

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Erlöse aus Liegenschaften-Verkäufen, eingereicht von Gemeinderat W. Badertscher (SVP)

---

Am 21. November 2005 reichte Gemeinderat Werner Badertscher namens der SVP-Fraktion mit 36 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

*"Die Stadt Winterthur hat im Jahr 2004 und im laufenden Jahr diverse Liegenschaften verkauft. Darunter sind auch Restaurants.*

*In diesem Zusammenhang interessieren die folgenden Fragen:*

- 1. Wie viele Liegenschaften wurden im Jahr 2004 bzw. im Jahr 2005 verkauft?*
- 2. Wie viele Liegenschaften von welchem Typ (Gewerbeliegenschaften, Restaurants, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser etc.) wurden verkauft?*
- 3. Im gleichen Zeitraum wurden wie viele Liegenschaften erworben?*
- 4. Welche Art von Liegenschaften sind gekauft worden?*
- 5. Wie viele Verkäufe / Erwerbungen wurden durch externe Firmen getätigt?*
- 6. Wie viele externe Firmen, welche im Liegenschaftshandel beauftragt wurden, sind von Winterthur?*
- 7. Welche Gewinne oder Verluste wurden mit den einzelnen Liegenschaften realisiert?*
- 8. Welche Typen von Liegenschaften haben wie viel Gewinn oder Verlust erzielt?*
- 9. Welche Auswirkungen hatten die Verkäufe auf die laufende Rechnung der Stadt Winterthur?"*

### **Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin eines breit gestreuten Immobilienportefeuilles. Die Rechnungslegung der Liegenschaften zeigt auf, dass einzelne Liegenschaftengruppen (vor allem Restaurants und Einfamilienhäuser) negative Ergebnisse ausweisen. Eine Strukturanalyse des gesamten Portefeuilles auf der Basis der Rechnungsergebnisse 2002 pro einzelner Liegenschaft (Kostenstelle) hat ergeben, dass diverse Liegenschaften (vor allem Einfamilienhäuser) und Grundstücksflächen der Kategorie unbebaute Grundstücke die vorgegebenen Kapitalisierungssätze der Direktion des Innern des Kantons Zürich nicht erreichen. Dies bedeutet, dass das im Objekt investierte Kapital nicht genügend verzinst wird, wenn mit dem vom Kanton Zürich vorgeschriebenen Zinssatz für Liegenschaften des Finanzvermögens gerechnet wird. Dieser Umstand führt zu „überbewertetem Grundeigentum“, welches wiederum Abschreibungskosten generiert.

Wie kommen diese negativen Rechnungsergebnisse zustande?

Der jeweilige Buchwert der Liegenschaften des Finanzvermögens wird gemäss den Bewertungs- und Bilanzierungsvorschriften für das Finanzvermögen des Kantons Zürich errechnet<sup>1</sup>. Die Bewertungsformel zur Ermittlung des Buchwertes und eines allfälligen Anteils an

---

<sup>1</sup> § 11 Abs. 2 Gesetz über den Finanzhaushalt

überbewertetem Grundeigentum für Liegenschaften des Finanzvermögens wird im Handbuch über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden definiert; sie ist ertragslastig ausgelegt:

*"1x Realwert (= Landwert & Bauwert) plus 3x Ertragswert (= Nettomiettertrag kapitalisiert je nach Objekt mit folgenden Prozentsätzen: zu 6.0% für Baurechte; zu 7.5% für EFH; zu 8.0% für MFH, Geschäftshäuser und landwirtschaftliche Pachtbetriebe; zu 9.0% für Werkstätten und Fabriken sowie zu 9.5% für Restaurants)."*

Zudem muss berücksichtigt werden, dass ein Grossteil des städtischen Immobilienportefeuilles aus Altliegenschaften besteht. Getätigte Investitionen dienen in der Regel der reinen Werterhaltung und können somit nur schwer auf die Mietenden überwältzt werden. Dies beeinträchtigt den Ertragswert zusätzlich.

Eine weitere Analyse des Portefeuilles zeigt auf, dass keine anlagestarken Liegenschaften, das heisst Liegenschaften mit mindestens 20 Wohneinheiten, vorhanden sind. Der grösste Teil der städtischen Finanzliegenschaften beinhaltet ein bis fünf Wohneinheiten, was verwaltungstechnisch und betriebswirtschaftlich wenig attraktiv ist.

Damit das Liegenschaftenergebnis der Stadt Winterthur nachhaltig verbessert werden kann, ist es unabdingbar, sich von zahlreichen unrentablen Liegenschaften zu trennen, welche keinem Aufgabengebiet der Stadt Winterthur zugeordnet sind. Die Anlagen des Finanzvermögens in Form von Grundeigentum können ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden.

