

Budgetmotion

betreffend **Mindestrenditen für Immobilien im Finanzvermögen**

eingereicht von: Marc Wäckerlin namens der SVP-Fraktion, Urs Hofer namens der FDP-Fraktion und Iris Kuster namens der CVP-Fraktion

am: 21. Januar 2019

Anzahl Mitunterzeichnende: 22

Geschäftsnummer: 2019.7

Antrag

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.

Begründung

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 Nettomietertag 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.

Vorstoss-Rückseite Nr. 2019.7

eingesehen:	Mitunterzeichnende (X):	eingesehen:	Mitunterzeichnende (X):
--	D. Cetin (SP)	√	F. Albanese (SVP) X
√	A. Erismann (SP)	√	T. Brütisch (SVP) X
√	B. Helbling-Wehrli (SP)	√	S. Büchi (SVP) X
--	L. Jacot-Descombes (SP)	√	G. Gisler-Burri (SVP) X
√	R. Kappeler (SP)	√	M. Gross (SVP) X
√	E. Kaylan (SP)	√	H.R. Hofer (SVP) X
√	R. Keller (SP)	√	D. Oswald (SVP) X
√	F. Künzler (SP)	√	M. Reinhard (SVP) X
√	F. Landolt (SP)	√	P. Rüttsche (SVP) X
√	S. Näf (SP)	√	Th. Wolf (SVP) X
√	P. Schoch (SP)	√	M. Wäckerlin (PP)
--	D. Siegmann (SP)		
√	M. Sorgo (SP)	√	C. Etter-Gick (FDP) X
√	F. Steger (SP)	√	St. Feer (FDP) X
√	M. Steiner (SP)	√	Y. Gruber (FDP) X
√	S. Stierli (SP)	√	F. Helg (FDP) X
√	G. Stritt (SP)	√	R. Heuberger (FDP) X
√	B. Zäch (SP)	√	U. Hofer (FDP)
		√	Th. Leemann (FDP) X
√	R. Diener (Grüne)	√	D. Schneider (FDP) X
√	R. Dürr-Ziehli (Grüne)	√	M. Wenger (FDP) X
√	Ch. Griesser (Grüne)		
√	D. Hofstetter (Grüne)	√	K. Cometta-Müller (GLP)
√	G. Milicevic Decker (Grüne)	√	U. Glättli (GLP)
√	D. Berger (AL)	√	S. Gygax-Matter (GLP) X
√	K. Gander (AL)	√	S. Kocher (GLP)
		√	M. Nater (GLP)
√	L. Banholzer (EVP)	√	A. Steiner (GLP)
√	M. Bänninger (EVP)	√	M. Zehnder (GLP) X
√	B. Huizinga-Kauer (EVP)		
√	S. Müller (EVP)	√	A. Geering (CVP) X
		√	I. Kuster (CVP)
		--	R. Lüchinger-Mattle (CVP)
		√	Z. Dähler (EDU) X