

10.00 Behörden, Institutionen

BFPW

**betreffend Rendite der Liegenschaften im Finanzvermögen,
überwiesen am 10. April 2017**

Wortlaut der Interpellation

Die Stadt Wädenswil hält diverse Liegenschaften im Finanzvermögen. Das Bürgerliche Forum Positives Wädenswil hat anlässlich des Voranschlages 2017 die folgende Forderung via der Geschäfts- und Rechnungsprüfungs-Kommission an den Stadtrat gestellt, welche leider bis heute ohne Rückmeldung geblieben ist.

- Wir hätten gerne eine Aufstellung über die aktuelle Rendite sämtlicher Liegenschaften im Finanzvermögen.

Da wir auf später vertröstet wurden, verlangen wir nun vom Stadtrat zu diesem Thema eine Aufstellung über jede einzelne Liegenschaft im Finanzvermögen mit den folgenden Punkten:

1. Angabe über den Marktwert jeder Liegenschaft, welcher als Basis für die Renditeberechnung angewendet wird.
2. Rendite jeder Liegenschaft der letzten drei Jahre (2014/2015/2016).
3. Angabe über die Höhe der Nettomietzinseinnahmen und der Nebenkosten pro Liegenschaft der letzten drei Jahre (2014/2015/2016)
4. Angabe der Investitionen pro Liegenschaft der letzten 3 Jahre (2014/2015/2016)
5. Angabe der voraussichtlich geplanten Investitionen in jede einzelne Liegenschaft, analog dem Finanz- und Entwicklungsplan der Stadt 2016 - 2020.

In der Budgetdebatte 2017 am 12. Dezember 2016, wurde ein neues FLAG-Ziel beschlossen. Alle Liegenschaften im Finanzvermögen müssen eine Nettorendite von 3% erzielen. Dazu stellen wir folgende Fragen:

1. Wie geht der Stadtrat vor, um dieses Ziel bei den Liegenschaften zu erreichen?
2. Welche Liegenschaften haben die Zielrendite in den letzten drei Jahren unterschritten?
3. Kann sich der Stadtrat vorstellen, sich von nicht rentablen Liegenschaften zu trennen?
4. Wenn ja, wieso wurde bisher noch nie etwas unternommen?
5. Wenn nein, aus welchen Gründen wird auf eine Desinvestition verzichtet?

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Da die Liegenschaften im Finanzvermögen bis heute nicht auf der Basis einer Renditerechnung bewirtschaftet wurden, konnten die verlangten Informationen nicht wie geplant zur Verfügung gestellt werden. Die Abteilung Finanzen hat versucht, die gewünschten Daten nachträglich zu erarbeiten, musste jedoch erkennen, dass der dazu nötige Aufwand in keinem

vernünftigen Kosten-/Nutzenverhältnis steht. Nebst dem ist die Abteilung Finanzen nach wie vor durch verschiedene ausserordentliche Vorhaben (z.B. Einführung HRM2, Vorbereitung Gemeindezusammenschluss) sehr stark belastet und musste Prioritäten setzen. Verschiedene Stellenwechsel haben diesen Umstand noch erschwert. Im Ergebnis entstanden leider unvermeidbare Verzögerungen. Davon betroffen ist z.B. auch das Projekt Wädenswiler Immobilien Bewirtschaftung (WIB), welches unter anderem die Zentralisierung der Immobilienbewirtschaftung und damit einhergehend eine zeitgemässe, durch betriebswirtschaftliche Daten unterstützte Führung ermöglichen soll. Dann werden Aussagen zu einzelnen Liegenschaften möglich sein.

Der Stadtrat bedauert die ausserordentlich lange Beantwortungszeit und ist sehr bestrebt, dass sich dies nicht wiederholt. Als Entlastungsmassnahme wurde in der Abteilung Finanzen eine zusätzliche 100%-Stelle bewilligt.

Folgende Fragen und Antworten beziehen sich auf den zweiten Fragenblock.

