

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 21. Dezember 2016

1062.

Liegenschaftenverwaltung, Haushaltrechtliche Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens im Jahre 2016, Verabschiedung zuhanden des Kantons

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Aufgrund von übergeordneten kantonalen Vorschriften (§ 16 der Verordnung über den Gemeindehaushalt [VGH, LS 133.1]) haben die Gemeinden nach Weisungen der Direktion der Justiz und des Innern ihr Finanzvermögen alle zehn Jahre einer generellen Neubewertung zu unterziehen. Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern, Gemeindeamt, vom 10. August 2015 sind sämtliche Gemeinden aufgefordert, per 1. Januar 2016 ihre Liegenschaften im Finanzvermögen einer Neubewertung zu unterziehen.

Nicht neu bewertet werden müssen, wie bisher, die bereits dem Verwaltungsvermögen zugeordneten Wohnsiedlungen (Rechnungskreis [RK] 2031), die gemeinnützigen Baurechte (RK 2030), und neu aufgrund des anstehenden Vollzugs der Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» weitestgehend die Einzelwohnliegenschaften (bisher RK 2022, künftig RK 2033) sowie ein Teil der Gewerbeliegenschaften (Teil des RK 2027 mit förderungswürdigen Kleingewerbeflächen, künftig RK 2034).

Die Neubewertung der übrigen Baurechtsareale (RK 2023 und 2024) sowie der Landreserven in- und ausserhalb Stadtgebiet (RK 2026) war weitgehend unproblematisch.

Künftig erfolgt gemäss § 131 des neuen Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 die Neubewertung des Grundeigentums des Finanzvermögens nicht mehr alle zehn Jahre, sondern einmal je Legislatur.

2. Zusammenfassung

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Resultat (Aufwertung oder Abwertung):

a) *Baurechte und Landreserven (basierend auf den Zahlen per 1. Januar 2016 und bei den Baurechten aufgrund der Erträge 2015)*

Rechnungskreis RK	2023	2024	2026	Total
Bezeichnung	Baurechte ehem. GVZ	Kommerzielle Baurechte	Landreserven	
Anzahl bewertete Objekte Stadtgebiet		59 (von 61)	74 (von 129)	
Anzahl bewertete Objekte ausserhalb Stadt	42		50 (von 51)	
Total Wert nach Neubewertung (inkl. nicht bewertete Objekte)	64 432 900.00	223 821 701.00	736 963 836.00	
Wert vor Neubewertung (inkl. nicht bewertete Objekte)	55 502 721.55	231 564 864.22	706 541 765.92.00	
Differenz	+ 8 930 178.45	- 7 743 163.22	+ 30 422 070.08	+ 31 609 085.31
Differenz in %	+ 16,1 %	- 3,3 %	+ 4.3 %	

b) *Überbaute Liegenschaften (basierend auf den Zahlen per 1. Januar 2016 und den Erträgen des Jahres 2015)*

Rechnungskreis RK	2022 (Rest)	2025	2027	2032	Total
Bezeichnung	«Spezielle Wohnobjekte»	Restaurants	Kommerzielle Gewerbe-Immobilien	Parkhäuser	
Anzahl bewertete Objekte	15	70 (von 78)	45 (von 57)	8 (von 10)	
Wert nach Neubewertung	31 742 000.00	103 145 653.15	580 773 235.44	103 208 000.00	
Wert vor Neubewertung	31 357 733.15	101 865 159.69	542 887 033.11	121 391 109.50	
Differenz	+ 384 266.85	+ 1 280 493.46	+ 37 886 202.33	- 18 183 109.50	+ 21 367 853.14
Differenz in %	+ 1,2 %	+ 1,3 %	+ 7 %	- 15 %	

Die Neubewertung wird für alle Rechnungskreise per 31. Dezember 2016 verbucht. Es ergibt sich insgesamt ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse im Umfang von **rund 53 Millionen Franken**. Dieser ausserordentliche Erlös wird, gestützt auf die konkrete Verbuchungsanleitung des Gemeindeamts, ergebnisneutral dem Eigenkapital der Stadt zugewiesen und damit den Saldo der Laufenden Rechnung 2016 nicht beeinflussen.

3. Bisherige Neubewertungen

3.1 Neubewertung im Rahmen der Einführung REMO 1986

Aufgrund von übergeordneten kantonalen Vorschriften mussten per 1. Januar 1986 die Stadt Zürich sowie alle übrigen Gemeinden im Kanton das neue Rechnungsmodell (REMO) einführen. Damit verbunden war eine aufwendige vorgängige Bereinigung und Neubewertung des Vermögens. Die damalige Direktion des Innern (heute Direktion der Justiz und des Innern) des Kantons genehmigte auf Antrag des Stadtrats (STRB Nr. 279 vom 4. Februar 1987) den Bilanzanpassungsbericht und die bereinigte Eingangsbilanz per 1. Januar 1986 mit Verfügung vom 15. Februar 1987.

Das kantonale Gemeindegesetz schrieb damals vor, dass das Finanzvermögen nach kaufmännischen Grundsätzen bilanziert werden soll. In der Verordnung über den Gemeindehaushalt war sodann festgehalten, dass die überbauten Liegenschaften zum Verkehrswert nach folgender Formel zu bewerten sind:

$$1 \times \text{Realwert (Landwert + Bauwert)} + 3 \times \text{Ertragswert}$$

4

NB: In einem Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt und im Handbuch der Haushaltführung der Direktion des Innern sind die einzelnen Werte vom Kanton definiert worden.

Da sich diese Formel für den umfangreichen und vielfältig zusammengesetzten städtischen Grundbesitz als problematisch erwies, beantragte der Stadtrat dem Kanton bezüglich den überbauten Liegenschaften im Sinne einer Ausnahmegewilligung eine Neubilanzierung aufgrund einer reinen Ertragswertmethode, basierend auf aktuellen Erträgen und mit modifizierten Betriebsquoten (vgl. STRB Nr. 762 vom 19. März 1986). Ausschlaggebend waren zur Hauptsache die bekanntermassen sehr hohen Landwerte auf Stadtgebiet sowie der Umstand,

dass schon damals die geltenden Mieterschutzbestimmungen des Bundes eine Anpassung der Mietzinse an die kontinuierlich steigenden Verkehrswerte nicht zuliesse. Mit Verfügung vom 24. April 1986 stimmte die Direktion des Innern dem städtischen Antrag zu.

Soweit es sich um unüberbaute Grundstücke oder mit Baurechten belastete Parzellen handelte, boten die einschlägigen Bewertungsvorschriften keine grösseren Anwendungsprobleme. Die Landreserven sind 1986 zu moderaten Verkehrswerten; die Baurechtsareale aufgrund des kapitalisierten Baurechtszinses bilanziert worden.

Bei den Wohnsiedlungen, welche schon vor der Einführung des REMO innerhalb der Stadt als «Besondere Unternehmung» mit eigener Rechnung geführt wurden, unterblieb aufgrund des gemeinnützigen Charakters in Absprache mit dem Kanton eine Neubewertung.

3.2 Neubewertung 1996 (vollzogen im Jahre 2000, STRB Nr. 134/2001)

Nachdem der Kanton 1995/96 die Gemeinden zur erstmaligen generellen Neubewertung aufgefordert hatte, ersuchte die Stadt die kantonalen Stellen, auf diese bei der Stadt Zürich zu verzichten. Begründet wurde dieses Ansinnen mit dem Hinweis, dass das Preisniveau von Immobilien infolge des Konjunkturreinbruchs Mitte der Neunziger-Jahre wesentliche Rückschläge in Kauf nehmen musste, und mit der damals noch nicht abgeschlossenen städtischen Zonenplanung. Die Stadt ging damals davon aus, dass sich bei einer Neubewertungsrunde per Saldo kein oder nur ein geringer Aufwertungsgewinn ergeben würde. Bei diversen Gesprächen beharrte der Kanton jedoch auf einer Neubewertung, die im Jahr 2000 vorgenommen wurde.

Im Fall der kommunalen *Wohnsiedlungen* (RK 2031) mit ihren knapp 7000 subventionierten und freitragenden Wohnungen schloss die Stadt aus rechtlichen und sachlichen Gründen wie 1986 eine Neu- bzw. Höherbewertung aus. Bei den Wohnsiedlungen erfolgen die Mietzinsberechnung und die Bewirtschaftung nach den einschlägigen kantonalen Vorschriften (Wohnbauförderungsverordnung [LS 841.1]). Letztere verlangen die Einhaltung des Kostenmiete-Prinzips aufgrund der effektiven Erstellungskosten. Eine Ertragswertbewertung aufgrund der gängigen Kapitalisierungssätze (die mit den erwähnten Wohnbauförderungs Vorschriften im klaren Widerspruch stehen), hätte eine Aufwertung und demzufolge eine Mehrbelastung bei der Kapitalverzinsung zur Folge. Aufgrund des Kostenmiete-Prinzips und auch aus mietrechtlichen Gründen sind entsprechende Mietzinserhöhungen aber nicht durchsetzbar.

Auch bei den *übrigen Wohnliegenschaften* (RK 2022) rechtfertigte sich eine Höherbewertung ebenfalls in keiner Weise, da eine solche mit einem spürbaren Mehraufwand für die Kapitalverzinsung verbunden gewesen wäre, welcher aber wie erwähnt bei laufenden Mietverhältnissen nicht auf die Mieterschaft hätte überwälzt werden können.

