



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 7. September 2022

GR Nr. 2022/420

### **Finanzdepartement, Regionalverband «Wohnbaugenossenschaften Zürich», Beiträge 2021–2024**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Vorliegend wird dem Gemeinderat die Bewilligung eines wiederkehrenden Beitrags von insgesamt 117 500 Franken pro Jahr an den Regionalverband «Wohnbaugenossenschaften Zürich» für die Jahre 2021–2024 beantragt.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem bereits bisher gewährten ordentlichen Beitrag von 80 000 Franken pro Jahr und einem nur in dieser Beitragsperiode zu gewährenden ausserordentlichen Beitrag von 37 500 Franken pro Jahr für die Initialkosten eines Projekts zur Professionalisierung von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (Projekt «Netz Genossenschaften»).

#### **2. Ausgangslage**

Im Jahre 2000 wurde die «Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau» als gemeinsames Projekt der Stadt und des «Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, SVW Zürich» (seit 2013 «Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich» oder kurz «Wohnbaugenossenschaften Zürich») gegründet, mit dem Ziel, die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften der Stadt Zürich in ihrer Bau- und Erneuerungstätigkeit zu unterstützen. Das Projekt entstand im Rahmen der Umsetzung des damaligen Legislatorschwerpunkts des Stadtrats «10 000 Wohnungen in 10 Jahren». Für die zweijährige Aufbau- und Pilotphase wurde von der Stadt die Hälfte der Gesamtkosten von 400 000 Franken, d. h. 200 000 Franken, übernommen. Die andere Hälfte der Kosten wurde vom Regionalverband getragen. Der städtische Beitrag wurde dem Zweckerhaltungsfonds belastet. In der Folge wurde das Projekt weitergeführt und seitens der Stadt wie bis anhin jeweils hälftig mittels Beiträgen aus dem Zweckerhaltungsfonds mitfinanziert (jährliche Beiträge zwischen 25 000 und 50 000 Franken). Ab 2008 wurde die Förderstelle aus Effizienzgründen in die Verbandorganisation integriert und für die städtischen Beiträge wurde ein Aufgabenkatalog definiert. In den Jahren 2011 und 2018 wurde dieser jeweils geringfügig angepasst. Die Beiträge der Stadt wurden gemäss den einschlägigen Vorschriften des Reglements über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen (Zweckerhaltungsreglement, AS 841.160) in der Kompetenz des Vorstehers des Finanzdepartements aus dem Zweckerhaltungsfonds geleistet.

Der Umfang der Tätigkeiten des Regionalverbands hat kontinuierlich zugenommen. So führten insbesondere die stetige Verteuerung von Bauland und Liegenschaften, die Verknappung des Bodens sowie die zunehmende Komplexität durch Verdichtungsprojekte und höhere Anforderungen an den Bau (u. a. ökologische Aspekte) dazu, dass die Akquisitions- und Beratungsdienstleistungen des Regionalverbands immer komplexer und aufwändiger wurden. Entsprechend sind die städtischen Beiträge an den Regionalverband «Wohnbaugenossenschaften Zürich» von jährlich 30 000 Franken für die Jahre 2009–2011 auf 50 000 Franken für die Jahre 2012–2015 bzw. 80 000 Franken für die Jahre 2016–2020 (Verfügung Nr. 2018.68 vom 19. Dezember 2018 des Vorstehers des Finanzdepartements)



erhöht worden. Dies entsprach jeweils rund der Hälfte der verbandsintern ausgewiesenen jährlichen Aufwendungen für die Tätigkeiten im Sinne der mit den Beiträgen verbundenen Erwartungen der Stadt.

Per Ende 2018 musste der Zweckerhaltungsfonds im Rahmen des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM2) auf Basis des neuen Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) aufgelöst werden (vgl. dazu Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1010/2018). Entsprechend hat die mit dieser Vorlage vorgesehene, im Austausch zwischen dem Finanzdepartement und dem Regionalverband besprochene und im Laufe des Jahres 2020 konkretisierte Weiterführung der Zusammenarbeit und der Beitragsleistung der Stadt an die Trägerschaft im Rahmen des ordentlichen Budgets zu erfolgen.