Im Rahmen des Projektes win.03 wurde die Stadtverwaltung auf vorhandenes Sparpotential durchleuchtet. In diesem Zusammenhang und aufgrund der oben genannten Erkenntnisse wurden vier win.03-Massnahmen erarbeitet.<sup>2</sup> Diese sind in das Konzept für das Liegenschaftenerportefeuille im Finanzvermögen der Stadt Winterthur eingeflossen, das der Stadtrat am 18. Februar 2004 verabschiedet hat<sup>3</sup>. Das Konzept wurde an der Pressekonferenz vom 6. April 2004 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Umsetzung dieser Massnahmen leistet einen Beitrag an die Sanierung der Finanzsituation der Stadt Winterthur. Ausserdem wird der Liegenschaftenbestand im Finanzvermögen einer gründlichen Überarbeitung unterzogen. In diesem Sinn hat die Liegenschaftsverwaltung die Käufe und Verkäufe der Jahre 2004 und 2005 im Auftrag des Stadtrates getätigt.

## **Zu den einzelnen Fragen:**

### Zu den Fragen 1 und 2:

*„Wie viele Liegenschaften wurden im Jahr 2004 bzw. im Jahr 2005 verkauft?“*

*Wie viele Liegenschaften von welchem Typ (Gewerbeliegenschaften, Restaurants, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser etc.) wurden verkauft?“*

Gewerbeliegenschaften werden aus Gründen der Wirtschaftsförderung verkauft. Mit dem Verkauf von geeignetem Bauland kann ansässigen Unternehmen eine Expansion ihres Betriebes ermöglicht und es können neue Unternehmungen in Winterthur angesiedelt werden. Beide Massnahmen dienen damit auch der Stadtentwicklung und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

<sup>2</sup> win.03-Massnahmen Nr. 18-21: Verkauf von 10 EFH/Jahr; Verkauf von Restaurants; Verkauf von Baurechtsliegenschaften; Verkauf von Kleinstparzellen/Wohnbauarealen.

<sup>3</sup> SRB 2004-0354 vom 18.2.2004

Mit den vom Stadtrat beschlossenen win.03-Massnahmen, welche seit dem Frühjahr 2004 greifen, sind folgende Objekte veräussert worden:

Typen / Jahr	2004	2005
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>9</b>	<b>13</b>
- davon Einfamilienhäuser	7	9
- davon Zwei- oder Dreifamilienhäuser	2	4
<b>Restaurants</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
<b>Landparzellen</b>	<b>5</b>	<b>15</b>
<b>Baurechte</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>36</b>

Unter den verkauften Grundstücken befanden sich unter anderem die Villa Seewarte in Vitznau (LU) sowie das Hölken-Areal an der Technikumstrasse in Winterthur.

Detailangaben über Fläche und Käuferschaft enthält der jährlich erstellte Geschäftsbericht des Stadtrates, welcher dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis unterbreitet wird.

#### Zu den Fragen 3 und 4:

*„Im gleichen Zeitraum wurden wie viele Liegenschaften erworben?  
Welche Art von Liegenschaften sind gekauft worden?“*

Das vom Stadtrat verabschiedete Konzept für das Liegenschaftenportefeuille im Finanzvermögen der Stadt Winterthur beinhaltet auch die Anlagekriterien beim Immobilienkauf. Bei der Evaluation neuer Liegenschaften mit Zuweisung ins Finanzvermögen sind unter anderem Kriterien wie Objektart, Investitionsgrenze, Anfangsrendite, Lage/Standort (strategische Lage) und Alter/Struktur zu berücksichtigen. Käufe von strategisch wichtigen Liegenschaften oder rentablen Objekten sollen das Portefeuille der Finanzliegenschaften langfristig verbessern.

Die Stadt Winterthur ist in Kontakt mit möglichen Anbietenden und prüft die Angebote, welche der Markt bietet. In den Jahren 2004 und 2005 konnten aufgrund der definierten Anlagekriterien vier Liegenschaften zugekauft werden.

Typen / Jahr	2004	2005
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
- Mehrfamilienhaus	1	0
<b>Landparzellen</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Die gekauften Objekte betrafen folgende Objekte:

- ein Wohnhaus an der Mettlenstrasse 2 (zur Nutzung als Schulliegenschaft)
- Bauland an der Grüzefeldstrasse (Rückkauf von Gewerbeland von der KBV)
- die Schenkelwiese Nord (zur Nutzung als öffentliche Erholungsanlage)
- eine Parzelle beim Reitweg (wegen ihrer strategischen Lage).

Für Detailangaben über Fläche und Verkäuferschaft kann auf den oben bereits erwähnten Geschäftsbericht des Stadtrates verwiesen werden.

Zu den Fragen 5 und 6:

„Wie viele Verkäufe / Erwerbungen wurden durch externe Firmen getätigt?  
Wie viele externe Firmen, welche im Liegenschaftshandel beauftragt wurden, sind von Winterthur?“

<b>Verkäufe und Erwerbungen / Jahr</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Verkäufe durch externe Firmen	8	20
Erwerbungen durch externe Firmen	0	1

Mit der Vorbereitung der beschlossenen win.03-Massnahmen ist gleichzeitig festgestellt worden, dass die vorhandenen Personalressourcen für eine entsprechende Umsetzung nicht genügen. Bereits bei der Beschlussfassung über das Massnahmenpaket war somit bekannt, dass zum positiven Gelingen externe Ressourcen beigezogen werden müssen. Die personellen Ressourcen der Liegenschaftsverwaltung sind zusätzlich durch deren Einbindung in einige HS07-Teilprojekte ausgeschöpft. Da sich die Intensität der Verkaufsaktivitäten wieder senken wird, ist der Beizug von externen Ressourcen einem internen Stellenausbau vorzuziehen.

Bei der Auswahl der externen Maklerbüros wurde darauf geachtet, dass langjährig in Winterthur verankerte Firmen mit entsprechendem Fachwissen beauftragt wurden. Wenn die zu verkaufende oder zu kaufende Liegenschaft eine höhere öffentliche Aufmerksamkeit geniesst, wurde zudem ein besonderes Augenmerk auf entsprechende Sozialkompetenz der Makler gelegt.

Insgesamt wurden in den Jahren 2004 und 2005 sieben externe Maklerbüros beauftragt, von denen fünf aus Winterthur stammen. Für die Objekte "Ferienheim Chesa Bellevue" in Samedan/GR und "Villa Seewarte" in Vitznau/LU wurden infolge spezieller Regionenkenntnisse zwei Maklerbüros aus dem jeweiligen Gebiet beigezogen.

Rückblickend auf die eineinhalbjährige Erfahrung kann festgehalten werden, dass sich diese Form der Verkaufsabwicklung bewährt hat.

Zur Frage 7:

„Welche Gewinne oder Verluste wurden mit den einzelnen Liegenschaften realisiert?“

Die Beantwortung der Frage 7 muss nach Würdigung der Rechts- und Interessenlage gemäss Begutachtung des städtischen Datenschutzbeauftragten unterbleiben.

Gemäss Art. 970a ZGB sind die Kantone verpflichtet, Handänderungen von Grundstücken zu publizieren. Die Publikation erfolgt im Amtsblatt des Kantons Zürich. Von der Möglichkeit, den Kaufpreis zu veröffentlichen, hat der Kanton Zürich keinen Gebrauch gemacht.

Auch wenn es sich bei den fraglichen Angaben über die städtischen Liegenschaftshandel nicht um besonders schützenswerte Personendaten im Sinne von § 5 in Verbindung mit § 2 des kantonalen Datenschutzgesetzes handelt, haben sowohl der städtische als auch der kantonale Datenschutzbeauftragte eine zurückhaltende Praxis vertreten. Entsprechend hat der Stadtrat seine Praxis angepasst. Seit 1997 werden im Geschäftsbericht nur die gehandelten Grundstücke, die Vertragsparteien und die Gesamtsumme aller Liegenschaftshandel genannt, nicht aber die einzelnen Kaufpreise. Das gleiche gilt auch für Medienmitteilungen des Stadtrates über Grundstückverkäufe. Da die fraglichen Käufe und Verkäufe während dieser zurückhaltenden stadträtlichen Praxis stattgefunden haben, dürfen die Kauf- und Verkaufsparteien auf die nicht Bekanntgabe der Kaufpreise vertrauen. Aus diesem Grund kommt der Stadtrat zum Schluss, dass von einer Bekanntgabe von Einzelwerten abzusehen

ist. Die Gewinne und Verluste pro Jahr werden somit kumuliert angegeben (vgl. Beantwortung Frage 8).

Die Frage der Offenlegung wird allenfalls anders zu beurteilen sein, wenn aufgrund von Art.17 der neuen Kantonsverfassung das Öffentlichkeitsprinzip einmal gesetzlich eingeführt ist.

### Zur Frage 8:

„Welche Typen von Liegenschaften haben wie viel Gewinn oder Verlust erzielt?“

Die nachfolgend aufgeführten Werte stellen den erzielten Buchgewinn oder Buchverlust der realisierten Verkäufe in der jeweiligen Laufenden Rechnung dar. Der Buchgewinn oder Buchverlust ist die Differenz zwischen dem erzielten Verkaufspreis und dem Buchwert inklusive dem vorhandenen überbewerteten Grundeigentum. Die entsprechenden Buchwerte der Liegenschaften, inklusive des vorhandenen überbewerteten Grundeigentums, sind in der städtischen Bilanz im Anlagevermögen bilanziert und basieren auf den Bewertungs- und Bilanzierungsvorschriften für das Finanzvermögen im Handbuch über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden (vgl. Seite 2).

Das überbewertete Grundeigentum entsteht bei Liegenschaften, welche die vorgegebenen Kapitalisierungssätze der Direktion des Innern des Kantons Zürich nicht erreichen. Mit dem Verkauf konnte vor allem bei den Restaurantliegenschaften das in der Bilanz vorhandene überbewertete Grundeigentum, welches jährlich mit 10 % abgeschrieben wird, eliminiert werden. Dies bringt eine jährliche Minderbelastung in der Laufenden Rechnung.

Typen / Jahr	Buchgewinn resp. Buchverlust	
	2004	2005
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>1'023'738</b>	<b>2'299'628</b>
- davon Einfamilienhäuser	1'144'900	1'491'766
- davon Zwei- oder Dreifamilienhäuser	-121'162	807'862
<b>Restaurants</b>	<b>-264'940</b>	<b>-2'915'308</b>
<b>Landparzellen</b>	<b>1'131'189</b>	<b>1'308'429</b>
<b>Baurechte</b>	<b>318'584</b>	<b>971'870</b>
<b>Total</b>	<b>2'208'571</b>	<b>1'664'619</b>

Legende: negatives Vorzeichen zeigt einen Buchverlust

### Zur Frage 9:

„Welche Auswirkungen hatten die Verkäufe auf die Laufende Rechnung der Stadt Winterthur?“

Durch den Verkauf von Liegenschaften wird die Laufende Rechnung durch den Wegfall der 10 %-igen Abschreibung auf dem überbewerteten Grundeigentum sowie der Kapitalzinsen in den Folgejahren entlastet.

Je nach Objekt, vor allem bei Altliegenschaften mit grossem Unterhaltsbedarf, wird die Laufende Rechnung zusätzlich um den entsprechenden Aufwandüberschuss entlastet, welcher in der Liegenschaftenrechnung entsteht, wenn der Aufwand grösser als der Ertrag ist. Eine weitere Entlastung ist zudem bei der Investitionsrechnung zu erzielen, da auf hohe Sanierungskosten verzichtet werden kann.

Die realisierten Buchgewinne werden zum Abbau des Fremdkapitales verwendet, was für die gesamte Stadtrechnung wiederum zu Zinseinsparungen geführt hat.

Die mit der Umsetzung der win.03 Massnahmen 18 bis 21 getätigten Verkäufe haben die Laufende Rechnung der Stadt Winterthur nachhaltig entlastet. Die ausgewiesene Verbesserung im Voranschlag 2006 gegenüber der Rechnung 2004 in der Höhe von Fr. 998'193.00 belegt dies.

Institution	Liegenschaften Rechnung 2004 Ertrag/Aufwand(-)	Liegenschaften Rechnung 2005 Ertrag/Aufwand(-)	Liegenschaften Voranschlag 2006 Ertrag/Aufwand(-)	Erzielte Ver- besserung RG 2004 zu VO 2006
Wohn- /Gesch. Häuser	-1'393'675	-1'199'370	-1'044'125	<b>349'550</b>
Soz. Wohnungsbau	-80'494	681	20'381	<b>100'875</b>
Restaurants	-866'066	-714'074	-257'776	<b>608'290</b>
Landw. Pachtbetriebe	-161'200	-188'554	-208'224	<b>-47'024</b>
Baurechte	-499'117	-330'846	-520'500	<b>-21'383</b>
unbebaute Grundstücke	-3'668'638	-3'548'196	-3'660'753	<b>7'885</b>
<b>Total</b>	<b>-6'669'190</b>	<b>-5'980'359</b>	<b>-5'670'997</b>	<b>998'193</b>

Auch die Strukturanalyse des Liegenschaftenportefeuilles sowie das daraus resultierende und vom Stadtrat verabschiedete Konzept für das Liegenschaftenportefeuille im Finanzvermögen der Stadt Winterthur wirkt nachhaltig und trägt zur positiven Entwicklung der Stadt Winterthur bei.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder