
Protokollauszug

12. Sitzung vom 17. April 2023

96 0.5.4 2022.1711 **Postulat der FDP/GLP-Fraktion Ertrags- und Kostenoptimierung im Bereich Städtische Liegenschaften vom 11. Juni 2021**
Bericht und Antrag auf Abschreibung

1. Wortlaut des Postulats

Das folgende Postulat ist am 14. Juni 2021 eingegangen und am 12. Juli 2021 überwiesen worden:

Der Stadtrat wird gebeten, eine kurz- oder mittelfristige Veräusserung der nachfolgend aufgelisteten, sich im Finanzvermögen der Stadt Wädenswil befindlichen Liegenschaften zu prüfen:

- a) Altes Gemeindehaus Hütten
- b) Ehemaliges Gemeindehaus Schönenberg, Kirchrain 4, Schönenberg
- c) Wohnhaus Hüttnerstrasse 1, Schönenberg

Sollte der Stadtrat zum Ergebnis kommen, dass er von einer Veräusserung dieser drei Liegenschaften absehen möchte, so ist dies nachvollziehbar und unter Erläuterung einer anderweitigen konkreten Strategie in Bezug auf diese drei Liegenschaften zu begründen. Diesfalls sind die Instandsetzungs- sowie die approximativen jährlichen Nettokosten, die der Stadt aus einem Nicht-verkauf entstehen, auf die drei vorgenannten Liegenschaften aufzuschlüsseln.

Des Weiteren wird der Stadtrat gebeten, weitere Liegenschaften, die sich aktuell im Finanzvermögen der Stadt Wädenswil befinden und/oder die mittelfristig vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt werden könnten und die für eine Veräusserung grundsätzlich in Frage kommen, zu identifizieren und deren realistischen Verkaufserlös zu ermitteln sowie die bei einem Nichtverkauf zu erwartenden jährlichen Nettokosten aufzuschlüsseln.

Begründung:

In der schriftlichen Anfrage der FDP/GLP-Fraktion vom 27. Mai 2020 wurden verschiedene Fragen zur Immobilienbewirtschaftung von Städtischen Liegenschaften gestellt. Die Stadt Wädenswil beantwortete die Fragen am 19. Oktober 2020.

Aus diesem Vorstoss gingen keine weiterführenden, vom Stadtrat geplanten Schritte hervor. Auch die seit Jahren vom Gemeinderat geforderte und vom Stadtrat schon lange angekündigte Liegenschaftsstrategie liegt bis heute nicht vor.

Der Immobilienmarkt befindet sich aktuell aufgrund der unter null liegenden Zinskurve auf nie dagewesenen Rekordstände. Gleichzeitig herrschen in der Liegenschaftsabteilung

offenbar personelle Engpässe, weshalb hier für viel Geld Personal aufzustocken beabsichtigt wird.

Diese Ausgangslage sollte genutzt werden, um zumindest in Bezug auf Liegenschaften im Finanzvermögen, deren Zustand oder Vermietbarkeit schwierig sind bzw. die zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks nicht in absehbarer Zeit benötigt werden, zu veräussern und so nicht nur die Stadtkasse und die Höhe des Fremdkapitals, sondern auch die personellen Kapazitäten zu entlasten.

Somit sollten die nicht mehr benötigten ehemaligen Gemeindehäuser in Hütten und Schönenberg sowie das Wohnhaus in Schönenberg sofort und ohne weitere Investitionen am Markt platziert und dem Meistbietenden verkauft werden. Dies, zumal das Objekt in Hütten sich offenbar in einem nicht mehr bewohnbaren Zustand befindet und mit einem Verkauf der wertmaximierenden Idee zum Durchbruch verholfen werden kann.

2. Bericht des Stadtrats

2.1 Vorbemerkungen

Der Stadtrat sieht sich aus den politischen Lagern mit zwei sich widersprechenden Forderungen konfrontiert. Einerseits sollen möglichst viele Liegenschaften aus dem Finanzvermögen verkauft und so die Schulden reduziert werden, andererseits sollen grundsätzlich keine Liegenschaften verkauft werden, wie es auch eine hängige Volksinitiative verlangt.

Der Stadtrat bevorzugt eine situative, langfristige Politik in Sachen Immobilien.

Bei der Zielsetzung bezüglich Schuldenabbau fokussiert sich der Stadtrat auf die Nettoschulden im Steuerhaushalt, das heisst auf die möglichst hohe Eigenfinanzierung des Verwaltungsvermögens. Beim Finanzvermögen sieht er eine Fremdfinanzierung als weniger problematisch, da der Ertrag aus diesen Liegenschaften höher als die Schuldzinsen und der Unterhalt sein sollten und den Schulden damit werthaltige Aktiven gegenüberstehen. Aus diesen Überlegungen bringt ein Verkauf von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen keinen oder einen nur minimalen Effekt im Bereich Schuldenabbau.

2.2 Altes Gemeindehaus Hütten, Dorfstrasse 6

Das alte Gemeindehaus in Hütten in der Dorfstrasse 6 wurde zwischenzeitlich umfangreich saniert. Für die Sanierung einschliesslich einer neuen Heizung mit Pellets wurde ein Kredit von CHF 650'000 genehmigt. Die Sanierungskosten betragen nach jetzigem Stand ca. CHF 690'000. Es wurden 3 total sanierte Wohnungen (2x 4.5- und 1x 5.5-Zimmer-Wohnung) sowie Parkplätze und Garagen per Mai und Juni 2022 erstvermietet. Die gesamten jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf CHF 71'600. Durch die Sanierung konnte die Liegenschaft im Finanzvermögen im Jahr 2022 um CHF 1.3Mio auf CHF 2.045 Mio. aufgewertet werden. Die Bruttorendite auf den aufgewerteten Buchwert beträgt 3.5% und übersteigt damit die Finanzierungs- und Unterhaltskosten. Ein Verkauf der Liegenschaft ist nicht beabsichtigt.

2.3 Ehemaliges Gemeindehaus Schönenberg, Kirchrain 2 (nicht Nr. 4)

Seit dem Auszug der Gemeindeverwaltung nach der Gemeindefusion steht die Liegenschaft im Kirchrain 2 leer. Die Liegenschaft befindet sich aktuell noch im Verwaltungsvermögen. Das angrenzende Wohnhaus (Kirchrain 4) mit Wohnungen ist in Nutzung und die dort befindlichen Wohnungen sind vermietet. Diese Liegenschaft befindet sich im Finanzvermögen. Ende 2022 wurde die Aufhebung des bestehenden privaten Gestaltungsplans Gemeindehaus in die Wege geleitet. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird zu gegebener Zeit dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Für den Fall, dass der Aufhebung zugestimmt wird, kann über die künftige Nutzung der Liegenschaft konkret entschieden werden. Der Stadtrat beabsichtigt die beiden Liegenschaften im Kirchrain 2+4 rückzubauen und eine neue Überbauung zu realisieren z.B. mit einem Mehrfamilienhaus mit altersgerechten Wohnungen oder einem Mehrgenerationenhaus. Die Lage mitten im Ortskern von Schönenberg ist gut geeignet und es kann so altersgerechter Wohnraum sichergestellt werden. Ein Verkauf der Liegenschaft ist deshalb nicht beabsichtigt. Die Liegenschaft Kirchrain 2 ist zur gegebenen Zeit ins Finanzvermögen zu überführen.

2.4 Wohnhaus Hüttnerstrasse 1, Schöneberg

In der Liegenschaft wurden die in den Obergeschossen befindlichen 2 Wohnungen saniert (Wohnungssanierungen mit Böden, Küchen, Bädern, Wänden) und eine neue Pelletheizung eingebaut. Für diese Sanierungen wurden bis dato CHF 117'255.35 in die Liegenschaft investiert. Die Arbeiten wurden im Laufe 2022 abgeschlossen und die renovierten Wohnungen an die Abteilung Soziales zur Unterbringung von Asylsuchenden oder als Notwohnungen in Miete gegeben. Das Erdgeschoss ist gewerblich vermietet. 2023 ist nun die Sanierung der Aussenhülle (Fenster) geplant, da die alten undichten Holzfenster dringend ersetzt werden müssen. Mit der Investitionsrechnung 2020 sind für die Sanierungsmassnahmen insgesamt CHF 500'000 eingeplant und der entsprechende Kredit vom Stadtrat im September 2020 bewilligt worden. Ein Verkauf der Liegenschaft ist in diesem Fall nicht beabsichtigt. Dadurch, dass der überwiegende Anteil der Nutzfläche (2 Wohnungen) durch die Abteilung Soziales genutzt wird, ist eine Mietertragsbetrachtung (Rendite) im herkömmlichen Sinne nicht möglich, da der öffentliche Auftrag für Asylunterbringungen im Vordergrund steht und nicht die Rendite durch Vermietungen. Die Bruttorendite aus den Mieterträgen (inklusive interner Mietverrechnungen) auf den aktuellen Bilanzwert beträgt derzeit 4.53%.

2.5 Übrige Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen

Eine Beurteilung/Bewertung von Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen der Stadt Wädenswil befinden und/oder die mittelfristig vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt werden könnten, ist ganzheitlich nicht möglich. Gemäss Liegenschaftenstrategie und des beschlossenen Rollenmodells, ist eine Beurteilung diesbezüglich im jeweiligen Teilportfolio in einer Einzelbetrachtung je Liegenschaft vorzunehmen. Es gibt mehrere Liegenschaften die sich aktuell im Finanzvermögen befinden, weil sie ursprünglich einen anderen Nutzungszweck hatten, aber zwischenzeitlich nur noch rein intern genutzt werden und somit dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen wären. Umgekehrt gibt es Liegenschaften, die sich im Verwaltungsvermögen befinden, zwischenzeitlich aber mehrheitlich extern vermietet sind, zum Teil gibt es Mischnutzungen. Diese Umbuchungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

und umgekehrt ist per 1. Januar 2024 geplant und wird vorgängig dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der geplanten Priorisierung der Ausarbeitung der Teilportfoliostrategie (Liegenschaften im Finanzvermögen und der Verwaltungsraumplanung) sollen im Laufe des Jahres 2023 die jeweiligen Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen einer entsprechenden Einzelbetrachtung unterzogen werden. Aufgrund der Vielzahl der Liegenschaften ist mit einem ersten Ergebnis und einer ersten Einschätzung nicht vor Herbst 2023 zu rechnen.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Der Bericht zum Postulat der FDP/GLP-Fraktion, vom 11. Juni 2021, überwiesen am 12. Juli 2021, betreffend Ertrags- und Kostenoptimierung im Bereich Städtische Liegenschaften, wird genehmigt.
2. Gestützt auf diesen Bericht wird dem Gemeinderat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.
3. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Finanzen
 - Dienststelle Immobilien

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:



Esther Ramirez
Stadtschreiberin

Versand: 21. April 2023