Bei den ausschliesslich kommerziell genutzten *Gewerbe-Immobilien* (seit 1. Januar 2006 neuer RK 2027) entstand ein Aufwertungsgewinn von zusammen rund 7,892 Millionen Franken. Bei den *Restaurants* (RK 2025) unterblieb wegen der ab 2002 vorgesehenen jährlichen Gewinnablieferung an die Stadtkasse im Jahr 2000 eine Neubewertung. Bei den *Parkhäusern* (RK 2032) bestand trotz Gewinnablieferung an die Stadtkasse noch ein Potenzial für Aufwertungsgewinne. Unter Berücksichtigung anstehender Instandstellungen (Betonsanierungen) ergab sich ein Aufwertungsgewinn bei den neun Parkhäusern von insgesamt 4,964 Millionen Franken.

Bei den *Baurechten* (RK 2024) nahm der Stadtrat mit Beschluss Nr. 859 vom 17. Mai 2000 bereits eine im Jahr 2000 rechnungswirksame Aufwertung der am 1. Januar 2000 bestehenden 138 Baurechtsareale um Fr. 30 565 998.– vor. Diese entstand primär durch die Anwendung eines tieferen Kapitalisierungsansatzes (neu 5 Prozent anstelle der bisherigen 6 Prozent). Da sich die Baurechtszinse aber – neben neuen Baurechtsverträgen – in den vergangenen Jahren auch durch verschiedene Anpassungsmechanismen erhöht haben, bestand eine zusätzliche Aufwertungsmöglichkeit, die auch weitgehend realisiert wurde. Für Einnahmenschwankungen (Zinsfußveränderungen) sowie für Altlasten in den Baurechtsarealen wurde eine Reserve in einem für die Baurechte neu zu bildenden eigenen Rechnungskreis zurückbehalten. Der zusätzliche Aufwertungsgewinn bei den Baurechtsarealen betrug 13,438 Millionen Franken.

Bei den *Liegenschaften der ehemaligen Gasversorgung* (RK 2023) bestand kein Anlass, die bestehenden, im Rahmen der Ausgliederung der ehemaligen Gasversorgung im Jahr 1998 bei der Stadt verbliebenen und neu bewerteten Buchwerte zu verändern.

Für die Bewertung der unüberbauten *Landreserven* in- und ausserhalb der Stadtgrenzen (RK 2026) wurde das Rauminformationsbüro Wüest + Partner aus Zürich beigezogen. Ausgeschlossen von der Neubewertung wurden (wie mit dem Kanton vorgängig vereinbart) 19 Areale, die im Rahmen des schon damals aktuellen stadträtlichen Legislaturziels «10 000 Wohnungen» bereits den Baugenossenschaften zu den Ansätzen gemäss den städtischen «Richtlinien 65» im Baurecht angeboten worden waren. Weiter wurden auch jene Grundstücke, welche im Rahmen der damaligen Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) einer Freihalte- oder Reservezone zugewiesen und bisher noch nicht über die «Vorfinanzierung für entschädigungspflichtige Massnahmen der BZO» (RK 2001) zum Verwaltungsvermögen übertragen wurden, bis auf einen Restwert abgeschrieben (14 Fälle). Im Übrigen sind rückwirkend per 1. Januar 2000 zehn ausserhalb der Stadt gelegene Positionen, die noch dem RK 2022 zugeordnet waren, zum Rechnungskreis 2026 übertragen und neu als Landreserve bewertet worden.

Insgesamt ergab sich im Jahr 2000 wie folgt ein Neubewertungsgewinn von Fr. 242 786 500.70; der Hauptanteil entfiel auf die Höherbewertung der Landreserven

Total	242 786 500.70
abzüglich BZO-Grundstücke (Freihalte- und Reservezone)	- 37 313 432.95
Netto-Ergebnis 2000	205 473 067.75

Dieser Buchgewinn wurde dem Eigenkapital der Stadt gutgeschrieben. Details vgl. STRB Nr. 134/2001.

3.3 Neubewertung 2006 (STRB Nr. 94/2008)

Die Bewertung wäre bis 15. April 2006 vorzunehmen gewesen, was aber bei der Stadt Zürich aufgrund ihres umfangreichen und komplexen Grundbesitzes ausgeschlossen war.

Es fanden diverse Vorgespräche und Kontakte mit den Vertreterinnen und Vertretern des Kantons (Direktion der Justiz und des Innern, Gemeindeamt) statt, zweimal auch unter Einbezug des Direktionsvorstehers (Regierungsrat Markus Notter) und des städtischen Finanzvorstands (Stadtrat Martin Vollenwyder). Mögliche Vorgehensweisen, Modalitäten und Terminfragen wurden laufend besprochen. Das Gemeindeamt erliess am 10. Januar 2007 eine Verfügung, gegen die die Stadt am 9. Februar 2007 rekurierte. Der Rekurs wurde dann sistiert. Am 31. Mai 2007 konnte eine städtische Delegation in einem Gespräch nochmals ihre Haltung

darlegen. Dabei wurde auch eine mögliche Lösung skizziert, die der Kanton in der Folge zumindest teilweise übernahm (vgl. nachstehende Tabelle). In einem Schreiben vom 21. Juni 2007 formulierte der Vorsteher der Direktion der Justiz und des Innern die abschliessende Haltung des Kantons, die der Vorsteher des Finanzdepartements mit Brief vom 5. Juli 2007 bestätigte.

Gestützt auf die Vorgespräche und die folgenden Detailbearbeitungen beantragte der Vorsteher des Finanzdepartements mit Weisung vom 24. Oktober 2007 das Resultat (vgl. STRB Nr. 1336 vom 31. Oktober 2007). In der Folge wurden dem Gemeindeamt am 2. November 2007 der Beschluss des Stadtrats samt allen Unterlagen zur Prüfung überbracht. Im Rahmen von Besprechungen erfolgte eine Bereinigung der Zahlen, die dem Stadtrat nochmals zur Verabschiedung zuhanden des Kantons vorgelegt wurden. Zusammengefasst ergab sich folgendes Ergebnis:

Rechnungskreis RK	Aufwertungen	Abwertungen	Ergebnis
Wohnsiedlungen (RK 2031)	Keine Neubewertung, Überführung ins Verwaltungsvermögen		
Baurechte 2023		- 32 776 186	- 32 776 186
Baurechte 2024	15 270 697		15 270 697
Landreserven 2026	62 696 537	- 3 217 625	59 478 912
Wohnliegenschaften 2022	120 420 890	- 16 211 343	104 209 547
Restaurants 2025	14 013 864	- 13 083 204	930 660
Gewerbe-immobilien 2027	88 197 535	- 10 448 689	77 748 846
Parkhäuser 2032	41 315 232	- 3 733 423	37 58 '809
Total	341 914 755	79 470 470	262 444 285

Details vgl. STRB Nr. 94/2008. Dieser Buchgewinn wurde wie folgt verwendet:

		Betrag
a)	Erneuerungsreserve (Ausgleichskonto) des Rechnungskreises 2022 (Wohnliegenschaften)	19 600 000.-
b)	der Rest dem Eigenkapital der Stadt	242 844 285.-
	Total	262 444 285.-

4. Aktuelle Neubewertung

4.1 Vorgehen, Methode

Es fanden wiederum diverse Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern des Kantons (Direktion des Innern, Gemeindeamt) statt. Dabei wurden zielgerichtet Vorgehen und Methode besprochen. An den Vorgaben für die Bewertung (Kreisschreiben und ergänzende Abmachungen) ergaben sich seit der letzten Bewertung keine wesentlichen Änderungen.

Dort, wo Erträge für die Bewertung massgebend waren (Restaurant, Gewerbe-Immobilien und Parkhäuser), wurden die Jahreserträge 2015 bzw. die vereinbarten Mindestmietzinse verwendet.

4.2 Nicht mehr zu bewertende Wohn- und Gewerbeliegenschaften

Die markante Aufwertung im Rahmen der Neubewertung 2006/07 führte bei den Wohnliegenschaften im RK 2022 zu einer Erhöhung der Last für die Verzinsung der neuen Buchwerte im Umfang von damals rund Fr. 3 126 000.- (3 Prozent von Fr. 104 209 547.-). Um künftig diesem Neubewertungs- und Mietzinsdruck zu entgehen, wurde am 18. Juni 2008 die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» eingereicht und am 13. Juni 2010 von den Stimmberechtigten angenommen.

Die Initiative verlangt einen neuen Artikel in der Gemeindeordnung (künftiger Art. 2^{septies}), der sicherstellen soll, dass die Einzelwohnliegenschaften des RK 2022 genau gleich wie die dem Verwaltungsvermögen zugewiesenen Wohnsiedlungen des RK 2031 bewirtschaftet und nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Davon ausgenommen sind nur «Spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind» und deren Auswahl der Gemeinderat genehmigt hat. Überdies soll mit dem neuen Gemeindeordnungsartikel eine Grundlage geschaffen werden, um gezielt Gewerberäume aus dem Bestand der Liegenschaftenverwaltung, die sich zur kleingewerblichen Nutzung eignen, zu günstigen Mietkonditionen anzubieten.

Zur Umsetzung der Initiative wird der Stadtrat dem Gemeinderat zwei Vorlagen unterbreiten. Die erste Vorlage umfasst unter anderem die Genehmigung der vorgeschlagenen Auswahl von 15 speziellen Einzelwohnliegenschaften (Liste «Spezielle Wohnobjekte») durch den Gemeinderat und die anschliessende Übertragung der übrigen Einzelwohnliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen durch den Stadtrat (in den künftigen RK 2033). Die zweite Vorlage umfasst unter anderem den Übertrag von 27 Gewerbeliegenschaften, die sich aufgrund von Lage, Ausbaustandard und Raumstruktur besonders für eine preisgünstige kleingewerbliche Nutzung eignen, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (in den künftigen RK 2034).

Mit Blick auf die laufenden Umsetzungsarbeiten zur Volksinitiative bzw. zum neuen Art. 2^{septies} GO haben sich Stadt und Kanton auf folgendes Vorgehen geeinigt: Die vor der Übertragung in künftige neue Rechnungskreise des Verwaltungsvermögens stehenden Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften sind von der Neubewertung ausgenommen.

Die Stadt beantragte zudem beim Gemeindeamt die speziellen Einzelwohnliegenschaften erst im Laufe des Jahres 2017 rückwirkend auf den 1. Januar 2017 neu zu bewerten, wenn deren Auswahl mit Genehmigung des Gemeinderats definitiv bestimmt ist. Das Gemeindeamt verlangte jedoch eine Neubewertung per Anfang 2016. Sollte die Liste der speziellen Einzelwohnliegenschaften vom Gemeinderat abgeändert werden, ist die Situation neu zu beurteilen.

Sofern und soweit die vorgesehene Übertragung der Kleingewerbeliegenschaften ins Verwaltungsvermögen durch den Gemeinderat bzw. die Gemeinde abgelehnt wird, wären diese ebenfalls rückwirkend auf den 1. Januar 2017 neu zu bewerten.

4.3. Ergebnis

Zusammengefasst ergibt sich für die zu bewertenden Liegenschaften folgendes Ergebnis:

Rechnungskreis RK	Aufwertungen	Abwertungen	Ergebnis
Gemeinnützige Baurechte (RK 2030)	Keine Neubewertung, bereits im Verwaltungsvermögen		
Wohnsiedlungen (RK 2031)	Keine Neubewertung, bereits im Verwaltungsvermögen		
Baurechte 2023 (ex GVZ Schlieren)	8 930 178.45	0	+ 8 930 178.45
Baurechte 2024 (kommerzielle BR)	26 130 458.58	33 873 621.80	- 7 743 163.22
Restaurants 2025	10 759 601.90	9 479 108.44	+ 1 280 493.46
Landreserven 2026	45 036 942.08	-14 614 872.00	+ 30 422 070.08
Teil Wohnliegenschaften 2033	Keine Neubewertung, Überführung ins Verwaltungsvermögen		
Wohnliegenschaften 2022 Rest («exklusive Objekte»)	2 539 794.30	- 2 155 527.45	+ 384 266.85
Teil Gewerbe-Immobilien 2034	Keine Neubewertung, Überführung ins Verwaltungsvermögen		
Teil Gewerbe-Immobilien Rest 2027	54 537 435.13	16 651 232.80	+ 37 886 202.33
Parkhäuser 2032	6 993 890.50	25 177 000.00	- 18 183 109.50
Total			+ 52 976 938.45

Im Detail präsentieren sich die Zahlen wie folgt:

4.3.1 Baurechte

Rechnungskreis RK	2023	2024	Total
Bezeichnung	Liegenschaften (weitgehend Baurechte) der ehemaligen Gasversorgung	Baurechtsareale	
Anzahl Positionen	42	59	101
Bisheriger Wert	55 502 721.55	231 564 864.22	287 067 585.77
Stichtag bisheriger Wert	31.12.2015 bzw. 1.1.2016	31.12.2015 bzw. 1.1.2016	
Art der Bewertung	Ertragswert	Ertragswert	
Grundlage der Bewertung	Baurechtszinseinnahmen 2015 **	Baurechtszinseinnahmen 2015	
Kapitalisierungssatz *	5 %	5 %	
Neuer Wert	64 432 900.00	223 821 701.00	288 254 601.00
Netto-Aufwertung	8 930 178.45	0	
Netto-Abwertung	0	7 743 163.22	
Saldo Baurechte			+ 1 187 015.23

* Kap.- Satz gemäss Absprache mit Gemeindeamt (gemäss Kreisschreiben wäre der Ansatz 6 Prozent)

** Bei 4 Objekten erfolgte die Bewertung aufgrund von Mietzinseinnahmen

4.3.2 Landreserven

Rechnungskreis RK	2026	2026	Total
Bezeichnung	Baulandreserven innerhalb Stadt	Landreserven ausserhalb Stadt	
Anzahl Positionen	129	51	180
Nicht neu bewertet	55	1	56
Bisheriger Wert (inkl. nicht bewertete Objekte)	576 443 454.92	130 098 311.00	706 541 765.92
Stichtag bisheriger Wert	31.12.2015 bzw. 1.1.2016	31.12.2015 bzw. 1.1.2016	
Art der Bewertung	Verkehrswert	Verkehrswert	
Grundlage der Bewertung	Steuerwert Kanton (Lageklasse)	Steuerwert Kanton (Lageklasse)	
Neuer Wert (inkl. nicht bewertete Objekte)	586 030 688.00	150 933 148.00	736 963 836.00
Netto-Aufwertung	23 716 855.08	21 320 087.00	+ 45 036 942.08
Netto-Abwertung	- 14 129 622.00	- 485 250.00	- 14 614 872.00
Saldo	9 587 233.08	20 834 837.00	+ 30 422 070.08

Grundlage für die Bewertung bildet der Steuerwert gemäss den kantonalen Vorgaben. Diese sowie die übrigen wertvermindernden Umstände wie

- noch fehlende Erschliessung
- für eine Überbauung ungünstige Grundstückform
- Altlasten
- privatrechtliche Beschränkungen
- Steuerlasten (bei Grundbesitz ausserhalb muss die Stadt bei Veräusserungen Grundstückgewinnsteuer bezahlen)

wurden von einer externen Fachperson erhoben. Die Resultate wurden sodann von der Liegenschaftenverwaltung im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Finanzdepartements überprüft und wo nötig angemessen korrigiert (in der Zwischenzeit abgeschlossene oder genehmigte Verkaufs- und Baurechtsgeschäfte, Vorliegen separater externer oder eigener Bewertungen).

Wie bei der letzten Neubewertung 2006 wurde bei 19 Grundstücken die anstehende Veräusserung oder Baurechtsabgabe an gemeinnützige Bauträger insofern berücksichtigt, als eine Neubewertung unterblieb. Bei der Landreserve «Obsthaldenstrasse» wurde zudem der aktuelle Buchwert auf den gemäss vereinbartem Baurechtsvertrag festgelegten neuen Landwert korrigiert (Abwertung um 6,5 Millionen Franken).

Bei den Grundstücken, die seit der letzten Neubewertung neu erworben wurden, wurde der Kaufpreis als Buchwert belassen.

4.3.3 Rest der Wohnliegenschaften (2022)

Wie unter Ziff. 4.2 ausgeführt, ist der grösste Teil der sich in diesem Rechnungskreis befindenden Liegenschaften mit Blick auf den bevorstehenden Übertrag ins Verwaltungsvermögen von der aktuellen Neubewertungsrunde ausgenommen.

Die im Finanzvermögen verbleibenden «Speziellen Wohnobjekte» sind per 1. Januar 2016 neu bewertet worden.

Die vorgesehene Aufteilung des bisherigen RK 2022 präsentiert sich zusammengefasst wie folgt (Werte per 1. Januar 2016):

Rechnungskreis RK	2022 (Rest)	Künftiger 2033 (Umsetzung VI, von Neubewertung ausgenommen)	Total
Bezeichnung	Einzelwohnliegenschaften im Finanzvermögen	Einzelwohnliegenschaften im Verwaltungsvermögen	
Anzahl Positionen	15	544	559
Bisheriger Wert	31 357 733.00	615 269 173.00	646 626 906.00
Stichtag bisheriger Wert	31.12.2015 bzw. 1.1.2016		
Art der Bewertung	Ertragswert (wie 2006)		
Grundlage der Bewertung	Erträge 2015 **		
Kapitalisierungssatz (wie 2006)	7 %		
Gebäudeversicherungswert	70 744 275.00	1 134 718 950.00	1 205 463 225.00
Neuer Wert = Ertragswert	34 888 169.86		
Abzüge Denkmalpflege (in 11 Fällen, wie 2006)	3 138 345.00		
Neuer Wert nach Abzügen	31 749 824.86		
Neuer Wert (pro Objekt auf 1'000 abgerundet)	31 742 000.00		
Anzahl Fälle mit Aufwertung Betrag	2 539 794.30		
Anzahl Fälle mit Abwertung Betrag	8 - 2 155 527.45		
Anzahl Fälle ohne Auf-/Abwertung	0		
Netto-Aufwertung	+ 384 266.85		

4.3.4 Restaurants

Rechnungskreis RK	2025	Nicht bewertet *	Total
Bezeichnung	Restaurants		
Anzahl Positionen	70	8	78
Bisheriger Wert	93 641 506.54	8 223 653.15	101 865 159.69
Stichtag bisheriger Wert	31.12.2015 bzw. 1.1.2016		
Art der Bewertung	Formel Kanton		
Grundlage der Bewertung	Erträge 2015 **		
Kapitalisierungssatz	10 (8) % ***		
Ertragswert	109 599 774.00		
Formel	Reiner Ertragswert ohne Landwertberechnung		
Neuer Wert = Ertragswert	109 599 774.00	13 388 500.00	122 988 274.00
Speziell berücksichtigt wurden	Denkmalpflege-Auflagen Altlasten Öffentlich-rechtliche Beschränkungen Befristete Konzessionen		
Total Abzüge	14 651 798.00		
Neuer Wert nach Abzügen	94 947 976.00		
Neuer Wert (pro Objekt auf 1000 abgerundet)	94 922 000.00		
Anzahl Fälle mit Aufwertung Betrag	37 10 759 601.90		
Anzahl Fälle mit Abwertung Betrag	31 9 479 108.44		
Anzahl Fälle ohne Auf-/Abwertung	2		
Netto-Aufwertung	1 280 493.46		1 280 493.46

* Nicht bewertet wurden Liegenschaften, bei denen eine Veräusserung oder ein Bauvorhaben pendent ist.

