

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Neubewertung von städtischen Liegenschaften und Grundstücken, eingereicht von Stadtparlamentarier F. Helg (Fraktion FDP)

Am 1. Dezember 2025 reichte der Stadtparlamentarier Felix Helg (FDP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Städtische Liegenschaften und Grundstücke werden periodisch in einer vorgegebenen Reihenfolge neu bewertet. Die jeweilige Neubewertung fliesst in Budget und Rechnung ein. Die Auswirkungen können massiv sein: So verbessert zum Beispiel gemäss stadträtlichem Antrag zum Budget 2026 die Neubewertung der unbebauten Grundstücke das Ergebnis um CHF 140 Mio. und täuscht darüber hinweg, dass das «operative Betriebsergebnis» eigentlich negativ ist.

Der Mechanismus dieser Neubewertungen ist aber aus den öffentlich zugänglichen Dokumenten nicht oder nicht auf Anhieb ersichtlich. Auch zukünftig sind durch Neubewertungen drastische Effekte auf Budget und Rechnung zu erwarten. Deshalb wird der Stadtrat ersucht, folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Wie erfolgten die Neubewertungen in den letzten acht Jahren?
(welche Kategorie von Liegenschaften und Grundstücken? Neubewertungsbetrag? Rechtsgrundlagen? Berechnungsvorgaben/-formel für die Neubewertung?)*
- 2. Welche Neubewertungen stehen in den nächsten vier Jahren an?*
- 3. Welchen Spielraum hat der Stadtrat bei der Vornahme der Neubewertungen?
(z.B. Änderung der Reihenfolge? Handlungsspielraum in der genauen Festlegung des Neubewertungsbetrags?)*
- 4. Wie sind die zeitlichen Zusammenhänge zwischen Bekanntwerden von allfälligen übergeordneten Vorgaben zur Neubewertung einerseits und Erstellung von Budget und Finanzplan anderseits?
(Die Frage zielt darauf ab, zu ersehen, wie die Aussagekraft der Werte in Budget und Finanzplan verbessert werden kann.)»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

§ 131 des Gemeindegesetzes (GG) regelt die wesentlichen Bewertungsgrundsätze für Positionen des Finanzvermögens und des Verwaltungsvermögens. Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert (§ 131 Abs. 2 GG). In § 131 Abs. 3 GG wird auf die Gemeindeverordnung (VGG) verwiesen; diese regelt die Details der Bewertung in den §§ 23-25 VGG. Für das dem Finanzvermögen zugeordnete Grundeigentum gelten gesonderte Vorschriften nach § 24 VGG.

Das Grundeigentum im Finanzvermögen wird in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet (§ 131 Abs. 1 GG und § 24 Abs. 1 VGG). Davon ausgenommen sind gemäss § 24 Abs. 2 VGG Wertänderungen, die ausdrücklich nicht bis zur nächsten regelmässigen Neubewertung aufgeschoben werden dürfen. Im Falle von Wertänderungen hat eine Neubewertung unmittelbar nach deren Eintritt zu erfolgen. Dies ist gemäss § 24 Abs. 2 VGG insbesondere bei Investitionen in das Grundeigentum, der Einräumung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Änderungen der

Bau- und Zonenordnung, der Umwandlung von Verwaltungs- in Finanzvermögen oder bei der Feststellung von Altlasten der Fall.

Der Begriff Verkehrswert wird weder im Gemeindegesetz noch im Handbuch HRM2, noch im Obligationenrecht generell definiert. Allgemein wird der Verkehrswert mit dem Begriff Marktwert gleichgesetzt. In § 23 Abs. 1 VGG wird der Begriff präzisiert, indem für einzelne Positionen des Finanzvermögens detaillierte Bewertungsvorgaben im Anhang 2 gemacht werden (Anhang 2 Ziff. 1 VGG).¹

Der Stadtrat entscheidet im Rahmen der Vorgaben von § 24 VGG über die Frequenz der Neubewertung. Nach dem Prinzip der Stetigkeit hat diese regelmässige Bewertung immer in gleichen Zeitabständen zu erfolgen.²

Im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (nachfolgend: «Handbuch Finanzhaushalt») ist die Bewertung des Finanzvermögens näher geregelt.³ Das Grundeigentum im Finanzvermögen wird wie folgt bewertet:⁴

- Grundstücke zum Verkehrswert⁵ (nicht überbaute Grundstücke zum Landwert⁶):
Der Landwert errechnet sich anhand des Landpreises für nicht überbaute Grundstücke der entsprechenden Lageklasse gemäss Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (gültig bis zum 31. Dezember 2025) bzw. neu ab Steuerperiode 2026.⁷
- mit Baurechten belastete Grundstücke anhand des Baurechtszinses (Ertragswert), kapitalisiert zu einem marktkonformen Zinsfuss⁸
- Gebäude zum Verkehrswert nach der Formel: einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch vier⁹: Der Realwert setzt sich aus dem Landwert (Fläche in m² x Landpreis pro m²), reduziert auf 75 %, und dem Bauwert (Versicherungswert gemäss Gebäudeversicherung) zusammen. Als Ertragswert gilt der Nettomietsertrag kapitalisiert mit einem marktkonformen Zinssatz.

Bezüglich der Festlegung eines marktkonformen Kapitalisierungsprozentsatzes gibt es seitens des Kantons (unter HRM2) keine festen Prozentvorgaben. Der konkret anzuwendende Kapitalisierungszinssatz ist daher von der Gemeinde festzusetzen. Das Gemeindeamt des Kantons Zürich gibt lediglich Empfehlungen ab.¹⁰

Der Stadtrat hat – entsprechend seiner Kompetenz und gemäss den gesetzlichen Vorgaben – die Kapitalisierungszinssätze zur Ermittlung des Verkehrswerts von Liegenschaften im Finanzvermögen sowie die Periodizität der Neubewertung in Art. 31 der Vollzugsverordnung über den

¹ Vgl. BERGMANN/STREIFF/SCHULER, in: Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 2. Aufl., Zürich, 2025, § 131 GG N. 6 f. m.H.

² Vgl. BERGMANN/STREIFF/SCHULER, a.a.O., § 131 GG N. 8.

³ Handbuch Finanzhaushalt, Kapitel 08 Bilanzierung und Bewertung des Finanzvermögens, Ziff. 2.13 und 2.14.

⁴ Vgl. zum Ganzen: Anhang 2 Ziff. 1 VGG (Ziff. 11-13), Handbuch Finanzhaushalt, Kapitel 08, Ziff. 2.13 ff., und Merkblatt des Gemeindeamts des Kantons Zürich «Baurechte an kommunalen Grundstücken» vom 5. April 2023, Ziff. 4.2.

⁵ Anhang 2 Ziff. 1.11 VGG.

⁶ Handbuch Finanzhaushalt, Kapitel 08, Ziff. 2.13.2.1.

⁷ Vgl. [Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 \(Weisung 2026\) | Kanton Zürich](#)

⁸ Anhang 2 Ziff. 1.12 VGG und Merkblatt Baurechte an kommunalen Grundstücken, Ziff. 4.2.

⁹ Vgl. Anhang 2 Ziff. 1.13 VGG und Handbuch Finanzhaushalt, Kapitel 08, Ziff. 2.14.2.1. Als Ertragswert gilt der Mietertrag kapitalisiert mit einem marktkonformen Zinssatz.

¹⁰ Vgl. Handbuch Finanzhaushalt, Kapitel 08, Ziff. 2.13.2.2 und 2.14.2.1.

Finanzhaushalt (VVFH) geregelt. Nach Art. 31 Abs. 1 VVFH wird das Grundeigentum im Finanzvermögen in verschiedene Kategorien unterteilt, wobei die Kategorien jährlich gestaffelt mit einem Intervall von jeweils vier Jahren neu bewertet werden (Art. 31 Abs. 2 VVFH). Neubewertungsgewinne oder -Verluste werden im Anlagenspiegel der jeweiligen Jahresrechnung ausgewiesen. Für die Neubewertung bebauter Liegenschaften gelten folgende Kapitalisierungszinssätze (Art. 31 Abs. 3 VVFH):

- | | |
|---|-----|
| a. Wohnliegenschaften und subventionierter Wohnungsbau: | 5 % |
| b. Gewerbeliegenschaften: | 7 % |
| c. Landwirtschaftliche Pachtbetriebe: | 7 % |
| d. Restaurantbetriebe: | 9 % |
| e. Baurechte: | 5 % |

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie erfolgten die Neubewertungen in den letzten acht Jahren?
(welche Kategorie von Liegenschaften und Grundstücken? Neubewertungsbetrag? Rechtsgrundlagen? Berechnungsvorgaben/-formel für die Neubewertung?)»

Die Neubewertungen der städtischen Liegenschaften und Grundstücke erfolgten in den letzten Jahren gemäss den gesetzlichen Vorgaben und den geltenden Bewertungsgrundsätzen (vgl. Einleitung) wie folgt:

Jahr	Kategorie	Wertberichtigung
2019	Baurechte	7,1 Millionen Franken
2020	Wohnliegenschaften	18,4 Millionen Franken
2021	Gewerbeliegenschaften, landwirtschaftliche Pachtbetriebe, Restaurants	16,9 Millionen Franken
2022	Unbebaute Grundstücke	0,08 Millionen Franken
2023	Baurechte	-10,4 Millionen Franken
2024	Wohnliegenschaften	14,8 Millionen Franken
2025	Gewerbeliegenschaften, landwirtschaftliche Pachtbetriebe, Restaurants	11,2 Millionen Franken

Da die Einführung von HRM2 erst im Jahr 2019 erfolgte, werden hier nur die letzten sieben Jahre dargestellt.

Zur Frage 2:

«Welche Neubewertungen stehen in den nächsten vier Jahren an?»

In Nachachtung der gesetzlichen Vorgaben und aufgrund der festgelegten Periodizität (vgl. Einleitung) stehen in den nächsten Jahren die folgenden Neubewertungen an:

Jahr	Kategorie
2026	Unbebaute Grundstücke
2027	Baurechte
2028	Wohnliegenschaften
2029	Gewerbeliegenschaften, landwirtschaftliche Pachtbetriebe, Restaurants

Zur Frage 3:

*«Welchen Spielraum hat der Stadtrat bei der Vornahme der Neubewertungen?
(z.B. Änderung der Reihenfolge? Handlungsspielraum in der genauen Festlegung des Neubewertungsbetrags?)»*

Der Stadtrat hat sich an die gesetzlichen Vorgaben zu halten (vgl. Einleitung). Er entscheidet im Rahmen dieser Vorgaben über den Zeitpunkt und die Frequenz der Neubewertung innerhalb einer Legislaturperiode (vgl. Art. 31 Abs. 2 VVFH).

Zur Frage 4:

*«Wie sind die zeitlichen Zusammenhänge zwischen Bekanntwerden von allfälligen übergeordneten Vorgaben zur Neubewertung einerseits und Erstellung von Budget und Finanzplan anderseits?
(Die Frage zielt darauf ab, zu ersehen, wie die Aussagekraft der Werte in Budget und Finanzplan verbessert werden kann.)»*

Der Stadtrat hat keinen Einfluss auf den Erlass und die Änderung massgeblicher übergeordneter Vorgaben (Gemeindegesetz, Gemeindeverordnung und Handbuch Finanzhaushalt). Veränderte übergeordnete Vorgaben werden berücksichtigt, sobald sie bekannt sind und sofern die Erstellung des Budgets noch nicht abgeschlossen ist.

Zur Erstellung des Budgets und des Finanzplans wird eine Simulation des aktuellen Anlagebestandes des Finanzvermögens durchgeführt. Noch nicht ersichtliche Veränderungen des Anlagebestandes (wie Käufe und Verkäufe) oder Änderungen der Bewertungsvorgaben (wie der jährliche Gebäudeversicherungsindex, die Lageklassenzuteilung, der Lageklassenwert oder die Miet- und Pachtzinsentwicklung) nach dem Budgetierungsschluss können zu veränderten Werten in der Rechnung führen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon