

231

28.06 Liegenschaftenverzeichnisse, Übersichtsplan, Grundbuchauszüge

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage der FDP-/GLP-Fraktion, vom 27. Mai 2020, betreffend Städtische Liegenschaften-Bewirtschaftung

Wortlaut der Anfrage

Wädenswil verfügt über zahlreiche städtische Liegenschaften. Seit Hütten und Schönenberg auch zu Wädenswil gehören, ist die Anzahl weiter gestiegen.

Die FDP-/GLP-Fraktion möchte vom Stadtrat wissen, nach welchen Grundsätzen die Stadt diese Liegenschaften bewirtschaftet und welche Strategie die Stadt dabei verfolgt.

Frage 1:

Die Stadt verfügt über ein aktuelles Inventar der Liegenschaften und Wohnungen, welche der Stadt gehören. Nach welchen Gesichtspunkten resp. nach welcher Methode wurde der Wert der entsprechenden Objekte erfasst oder wie und bis wann soll dieser erfasst werden, falls er bisher noch nicht erfasst wurde?

Frage 2:

Wie und in welchen zeitlichen Abständen ist geplant, den Marktwert der stadteigenen Objekte zu aktualisieren, damit eine Basis für die Berechnung von marktgerechten Mieten gegeben ist? Falls keine regelmässige Erhebung geplant ist, weshalb nicht?

Frage 3:

Welche Renditezielsetzungen verfolgt die Stadt bei der Bewirtschaftung resp. beim Verkauf eigener Objekte? Wenn keine Renditezielsetzung vorgesehen ist, weshalb nicht?

Frage 4:

Wie sieht die städtische Liegenschaftsstrategie für Objekte im Anlagevermögen sowie Objekte im Finanzvermögen aus?

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Bei der Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften wird grundsätzlich nach Finanz- und Verwaltungsvermögen unterschieden. Die obersten Ziele bestehen darin, dass bei den bebauten Liegenschaften im Verwaltungsvermögen zumindest eine Kostendeckung gewährleistet werden muss und bei den Liegenschaften im Finanzvermögen eine mietrechtlich zulässige Eigenkapitalrendite erzielt werden soll.

Frage 1: Die Stadt verfügt über ein aktuelles Inventar der Liegenschaften und Wohnungen, welche der Stadt gehören. Nach welchen Gesichtspunkten resp. nach welcher Methode wurde der Wert der entsprechenden Objekte erfasst oder wie und bis wann soll dieser erfasst werden, falls er bisher noch nicht erfasst wurde?

Antwort: Liegenschaften, auf denen Erträge erwirtschaftet werden, werden bei der Stadt Wädenswil nach dem Verkehrswert in der Bilanz geführt. Der Begriff "Verkehrswert" selber darf hierbei aber auch nur als abstrakter Oberbegriff verschiedener Schätzungsmethoden verstanden werden. Im einfachsten Fall kann der Verkehrswert dem Ertragswert gleichgesetzt werden. Im komplexeren Fall handelt es sich um eine Mischkalkulation aus Ertragswert und Sachwert. Grundsätzlich sind sämtliche Liegenschaften des Finanzvermögens bei der Stadt Wädenswil nach der einen oder der anderen Methode erfasst.

Frage 2: Wie und in welchen zeitlichen Abständen ist geplant, den Marktwert der stadteigenen Objekte zu aktualisieren, damit eine Basis für die Berechnung von marktgerechten Mieten gegeben ist? Falls keine regelmässige Erhebung geplant ist, weshalb nicht?

Antwort: Neubewertungen erfolgen erst nach einer wesentlichen Veränderung der Mietertragssituation, zum Beispiel nach wertvermehrenden Investitionen. Das Mietrecht lässt es nicht zu, Mieten beliebig den Marktverhältnissen entsprechend anzupassen. Der Verkehrswert errechnet sich demzufolge aus den Ist-Mieten und nicht umgekehrt. Selbst bei einer Entmietung zum Zwecke einer umfassenden Erneuerung der kompletten Liegenschaft wäre es bei der Neuvermietung nur theoretisch möglich, die Mieten ortsüblich anzupassen. In der aktuellen Situation, wo die Nachfrage das Angebot weiterhin übersteigt, wäre die Stadt streng juristisch genommen selbst bei umfassenden Erneuerungen an enge Vorgaben zur Kalkulation der Mieten gebunden, welche dadurch gedeckelt sind, dass die Eigenkapitalverzinsung den hypothekarischen Referenzzinssatz nur um 0.5 Prozentpunkte übersteigen darf. Andernfalls wäre der Anfangsmietzins anfechtbar.

Frage 3: Welche Renditezielsetzungen verfolgt die Stadt bei der Bewirtschaftung resp. beim Verkauf eigener Objekte? Wenn keine Renditezielsetzung vorgesehen ist, weshalb nicht?

Antwort: Die Stadt kalkuliert ihre Mieten entsprechend der oben erwähnten Vorgaben. Dies kommt vor allem im Fall von wertvermehrenden Investitionen zum Tragen. Im laufenden Betrieb lässt sich eine Rendite, wie sie die Privatwirtschaft kennt, streng genommen nicht mehr rechnerisch herleiten. Dieser Umstand ist dem öffentlichen Rechnungslegungsmodell (HRM2) geschuldet, welches eine Abgrenzung der jährlichen, Liegenschaften bezogenen Ausgaben nicht in dem Masse ermöglicht, dass damit Renditekennzahlen gebildet werden könnten.

Im Falle des Verkaufs einer städtischen Liegenschaft kommt der Markt im Rahmen eines Bieterverfahrens nach öffentlicher Ausschreibung zum Tragen.

Frage 4: Wie sieht die städtische Liegenschaftsstrategie für Objekte im Anlagevermögen sowie Objekte im Finanzvermögen aus?

Antwort: Eine städtische Liegenschaftenstrategie ist derzeit in Erarbeitung und soll noch in der laufenden Legislaturperiode vorliegen. An dieser Stelle darf auch auf die FLAG-Ziele der Dienststelle Immobilien im Budget 2021 verwiesen werden.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage der FDP-/GLP-Fraktion, vom 27. Mai 2020, betreffend Städtische Liegenschaften-Bewirtschaftung, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Abteilung Finanzen
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Mitglieder des Gemeinderats



Esther Ramirez
Stadtschreiberin

Versand: 3. November 2020
era