

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Antrag und Bericht zur Budgetmotion betreffend Mindestrenditen für Immobilien im Finanzvermögen, eingereicht von den Gemeinderäten M. Wäckerlin (PP) und U. Hofer (FDP) sowie der Gemeinderätin I. Kuster (CVP)

Antrag:

Die Budgetmotion betreffend Mindestrenditen für Immobilien im Finanzvermögen wird im Sinn des Gegenvorschlags gemäss Bericht erheblich erklärt und mit dem Budget 2020 umgesetzt.

Bericht:

Am 21. Januar 2019 reichten die Gemeinderäte Marc Wäckerlin namens der SVP/PP-Fraktion und Urs Hofer namens der FDP-Fraktion sowie Gemeinderätin Iris Kuster namens der CVP-Fraktion mit 22 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Budgetmotion ein, welche vom Grossen Gemeinderat am 21. Januar 2019 überwiesen wurde:

«Die Zielvorgaben der Produktgruppe «Immobilien (240)» sollen unter «1 Wirtschaftlichkeit» wie folgt angepasst werden:

1. Für Immobilien im Finanzvermögen ist statt bisher der Bruttorendite neu die durchschnittliche Eigenkapitalrendite als Zielvorgabe einzusetzen.
2. Zusätzlich zu jeder Zielvorgabe der durchschnittlichen Eigenkapitalrendite wird eine minimale Eigenkapitalrendite mit Anzahl Abweichungen nach unten als neue Zielvorgabe eingefügt.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, die Aufteilung der Kategorien darauf hin zu überprüfen, ob es sinnvoll ist, für alle Untereinheiten einer Kategorie dieselbe Rendite festzulegen.

Zumindest soll die Aufteilung der Kategorie «Wohn- und Geschäftshäuser» in «Wohnhäuser» und «Geschäftsliegenschaften» vorgenommen werden. Eine weitere Unterteilung der Wohnhäuser in «Einfamilienhäuser» soll geprüft werden.

Definition: «Liegenschaften im **Verwaltungsvermögen** dienen unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung, zum Beispiel als Schulhaus oder Alterszentrum. Dem **Finanzvermögen** einer Gemeinde sind hingegen all jene Liegenschaften zugeordnet, mit denen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung kaufmännisch gearbeitet werden kann.» (Quelle: Stadt Zürich)

Das Finanzvermögen dient primär der **Geldanlage**, nicht politischen Zielen. Entsprechend ist die Hauptaufgabe, damit **Gewinn** zu erwirtschaften. Wird nicht genug Gewinn erwirtschaftet, braucht dies zumindest eine gute **Begründung**.

Die Stadt investiert viel in ihre Immobilien, aber diese **Investitionen** werden in der heute verwendeten Bruttorendite ausgeblendet. Die **Bruttorendite** umfasst nur den Nettomiettertrag und die Anlagekosten. Die **Nettorendite** beinhaltet zusätzlich die Bewirtschaftungskosten und die Abschreibungen für die Instandsetzung. Nur die **Eigenkapitalrendite** umfasst darüber hinaus auch noch die Finanzierungskosten. Daher eignet sich nur die Eigenkapitalrendite, um den direkten **Vergleich** zu anderen Anlagemöglichkeiten zu ziehen.

Ein **Durchschnittswert** sagt noch nichts darüber aus, wie die einzelne Immobilien rentiert. Die Stadt besitzt auch Immobilien, die sehr schlecht rentieren. Das soll mit einer **minimalen Eigenkapitalrendite** sichtbar gemacht werden. Wenn eine Immobilie schlecht rentiert oder gar Verluste erwirtschaftet, sollte dies zumindest begründet, oder es können **Massnahmen** zur Verbesserung geprüft werden.

Die **Nennung von Abweichungen** von der **minimalen Eigenkapitalrendite** dient dem Gemeinderat dazu, einschätzen zu können, ob diese Abweichungen bei den betreffenden Liegenschaften **politisch erwünscht** sind.

Die **Aufteilung der Gebäudekategorien** ist heute nicht optimal. Die übliche Rendite von **Geschäftsliegenschaften** ist eine andere, als die von **Wohnhäusern**. Es ist sinnvoll, diese Unterteilung bei dieser Gelegenheit anzupassen und weitere Anpassungen zu prüfen.

Abweichungen von der minimalen Eigenkapitalrendite sollten in den Kommentaren — oder wenn dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, zumindest in der Kommission — **benannt und begründet** werden.»

Der Stadtrat äussert sich dazu wie folgt:

Gemäss Art. 79 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats vom 1. März 2010 kann mit einer Budgetmotion dem Stadtrat der Auftrag erteilt werden, dem Grossen Gemeinderat einen Beschlussentwurf für eine Änderung oder Ergänzung desjenigen Teils des Globalbudgets vorzulegen, der in die Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates fällt.

Mit der vorliegenden Budgetmotion wird beantragt, dass im Globalbudget der Produktgruppe Immobilien (240) die Zielvorgaben unter Ziffer 1 «Wirtschaftlichkeit» angepasst werden.

1. Definition der Fachbegriffe¹

Zum Verständnis der nachfolgenden Ausführungen werden zunächst die einzelnen Fachbegriffe erläutert.

Anlagekosten

Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus den Landerwerbs- und Erstellungskosten einer Liegenschaft sowie aus weiteren damit im Zusammenhang stehenden Kosten wie Notariats- und Handänderungskosten etc. und werden je nach Erwerbsgrund wie folgt interpretiert:

- bei einem Neubau: Gestehungskosten (Landkosten + Baukosten + Baunebenkosten),
- beim Kauf einer bestehenden Liegenschaft: Kaufpreis + Kaufnebenkosten (Steuern, Gebühren, Provisionen).

Hinzu kommen wertvermehrnde Investitionen während der Besitzdauer. Die Anlagekosten umfassen im Gegensatz zum investierten Eigenkapital das gesamte investierte Kapital, somit Eigen- und Fremdkapital.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten die nicht auf die Miete überwälzbaren Heiz- und weiteren Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und eine Annahme für die jährliche Instandsetzungsrückstellung.

Nettomiettertrag

Der Nettomiettertrag umfasst die Miete ohne vom Mieter bzw. der Mieterin bezahlte Nebenkosten.

¹ Quellen: Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Auflage, 2018; Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, 2016

Bruttorendite

Die Bruttorendite widerspiegelt das Verhältnis zwischen den Nettomieteträgen und den gesamten Anlagekosten. Die Bruttorendite ist als Kennzahl geeignet, um eine erste Grobbeurteilung einer Liegenschaft zu erhalten.

Formel:

$$\frac{\text{Nettomietetrtrag} \times 100}{\text{Anlagekosten}} = \text{Bruttorendite}$$

Für die Renditeberechnungen werden in der Regel die ursprünglichen Anlagekosten unverändert, das heisst nicht indexiert, verwendet.

Nettorendite

Die Nettorendite widerspiegelt das Verhältnis zwischen den nach Abzug aller Kosten verbleibenden Einkünften (Nettoertrag) einerseits und den vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin investierten Mitteln (investiertes Eigenkapital) andererseits.

Formel:

$$\frac{\text{Nettoertrag} (= \text{Nettomietetrtrag} \text{ ./. Bewirtschaftungskosten}) \times 100}{\text{investiertes Eigenkapital}} = \text{Nettorendite}$$

Bei der Interpretation dieser Kennzahl ist zu beachten, dass beim investierten Eigenkapital auf den Zeitpunkt der Erstellung bzw. den Kauf einer Liegenschaft abgestellt wird. Der Nettoertrag basiert demgegenüber auf dem möglichen wirtschaftlichen Ertrag der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrenditenberechnung bezieht sich auf die Rendite, welche auf den vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin investierten Mitteln (investiertes Eigenkapital) erzielt wird. Mit diesem Wissen können Quervergleiche zu anderen Anlagemöglichkeiten wie Sparkonto, Aktien, Obligationen, Bitcoin, Gold etc. gemacht werden. In der Immobilienfachwelt kommt diese Kennzahl in der Regel nicht zur Anwendung.

