

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 14. Mai 2003

760. Schriftliche Anfrage von Dr. Andreas J. Schlegel betreffend verpachtete Restaurants, Umsatznachweis. Am 18. Dezember 2002 reichte Gemeinderat Dr. Andreas J. Schlegel (FDP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2002/564 ein:

Was gedenkt der Stadtrat zu tun, um die Nachweise der Umsätze in den verpachteten Restaurants (inklusive der als «privat» deklarierten Parties) sofort sicherzustellen?

Begründung:

Gemäss Feststellung verschiedener Revisionen der Finanzkontrolle sind die Rechnungsführungsunterlagen oft unvollständig oder die Umsätze in den Restaurants aus anderen Gründen nicht vollständig oder nicht plausibel. Da die Miete meistens auf einer Umsatzmiete (z. B. 10 Prozent vom Jahresumsatz) basiert, entstehen dadurch der Stadt direkte Einnahmefälle und wahrscheinlich zudem noch Ausfälle an Steuereinnahmen.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt bewirtschaftet im Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung aktuell 56 Restaurants und 17 Kioske. Daneben besitzt die Stadt noch gastronomische Angebote, welche von andern Ämtern betreut werden (z. B. Betriebe in Sportanlagen, Kulturstätten, Spitälern und Heimen).

Bei den Restaurants handelt es sich zumeist um kleinere und grössere Quartierwirtschaften mit oder ohne Saalbetrieb, Ausflugsbetriebe sowie Restaurants oder Cafés in Amtshäusern oder in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern. Die Liegenschaftsverwaltung führt diese Wirtschaften nicht selber; sie sind ausnahmslos an Drittpersonen (Wirte oder Wirtinnen) vermietet, welche die Betriebe auf eigene Verantwortung und Rechnung führen.

Die Liegenschaftsverwaltung hat im Jahre 2001 ein Verzeichnis herausgegeben, in welchem alle von ihr betreuten Betriebe, geordnet nach Stadtkreisen, aufgeführt sind. Enthalten sind diverse Angaben über das Angebot und die Öffnungszeiten. Ergänzend dazu ist vor kurzem eine detailliertere Zusammenstellung derjenigen Betriebe hinzugekommen, welche über Räume für Bankette, Anlässe und Versammlungen verfügen. Beide Publikationen erfreuen sich einer regen Nachfrage und sollen periodisch aktualisiert werden.

Für die überwiegende Mehrzahl der Betriebe entrichten die Mieterinnen oder Mieter einen umsatzabhängigen Mietzins. Diese Art der Mietzinsgestaltung ist branchenüblich. Anwendung finden, je nach Art und Lage des Betriebes sowie unter Berücksichtigung der Regelungen betreffend Investitionen und Unterhalt, unterschiedliche Prozentansätze. Teilweise sind diese im Sinne eines Anreizes degressiv gestaltet.

Vereinbart wird aber immer auch ein Mindestmietzins. Liegt der aufgrund des erzielten Umsatzes errechnete Mietzins tiefer als der Mindestmietzins, ist auf jeden Fall letzterer geschuldet. Der Mindestmietzins ist indexiert und kann periodisch den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Eine Anpassung des Mindestmietzinses wird auch dann vollzogen, wenn

während der Vertragsdauer betrieblich konzeptionelle Verbesserungen oder wertvermehrende Renovationen vorgenommen werden.

Neu ausgehandelt werden die Konditionen bei einer Neuvermietung (die Bewerber müssen in der Regel neben einem Konzept auch eine Mietzinsofferte einreichen) oder bei einer Erneuerung des Mietverhältnisses mit einer bestehenden Mieterschaft.

Die Mieter leisten entsprechend dem Mindestmietzins oder aufgrund von Vorjahreszahlen monatliche oder quartalsweise Teilzahlungen. Am Ende des Jahres werden pro Betrieb eine Abrechnung und die Rechnung für die Nachzahlung oder eine Gutschrift erstellt.

Im Mietvertrag sind die Abläufe für die Erfassung und die Meldung der Umsätze, die Mietzinsabrechnung und die Buchführung klar geregelt. Insbesondere sind die zinspflichtigen Einnahmen aus dem Mietobjekt genau umschrieben. Es liegt selbstverständlich im Interesse der Liegenschaftenverwaltung, dass die Mieterinnen und Mieter der städtischen Restaurants die Umsätze vertragskonform erfassen und der Liegenschaftenverwaltung melden.

Für die Meldung der jeweiligen Umsätze, die vierteljährlich zu erfolgen hat, stellt die Liegenschaftenverwaltung spezielle Erfassungformulare zur Verfügung, in welchen die Einnahmen nach Verkaufsstellen geordnet (z.B. Restaurant oder Take Away), detailliert aufzuführen sind. Die vierteljährlichen Umsatzmeldungen ermöglichen der Liegenschaftenverwaltung die Umsatzentwicklung des jeweiligen Betriebes während des Jahres hindurch zu beobachten, um bei allfälligen Ertragseinbrüchen frühzeitig reagieren und mit der Mieterschaft die Ursachen abzuklären bzw. Massnahmen ergreifen zu können.

Die Liegenschaftenverwaltung ist somit in der Lage, die gemeldeten Umsätze aufgrund von Vergleichen mit den Vorjahren und ähnlichen Betrieben einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Die detaillierte Überprüfung der gemeldeten Umsätze mit der Betriebsbuchhaltung wird in unregelmässigen Abständen von der städtischen Finanzkontrolle vorgenommen. Diese überprüft stichprobenweise die ordnungsgemässe Erfassung der Umsätze mit der Registrierkasse und die Übereinstimmung der gemeldeten Einnahmen mit den Zahlen in den Kassabüchern. Weiter erfolgt eine Abstimmung mit den Umsatzmeldungen, welche die Betriebe für die Mehrwertsteuerabrechnung verwenden.

Die Finanzkontrolle erstellt in der Folge zuhanden der Liegenschaftenverwaltung einen Revisionsbericht mit dem entsprechenden Prüfungsergebnis und mit Empfehlungen über allfällig erforderliche Massnahmen. Der Bericht wird dem jeweiligen Mieter von der Liegenschaftenverwaltung zugestellt. Anschliessend werden erforderliche Korrekturen (Nachrechnungen oder Gutschriften) vorgenommen und die Umsetzung der empfohlenen Massnahmen besprochen.

Ein Quervergleich der Revisionsberichte der Finanzkontrolle über die letzten fünf Jahre in den städtischen Restaurants ergibt zusammengefasst folgenden Befund:

- Teilweise unvollständige Aufbewahrung von Kassenstreifen und Tagesabrechnungen;
- Verschiedentlich nicht nachvollziehbare Kontrollen der Leerung der Registrierkassen;

- Vereinzelt nicht vertragskonforme Verbuchung von Umsätzen und Saalmieten in die Registrierkasse;
- Unstimmigkeiten bei der Umsatzerfassung beim Verkauf von Artikeln über die Gasse oder bei Ausserhauslieferungen (Party-Service-Dienstleistungen).

Das Ergebnis der durchgeführten Prüfungen wird in den einzelnen Revisionsberichten von der Finanzkontrolle mehrheitlich als vertragskonform befunden. Die meisten Beanstandungen sind auf mangelhafte und teilweise schwierig nachvollziehbare Umsatzerfassungen sowie auf ein veraltetes Kassenmaterial zurückzuführen. Unstimmigkeiten können sich weiter in der Einarbeitungsphase nach einem Wechsel der verantwortlichen Personen (Geschäftsführung, Administration usw.) ergeben.

Wie etwa Fälle zu handhaben sind, wo ein städtischer Wirt mit seiner Infrastruktur einen Anlass an einem fremden Ort für einen Stammgast organisiert oder mit seinem Betrieb ausserhalb des Gebäudes einen Quartieranlass unterstützt oder ein Gast mit einem externen Lieferanten einen Anlass in den Räumen eines städtischen Restaurants mit Zustimmung des Wirtes durchführt, muss im Einzelfall aufgrund der Fakten beurteilt werden. Die Wirte erkundigen sich in der Regel vorgängig bei der Liegenschaftenverwaltung. Massgebend ist, in welchem Umfang von der Stadt finanzierte Infrastruktur mitbeansprucht wird.

Fälle von «privaten Parties», wie sie der Anfrager erwähnt, sind bisher nicht bekannt. Hier wäre zu definieren, ob es sich um einen Anlass von Drittpersonen oder um einen privaten Anlass des Mieters handelt, den er selber in den eigenen Mieträumen abhält. Gehen die Konsumationen zulasten der eingeladenen Personen, wäre der Umsatz auf jeden Fall mietzinspflichtig.

Im erwähnten Zeitraum von 5 Jahren ergaben sich bei den Umsatzmeldungen aufgrund der Revisionen Nachträge von insgesamt rund Fr. 55 000.- bzw. von durchschnittlich etwa Fr. 11 000.- pro Jahr. Umgekehrt wurden im gleichen Zeitraum rund Fr. 30 000.- zu hohe Umsätze gemeldet. Dem gesamten jährlichen Umsatz der städtischen Restaurants von rund 85 Mio. Franken gegenübergestellt sind beide Beträge unbedeutend.

Die Mietzinsnachbelastungen beliefen sich im gleichen Zeitraum (5 Jahre) auf total rund Fr. 3000.-; die Rückerstattungen auf etwa die halbe Summe.

Weitergehende Abweichungen lagen im Zeitraum von 1993 bis 1997 vor. Die entsprechenden Differenzen wurden aber korrigiert; die entsprechenden Mietverhältnisse bestehen in der Zwischenzeit nicht mehr.

Zusammengefasst ergibt sich aufgrund der bisherigen Erfahrungen und der dargelegten Zahlen ein positives Bild. Aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse darf der Schluss gezogen werden, dass im erhobenen Zeitraum der letzten 5 Jahre kein städtisches Restaurant bewusst Umsätze unterschlagen hätte. Die Differenzen beruhen wie erwähnt auf unterschiedlichen Auffassungen bei Sonderfällen oder aufgrund von administrativen oder organisatorischen Mängeln. Diese werden besprochen und einer Lösung zugeführt.

Wie vorstehend ausgeführt, werden die Beanstandungen der Finanzkontrolle ernst genommen und die notwendigen Massnahmen durch-

gesetzt. Die Liegenschaftenverwaltung hält im Übrigen ihre Mieterschaft periodisch zu vermehrter Sorgfalt bei der Erfassung der Umsätze und zu ordnungsgemässer Buchhaltung an. Diese Aufforderungen erfolgen im Rahmen von allgemeinen Rundschreiben oder im Einzelfall entweder auf dem Korrespondenzweg oder in Form eines persönlichen Gespräches.

Angeichts der erwähnten Zahl von Beanstandungen und den bisherigen geringen Nachbelastungen erhärten sich die Vermutungen in der Anfrage nicht und es besteht somit kein Anlass für zusätzliche Kontrollmassnahmen. Eine deutlich verstärkte Überprüfung wäre in Anbetracht der geschilderten Zahlen weder verwaltungswirtschaftlich vertretbar, noch würde sie am Ergebnis im Wesentlichen etwas ändern. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die erwähnte Festlegung eines Mindestmietzinses.

Auch die befürchteten Steuerausfälle wegen nicht deklarerter Umsätze können nicht bestätigt werden, da die Steuern auf dem Betriebsertrag und nicht auf dem Umsatz erhoben werden.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner