

# 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<br>(von 61)         | 74<br>(von 129)   |                 |
| Anzahl bewertete Objekte ausserhalb Stadt                    | 42                  |                        | 50<br>(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<br>(von 78)        | 45<br>(von 57)                  | 8<br>(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                | <b>+ 384 266.85</b>     | <b>+ 1 280 493.46</b> | <b>+ 37 886 202.33</b>          | <b>- 18 183 109.50</b> | <b>+ 21 367 853.14</b> |
| 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 Konjunkturereintritts 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

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

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         |
| <b>Total</b>             | <b>341 914 755</b>                                      | <b>79 470 470</b> | <b>262 444 285</b> |

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.-        |
|    | <b>Total</b>                                                                        | <b>262 444 285.-</b> |

## 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<sup>septies</sup>), 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<sup>septies</sup> 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        |
| <b>Total</b>                                       |                                                         |                | <b>+ 52 976 938.45</b> |

Im Detail präsentieren sich die Zahlen wie folgt:

#### 4.3.1 Baurechte

| Rechnungskreis RK        | 2023                                                                      | 2024                        | Total                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Bezeichnung</b>       | <b>Liegenschaften (weitgehend Baurechte) der ehemaligen Gasversorgung</b> | <b>Baurechtsareale</b>      |                       |
| 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<br>bzw. 1.1.2016                                               | 31.12.2015<br>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                |                       |
| <b>Saldo Baurechte</b>   |                                                                           |                             | <b>+ 1 187 015.23</b> |

\* 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                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Bezeichnung</b>                              | <b>Baulandreserven innerhalb Stadt</b> | <b>Landreserven ausserhalb Stadt</b> |                        |
| 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<br>bzw. 1.1.2016            | 31.12.2015<br>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        |
| <b>Saldo</b>                                    | <b>9 587 233.08</b>                    | <b>20 834 837.00</b>                 | <b>+ 30 422 070.08</b> |

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            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Bezeichnung</b>                                   | Einzelwohnliegenschaften im Finanzvermögen | Einzelwohnliegenschaften im Verwaltungsvermögen             |                  |
| <b>Anzahl Positionen</b>                             | 15                                         | 544                                                         | 559              |
| <b>Bisheriger Wert</b>                               | 31 357 733.00                              | 615 269 173.00                                              | 646 626 906.00   |
| <b>Stichtag bisheriger Wert</b>                      | 31.12.2015<br>bzw. 1.1.2016                |                                                             |                  |
| <b>Art der Bewertung</b>                             | Ertragswert (wie 2006)                     |                                                             |                  |
| <b>Grundlage der Bewertung</b>                       | Erträge 2015 **                            |                                                             |                  |
| <b>Kapitalisierungssatz (wie 2006)</b>               | 7 %                                        |                                                             |                  |
| <b>Gebäudeversicherungswert</b>                      | 70 744 275.00                              | 1 134 718 950.00                                            | 1 205 463 225.00 |
| <b>Neuer Wert = Ertragswert</b>                      | 34 888 169.86                              |                                                             |                  |
| <b>Abzüge Denkmalpflege (in 11 Fällen, wie 2006)</b> | 3 138 345.00                               |                                                             |                  |
| <b>Neuer Wert nach Abzügen</b>                       | 31 749 824.86                              |                                                             |                  |
| <b>Neuer Wert (pro Objekt auf 1'000 abgerundet)</b>  | 31 742 000.00                              |                                                             |                  |
| <b>Anzahl Fälle mit Aufwertung Betrag</b>            | 2 539 794.30                               |                                                             |                  |
| <b>Anzahl Fälle mit Abwertung Betrag</b>             | 8<br>- 2 155 527.45                        |                                                             |                  |
| <b>Anzahl Fälle ohne Auf-/Abwertung</b>              | 0                                          |                                                             |                  |
| <b>Netto-Aufwertung</b>                              | + 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<br>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<br>Altlasten<br>Öffentlich-rechtliche Beschränkungen<br>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<br>10 759 601.90                                                                                    |                  |                |
| Anzahl Fälle mit Abwertung Betrag           | 31<br>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.<br>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              |                       |                                                             |                |

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

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

|                                           |                      |  |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|--|----------------------|
| <b>Anzahl Fälle mit Aufwertung Betrag</b> | 4<br>6 993 890.50    |  |                      |
| <b>Anzahl Fälle mit Abwertung Betrag</b>  | 4<br>25 177 000.00   |  |                      |
| <b>Netto-Abwertung</b>                    | <b>18 183 109.50</b> |  | <b>18 183 109.50</b> |

\* 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<br>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