** Berücksichtigt wurden die vereinbarten Mindestmietzinse.

*** Bei Rohbauvermietungen wurde der tiefere Ansatz von 8 Prozent verwendet

4.3.5 Rest Gewerbe-Immobilien (2027)

Rechnungskreis RK	2027	2027 Nicht bewertet *	Künftiger 2034 (Umsetzung VI, von Neubewertung ausgenommen)	Total
Bezeichnung	Gewerbe-Immobilien		Kleingewerbeliegenschaften	
Anzahl Positionen	45	12	27	84
Bisheriger Wert	299 072 797.92	243 814 235.44	67 443 940.02	610 330 973.38
Stichtag bisheriger Wert	31.12.2015 bzw. 1.1.2016			
Art der Bewertung	Formel Kanton			
Grundlage der Bewertung	Erträge 2015 **			
Kapitalisierungssatz	8 %			
Ertragswert **	320 321 078.00			
Gebäudeversicherungs-wert per 1.1.2016	396 082 355.00	387 507 050.00	122 677 894.00	906 267 299.00
Landwert ***	75 570 573.00			
Realwert ***	471 652 928.00			

Formel	1 x Realwert (Land- plus Gebäudewert) plus 3 x Ertragswert geteilt durch 4			
Neuer Wert	370 933 187.00			
Speziell berücksichtigt wurden	Denkmalpflege-Auflagen Altlasten Öffentlich-rechtliche Beschränkungen Befristete Konzessionen			
Total Abzüge	33 952 717.00			
Neuer Wert nach Abzügen	336 980 470.00			
Neuer Wert (pro Objekt auf 1000 abgerundet)	336 959 000.00	243 814 235.44	67 443 940.02	648 217 175.46
Anzahl Fälle mit Aufwertung Betrag	35 54 537 435.13			
Anzahl Fälle mit Abwertung Betrag	10 16 651 232.80			
Netto-Aufwertung	37 886 202.33			37 886 202.33

* Nicht bewertet wurden Liegenschaften, bei welchen eine Veräusserung oder ein Bauvorhaben pendent ist.

** Berücksichtigt wurden bei umsatzabhängigen Mietobjekten die vereinbarten Mindestmietzinse (z. B. Shop Ville).

*** Objekte in Amtshäusern und auf öffentlichem Grund ohne Landwerte gerechnet bzw. zum reinen Ertragswert bewertet.

4.3.6 Parkhäuser

Rechnungskreis RK	2032	Nicht bewertet **	Total
Bezeichnung	Parkhäuser		
Anzahl Positionen	8	2 (PH Hallenstrasse und PH Hardturm)	10
Bisheriger Wert	117 421 109.50	3 970 000.00	121 391 109.50
Stichtag bisheriger Wert	31.12.2015 bzw. 1.1.2016		
Art der Bewertung	Formel Kanton		
Grundlage der Bewertung	Erträge 2015		
Kapitalisierungssatz *	4 %		
Ertragswert	105 034 680.00		
Gebäudeversicherungswert per 1.1.2016 **	163 499 800.00	15 372 950.00	178 872 750.00
Landwert ***	1 983 940.00		
Realwert ***	165 483 740.00		
Formel	PH Hauptbahnhof: 1 x Realwert (Land- plus Gebäudewert) plus 3 x Ertragswert geteilt durch 4; übrige Liegenschaften nach Ertragswert (da kein oder nur geringer Landanteil)		
Neuer Wert	99 238 000.00	3 970 000.00	103 208 000.00
Speziell berücksichtigt wurden	Altlasten Öffentlich-rechtliche Beschränkungen		
Total Abzüge	3 197 356.00		

Anzahl Fälle mit Aufwertung Betrag	4 6 993 890.50		
Anzahl Fälle mit Abwertung Betrag	4 25 177 000.00		
Netto-Abwertung	18 183 109.50		18 183 109.50

* Kap.- Satz gemäss Absprache mit Gemeindeamt (gemäss Kreisschreiben wäre der Ansatz 8 Prozent)

** Nicht bewertet wurden Liegenschaften, bei welchen eine Veräusserung oder ein Bauvorhaben pendent ist.

*** Objekte in Verwaltungsbauten, in Wohnsiedlungen und auf öffentlichem Grund ohne Landwerte gerechnet bzw. zum reinen Ertragswert bewertet.

5. Zeitpunkt Verbuchung, Verwendung Aufwertungsgewinn

Die Neubewertung wird für alle Rechnungskreise im Rahmen des Jahresabschlusses 2016 verbucht. Somit ergibt sich in der laufenden Rechnung 2016 ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse im Umfang von Fr. 52 976 938.45, der gemäss Buchungsanleitung des Gemeindeamts ergebnisneutral dem Eigenkapital zuzuweisen ist. Das Rechnungsergebnis 2016 der Laufenden Rechnung wird damit nicht beeinflusst.