Frage 1: Wie geht der Stadtrat vor, um dieses Ziel bei den Liegenschaften zu erreichen?

Antwort: Ein Ziel im FLAG-Bereich Immobilien verlangte bisher, Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen mindestens kostendeckend zu vermieten. Die Stadt verfolgt die Politik, Wohnraum im günstigen Mietpreissegment anzubieten. Die Liegenschaften im Finanzvermögen wurden deshalb bisher nicht auf Basis einer Nettorendite vermietet. Ein grosser Teil der Liegenschaften im Finanzvermögen hat nicht den Charakter einer Renditeliegenschaft, z.B. Sonne, Pfadiheim, Hänstital.

Die Abteilung Finanzen hat deshalb geprüft, wie das Ziel umgesetzt werden kann. Die Prüfung hat ergeben, dass eine Nettorendite von derzeit mehr als 1.75% (Basis Hypothekarischer Referenzzinssatz: 1.25%) nicht zulässig ist. Ob allenfalls eine Koppelung des Renditeziels an den hypothekarischen Referenzzinssatz sinnvoll wäre, soll zuerst geprüft werden.

Im Voranschlag 2018 wurde die Zielformulierung angepasst. Das Ziel berücksichtigt sowohl die Absicht des Gemeinderats als auch die gesetzlichen und betrieblichen Möglichkeiten. Zudem ist zu beachten, dass bereits laufende Mietverträge nicht ohne weiteres nach oben angepasst werden können. Mietzinserhöhungen haben in Übereinstimmung mit dem Mietrecht zu erfolgen.

Frage 2: Welche Liegenschaften haben die Zielrendite in den letzten drei Jahren unterschritten?

Antwort: Da die Liegenschaften im Finanzvermögen bisher nicht auf dem Ziel einer Nettorendite bewirtschaftet wurden, liegen keine Grundlagen zur Beantwortung dieser Frage vor. In der Jahresrechnung wird im FLAG-Bereich Immobilien jeweils die Kostendeckung der Liegenschaften im Finanzvermögen ausgewiesen. Diese Übersicht berücksichtigt die Mietzinseinnahmen und Nebenkosten pro Liegenschaft. Investitionen werden darin nicht berücksichtigt, sondern über die Verpflichtungskreditkontrolle geführt. Angaben über geplante Investitionen liegen im Finanz- und Entwicklungsplan pro Objekt vor.

Frage 3: Kann sich der Stadtrat vorstellen, sich von nicht rentablen Liegenschaften zu trennen?

Antwort: Ja, wenn weder die erwartete Rendite noch der Zweck den Besitz der Liegenschaft es rechtfertigen (z.B. Verkauf Liegenschaft Möve). Daneben spielen auch strategische Überlegungen wie beispielsweise die Quartier- oder Stadtentwicklungen sowie die Unterstützung des Gewerbes eine Rolle, weshalb auch unüberbaute Liegenschaften Teil der Betrachtung sind. Grundsätze sollen in einer Immobilienstrategie festgehalten werden, welche gemäss FLAG-Zielen ab 2020 vorliegen soll.

Frage 4: Wenn ja, wieso wurde bisher noch nie etwas unternommen?

Antwort: Abgesehen vom oben erwähnten Einzelfall gab es bisher und gibt es aktuell keinen Handlungsbedarf, der Verkäufe rechtfertigt. Nach Vorliegen einer Immobilienstrategie soll eine Bereinigung erfolgen. Auch bezüglich der im Hinblick auf die Eingemeindung von Schönenberg und Hütten dazukommenden Liegenschaften sollen keine voreiligen Entscheide getroffen werden. Weiter soll im Rahmen der Einführung von HRM2 auf den 01.01.2019 die Zuteilung von Liegenschaften ins Finanz- resp. Verwaltungsvermögen überprüft und bereinigt werden.

Frage 5: Wenn nein, aus welchen Gründen wird auf eine Desinvestition verzichtet?

Antwort: Siehe Antwort auf Frage 3.

12. Februar 2018

smu

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber