

10.00 Behörden, Institutionen

BFPW betreffend Rendite der Liegenschaften im Finanzvermögen, überwiesen am 9. April 2018

Wortlaut der Interpellation

Die Stadt Wädenswil hält diverse Liegenschaften im Finanzvermögen. Aufgrund von Überprüfungen kann es sein, dass einzelne Liegenschaften neu ins Verwaltungsvermögen transferiert werden, andere Liegenschaften wird man neu im Finanzvermögen ansiedeln. Spielt jedoch keine grosse Rolle. Dem BFPW ist es seit Jahren ein Anliegen, dass die Liegenschaften im Finanzvermögen wirtschaftlich geführt werden, sprich zu Marktkonditionen vermietet werden (Auftragsbeschrieb Seite 178; Rechnung 2016; Globalkredit).

Die Beantwortung unserer Interpellation vom 7. Februar 2017 – überwiesen am 10. April 2017 – gar nicht zur Zufriedenheit beantwortet wurde, wird diese neue Interpellation eingereicht. Wortlaut und Fragen sind praktisch identisch mit der abgeschriebenen Interpellation.

Wir erwarten als Antwort eine Aufstellung über jede einzelne Liegenschaft im Finanzvermögen mit den folgenden Eckdaten.

1. Angabe über den Marktwert jeder Liegenschaft, welcher als Basis für die Renditeberechnung angewendet wird.
2. Rendite jeder Liegenschaft der letzten drei Jahre (2014/2015/2016/2017).
3. Angabe über die Höhe der Nettomietzinseinnahmen und der Nebenkosten pro Liegenschaft der letzten drei Jahre (2014/2015/2016/2017)
4. Angabe der Investitionen pro Liegenschaft der letzten 3 Jahre (2014/2015/2016/2017)
5. Angabe der voraussichtlich geplanten Investitionen in jede einzelne Liegenschaft, analog dem Finanz- und Entwicklungsplan der Stadt 2016 – 2020 bzw. 2018 – 2022.
6. Wieviel Prozent der Mieteinnahmen der Liegenschaften im Finanzvermögen werden durch andere Abteilungen der Stadt oder stadtnahen Betrieben bezahlt (ist in der Aufstellung einzeln zu jeder Liegenschaft aufzuführen)

In der Beantwortung des Stadtrates der Interpellation steht, dass die Liegenschaften im Finanzvermögen bis heute nicht auf der Basis einer Renditerechnung bewirtschaftet wurden. Die verlangten Informationen konnten nicht wie geplant zur Verfügung gestellt werden. Unsere Frage:

7. Wie kommt dann die Aussage der Abteilung Liegenschaften dazu, der GRPK mitzuteilen, dass das Ziel einer Nettorendite von 3% im Finanzvermögen erreicht wurde (Seite 3 Bericht und Antrag zum Voranschlag 2018)?

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Die wirtschaftliche Führung der Liegenschaften im Finanzvermögen ist dem Stadtrat, ebenso wie dem BFPW, ein grosses Anliegen. Im Zuge der Professionalisierung der Immobilienbewirtschaftung wurde 2011 das System Vitruvius (heute „Vitruv“) angeschafft und implementiert. Die Erwartung, mittels dieses Systems die Wirtschaftlichkeit der städtischen Immobilien überwachen und steuern zu können, erfüllte sich leider nicht. Das System ist primär für die Privatwirtschaft aufgebaut. Die Art und Weise der Budgetierung, Finanzierung und Kontierung bei der öffentlichen Hand kann in diesem System vorderhand nicht abgebildet werden. Bei der Stadt konnten somit in der Vergangenheit nur rudimentäre Bestandsdaten erfasst werden.

Darüber hinaus berücksichtigt die städtische Finanzbuchhaltung nach HRM bzw. HRM2 bislang die Voraussetzungen für die Bildung von immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen gemäss der gängigen Praxis in der Privatwirtschaft nicht. So werden sowohl im HRM als auch im HRM2 Investitionen teilweise in der laufenden Rechnung / Erfolgsrechnung als direkt abzuschreibende Kosten verbucht, welche aus rein immobilienwirtschaftlicher Perspektive jedoch wertvermehrende Investitionen darstellen, demzufolge aktiviert werden müssten und somit nicht erfolgswirksam sein sollten.

In der Abteilung Finanzen wird derzeit geprüft, wie die Kostenwahrheit mittelfristig erreicht werden kann, um zukünftig aussagekräftige Kennzahlen zur Steuerung der städtischen Immobilien bilden zu können. Einstweilen lassen sich die Kennzahlen aber noch nicht in dem vom BFPW gewünschten Detaillierungsgrad bereitstellen, weshalb eine Beantwortung der Fragen 1 bis 6 zum heutigen Zeitpunkt leider nicht möglich ist.

Frage 7: Wie kommt dann die Aussage der Abteilung Liegenschaften dazu, der GRPK mitzuteilen, dass das Ziel einer Nettorendite von 3% im Finanzvermögen erreicht wurde (Seite 3 Bericht und Antrag zum Voranschlag 2018)?

Antwort: Während sich die Antworten auf Fragen 1 bis 6 noch auf Angaben zu den Liegenschaften im Einzelnen bezogen, bezieht sich die Antwort auf die Frage 7 auf die Nettorendite des Gesamtportfolios im Finanzvermögen. Auf der Ebene des Gesamtportfolios konnten mit dem Rechnungsabschluss 2017 die Daten der Finanzbuchhaltung hinreichend genau bereinigt werden, um Aussagen zur Zielerreichung der Nettorendite tätigen zu können.

13. Juli 2018

fwa/smu

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber