

Schriftliche Anfrage

betreffend **Bewertungsrisiken und Klumpenrisiko des städtischen Finanzvermögens**

eingereicht von: Jan Guddal (GLP) und Raphael Tobler (FDP)

am: 24. August 2026

Geschäftsnummer: 2026.81

Text und Begründung

Gemäss Art. 36 Gemeindeordnung (GO) – Fassung seit der Totalrevision vom 1.1.2022 – muss die Erfolgsrechnung der Stadt mittelfristig ausgeglichen sein: massgebend ist ein rollender Achtjahreszeitraum (drei abgeschlossene Rechnungsjahre, laufendes Rechnungsjahr, Budgetjahr, drei Planjahre). Ist der Ausgleich gefährdet, muss der Stadtrat dem Stadtparlament Bericht erstatten und Sanierungsmassnahmen beantragen (Art. 36 Abs. 4 GO). Die Erfolgsrechnung wird durch Buchgewinne aus der periodischen Neubewertung von Grundstücken im Finanzvermögen (FM) unmittelbar beeinflusst – Gewinne, die laut Stadtrat selbst «nicht mit einem effektiven Geldfluss verbunden» sind (Medienmitteilung «Budget 2026: Ausserordentlicher Überschuss bei wachsendem Druck», 23.9.2025).

Wie der Stadtrat in seiner Antwort auf Parl-Nr. 2025.127 (F. Helg, FDP, 18.2.2026) ausweist, schwankten die jährlichen Neubewertungsgewinne bzw. -verluste einzelner Liegenschaftskategorien 2019–2025 zwischen CHF -10,4 Mio. (2023, Baurechte) und CHF 18,4 Mio. (2020, Wohnliegenschaften). Für die 2026 anstehende Neubewertung der unbebauten Grundstücke kündigt der Stadtrat nun aber einen deutlich höheren Betrag an: Bereits im Budget 2026 übersteigt diese einmalige Neubewertung (rund CHF 140 Mio.) den ausgewiesenen Ertragsüberschuss von CHF 113,8 Mio. – ohne diesen Buchgewinn resultierte rechnerisch ein Defizit von rund CHF 26 Mio. Auch der budgetierte Selbstfinanzierungsgrad von 102 % ist direkte Folge davon.

Steigen die Werte, hilft das dem mittelfristigen Ausgleich gemäss Art. 36 GO; sinken sie dereinst – etwa durch Zinsanstieg oder Rezession –, belastet dies spiegelbildlich die Erfolgsrechnung und kann den Ausgleich gefährden. Der Stadtrat müsste dann Sanierungsmassnahmen beantragen; eine Fristverlängerung braucht eine Zweidrittelmehrheit im Stadtparlament (Art. 36 Abs. 4 GO). Zudem besteht das Finanzvermögen grossteils aus einer einzigen Anlagekategorie – Immobilien in Winterthur – ohne Diversifikation. Auch die offizielle «Nettoschuld 1» (Fremdkapital abzüglich Finanzvermögen; vgl. Antwort zu Parl-Nr. 2025.18, I. Kuster, Die Mitte, 16.4.2025) hängt an denselben Buchwerten.

Wir bitten den Stadtrat um die transparente Offenlegung dieser Zusammenhänge, einschliesslich einer Simulation des hypothetischen Krisenszenarios.

Wir bitten den Stadtrat um die präzise Beantwortung folgender Fragen:

1. Welchen Anteil machten die in Parl-Nr. 2025.127 ausgewiesenen jährlichen Neubewertungsgewinne bzw. -verluste jeweils am Ertragsüberschuss sowie am

Wachstum des zweckfreien Eigenkapitals des betreffenden Jahres aus? Wie erklärt sich zudem der markante Sprung der für 2026 budgetierten Neubewertung der unbebauten Grundstücke (rund CHF 140 Mio.) gegenüber den in Parl-Nr. 2025.127 ausgewiesenen Vorjahreswerten?

2. Wie hoch ist der Anteil der Liegenschaften am gesamten Finanzvermögen der Stadt, und wie beurteilt der Stadtrat das daraus resultierende Klumpenrisiko einer fehlenden Diversifikation?

3. Krisenszenario Wertverlust: Welche quantitativen Auswirkungen – in CHF sowie auf die Erfolgsrechnung und den mittelfristigen Ausgleich gemäss Art. 36 GO – hätte ein Wertverlust der Liegenschaften im Finanzvermögen von 10 % resp. 20 %, z. B. durch Zinsanstieg oder Rezession?

4. Ab welchem Wertverlust (in % bzw. CHF) wäre der mittelfristige Ausgleich gemäss Art. 36 GO gefährdet, und welche Rechtsfolgen sieht Art. 36 Abs. 4 GO vor, namentlich hinsichtlich der vom Stadtrat zu beantragenden Sanierungsmassnahmen und einer allfälligen Fristverlängerung durch das Stadtparlament?

5. Hält der Stadtrat in einem solchen Krisenszenario Notverkäufe («Fire Sales») von Liegenschaften im Finanzvermögen zur Erhaltung der finanziellen Handlungsfähigkeit für möglich, und welche Vorkehrungen bestehen dagegen?

6. Die durchschnittliche Nettorendite der städtischen Wohnliegenschaften im Finanzvermögen ist gemäss Budget- und Rechnungsbuch (PG Immobilien) Teil der steuerbaren parlamentarischen Zielvorgaben. Wie hat sich diese Nettorendite 2020–2025 entwickelt, und werden die Mietzinsen dabei nach dem Prinzip der Marktmiete oder der Kostenmiete festgelegt? Inwieweit bestehen Abweichungen von den Marktverhältnissen?

7. Beabsichtigt der Stadtrat eine marktnähere Bewirtschaftung der Wohnliegenschaften im Finanzvermögen, und erachtet er eine gezielte Subjekthilfe für Härtefälle nicht als zweckmässiger als pauschale Vergünstigungen unter Marktniveau?