Im Sommer 2021 wurde eine entsprechende Vorlage zuhanden von Stadtrat und Gemeinderat ausgearbeitet, die jedoch aus formalrechtlichen Gründen nochmals eingehender überprüft und überarbeitet werden musste. Dies führte zusammen mit der Integration des in Kapitel 7 näher erörterten Beitragsgesuchs vom 30. November 2021 sowie der seit 1. Januar 2022 geltenden neuen Kompetenzregelung (wiederkehrende Beiträge neu erst ab 100 000 Franken in Kompetenz Gemeinderat statt wie vorher ab 50 000 Franken) zu einem grösseren Zeitbedarf, als für die Überarbeitung der Vorlage ursprünglich vorgesehen war.

### **3. «Wohnbaugenossenschaften Zürich»**

«Wohnbaugenossenschaften Zürich» ist ein als Verein organisierter Regionalverband des Dachverbands «Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger». Die Trägerschaft bezweckt in erster Linie die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Stadt und Region Zürich. Der Regionalverband unterstützt seine Mitglieder in ihren Anliegen, erbringt Dienstleistungen für sie und vertritt ihre Interessen in Politik und Öffentlichkeit. Als nicht gewinnstrebige Organisation fördert er v. a. Solidarität, Zusammenarbeit und Informationsaustausch unter den Mitgliedern (statutarischer Zweckartikel). Durch umfassende Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen zur Stärkung der Wohnbauträgerschaften sowie durch die Vermittlung von Liegenschaften trägt «Wohnbaugenossenschaften Zürich» massgeblich zum Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus und damit zur Erreichung des in der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) verankerten Drittelziels bei. Aktuell gehören dem Regionalverband 260 Mitglieder, zumeist Wohnbaugenossenschaften, an, wovon 135 ihren statutarischen Sitz in der Stadt Zürich haben. Die Mitglieder des Regionalverbands sind äusserst heterogen; d. h. von Kleinstgenossenschaften bis zu den bekannten grossen Genossenschaften in der Stadt sind alle Organisationsgrössen vertreten.

Für die Stadt ist «Wohnbaugenossenschaften Zürich» seit Jahrzehnten ein wichtiger und verlässlicher, professionell agierender Partner in Belangen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der wesentlich von den Wohnbaugenossenschaften getragen wird (rund 41 200 der insgesamt rund 55 300 zur Kostenmiete vermieteten Wohnungen in der Stadt werden von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften bewirtschaftet).

«Wohnbaugenossenschaften Zürich» ist sodann der einzige Regionalverband, der spezifisch und ausschliesslich die Interessen der in Stadt und Region Zürich ansässigen Wohnbaugenossenschaften vertritt und damit für die vorliegend in Frage stehende Zusammenarbeit mit den damit verbundenen öffentlichen Interessen in Frage kommt. Für die Erreichung der Ziele des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne der GO und der strategischen Planung von Stadt- und Gemeinderat soll die bereits bestehende enge Kooperation



mit privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften aufrechterhalten und wo möglich noch intensiviert werden. «Wohnbaugenossenschaften Zürich» ist dafür ein wichtiges Bindeglied.

#### **4. Tätigkeiten von «Wohnbaugenossenschaften Zürich»**

Der Katalog der Tätigkeiten von «Wohnbaugenossenschaften Zürich» im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die im öffentlichen Interesse der Stadt sind und für die der Beitrag geleistet werden soll, stimmt mit dem bisherigen Aufgabenkatalog im Wesentlichen überein. Er lässt sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