6. Auswirkungen auf Rechnung 2016 und Voranschlag 2017

Die Neubewertung wird im Rechnungsjahr 2016 (die Verbuchung erfolgt per Ende 2016) keine Änderung bei den einzelnen Rechnungskreisen zur Folge haben; hingegen aufgrund der veränderten Buchwerte bzw. der dadurch veränderten Zinslast im Rechnungsjahr 2017. Im Voranschlag wurde dies noch nicht berücksichtigt, weil die notwendigen Angaben damals noch nicht vorlagen; bei den künftigen Budgets (ab 2018) finden die Veränderungen Eingang.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die im Jahr 2016 vorgenommenen Neubewertung des städtischen Finanzvermögens (Rechnungskreise 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 Rest, 2032) mit einem Aufwertungsgewinn von insgesamt Fr. 52 976 938.45 wird (unter Vorbehalt von Ziff. 2 nachstehend) genehmigt.
2. Die Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich wird ersucht, die vorliegende Neubewertung und die Verwendung des Aufwertungsgewinns im Sinne der Erwägungen per Verfügung ebenfalls zu genehmigen.
3. Vorbehältlich der Genehmigungsverfügung der Direktion der Justiz und des Innern (Gemeindeamt):
 - a) wird der Aufwertungsgewinn von Fr. 52 976 938.45 ergebnisneutral direkt dem Eigenkapital gutgeschrieben,
 - b) sind die Neubewertungen und die Aufwertungsgewinnverwendung wie folgt im Rahmen des Jahresabschlusses 2016 zu verbuchen:

Rechnungskreis 2022, Spezielle Wohnobjekte

Konto	Text	Fr.
2022 3790 0000	Bewertungsverlust auf Liegenschaften des Finanzvermögens	2 155 527
2022 4790 0000	Bewertungsgewinn auf Liegenschaften des Finanzvermögens	2 539 794
2022 3799 0000 2015 2390 0000	Einlage in das Eigenkapital der Stadt	384 267

Rechnungskreis 2023, Liegenschaften der ehemaligen Gasversorgung

Konto	Text	Fr.
2023 4790 0000	Bewertungsgewinn auf Liegenschaften des Finanzvermögens	8 930 178
2023 3799 0000	Einlage in das Eigenkapital der Stadt	8 930 178
2015 2390 0000		

Rechnungskreis 2024, Baurechtsareale

Konto	Text	Fr.
2024 3790 0000	Bewertungsverlust auf Liegenschaften des Finanzvermögens	33 873 622
2024 4790 0000	Bewertungsgewinn auf Liegenschaften des Finanzvermögens	26 130 459
2024 4799 0000	Entnahme aus dem Eigenkapital der Stadt	7 743 163
2015 2390 0000		

Rechnungskreis 2025, Restaurants, Kioske

Konto	Text	Fr.
2025 3790 0000	Bewertungsverlust auf Liegenschaften des Finanzvermögens	9 479 109
2025 4790 0000	Bewertungsgewinn auf Liegenschaften des Finanzvermögens	10 759 602
2025 3799 0000	Einlage in das Eigenkapital der Stadt	1 280 493
2015 2390 0000		

Rechnungskreis 2026, Baulandreserven, Landreserven ausserhalb Stadt

Konto	Text	Fr.
2026 3790 0000	Bewertungsverlust auf Liegenschaften des Finanzvermögens	14 614 872
2026 4790 0000	Bewertungsgewinn auf Liegenschaften des Finanzvermögens	45 036 942
2026 3799 0000	Einlage in das Eigenkapital der Stadt	30 422 070
2015 2390 0000		

Rechnungskreis 2027, Gewerbe-Immobilien

Konto	Text	Fr.
2027 3790 0000	Bewertungsverlust auf Liegenschaften des Finanzvermögens	16 651 233
2027 4790 0000	Bewertungsgewinn auf Liegenschaften des Finanzvermögens	54 537 435
2027 3799 0000	Einlage in das Eigenkapital der Stadt	37 886 202
2015 2390 0000		

Rechnungskreis 2032, Parkhäuser

Konto	Text	Fr.
2032 3790 0000	Bewertungsverlust auf Liegenschaften des Finanzvermögens	25 177 000
2032 4790 0000	Bewertungsgewinn auf Liegenschaften des Finanzvermögens	6 993 891
2032 4799 0000	Entnahme aus dem Eigenkapital der Stadt	- 18 183 109
2015 2390 0000		

4. Der Finanzvorstand wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Direktion der Justiz und des Innern (Gemeindeamt) eingeladen und ermächtigt:
 - a) durch die Finanzverwaltung und die Liegenschaftenverwaltung allfällig von der Direktion der Justiz und des Innern (Gemeindeamt) verlangte Korrekturen ohne weitere Beschlussfassung vorzunehmen;
 - b) durch die Finanzverwaltung und die Liegenschaftenverwaltung die im Detail notwendigen Verbuchungen der Neubewertung (inklusive allfällige Korrekturen gemäss lit. 4.a) oben sowie Rundungskorrekturen) vornehmen zu lassen.
5. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzkontrolle, die Finanzverwaltung, die Liegenschaftenverwaltung, die Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich, Gemeindeamt, Postfach, 8090 Zürich und die Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderats.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti