

**Stadtrat**

Vorlage an den Grossen Gemeinderat

vom 21. August 2001

Nr. 0916

Interpellation

Interpellation Philip Schneider / Gerald Hutter "Bruttorendite städtischer Liegenschaften"; schriftliche Beantwortung

Philip Schneider und Gerald Hutter sowie 39 Mitunterzeichnende reichten am 12. Juni 2001 eine Interpellation mit dem Titel „Bruttorendite städtischer Liegenschaften“ ein (vgl. Beilage). Der Stadtrat beantwortet die Interpellation schriftlich wie folgt:

1. Die Interpellation befasst sich mit der Berechnung der Bruttorendite städtischer Liegenschaften, wobei offensichtlich die Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Finanzvermögen der Stadt gemeint sind. Diese Liegenschaften sind - im Gegensatz z.B. zu öffentlichen Gebäuden - dadurch charakterisiert, dass sie primär privaten Nutzungen dienen und einen Ertrag abwerfen. Der Ertrag aus dem Liegenschaftenbestand im Finanzvermögen muss die gesamten Liegenschaftenkosten decken. Die Bewirtschaftung erfolgt demgemäss mit dem Ziel der Selbstfinanzierung ohne Beanspruchung von finanziellen Mitteln aus dem allgemeinen städtischen Haushalt. Wie auch in privaten Liegenschaftenbeständen ist dazu eine Mischrechnung erforderlich; je nach Situation im Einzelfall können bestimmte Objekte eine überdurchschnittliche oder eine geringere Rendite aufweisen. Die Berücksichtigung von sozialen, kulturellen oder anderen öffentlichen Interessen ist innerhalb des finanziellen Gesamtrahmens für die Wohn- und Geschäftsliegenschaften möglich. Verdeckte Subventionierungen sind aber zu vermeiden.
2. Die Ertragssituation der einzelnen Liegenschaften wird vor allem mit der Brutto- oder der Nettorendite ausgedrückt. Diese Werte werden in gleicher Weise wie für private Liegenschaften berechnet; die Berechnungsweise und die zulässigen Kriterien richten sich dabei unter anderem nach der Haushaltverordnung des Kantons und der Mieterschutzgesetzgebung. Die auch in der Interpellation angeführte hauptsächliche Kenngrösse ist die Bruttorendite, die das Verhältnis zwischen den Mieteinkünften und den gesamten Anlagekosten ausdrückt. Die Bruttorendite der städtischen Finanzliegenschaften betrug



im Jahre 2000 im Durchschnitt 7,2 % und entspricht somit, wie noch ausgeführt wird, dem Ziel der Kostendeckung.

3. Die Bruttorendite wird als Verhältnis der Mieteinnahmen zu den Anlagekosten berechnet. Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus den Bau- oder Erwerbskosten der Liegenschaft sowie den von der Stadt als Eigentümerin vorgenommenen und aktivierten Investitionen und Unterhaltsarbeiten. Die Höhe dieser Anlagekosten entspricht dem Buchwert in der städtischen Rechnung. Der Buchwert enthält somit sämtliche Aufwendungen der Stadt für die jeweilige Liegenschaft, soweit sie den Liegenschaftswert beeinflussen und aktiviert werden können. Die Buchwerte in der städtischen Rechnung werden entsprechend den jeweils getätigten Aufwendungen, bei grösseren Projekten mit der Bauabrechnung, nachgeführt und bilden die Basis für Renditeberechnungen.
4. In der politischen Diskussion, so auch in der vorliegenden Interpellation, wird die Höhe dieser Buchwerte immer wieder kritisiert. Dabei wird vorgebracht, die in der aktuellen Bilanz enthaltenen Werte seien aufgrund von vorgenommenen Abschreibungen zu tief und entsprächen somit nicht mehr den tatsächlichen Aufwendungen der Stadt für die jeweilige Liegenschaft. Diese Behauptung trifft nicht zu:
 - Allgemeine Abschreibungen auf den Wohn- und Geschäftsliegenschaften wurden lediglich in den Jahren 1978 bis 1986 vorgenommen. Diese Abschreibungen erfolgten aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates von 1978. Sie stellten Anpassungen der damaligen Buchwerte an die tatsächlichen Ertragsverhältnisse dar und betrafen vor allem Liegenschaften, die für städtische Projekte vorgesehen, zu entsprechenden Preisen erworben und im Unterhalt vernachlässigt waren. In den entsprechenden neun Jahren wurden so insgesamt 5,9 Millionen Franken abgeschrieben, dies bei einem gesamten Anlagewert von heute ca. 113 Millionen Franken.
 - Seit 1986 sind keine allgemeinen Abschreibungen mehr getätigt worden. Die Buchwerte wurden somit im Zuge der aktivierten Investitionen erhöht, aber auch im Falle von überbewerteten Liegenschaften nicht mehr reduziert. Solche Abschreibungen erfolgten erst bei einer Abgabe im Baurecht oder einem Verkauf und einem entsprechenden Beschluss des Grossen Gemeinderates, z.B. im Falle der ehemaligen Gebäude der Rudolf-Steiner-Schule oder der Schiessanlage Schaugenbad. Einzelne Abschreibungen wurden zudem im Rahmen der Budgetierung bei landwirtschaftlichen Liegenschaften vorgenommen.

Wohn- und Geschäftsliegenschaften werden seit 1986 grundsätzlich nicht mehr abgeschrieben, so dass die in der Rechnung angegebenen Buchwerte und die darauf basie-



renden Bruttorenditen eine objektive und ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Ertragssituation bilden. Bei den grösseren Sanierungspaketen der letzten Jahre wurden die Sanierungsinvestitionen sogar vollständig aktiviert, auch wenn die Aufwendungen als Unterhalt galten und nicht mietzinsrelevant waren. Diese Buchwerte sind somit eher zu hoch. Andererseits weisen Liegenschaften, die bereits sehr lange im Eigentum der Stadt sind und bei denen wenig Investitionen getätigt wurden, naturgemäss einen tiefen Buchwert auf. Dies ist aber bei Privaten nicht anders.

5. In der Interpellation wird von der „Berechnung der Rendite auf der Basis eines aktuellen Marktwertes der Liegenschaft“ gesprochen. Die so definierte Bruttorendite würde somit nicht mehr auf der Basis des dargestellten Anlagewertes, sondern aufgrund eines dem Marktgeschehen folgenden Marktwertes berechnet. Konstant steigende Immobilienpreise wie in Hochkonjunkturphasen würden somit zu entsprechend ständig sinkenden Bruttorenditen, Preiszusammenbrüche auf dem Immobilienmarkt wie in den 90er Jahren umgekehrt zu rasant steigenden Bruttorenditen führen. Solche marktgerechten Bruttorenditen sind für den Verkauf oder Kauf einer Liegenschaft eine aktuelle Information zum momentanen Stand, als längerfristige Vergleichsbasis und als Aussage über die Selbstfinanzierung des Liegenschaftenbestandes sind sie unbrauchbar. Marktgerechte Bruttorenditen müssten auf Schätzungen beruhen, wären mit den üblichen Schwankungsbereichen von 20 % sowie mit manipulativen und spekulativen Gefahren verbunden. Die städtischen Liegenschaften im Finanzvermögen dürfen nicht unter den Aspekten einer einmaligen Gewinnmaximierung beurteilt werden. Ziel ist eine langfristige und nachhaltige Politik mit einer kostendeckenden Bewirtschaftung des Liegenschaftenbestandes.
6. Differenziert ist die Sachlage zu beurteilen, wenn mit dem Begriff „marktmässige Rendite“ eine Anpassung der Mietzinsen an die Möglichkeiten des Wohnungsmarktes gemeint ist. Selbstverständlich werden die Mietzinsen für die städtischen Liegenschaften im konkreten Einzelfall entsprechend den jeweiligen Nachfragesituationen festgelegt mit dem Ziel einer auch finanziell möglichst optimalen Vermietung. Grenzen bilden dabei die mietrechtlichen Möglichkeiten und die übergeordneten Zielsetzungen der städtischen Vermietungspolitik.
7. In der Rechnung und im Geschäftsbericht 2000 sind der Buchwert der Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 91,5 Millionen Franken und eine Bruttorendite von 8,7 % aufgeführt. Diese hohe Bruttorendite ergibt sich daraus, dass einerseits die aktuellen Mieterträge bereits eingerechnet sind, die Buchwerte andererseits die grossen Investitions- und Sanierungsaufwendungen der letzten Jahre noch nicht enthalten. Werden die noch nicht abgerechneten Massnahmen ebenfalls aktiviert, ergibt sich ein bereinigter



Buchwert von total 113 Millionen Franken. Damit beträgt die Bruttorendite für diese Liegenschaften 7,2 %. Sie liegt damit um 2 bis 3 % über den Zinssätzen für erstrangige Hypotheken und gewährleistet eine ausreichende Selbstfinanzierung.

8. Mit der Nettorendite kann die Eigenwirtschaftlichkeit der Wohn- und Geschäftsliegenschaften noch präziser dargestellt werden: Die Nettorendite zeigt, wie das in den Liegenschaften gebundene Eigenkapital (Buchwert) nach Abzug aller Kosten und Aufwendungen verzinst wird. Das Ziel der Selbstfinanzierung ist erreicht, wenn die Nettorendite über dem durchschnittlichen Passivzinssatz liegt, den die Stadt für Fremdgelder zu zahlen hat, und gleichzeitig der notwendige Unterhalt vorgenommen werden kann. Diese Nettorendite betrug Ende der 80er Jahre noch zwischen 3,3 und 4 %, sie konnte dann in den 90er Jahren durch die getroffenen ertragsverbessernden Massnahmen erhöht werden und liegt im Jahre 2000 bei 5,5 %. Umgekehrt betrug der interne Passivzinssatz 1987 4,9 %, stieg bis zur Mitte der 90er Jahre auf bis zu 6 % und beträgt heute 4,4 %. Während somit in den 80er Jahren und Anfangs der 90er Jahre die Nettorendite noch unter dem Passivzinssatz lag, ist, vor allem als Folge der konsequenten Anpassung der Mieten in den städtischen Liegenschaften an den Markt, heute eine Nettorendite erreicht, die mehr als 1 % über dem internen Passivzinssatz liegt. Fazit ist, dass die Liegenschaften im Finanzvermögen der Stadt nach den Verbesserungen der letzten Jahre eine gute Eigenwirtschaftlichkeit ausweisen und keine Mittel aus dem allgemeinen Haushalt beanspruchen.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Interpellation