Formel:

$$\frac{\text{Reingewinn} (\text{Nettoertrag} \text{ ./. Finanzierungskosten}) \times 100}{\text{investiertes Eigenkapital}} = \text{Eigenkapitalrendite}$$

Bei der Interpretation dieser Kennzahl ist zu beachten, dass beim investierten Eigenkapital auf den Zeitpunkt der Erstellung bzw. den Kauf einer Liegenschaft abgestellt wird. Der Nettoertrag basiert demgegenüber auf dem möglichen wirtschaftlichen Ertrag der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Exkurs: Rechtsprechung Bundesgericht zu Art. 269 ff. OR

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 269 und 269a OR ist der Mietertrag dann angemessen, wenn die vom Vermieter bzw. von der Vermieterin erzielte **Nettorendite** den Zinssatz für erste Hypotheken nicht um mehr als ein halbes Prozent übersteigt (BGE

141 III 245). Abgestellt wird dabei seit 1. Januar 2008 auf einen in der ganzen Schweiz einheitlichen hypothekarischen Referenzzinssatz, welcher vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement vierteljährlich erhoben wird (Art. 12a VMWG).

Im heutigen Zeitpunkt beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz 1,5 %. Nach Kumulation von 0,5 % beträgt die maximal zulässige Nettorendite somit 2,0 %.

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist bei der Berechnung der Nettorendite das ursprünglich investierte Kapital massgebend; jegliche Anpassung (Indexierung) desselben an aktuelle Wertverhältnisse wird für die Beurteilung des angemessenen Mietertrags als unzulässig abgelehnt (BGE 112 II 149 E. 3).

2. Vorgaben Kanton Zürich

Die Definition und Bewertung der Liegenschaften einer Gemeinde richten sich nach dem Gemeindegesetz (GG) und der Gemeindeverordnung (VGG) des Kantons Zürich sowie dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

2.1. Definition der Liegenschaften im Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst jene Liegenschaften, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (§ 121 Abs. 2 GG).

2.2. Bewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen

Die Bewertungsgrundsätze der Liegenschaften des Finanzvermögens werden in § 131 Abs. 1 GG festgelegt und in § 23 Abs. 1 VGG mit Verweis auf Anhang 2 Ziff. 1 VGG konkretisiert. Gemäss Anhang 2 Ziff. 1 VGG ist das Grundeigentum im Finanzvermögen mit folgenden Werten zu bilanzieren:

- nicht überbaute Grundstücke zum Landwert,
- mit Baurechten belastete Grundstücke anhand des Baurechtszinses, kapitalisiert mit einem marktkonformen Zinssatz,
- Gebäude zum Verkehrswert nach der Formel: einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert geteilt durch vier. Als Ertragswert gilt der Mietertrag kapitalisiert mit einem marktkonformen Zinssatz².

Verkehrswert = (Realwert + (3 x Ertragswert)) / 4

Der Realwert setzt sich aus dem Landwert und dem Bauwert zusammen. Der Landwert wird bei überbauten Grundstücken auf 75 Prozent reduziert.

Realwert = Landwert x 75 % + Bauwert

Landwert: Fläche in m² x Landpreis pro m²

Ist der Landpreis des Grundstücks nicht bekannt, wird auf dem Steuerwert basiert.

Bauwert: Letztbekannter Basiswert 1939 x Teuerungsfaktor (Baukostenindex der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, GVZ-Index) oder Versicherungswert gemäss Mitteilung der Gebäudeversicherung

Ertragswert = Effektiver Mietertrag / Kapitalisierungsprozentsatz

² Der Ertragswert wird im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden definiert.

Kapitalisierungsprozentsatz: Das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden gibt für die Kapitalisierungsprozentsätze der einzelnen Liegenschaftskategorien im Finanzvermögen folgende Empfehlungen:

Kostenpositionen	Wohnliegenschaften	Gewerbeliegenschaften	Landwirt. Pachtbetriebe	Hotels/Restaurant	Baurechte
Basiszinssatz	2 - 4 %	2 - 4 %	2 - 4 %	2 - 4 %	2 - 4 %
Betriebs- und Verwaltungskosten	bis 0,5 %	bis 1 %	bis 1 %	bis 1 %	
Unterhalt / Reparaturen	bis 0,5 %	bis 1 %	bis 1 %	bis 1 - 2 %	
Erneuerung	bis 1,0 %	bis 1 %	bis 1 %	bis 1 - 2 %	
Mietzinsrisiko	bis 0,5 %	bis 1 %	bis 1 %	bis 2 %	bis 2 %
Total	4 - 6 %	6 - 8 %	6 - 8 %	8 - 10 %	4 - 6 %

Der Stadtrat hat die Kapitalisierungszinssätze für die einzelnen Kategorien der Liegenschaften im Finanzvermögen mit Beschluss vom 20. Juni 2018 (SR.18.470-1) gestützt auf die Empfehlungen des Gemeindeamtes per 1. Januar 2019 wie folgt festgelegt:

- Wohnliegenschaften: 5 %
- Gewerbeliegenschaften: 7 %
- Landwirtschaftliche Pachtbetriebe: 7 %
- Hotels/Restaurants: 9 %
- Baurechte: 5 %

Neubewertung: Die Finanzliegenschaften müssen in einer Legislaturperiode mindestens einmal überprüft und neu bewertet werden (§ 131 Abs. 1 GG und § 24 Abs. 1 VGG).

2.3 Schlussfolgerung zur beantragten Eigenkapitalrendite

Indem sich die Bewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen nach den Vorschriften des Kantons Zürich richtet, können die in der Privatwirtschaft angewendeten Renditeberechnungen nicht übernommen werden. Dazu tragen im Wesentlichen folgende Faktoren bei:

- Bei den in der städtischen Bilanz geführten und gemäss den kantonalen Vorgaben errechneten Buchwerten der städtischen Finanzliegenschaften handelt es sich um Verkehrswerte nach HRM2; sie entsprechen somit in der Regel nicht den effektiven Anlagekosten gemäss vorstehender Definition.
- Bei älteren Liegenschaften können die effektiven Anlagekosten – insbesondere die Erwerbspreise und weiter zurückliegende wertvermehrnde Investitionen – mangels entsprechender Dokumentation oft nicht mehr eruiert werden.
- Hinzu kommt, dass die effektiven Anlagekosten bei älteren Bauten, selbst wenn sie bekannt wären, in keinem vernünftigen Verhältnis zur aktuellen wirtschaftlichen Realität stünden.
- Die Stadt Winterthur kennt keine Objektfinanzierung. Diese wäre jedoch notwendig, um eine fachgerechte Eigenkapitalrendite zu ermitteln. Bekannt ist lediglich das Verhältnis des Eigen- bzw. Fremdkapitals zum Gesamtvermögen der Stadt Winterthur (Finanz- und Verwaltungsvermögen). Per 31.12.2017 beträgt das Fremdkapital 2,1 Milliarden (97,2 %) und das zweckfreie Eigenkapital 61,5 Millionen Franken (2,8 %).
- Die Stadt Winterthur führt zur Berechnung des internen Zinssatzes eine zentrale Zinsrechnung der gesamten, der Stadt belasteten Zinskosten. Für das Rechnungsjahr 2019 beträgt der interne Zinssatz 2,25 %. Er dient dazu, den Organisationseinheiten die Zinskosten weiter zu belasten, mit Bezug auf die Finanzliegenschaften aufgrund der in der Bilanz geführten Buchwerte. Der interne Zinssatz entspricht jedoch nicht den aktuellen

Zinsen auf dem Hypothekarmarkt. Damit ein Vergleich mit anderen Liegenschaftenanlagen gemacht werden könnte, müsste für die Eigenkapitalrenditeberechnung eine weitere kalkulatorische Grösse für die Bestimmung der Fremdkapitalverzinsung festgelegt werden.

Aufgrund dieser Überlegungen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die von der Motionärin und den Motionären verlangte Eigenkapitalrendite nicht möglich und somit abzulehnen ist.

3. Zweck des Finanzvermögens / Immobilienstrategie

3.1. Zweck des Finanzvermögens

Das Finanzvermögen einer Gemeinde dient nur mittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung, indem es zum Zweck der Werterhaltung und zur Sicherung eines angemessenen Ertrags gehalten wird (Kommentar³, N 7 zu §§ 103-117 GG).

3.2. Strategische Grundsätze der städtischen Immobilienstrategie⁴

Die «Immobilienstrategie Finanzvermögen» der Stadt Winterthur gilt für alle Liegenschaften, die nicht unmittelbar für städtische Leistungen benötigt werden, also jene Liegenschaften, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

Der Stadtrat hat im Februar 2004 das «Konzept für das Liegenschaftenportefeuille im Finanzvermögen» genehmigt. Dieses sieht vor, den Bestand an Einfamilienhäusern laufend zu reduzieren und Restaurantbetriebe, die nicht im öffentlichen Interesse stehen, zu verkaufen. Ebenfalls veräussert werden sollen Baurechte und unbebaute Grundstücke, die keinen strategischen Wert für die Stadt Winterthur haben. Bei der Beurteilung des strategischen Werts einer Liegenschaft wird insbesondere auf den Bericht «Entscheidungsgrundlagen für eine Boden- und Baulandstrategie der Stadt Winterthur» abgestützt.

Bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens wird Wert auf wirtschaftliche Kriterien, insbesondere auf die Ertragsoptimierung gelegt. Es werden marktkonforme Erträge und eine nachhaltige Wertentwicklung angestrebt. Bei Käufen ist zu prüfen, ob die Kosten und Nutzen in einem für die Stadt vorteilhaften Verhältnis stehen. Wohnungen werden bei Neu- und Wiedervermietungen zu aktuellen Marktkonditionen vermietet. Bei laufenden Mietverhältnissen wird der gesetzliche Spielraum zur Mietzinsanpassung ausgeschöpft, das bedeutet, dass wertvermehrende Investitionen den Mietenden nach geltender Rechtspraxis überwältigt werden. Ziel ist, dass die Liegenschaften – über das Gesamtvermögen betrachtet – in der Erfolgsrechnung ein positives Ergebnis ausweisen und damit einen Gewinnbeitrag an den städtischen Finanzhaushalt erwirtschaften.

Die Liegenschaften des Finanzvermögens dienen der Stadt Winterthur jedoch nicht primär dem Zweck der Kapitalanlage, sondern verfolgen im wesentlichen strategische Interessen:

- Landreserve für langfristige Gebiets- oder Quartierentwicklungen sowie zu Betriebsansiedlungen,
- Ausbaureserven für öffentliche Infrastrukturen (sofern diese nicht dem Verwaltungsvermögen zugeordnet sind),
- Erhaltung historischer Bauten,
- Gezielte Wohnraumförderung für bestimmte Personengruppen (z.B. Familien, ältere/pflegebedürftige Personen, Studierende),

³ Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Ausgaben 2017

⁴ Auszug aus dem Immobilienhandbuch, Register 3, Immobilienstrategie Verwaltungs- und Finanzvermögen, vom Stadtrat genehmigt am 2.11.2011 (SR.08.776-7).

- Beiträge an das gesellschaftliche Leben durch Schaffung von Begegnungsraum (z.B. Quartiertreffs, Gaststätten) und Stärkung der Quartierzentren,
- Erhaltung von Naherholungsraum,
- Grundwasserschutz etc.

Liegenschaften, welche die oben genannten Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllen, sind mittelfristig zu verkaufen. Verkäufe erfolgen immer zu Marktpreisen und unter Beizug einer externen Schätzung.

Dient eine Liegenschaft des Finanzvermögens langfristig und unmittelbar einer öffentlichen Aufgabenerfüllung, wird sie gestützt auf § 121 Abs. 4 Gemeindegesetz ins Verwaltungsvermögen übertragen und nach den entsprechenden Grundsätzen bewirtschaftet.

4. Gegenvorschlag für eine neue parlamentarische Zielvorgabe

4.1. Nettorendite (Nettoertrag im Verhältnis zum Buchwert)

Der Stadtrat ist bereit, dem Anliegen der Motionärin und den Motionären zu entsprechen, indem zur politischen Steuerung durch den Grossen Gemeinderat die Nettorendite als neue Zielvorgabe ausgewiesen wird.

Die Nettorenditenberechnung wird aufgrund der Buchwerte (Verkehrswerte gemäss HRM2) vorgenommen und weist das Verhältnis zwischen den nach Abzug aller Kosten verbleibenden Einkünften (Nettoertrag) und den von der Stadt Winterthur investierten Mitteln (Fremd- und Eigenkapital) aus.

Formel:

$$\frac{\text{Nettoertrag (= Nettomietenertrag ./. Bewirtschaftungskosten)} \times 100}{\text{Buchwert (= investiertes Fremd- und Eigenkapital)}} = \text{Nettorendite}$$

Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass die angewendete Formel nicht der branchenüblichen Nettorenditeberechnung entspricht, da anstelle des investierten Eigenkapitals der Buchwert verwendet wird. Die Aussagekraft dieser Kennzahl ist deshalb nur im städtischen Kontext (und im Wissen, wie sie berechnet wird) zu verstehen und eignet sich nicht für einen Marktvergleich.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass der Bereich Immobilien bei sämtlichen Investitionen in Finanzliegenschaften jeweils eine Brutto- und Nettorenditeberechnung vornimmt, um eine Aussage über die Tragfähigkeit des Bauprojektes zu erhalten.

Beispiel einer Netto- und Bruttorenditeberechnung:

Buchwert					2'157'000
GVZ-Wert					2'611'700
Liegenschaftenrechnung					
42	Nettomiettertrag				127'600
30	Hauswartung		HK/BK-Abr.		0
31	Bewirtschaftungskosten				
	Baulicher Unterhalt	1.00%	des GVZ-Wertes		26'117
	Unterhalt Mobilien				0
	Versicherungen				900
	Wasser/Energie		HK/BK-Abr.		0
	Risikoprämie MZ-Ausfälle	0.10%	des GVZ-Wertes		2'612
	Verwaltungskosten	4.50%			5'742
	Total Bewirtschaftungskosten				35'371
39	Finanzierungskosten *	2.25%			48'533
	Total Aufwand				83'903
	Reingewinn				43'697
	Nettorendite	(Reingewinn + Finanzierungskosten / Buchwert)			4.28%
	Bruttorendite	(Nettomiettertrag / Buchwert)			5.92%
* interner Kapitalszinssatz, Verzinsung auf Buchwert					

4.2. Liegenschaftskategorien

Bisher wurden für die Bruttorenditeberechnung im Globalbudget der Produktgruppe Immobilien folgende Liegenschaftskategorien geführt:

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Subventionierter Wohnungsbau
- Restaurantbetriebe
- Landwirtschaftliche Pachtbetriebe
- Baurechtsgrundstücke
- Unbebaute Grundstücke.

Mit Bezug auf die Gebäudekategorien wird vorgeschlagen, der Budgetmotion insoweit zu entsprechen, indem neu eine Aufteilung der Wohn- und Gewerbeliegenschaften vorgenommen wird.

Eine weitere Unterteilung der Wohnliegenschaften in Mehr- und Einfamilienhäuser erscheint dem Stadtrat aufgrund der geringen Anzahl von 30 Einfamilienhäusern hingegen nicht sinnvoll.

Ebenso wird der Ausweis einer Nettorendite für den subventionierten Wohnungsbau, die landwirtschaftlichen Pachtbetriebe, die Baurechtsgrundstücke und die unbebauten Grundstücke als nicht sinnvoll erachtet, da es sich dabei nicht prioritär um Anlageobjekte handelt.

Bei gemischten Verwendungszwecken (z.B. Liegenschaften mit Wohn- und Gewerbeanteil) erfolgt die Zuweisung in die Kategorie der überwiegenden Ertragsgruppe.

Die neue Kennzahl der Nettorendite wird somit künftig für die folgenden Kategorien geführt:

- Wohnliegenschaften
- Gewerbeliegenschaften
- Restaurantbetriebe.

4.3. Durchschnittliche und minimale Nettorendite

Mit der vorgeschlagenen Nettorenditeberechnung können für die politische Steuerung durch den Grossen Gemeinderat sowohl die durchschnittlichen Nettorenditen für jede Liegenschaftskategorie als auch die minimalen Nettorenditen, welche die einzelnen Liegenschaften einer Kategorie erreichen müssen, festgelegt werden.

Auf die in der Motion erwünschte Angabe einer bestimmten Anzahl von Abweichungen nach unten als Zielvorgabe soll jedoch verzichtet und stattdessen eine Abweichungsbegründung pro Liegenschaftskategorie im Informationsteil verfasst werden (vgl. Ziffer 4.4.).

Nachfolgende Kennzahlen werden neu als parlamentarische Zielvorgaben zur «Wirtschaftlichkeit» im Globalbudget der Produktgruppe Immobilien eingeführt:

Liegenschaftskategorie	durchschnittliche Nettorendite ⁵	minimale Nettorendite
Wohnliegenschaften	3,74 %	1,0 %
Gewerbeliegenschaften	1,01 %	1,0 %
Restaurantbetriebe	2,67 %	1,0 %

4.4. Abweichungsbegründung

Die Auswertung der im Rechnungsjahr 2018 erzielten Nettorenditen zeigt folgendes Bild:

- a. bei der Mehrheit der Finanzliegenschaften der Kategorien Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie Restaurantbetriebe werden die Mindestrenditen überschritten;
- b. die minimale Nettorendite wird von jenen Liegenschaften nicht erreicht, bei welchen eine Gesamtsanierung oder Unterhaltsarbeiten (mit entsprechenden Leerständen bis zur Wiedervermietung) vorgenommen wurden.

Des Weiteren zeigt die Auswertung, dass lediglich folgende sechs Objekte aufgrund ihres Verwendungszwecks stets unter der Mindestrendite liegen werden:

- Haldenrainstrasse 67, «Gusslihaus» (Veranstaltungslokal),
- Ruchwiesenstrasse, (ehemaliger Schiessstand, heute Vereinslokal),
- Wartgutstrasse 76, Neftenbach, (Trotte),
- Zinzikerstrasse 19, Schopf (Lager),
- Wieshofstrasse 5, Schopf (Lager),
- Stadler/Unterdorfstrasse, Schopf (Leerstand).

⁵ Werte Rechnung 2018

Folgende Abweichungsbegründung wird in der Globalrechnung der Produktegruppe Immobilien im «Kommentar zur Zielerreichung» erscheinen:

Liegenschaftskategorie	Anzahl Liegenschaften, welche die Mindestrendite nicht erreichen	Abweichungsbegründung
Wohnliegenschaften	20 von 117 LS	Gesamtsanierungen, Unterhalt, Leerstände
Gewerbeliegenschaften	11 von 33 LS	Unterhalt, Leerstände, 6 Objekte mit speziellem Verwendungszweck
Restaurantbetriebe	3 von 7 LS	Unterhalt

Die Abweichungsbegründungen weisen somit insbesondere die Anzahl Liegenschaften aus, welche im betreffenden Rechnungsjahr infolge Sanierungs- oder Unterhaltsarbeiten unter der Mindestrendite liegen. Der zuständigen Kommission des Grossen Gemeinderates kann bei Bedarf detaillierter Bericht erstattet werden.

5. Schlussbemerkungen

Bereits zum Zeitpunkt der Revision der Zielvorgaben/Kennzahlen des Bereich Immobilien im Jahr 2012 sind in der zuständigen Aufsichtskommission verschiedene Kennzahlen zur Diskussion gestanden. In der Sitzung vom 30. Januar 2012 wurden die heute angewendeten Kennzahlen mit 11:0 Stimmen genehmigt.

Die eingereichte Budgetmotion verlangt nun einerseits eine Neuaufteilung der Liegenschaftskategorien sowie andererseits eine neue Kennzahl in Form der Eigenkapitalrendite. Als Zielvorgabe soll eine minimale Eigenkapitalrendite mit Anzahl Abweichungen nach unten eingeführt werden. Die entsprechenden Abweichungen sollten benannt und begründet werden.

Eine Aufteilung der Liegenschaftskategorien in Wohn- und Gewerbeliegenschaften bringt dem Grossen Gemeinderat sicherlich eine Mehrinformation. Die gewünschte Eigenkapitalrendite ist hingegen aufgrund der vorstehend erläuterten Fakten nicht aussagekräftig. Angesichts der Tatsache, dass die Stadt Winterthur als öffentliche Verwaltung nicht identische Finanzierungsmöglichkeiten und Rechnungslegungsregeln wie ein privates Unternehmen oder eine Privatperson hat, wäre die Eigenkapitalrendite nur mit einer Modellrechnung zu erstellen und würde demzufolge keine sinnvolle Vergleichsmöglichkeit mit anderen Anlagemöglichkeiten aufzeigen. Ausserdem ist zu beachten, dass die Stadt Winterthur verschiedene Finanzliegenschaften nicht als reine Anlageobjekte hält und damit nicht mit profitgetriebenen privaten Anleger/innen verglichen werden kann. Bei der Analyse der Renditezahlen ist zudem zu berücksichtigen, dass die Höhe der angemessenen Rendite durch die Rechtsprechung vorgegeben wird.

Ob ein Kennzahlenwechsel dem Grossen Gemeinderat effektiv einen Mehrwert bringen wird, wird mit Skepsis betrachtet. Die zukünftigen Erfahrungen werden zeigen, ob die neue Kennzahl als Führungsinstrument zu neuen Erkenntnissen verhilft.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon