,

die diese Einschätzung stützen, bestehen nicht. Tatsache ist aber auch, dass andere gemeinnützige Wohnbauträger, die ihre Liegenschaften ebenso kostenbewusst bewirtschaften, gleichwohl in der Bauphase sehr auf die Kosten schauen. Je nach Umständen ist es auch möglich, nachhaltige Bauten zu realisieren, die günstiger sind als es die Kostenlimiten für subventionierte Wohnungen zulassen.

Zu Frage 4 («Wie stellt sich der Stadtrat zum Umstand, dass mehrere Personen aus dem Genossenschaftsvorstand und deren Geschäftsleitung zudem auch im Verwaltungsrat der Vivimus AG tätig sind und somit an zwei Stellen Mandatsbeiträge und Entschädigungen erhalten?»):

Die Tätigkeit der Mitglieder im Verwaltungsrat der AG hat rechtlich nichts zu tun mit der Vorstandstätigkeit bei der Genossenschaft, auch wenn zwei Vorstandsmitglieder der Genossenschaft im Verwaltungsrat der AG Einsitz haben. Deren betreffende Aufwände und Entschädigungen für ihr Engagement im Verwaltungsrat der AG sind vom Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement, AS 841.170) für gemeinnützige Wohnbauträger genauso wenig geregelt wie die Löhne der Angestellten der Geschäftsstelle der Genossenschaft. Sie dürfen dafür auch nicht aus Mitteln der Liegenschaftsbewirtschaftung bzw. nicht aus der Rechnung der SG Sunnige Hof entschädigt werden, sondern müssen nach den entsprechenden rechtlichen Bestimmungen für die AG entschädigt werden.

Die betreffenden Aufwendungen der AG dürfen den Mieterinnen und Mietern, die davon keinen Gebrauch machen wollen, nicht über den Mietzins belastet werden und es dürfen keine Zahlungen zu Lasten der Liegenschaftsrechnung der Genossenschaft an die AG fliessen. Dies, zumal deren Dienstleistungsangebot *kein Bestandteil der Kostenmiete* ist. Das heisst folglich, dass sich das Dienstleistungsangebot im Rahmen der Tätigkeit der AG in erster Linie selbst refinanzieren muss. So dürfte ein Masshalten bei den Entschädigungen bei der AG eine wirtschaftliche Notwendigkeit sein. In Frage kommt höchstens ein Beitrag der Siedlungsgenossenschaft aus einem statutarisch geregelten Solidaritätsfonds.

Wenn diese Trennung der beiden Gesellschaften sauber eingehalten wird, bleibt allerdings weiter zu beachten, wie weit die Pflichtenhefte der jeweiligen Mandatsträger und Mandatsträgerinnen wirklich noch in beiden Gremien erfüllt werden können.

Zu Frage 5 («Bestehen aus der Sicht des Stadtrates zwischen einer Siedlungsgenossenschaft und einer Dienstleistungsgesellschaft, wie dies die Vivimus AG ist, Interessenkonflikte oder die Gefahr der wirtschaftlichen Abhängigkeit einzelner Mandatsträger in Ausübung des Amtes und gegebenenfalls zusätzlichen Dienstleistungsmandaten? Wo sieht der Stadtrat den Vorteil, wo die Grenzen einer möglichen Interessenbindung?»):

Der Vorteil liegt unbestritten darin, dass die SG Sunnige Hof ihrer Bewohnerschaft durch die Vivimus AG ein genossenschaftsnahes Dienstleistungs- und Betreuungsangebot machen kann. Die Nähe bringt weiter den Vorteil, dass die für die Dienstleistungen nötige Infrastruktur schon frühzeitig bei baulichen Vorhaben berücksichtigt werden kann.

Ein Nachteil könnte in den allenfalls zu knappen Ressourcen der Doppelmandatsträgerinnen und -trägern liegen.

Zu Frage 6 («Ist der Stadtrat der Meinung, dass Entschädigungen und Beiträge von Mandatsträgern (Verwaltungsrat, Genossenschaftsvorstand) jeweils mit dem Geschäftsbericht einzeln auszuweisen sind? Sind dabei weitere Zuwendungen und sogenannte „Fringe Benefits“ ebenfalls offen zu legen?»):

Die Ausweispflicht der Entschädigungen für die Vorstandstätigkeit in gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist im Rechnungsreglement geregelt. Gemäss Art. 19 ist die Vorstandsentuschädigung im Geschäftsbericht auszuweisen. Im Sinne der Transparenz wäre eine entsprechende Regelung im Geschäftsbericht der AG angezeigt. Dies liegt aber nicht in der Kompetenz des Stadtrats.

Zu Frage 7 («Welche Interessen nimmt der Stadtrat in Form einer in den Genossenschaftsvorstand zu delegierenden Person aus der Stadt Zürich wahr? Wie ist das Reporting und die Feedbackkultur der städtischen Delegierten in Genossenschaften geregelt? Wer führt diesen Prozess und wer ist für Eskalationen verschiedener Stufen zuständig?»):

Eine der Hauptaufgabe der städtischen Vertreterinnen und Vertreter besteht darin, allgemein eine gute Zusammenarbeit und gegenseitige Information zwischen der Stadt und der Bauträgerschaft herzustellen. Selbstverständlich setzt sich die delegierte Person auch für die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung und der stadträtlichen Strategieschwerpunkte ein. Im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung achtet sie auf das Einhalten der einschlägigen Vorschriften.

Das Büro für Wohnbauförderung unterstützt und berät die städtischen Vertreterinnen und Vertreter bei der Ausübung ihres Mandats. Letztere sind gehalten, bei besonderen Vorkommnissen unverzüglich das Büro für Wohnbauförderung zu informieren. Es kann in diesen Fällen beratend oder vermittelnd tätig werden und bei Bedarf zuständige Stellen involvieren. Wenn nötig wird der Vorsteher des Finanzdepartements eingeschaltet.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti