

25. März 2011

Fraktion der Grünen
Ueli Gräfflein
Markus Kuhn

Adliswil, 24. März 2011

An den
Präsidenten des Gemeinderates
Herr Thomas Fässler
Zürichstrasse 12
8134 Adliswil

Interpellation betreffend Verkauf von städtischen Liegenschaften

Auf dem Immobilienmarkt hat noch nie eine so eine enorme Nachfrage geherrscht, wie in den letzten Jahren. Seit über 17 Jahren betreibe ich -Ueli Gräfflein- eine eigene Immobilienfirma. Es gibt mehr Investoren als Verkaufsangebote und dies aus berechtigten Gründen: Liegenschaften garantieren kurz- oder langfristig einen sicheren Gewinn. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten sind Immobilien eine der besten und nachhaltigsten Investitionsmöglichkeiten, da sie so gut wie keinen Börsenschwankungen unterworfen sind. Jede Immobilie erzielt eine gute Rendite, je nach Grösse und Lage, im Durchschnitt 3 - 6% Netto. Keine Bankanlage wirft bei ähnlichem Risiko bzw. Sicherheit einen besseren Zins ab. [Zum Vergleich: Momentane Verzinsung diverser Banken auf Sparkonti gem. Online Recherche ab 0.125% bis 1% wobei das Gros bei lediglich 0.375% liegt.] Durch die Verknappung von Baulandreserven wächst der Wert von Immobilien stetig.

Adliswil ist im Besitz von diversen Liegenschaften, dazu gehören auch öffentliche Gebäude. Am 2. Februar 2011 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Liegenschaftenabteilungen von Stadt und Schule zu einer Abteilung an einem Ort und unter der Leitung des Ressorts Finanzen zusammengeführt werden. Wir sind der Ansicht, dass diese Abteilung auch in Adliswil gut und rentabel verwaltet werden kann. Mit gutem Beispiel geht die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich voran und bewirtschaftet den Grundbesitz der Stadt im Finanzvermögen: 9000 Wohnungen, 1000 Geschäftsräume und 60 Restaurants. Verwaltungskosten werden bei Mietobjekten auf die Mieter abgewälzt.

Uns ist bekannt, dass in anderen Gemeinden immer wieder Liegenschaften dazu gekauft werden, in Adliswil ist das Gegenteil der Fall. Sollten die Liegenschaften auf den offenen Markt gelangen, werden die Mietzinse bestimmt innert Jahren nach oben angepasst und somit für einige Mieter der betroffenen Liegenschaften nicht mehr bezahlbar sein.

Der Stadtrat präsentiert zum vierten aufeinanderfolgenden Jahr ein positives Jahresergebnis. Die Jahresrechnung 2010 schliesst um 2,6 Mio. Franken besser ab als budgetiert. Auch das Budget 2009 schloss mit einem positiven Jahresergebnis um Plus 0.6 Mio. gegenüber dem Vorjahr ab. Aus diesen Gründen können wir einen eventuellen Verkauf von Immobilien nicht nachvollziehen. Immobilien sind geringen Schwankungen unterlegen und gehören kurz und langfristig zu den besten Anlagen.

Aus diversen Quellen haben wir erfahren, dass in Adliswil städtische Liegenschaften zum Verkauf stehen. Daher bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

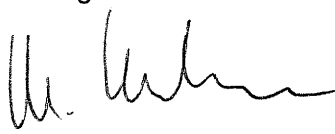
Fragen:

1. Wer bringt die Idee zum Verkauf einer Immobilie/Liegenschaft ein?
2. Was ist der Grund für die Verkäufe?
3. Um welche Immobilien handelt es sich konkret?
4. a.) Fanden/finden Ausschreibungen im Internet statt?
b.) Welche Online-Plattformen werden genutzt?
5. Wie lange waren/bleiben die Inserate aufgeschaltet?
6. Wie viele Interessenten haben sich auf die Ausschreibungen gemeldet?
7. Wie viele Verkaufsdossiers wurden bereits versandt?
8. Hat der Gemeinderat Einblick in die Verkaufsdossiers?
9. Wie hoch sind die Belehnungen (Hypotheiken) der einzelnen Objekte?
10. Wie hoch sind die Renditen der einzelnen Objekte?
11. Wann wurden die Liegenschaften zum letzten Mal saniert und wie hoch waren die Kosten?
12. Was wurde an den Liegenschaften nach BKP saniert?
Der BKP ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei baulichen Anlagen anfallen.
13. Ist die Wertsteigerung von Immobilien der Exekutive und dem Gemeinderat überhaupt bekannt?
(Wenn nicht, siehe Angaben Anhang Seite 3. Keine aktuellen Zahlen vorliegend, aber Tendenz steigend)
14. Wurden die Geschäfte im Gemeinderat bereits besprochen?
15. Wurden Alternativen zum Verkauf in Erwägung gezogen?
16. Wann sollen die Verkäufe stattfinden?
17. Nach welchen Kriterien gestaltet sich das Auswahlverfahren der Käuferschaft, z.B. an den Meistbietenden?
18. Was bleibt kommenden Generationen an stadteigenem Liegenschaften und Boden?

Wir danken dem Stadtrat für die Beantwortung unserer Fragen.



Ueli Gräflein
Gemeinderat Grüne



Markus Kuhn
Gemeinderat Grüne

Anhang:

Infos zu Immobilien und Grundstücken

<http://www.statistik.zh.ch/bodenpreise/boe.php?bfs=131>

http://www.statistik.zh.ch/themenportal/themen/daten_detail.php?id=614

Gemäss statistischem Amt Zürich haben sich die Bodenpreise wie folgt entwickelt:

1974 Preisindikator Wohnbauland	Fr. 158.--/m ²
2009 Preisindikator Wohnbauland	Fr. 695.--/m ²

(Die Erhöhung von Fr.158.-- auf Fr. 695.-- pro Quadratmeter entspräche einer jährlichen Rendite von mehr als 6%!)

⁴ (Quadratmeterpreis (arithmetisches Mittel) für unbebautes, erschlossenes Land in Wohnzonen mit einer Parzellenfläche von 200-699 m²)