##### **Wachstum und Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

- Evaluation und Vermittlung von geeigneten Immobilien, Immobilienprojekten und Bauland in der Stadt Zürich an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften;
- Strategische Beratung von Wohnbauträgerschaften (z. B. in Form von «Liegenschaftschecks» und «Portfolioanalysen») in Fragen der baulichen Erneuerung unter Einbezug einer nachhaltigen Bewirtschaftung und einer sozial verträglichen Verdichtung;
- Professionelle Begleitung von Wohnbauträgerschaften bei Potenzialabschätzungen und Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsbeurteilungen und Unterstützung beim Vertragswesen, Mithilfe bei der Organisation und Durchführung von Konkurrenzverfahren zu günstigen Konditionen;
- Förderung der Fachkompetenz in den Vorständen und auf den Geschäftsstellen der Wohnbauträgerschaften in den Bereichen Immobilienentwicklung, Finanzierung, Nachhaltigkeit (2000-Watt-Gesellschaft, Netto Null), soziales Zusammenleben und neuer Wohnformen in Form von Weiterbildungsveranstaltungen, einem periodischen Erfahrungsaustausch (z. B. «Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus», diversen «Erf-Veranstaltungen») zu Themen aus den Bereichen Bauen, Finanzen oder Soziales), Wissenstransfer (z. B. Merkblätter) und gezielter Vernetzung (z. B. «Fachpool») sowie Besichtigungen innovativer Projekte in Zusammenarbeit mit der Stadt;
- Bekanntmachen der städtischen Wohnbauförderungsinstrumente, wie insbesondere der Subventionsdarlehen, v. a. unter den Wohnbauträgerschaften, die von diesen Förderinstrumenten bislang noch keinen Gebrauch gemacht haben.

##### **Grundlagenarbeit**

- Koordination der Forschungs- und Grundlagenarbeit zum Genossenschaftswesen;
- Bereitstellen und Aktualisieren von Merkblättern, Leitfäden und weiteren Grundlagen rund um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Evaluation von branchenspezifischen Daten, z. B. zur Kostenstruktur (periodische Branchenstatistik), zu den Einkommen und zur Belegung in Wohnbaugenossenschaften;
- Umfragen bei den Verbandsmitgliedern;
- Erhebung von Daten zu geplanten (Ersatz-)Neubauvorhaben;
- Dokumentation neu erstellter gemeinnütziger Wohnbauten mit einheitlichen Datenblättern zu Wohnungsmix und Wohnungsgrundrissen sowie Benchmarks zu Mietpreisen und Baukosten.



## Öffentlichkeitsarbeit

- Information der Öffentlichkeit und der Verbandsmitglieder über die wohnpolitischen Grundsätze der Stadt Zürich, insbesondere zur Umsetzung des in der GO festgelegten Drittelziels, sowie Sensibilisierung derselben unter anderem zu den Themen Vorzüge der Gemeinnützigkeit, Kostenmiete, Spekulationsverzicht und subventionierter Wohnungsbau;
- Redaktionelle Betreuung und Betrieb einer Informationsplattform (Website) und von weiteren Kommunikationskanälen wie Newsletter und Zeitschriften zu allgemeinen und branchenspezifischen Themen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

## Reporting

«Wohnbaugenossenschaften Zürich» erstattet über seine Aktivitäten jährlich gesondert Bericht zuhanden der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen und stellt dieser erarbeitete Dokumente zur Verfügung. Näheres dazu wird in einer Vereinbarung zur Beitragsgewährung geregelt werden (siehe dazu Kapitel 9).

## 5. Finanzen

Revidierte Erfolgsrechnungen von «Wohnbaugenossenschaften Zürich» der Rechnungsjahre 2019–2021 und Budget 2022

	Rechnung 2019	Rechnung 2020	Rechnung 2021	Budget 2022*
<b>Ertrag</b>				
Mitgliederbeiträge	504 446	766 474	767 083	767 200
Vereinbarung Stadt Zürich	80 000	80 000	0	0
Andere Leistungsverträge	53 688	54 420	44 652	55 000
Sponsoring- und Werbeerträge	127 513	110 500	98 393	97 000
Erträge Beratungsdienstleistungen	469 128	317 563	367 346	320 000
Erträge Verbandsdienstleistungen	165 869	103 659	122 745	140 700
Diverse Erträge, Projekte und Jubiläum	766 950	111 360	7 505	500
Wertberichtigung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5 825	1 423	559	
<b>Total Ertrag</b>	<b>2 173 417</b>	<b>1 545 400</b>	<b>1 408 283</b>	<b>1 380 400</b>
<b>Aufwand</b>				
Aufwand für Verbandsleistungen	956 287	235 366	96 023	143 000
Personalaufwand	819 001	814 488	1 118 164	1 017 309
Sonstiger Betriebsaufwand	316 164	311 246	311 308	331 140
Abschreibungen	26 326	35 933	38 055	32 176
Finanzerfolg	–4 111	–4 123	–4 151	–2 400
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg (v. a. Verlust NetzG)	0	100 000	–89 917	36 565
Steuern	6 800	10 244	–996	
<b>Total Aufwand</b>	<b>2 120 467</b>	<b>1 503 154</b>	<b>1 468 486</b>	<b>1 557 790</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>52 950</b>	<b>42 246</b>	<b>–60 203</b>	<b>–177 389</b>

\* Exklusive der Beiträge aus dieser Weisung.



An der Generalversammlung des Regionalverbands 2019 wurde beschlossen, die Mitgliederbeiträge anzuheben, was zu den erhöhten Einnahmen ab 2020 geführt hat. Diese Einnahmen haben die Ergänzung der Geschäftsstelle ab 2021 mit zwei Stellen ermöglicht, was die höheren Personalkosten begründet. Gleichwohl sind diese Einnahmen somit weitestgehend ausgeschöpft. Im Jahr 2019 fand das 100-Jahr-Jubiläum des Verbands mit einer grossen Ausstellung und diversen Veranstaltungen statt, wofür auch ein Beitrag aus dem Beitragsfonds des Finanzdepartements von 100 000 Franken gewährt wurde. Dies erklärt die grösseren Abweichungen bei den diversen Erträgen wie auch den hohen Aufwand für Verbandsleistungen in jenem Jahr.

Abgesehen von den oben begründeten Abweichungen, waren die Erträge und Aufwände des Regionalverbands in den letzten Jahren sehr stabil. Wie aus den Erfolgsrechnungen ersichtlich, sind die Beiträge der Stadt eine für den Verband wichtige Ertragsquelle. Das negative Jahresergebnis im Jahr 2021 gründet unmittelbar auf den Wegfall dieses einkalkulierten Beitrags.

«Wohnbaugenossenschaften Zürich» erstellt jeweils nur ein Budget für das Folgejahr. Für das Jahr 2022 ist aus folgenden Gründen ein weiteres Defizit budgetiert:

- die Aufgaben im Sinne der Stadt werden vorerst wie bis anhin erbracht, die städtische Unterstützung von 80 000 Franken ist aber nicht budgetiert;
- es werden nötige Eigenleistungen für das Projekt «Netz Genossenschaften» von 36 565 Franken erwartet (siehe Erfolgsrechnung);
- der Aufwand für Verbandsleistungen wird höher ausfallen, da der Verband für ein im September 2022 stattfindendes internationales Symposium mit rund 60 000 Franken Aufwand rechnet. Rund die Hälfte kann über externe Einnahmen gedeckt werden (Enthalten in den Erträgen aus Verbandsdienstleistungen, siehe Erfolgsrechnung), der Rest wird aus dem Eigenkapital des Regionalverbands finanziert werden;
- die Einnahmen aus Beratungsdienstleistungen werden voraussichtlich tiefer als im Vorjahr ausfallen, da der Verband in diesem Bereich schon länger eine personelle Vakanz zu verzeichnen hat.

Für die Jahre 2023 und 2024 sind keine grösseren Projekte oder anderweitigen Abweichungen von einem regulären Geschäftsjahr, wie es das Jahr 2021 war, bekannt.

### **Bilanz von «Wohnbaugenossenschaften Zürich» der Jahre 2019 bis 2021**

	Bilanz 2019	Bilanz 2020	Bilanz 2021
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel	814 149	810 859	715 341
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115 486	43 562	32 949
Übrige kurzfristige Forderungen	5 226	1 662	3 299
Aktive Rechnungsabgrenzungen	76 914	25 928	33 592
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1 011 775</b>	<b>882 011</b>	<b>785 181</b>
Finanzanlagen	70 400	70 400	70 400
Mobile Sachanlagen	10 631	17 349	15 066
Immaterielle Werte	86 709	83 395	99 843
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>167 739</b>	<b>171 145</b>	<b>185 309</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 179 515</b>	<b>1 053 156</b>	<b>970 490</b>



<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175 001	64 894	57 107
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14 434	20 829	3 997
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Organen	39 404	26 146	23 126
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	14 985	9 149	3 693
Passive Rechnungsabgrenzungen	190 750	44 950	145 500
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>434 573</b>	<b>165 969</b>	<b>233 423</b>
Ausgleichsfonds Akquisition	78 000	78 000	78 000
Abstimmungsfonds	100 000	100 000	100 000
Rückstellungen Projekte	72 268	172 268	82 350
<b>Total Fremdkapital langfristig</b>	<b>250 268</b>	<b>350 268</b>	<b>260 350</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>684 841</b>	<b>516 236</b>	<b>493 773</b>
Vereinskapital Verband	441 724	494 674	536 920
<b>Total Vereinskapital</b>	<b>441 724</b>	<b>494 674</b>	<b>536 920</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>52 950</b>	<b>42 246</b>	<b>-60 203</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1 179 515</b>	<b>1 053 156</b>	<b>970 490</b>

Der Regionalverband ist finanziell solide aufgestellt. Sein Tätigkeitsbereich konnte unter anderem durch die finanzielle Unterstützung der Stadt in den letzten Jahren ausgebaut werden. Durch das leichte Wachstum der Geschäftsstelle ist er zudem für die kommenden Jahre für die Wahrnehmung der Aufgaben auch fachlich gut aufgestellt. Ohne die städtischen Beiträge könnte der Regionalverband seine Tätigkeit hingegen nicht im aktuellen Umfang und im Sinne der städtischen Wohnbauförderung aufrechterhalten. Dies zeigt das im Jahre 2021 entstandene und für 2022 weiter budgetierte Defizit deutlich.

## **6. Bedürfnis für die Aufrechterhaltung der Zusammenarbeit mit dem Regionalverband**

Wie in Kapitel 2 zur Ausgangslage bereits ausgeführt, gründet die seit rund 20 Jahren bestehende städtische Unterstützung des Regionalverbands «Wohnbaugenossenschaften Zürich» auf dem gemeinsamen Projekt «Förderstelle Wohnbaugenossenschaften». Damit wurde bezweckt, das Entwicklungspotenzial der Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich aktiv zu fördern, was sowohl im Interesse des Regionalverbands als Interessenvertretung der Wohnbaugenossenschaften als auch im öffentlichen Interesse der Stadt nach mehr gemeinnützigen Wohnungen für die städtische Bevölkerung lag. Diese Ausgangslage, untermauert durch den von den Stimmberechtigten der Stadt Zürich im Jahre 2011 beschlossenen Grundsatzartikel in der GO zur Vergrösserung der Zahl und des Anteils gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt (Drittelsziel, vgl. Art. 18 GO), hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere aufgrund der steigenden Herausforderungen, wie in Kapitel 2 dargelegt, noch zusätzlich akzentuiert. Der Erwerb, die Erstellung, die Entwicklung und der Unterhalt von Liegenschaften nach wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Kriterien erfordert kompetente Gremien und Geschäftsstellen in den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sowie die Nutzung von Opportunitäten. Durch die erbrachten Dienstleitungen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften fördert der Regionalverband diese Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und damit insbesondere auch das Wachstum dieses Wohnungssegments. Die Kommunikation über die städtischen Ziele und die Kooperation mit der Stadtverwaltung sind zentrale Aspekte dabei.



Diese Kooperation ist damit nach wie vor von wichtiger Bedeutung für die Stadt. Eine Fortführung dieser ordentlichen Beitragsleistung über das Jahr 2024 hinaus ist im Rahmen einer Evaluation des Erreichten und basierend auf den künftigen Bedürfnissen zu gegebener Zeit erneut zu prüfen.

### **7. Beitrag für die Initialkosten des Projekts «Netz Genossenschaften»**

Mit Gesuch vom 30. November 2021 ersuchte der Regionalverband um einen Beitrag von 150 000 Franken zur Anschubfinanzierung des Projekts «Netz Genossenschaften». Dabei handelt es sich um ein neues Dienstleistungsangebot des Regionalverbands v. a. für kleine und mittlere Wohnbaugenossenschaften, die wichtige Themen wie Mitgliederbetreuung, Rechnungslegung oder Corporate Governance unterschiedlich und vielfach im Milizsystem handhaben. Der überwiegende Teil dieser Wohnbaugenossenschaften verfügt heute über keine eigene Geschäftsstelle. Zunehmenden Ansprüchen und wachsenden Aufgaben im Hinblick auch auf eine strategische Weiterentwicklung und ein Wachstum der Genossenschaft kann damit oftmals nicht genügend entsprochen werden. Die durch das neue Dienstleistungsangebot des Regionalverbands anvisierte Professionalisierung v. a. dieser Kleingenossenschaften ist im Lichte der bereits erwähnten wohnbaupolitischen Ziele der Stadt für den gemeinnützigen Wohnungsbau sehr zu begrüßen. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich die Professionalisierung auch entlastend auf den Kontrollaufwand der Stadt hinsichtlich der aufgrund der städtischen Unterstützungsleistungen geltenden Reglemente (Rechnungs-, Mietzins- oder Zweckerhaltungsreglement) auswirken kann. Im Vordergrund stehen beim Projekt in der Anfangsphase die auf gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften zugeschnittenen, modular aufgebauten Immobilienbewirtschaftungsdienstleistungen. Diese können durch weitere Module in den Bereichen Immobilienentwicklung, Finanz- und Rechnungswesen, HR, Administration, Informatik oder Kommunikation ergänzt werden. Mittelfristig sollen mit «Netz Genossenschaften» aber auch vermehrt Synergien gefunden und Pooling-Lösungen gefördert werden, z. B. bei Ersatzneubauten oder Sanierungen die übergreifende Bereitstellung von Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter. Das Angebot ist langfristig kostendeckend, aber nicht gewinnbringend ausgerichtet.

Die bisherigen Kosten für die Initiierung von «Netz Genossenschaften» in den Jahren 2020–2022 sind in der folgenden Tabelle aufgeführt (Angabe des Regionalverbands):

	Fr.
Projektleitung eidg. Immobilitentreuhänder (Bruttolohn, 21/22)	280 000
Interne Aufwände Geschäftsstelle und Vorstand, Grundlagen und Businessplan (20/21/23)	85 000
Personalkosten neue Mitarbeitende (Finanzen, BEWI, Assistenz, ab Q 2/3/22)	155 000
Erscheinungsbild und Marketing, Präsentationen und Versand	55 000
Lizenzen 21/22/23, Implementierung und Schulung Software Abacus	135 000
Hardware und Mieten Arbeitsplätze (4 AP à Fr. 4500.–)	20 000
Rekrutierungsaufwand	8 000
Diverses	40 000
Ertrag erste Mandate (Schätzung, ab Q4/22)	–200 000
<b>Total</b>	<b>578 000</b>

Der Regionalverband erbrachte bislang Eigenleistungen durch interne Personalkosten (Geschäftsführung, Kommissionen, VS-Mitglieder) von 85 000 Franken (über 3 Jahre, Stundensatz 85 Franken) und durch Rückstellungen von 170 000 Franken (2021/22) am Projekt



(insgesamt 255 000 Franken). Das Vereinskaptal sank vor allem dadurch von 887 000 Franken (Ende 2020) auf 638 000 Franken (Forecast Ende 2022). Dies entspricht rund 50 Prozent der jährlichen Personalkosten und liegt eher am unteren Rand der Vorgaben des Vorstands. Damit stösst der Regionalverband an die Grenzen der finanziellen Tragbarkeit der noch nicht abgeschlossenen Initiierung des Projekts.

Nebst den genannten Eigenleistungen werden daher für eine erfolgreiche Etablierung des Projekts Drittmittel von rund 323 000 Franken benötigt (Bedarf von 578 000 Franken abzüglich der Eigenleistungen des Regionalverbands von 255 000 Franken, siehe oben). Gemäss Angaben von «Wohnbaugenossenschaften Zürich» steht in Aussicht, dass sich der Kanton Zürich mit maximal 200 000 Franken aus dem gemeinnützigen Fonds des Kantons Zürich (vormals Lotteriefonds) beteiligt. Ein entsprechendes Gesuch ist beim Kanton noch pendent (Stand Ende Juli 2022). Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Kanton im Falle einer Beteiligung an der Höhe des städtischen Beitrags orientieren wird. Der bei der Stadt beantragte Beitrag von 150 000 Franken erscheint im Hinblick darauf, dass sich die Mehrheit der Wohnungen der Verbandsmitglieder auf Stadtgebiet befindet als gerechtfertigt. Daneben wird angestrebt, dass auch andere Gemeinden sich mit kleineren Beiträgen am Projekt beteiligen.

Auch wenn das Projekt ein längerfristiges ist und ein sachlicher Zusammenhang mit der gleichzeitig beantragten ordentlichen Beitragsleistung besteht, kann dessen Initiierung als in sich abgeschlossen qualifiziert werden. Aus diesem Grunde ist die für dieses Projekt vorgesehene Unterstützungsleistung der Stadt für die Geschäftsjahre 2021–2024 auch auf diesen Zeitraum beschränkt.

## 8. Zusammenfassung der Beiträge und Zeitpunkt der Auszahlungen

Mit der überarbeiteten Vorlage soll in Übereinstimmung mit dem genannten letztjährigen Weisungsentwurf zum einen die Zusprechung eines wiederkehrenden Beitrags an «Wohnbaugenossenschaften Zürich» von jährlich 80 000 Franken für die Geschäftsjahre 2021–2024 beschlossen werden. Zusätzlich dazu soll dem Regionalverband ebenfalls für die Geschäftsjahre 2021–2024 ein jährlich wiederkehrender Beitrag von 37 500 Franken entsprechend eines Ende November 2021 eingereichten Beitragsgesuchs über 150 000 Franken für die Initialkosten des Projekts «Netz Genossenschaften» ausgerichtet werden. Insgesamt wird somit vorliegend dem Gemeinderat die Zusprechung eines jährlich wiederkehrenden Beitrags von 117 500 Franken pro Jahr an den Regionalverband für die Geschäftsjahre 2021–2024 beantragt. Dabei soll die Auszahlung des Beitrags für das bereits abgelaufene Geschäftsjahr 2021 zusammen mit der Auszahlung des Beitrags für 2022 in diesem Jahr erfolgen, wofür der Gemeinderat mit Beschluss vom 13. Juli 2022 den erforderlichen Nachtragskredit gesprochen hat. Somit sollen dem Regionalverband im Jahr 2022 insgesamt 235 000 Franken ausbezahlt werden.

Die dem Regionalverband «Wohnbaugenossenschaften Zürich» zuzusprechenden Beiträge und deren Auszahlung sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Geschäfts- und Auszahlungsjahr	2021 und 2022 (ausbezahlt 2022)	2023	2024
Jährlicher Beitrag	160 000	80 000	80 000
Beitrag für Projekt «Netz Genossenschaften»	75 000	37 500	37 500
<b>Total</b>	<b>235 000</b>	<b>117 500</b>	<b>117 500</b>





9/9

## **9. Vereinbarung zu den Modalitäten der Beitragsleistungen**

Über die Modalitäten der Beitragsgewährung wie die vom Stadtrat beschlossenen Auszahlungstermine und das Reporting soll eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Beitragsempfänger in Kompetenz des Vorstehers des Finanzdepartements geschlossen werden.

## **10. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Die Ausgaben sind im Budget 2022 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 vorgemerkt. Der rückwirkend für das Jahr 2021 auszurichtende Beitrag ist ebenfalls im Budget 2022 enthalten.

Bei den vorliegend beantragten Beiträgen handelt es sich um neue wiederkehrende Ausgaben, zu deren Bewilligung der Gemeinderat gestützt auf Art. 59 lit. c GO zuständig ist.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Dem Regionalverband «Wohnbaugenossenschaften Zürich» wird für die Jahre 2021–2024 ein wiederkehrender Beitrag von jährlich 117 500 Franken wie folgt bewilligt:**

- a. 80 000 Franken als ordentlicher Beitrag;
- b. 37 500 Franken als ausserordentlicher Beitrag für das Projekt «Netz Genossenschaften».

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti