

Zürich,
1. Februar 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Postulat von Walter Angst und Jean-Claude Virchaux betreffend Stiftung PWG, Unterstützung mit Abschreibungsbeiträgen, Bericht und Antrag auf Abschreibung des Postulats

Am 25. November 2009 reichten Gemeinderat Walter Angst (AL) und Gemeinderat Jean-Claude Virchaux (CVP) folgendes Postulat, GR Nr. 2009/549 ein, welches dem Stadtrat am 11. Dezember 2009 zur Prüfung überwiesen wurde:

Der Stadtrat wird gebeten, mit den Organen der Stiftung PWG zu prüfen, ob mit Abschreibungsbeiträgen (oder anderen Formen der Unterstützung) der Kauf von Liegenschaften durch die Stiftung gefördert werden kann. Geklärt werden soll unter anderem:

- welche Auswirkungen die Abschreibungsbeiträge auf die Kaufpreise und die Mietpreise haben,
- nach welchen Kriterien und von wem die Beiträge beschlossen werden sollen,
- an was für Bedingungen die Auszahlung geknüpft werden müsste und könnte.

Dem Gemeinderat soll Bericht erstattet werden über die Ergebnisse dieser Abklärungen.

Begründung:

Die Stadt hat in der Vergangenheit diverse Abschreibungsbeiträge für den Kauf, die Sanierung oder den Ersatz von Liegenschaften an die Stiftung PWG ausbezahlt. Der Gemeinderat beschliesst mit dem Budget 2010, ob im kommenden Jahr weitere Gelder für Abschreibungsbeiträge zur Verfügung gestellt werden sollen. Ausserdem sind politische Vorstösse eingereicht und überwiesen worden, die die Rechtsgrundlagen so anpassen wollen, dass mehr als die im Gemeindebeschluss vom 7.2.1990 vorgesehenen jährlich 3 Millionen Franken als (Abschreibungs-)Beiträge zur Verfügung gestellt werden können. Es macht Sinn, die Haupt- und Nebenwirkungen solcher Beiträge zu prüfen und Vorschläge zu machen, wie die Ausrichtung beantragt und bewilligt werden soll.

Der Gemeinderat hat das Postulat am 11. Dezember 2009 dem Stadtrat zur Prüfung bzw. zur Berichterstattung überwiesen.

Gemäss Art. 93 der Geschäftsordnung des Gemeinderates sind Postulate selbständige Anträge, die dem Stadtrat auffordern zu prüfen, ob eine Massnahme in seiner Kompetenz zu treffen oder ob ein Beschluss in der Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates zu fassen sei. Der Stadtrat kann auch aufgefordert werden, einen Bericht zu erstatten. Nach Art. 95 der Geschäftsordnung Gemeinderat (GeschO GR) hat der Stadtrat innert zweier Jahre nach Überweisung das Ergebnis seiner Prüfung des Postulats vorzulegen oder den geforderten Bericht zu erstatten.

Mit dem vorliegenden Postulat wird der Stadtrat gebeten, zusammen mit den Organen der Stiftung PWG zu prüfen, ob und in welcher Weise der Kauf von Liegenschaften durch die Stiftung mittels Abschreibungsbeiträgen der Stadt gefördert werden kann.

1. Ausgangslage

Die Ausrichtung von Abschreibungsbeiträgen an die Stiftung PWG ist bereits seit Jahren gängige Praxis. Gestützt auf den Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985 betreffend Bewilligung eines Kredits von 50 Mio. Franken für die Errichtung der Stiftung PWG war bereits im Gemeinderatsbeschluss 4475 vom 7. Februar 1990 betreffend Errichtung der Stiftung und Erlass eines Stiftungsstatuts (AS 843.330) sowie im Stiftungsstatut der Stiftung PWG

(Art. 6 Abs. 2 lit. b, AS 843.331) vorgesehen, dass die Stadt der Stiftung, sofern für die Realisierung bestimmter Vorhaben benötigt, einen Beitrag von bis zu 3 Mio. Franken pro Jahr ausrichten kann. Die Zuständigkeit für die Prüfung und Zusprechung solcher Beiträge wurde dem Stadtrat zugewiesen. Die Stiftung PWG hat in Fällen, in denen sie einen solchen Finanzierungs- bzw. Abschreibungsbeitrag als notwendig erachtete, der Stadt einen entsprechenden Antrag gestellt. Die Stadt hat nach Prüfung der Anträge der Stiftung PWG in Einzelfällen so genannte Abschreibungsbeiträge für die Verbilligung der Anlagekosten und damit der Mietkosten gewährt, letztmals im Jahr 2010 Beiträge von 3 Mio. Franken an den Kauf von drei Liegenschaften (siehe dazu die tabellarische Auflistung unter Ziff. 3.). Dieses Vorgehen hat sich in der Praxis bewährt und es bedurfte keines darüber hinausgehenden regelmässigen Zuschusses von weiteren Mitteln.

2. Begründung der Abschreibungsbeiträge

Seitens der Stiftung PWG sprechen folgende Gründe für die Unterstützung durch Abschreibungsbeiträge:

Das Gebiet der Stadt Zürich umfasst einen Wohnungsbestand von etwa 208 000 Wohnungen. 2009 wurden 1061 bebaute Grundstücke gehandelt. Geht man davon aus, dass die Stiftung PWG 200 Wohnungen (1 Promille) für 50 Mio. Franken jährlich erwirbt, kann sie etwa 16 Liegenschaften (3 Mio. Franken pro Einheit) erwerben, also etwa 2 Prozent der gehandelten bebauten Grundstücke. Der Einfluss auf die Preisbildung des Marktes durch die Abschreibungsbeiträge ist deshalb minimal.

Bei der Betrachtung einer einzelnen Liegenschaft ist eine Differenzierung notwendig. Alle Interessenten beurteilen einen Liegenschaftserwerb aufgrund derselben Hauptkriterien (Lage, Gebäudezustand, Ertrag). Die Bandbreite der Ertragsbeurteilung hängt im Wesentlichen auch davon ab, welches Steigerungspotenzial der Ertrag hat. Und da unterscheidet sich die Stiftung PWG grundlegend von den meisten anderen Mitbewerbern. Aufgrund des Stiftungsziels ist die Stiftung PWG in der Ausschöpfung möglicher Potenziale durch Mietzinserhöhungen eingeschränkt. Will sie nun trotzdem den Zuschlag erreichen, muss sie einen Preis zahlen, den sie gar nicht erwirtschaften kann. Die dadurch entstehende Differenz könnte sie jedoch mittels Abschreibungsbeiträgen decken. Es könnten auf diesem Weg bekannten Entwicklungen auf dem Liegenschaftenmarkt entgegengewirkt werden:

- Umwandlung von Mietliegenschaften in teures Stockwerkeigentum;
- Verdrängung von langjährigen Mieterinnen und Mietern durch Verkauf mit anschliessenden massiven Mietzinsanpassungen;
- wiederholte Wechsel der Eigentümerschaft, gegebenenfalls verbunden mit Kündigungen wegen Eigengebrauch.

Allfällige Abschreibungsbeiträge würden die Konkurrenzfähigkeit der Stiftung PWG am Markt steigern, gerade in Zentrumsanlagen. Konkurrenten, welche z. B. eine Umwandlung in Stockwerkeigentum vorsehen, können teilweise deutlich mehr bieten als die Stiftung PWG, welche mit preisgünstigen Mietzinsen nach dem Kauf kalkulieren muss. Würde die Stiftung PWG derzeit unbedacht Liegenschaften zu überbewerteten Preisen ohne Abschreibungsbeiträge erwerben, wäre das auf der Eigenkapitalrendite basierende Wachstum eingeschränkt.

Da die Stiftung jedenfalls nur vertretbare Käufe tätigen wird, ist das Argument widerlegt, dass die Abschreibungsbeiträge die Immobilienpreise noch zusätzlich anheizen würden. Die Beiträge helfen lediglich mit, einzelne Liegenschaften dem spekulativen Markt zu entziehen und Mietzinssprünge beim Kauf zu vermeiden.

Da die Mieten nach dem Erwerb in etwa gleich bleiben, können spätere Anpassungen im Rahmen des Mietrechts so erfolgen, dass die Mieten sich weiterhin etwa 25 bis 30 Prozent unter vergleichbaren Marktpreisen bewegen (Tendenz steigend). Dies hat die jüngste Portfolio-Bewertung durch Wüest und Partner bestätigt.

3. Konzept für Abschreibungsbeiträge der Stadt an die Stiftung PWG

Stadt und Stiftung PWG haben im gegenseitigen Einvernehmen die Modalitäten für die Ausrichtung von Abschreibungsbeiträgen festgelegt. Zwischen der Stiftung PWG (Geschäftsstelle) und der Stadt (Departementssekretariat Finanzdepartement) wurde ein einfacher Prozessablauf für die Abschreibungsbeiträge entwickelt, welcher sich bewährt hat:

Prozessablauf Abschreibungsbeiträge
<ol style="list-style-type: none">1. Durch die Stiftung PWG ist zu entscheiden, für welche Liegenschaftskäufe die vorhandenen Budgetkredite für Abschreibungsbeiträge verwendet werden sollen, auf Zusatzkredite ist so weit als möglich zu verzichten.2. Zeichnet sich ein Kauf konkreter ab, reicht die Stiftung PWG dem Departementssekretariat Finanzdepartement per Mail ein Kurzantrag auf Ausrichtung eines Abschreibungsbeitrags zuhanden des Vorstehers des Finanzdepartements ein. Notwendige Unterlagen sind: Kalkulationstabelle und wesentliche Verkaufsunterlagen. Das Departementssekretariat Finanzdepartement holt den Vorentscheid des Vorstehers des Finanzdepartements ein und informiert die Stiftung PWG, welche den Kauf weiterverfolgt.3. Sind die Kaufsverhandlungen positiv, stellt die Geschäftsstelle der Stiftung PWG Antrag an den Stiftungsrat betreffend Erwerb der Liegenschaft, samt dem Gesuch um einen Abschreibungsbeitrag.4. Stimmt der Stiftungsrat zu und kommt der Kauf zustande, ist dem Departementssekretariat Finanzdepartement ein konkreter schriftlicher Antrag (per Mail) einzureichen mit einem Faktenblatt (Kurzbeurteilung für Kauf, Kostenübersicht, Mietzinsvergleich, Höhe Abschreibungsbeitrag, Hinweis auf Auflagen der Stiftung PWG für derart verbilligte Wohnung). Das Departementssekretariat Finanzdepartement erstellt auf Basis dieser Unterlagen die Weisung an den Stadtrat. Wenn zeitlich möglich, sind mehrere Geschäfte in einer Weisung zu bündeln.5. Nach dem Entscheid des Stadtrates erfolgt die Auszahlung des Abschreibungsbeitrags an die Stiftung PWG in einer Tranche.

Weitere Bedingungen sind aus Sicht der Stiftung PWG nicht erforderlich. Die Statuten und die Aufsicht durch den Stiftungsrat und durch den Gemeinderat der Stadt Zürich sichern die wohl grösstmögliche Garantie einer dauerhaften Zweckbindung der erworbenen Liegenschaften.

Es ist unbestritten, dass Abschreibungsbeiträge die Kaufchancen der Stiftung PWG am Markt verbessern würden. Allerdings ist zu bedenken, dass nebst dem Preis auch andere Aspekte einen Kaufentscheid beeinflussen. Die Stiftung PWG wird Liegenschaftenkäufe deshalb immer sorgfältig prüfen und nur dann einen Kauf in Betracht ziehen, wenn alle Kriterien einen Erwerb zulassen.

Im Jahr 2010 hat die Stiftung PWG folgende vier Liegenschaften erworben, für welche insgesamt 3 Mio. Franken Abschreibungsbeiträge ausgerichtet wurden:

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Abschreibungsbeitrag Fr.	Kaufpreis Fr.
Kalkbreitestrasse 86	08.12.2010	500 000	5 000 000
Albisriederstrasse 82/84	03.11.2010	1 000 000	7 070 000
Saumackerstrasse 76/78/80	01.10.2010	1 000 000	6 200 000
Mutschellenstrasse 160	21.10.2010	500 000	3 720 000

Im Jahr 2011 (Stand Ende Oktober) hat die Stiftung PWG folgende Liegenschaften erworben, ohne Beanspruchung von Abschreibungsbeiträgen:

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Abschreibungsbeitrag Fr.	Kaufpreis Fr.
Birmensdorferstrasse 225	31.1.2011	–	3 500 000
Üetlibergstrasse 145	4.2.2011	–	5 800 000
Ueberlandstrasse 283	4.5.2011	–	1 830 000
Saumackerstrasse 42/44/48 und Badenerstrasse 658	24.5.2011	–	15 720 000
Luegislandstrasse 491	19.8.2011	–	1 850 000
Flüelastrasse 16	28.9.2011	–	4 000 000
Rotwandstrasse 50	28.9.2011	–	810 000

4. Erhöhung der Abschreibungsbeiträge auf max. 5 Mio. Franken pro Jahr

Der Gemeinderat hat zusammen mit anderen Vorstössen für Finanzbeiträge an die Stiftung PWG u. a. die dringliche Motion von Jacqueline Badran und Dr. André Odermatt betreffend jährlicher Beitrag an die Stiftung PWG für Abschreibungsbedarf (GR Nr. 2009/324) überwiesen, welche verlangt, dass ein früherer Rahmenkredit bis zu dessen Verbrauch für Abschreibungsbeiträge an die Stiftung PWG eingesetzt werden soll. Mit separater paralleler Weisung an den Gemeinderat erstattet der Stadtrat ausführlichen Bericht zu dieser Forderung. Im Gegensatz zum Vorschlag der dringlichen Motion lehnt er die Verwendung eines früheren Rahmenkredits ab und schlägt stattdessen vor, der Stiftung PWG künftig jährliche Abschreibungsbeiträge von maximal 5 Mio. Franken auszurichten. Der Einsatz dieser Abschreibungsbeiträge soll wiederum nach vorstehendem Konzept erfolgen.

Für dieses Vorgehen besteht – wie oben unter Ziff. 1. ausgeführt – bereits eine Rechtsgrundlage im Gemeinderatsbeschluss 4475 vom 7. Februar 1990 betreffend Errichtung der Stiftung und Erlass eines Stiftungsstatuts (AS 843.330) sowie im Stiftungsstatut der Stiftung PWG (Art. 6 Abs. 2 lit. b, AS 843.331), wonach die Stadt der Stiftung, sofern für die Realisierung bestimmter Vorhaben benötigt, einen Beitrag von bis zu 3 Mio. Franken pro Jahr ausrichten kann. Dem Gemeinderat wird deshalb beantragt, diesen Beschluss insoweit zu ändern, dass künftig Abschreibungsbeiträge bis zu 5 Mio. Franken pro Jahr ausgerichtet werden können. Die Forderung der dringlichen Motion wird so auf eine adäquate Weise dennoch erfüllt. Die eingespielte Praxis von Finanzdepartement und Stiftung PWG wird damit in bewährter Manier weitergeführt werden.

In Berücksichtigung, dass die Forderung des vorliegenden Postulats im Rahmen der Behandlung der dringlichen Motion von Jacqueline Badran und Dr. André Odermatt betreffend jährlicher Beitrag an die Stiftung PWG für Abschreibungsbedarf (GR Nr. 2009/324) erfüllt wird, soll das Postulat abgeschrieben werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom Bericht zum Postulat, GR Nr. 2009/549, von Walter Angst (AL) und Jean-Claude Virchaux (CVP) vom 25. November 2009 betreffend Stiftung PWG, Unterstützung mit Abschreibungsbeiträgen, wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 2. Das Postulat, GR Nr. 2009/549, von Walter Angst (AL) und Jean-Claude Virchaux (CVP) vom 25. November 2009 betreffend Stiftung PWG, Unterstützung mit Abschreibungsbeiträgen, wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Ralph Kühne