

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 6. September 2017

709.

Finanzdepartement, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG), Gewährung eines Abschreibungsbeitrags für den Erwerb der Liegenschaft Gladbachstrasse 83, Quartier Fluntern

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Zur Vergünstigung der Mietzinse soll der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG) für den Erwerb der Liegenschaft Gladbachstrasse 83 in 8044 Zürich (Quartier Fluntern) ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 970 000.– auf die Anlagekosten gewährt werden.

2. Vorhaben

Allgemein

Die Stiftung PWG ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt und bezweckt den Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen (Art. 1 f. des Stiftungsstatuts, AS 843.331). In der Vergangenheit wurden wiederholt einzelne Liegenschaftenkäufe der Stiftung PWG mit Abschreibungsbeiträgen unterstützt; in den Jahren 2000–2008 unregelmässig, seit 2010 meist im Umfang der jeweils jährlich budgetierten Beträge.

Liegenschaft

Das Wohn- und Gewerbehaus an der Gladbachstrasse 83 (Baujahr 1965) befindet sich an bevorzugter Wohnlage. Das Gebäude ist in einem guten Zustand (laufend unterhalten) und umfasst insgesamt sieben Wohnungen (1-mal 2-Zimmer-Wohnung, 3-mal 4-Zimmer-Wohnung, 3-mal 6,5-Zimmer-Wohnung). Die Wohnungen sind grosszügig und verfügen über einen zweckmässigen Ausbaustandard. Sämtliche Wohnungen haben einen Balkon oder einen Sitzplatz. Die Mieten liegen rund 26 Prozent unter dem Quartierschnitt. Der Kaufpreis beträgt 7,5 Millionen Franken.

Gesuch

Die Stiftung PWG hat dem Finanzdepartement am 9. August 2017 ein schriftliches Gesuch um einen Abschreibungsbeitrag eingereicht. Es handelt sich dabei um das erste Gesuch im Jahr 2017. Das Vorgehen und der Prozessablauf für die Antragstellung und Bewilligung solcher Abschreibungsbeiträge wurden einvernehmlich festgelegt. Zudem wurde im Februar 2014 mit der Stiftung PWG in grundsätzlicher Weise geklärt, anhand welcher Kriterien Gesuche um Abschreibungsbeiträge bewilligt werden sollen. Demzufolge wird ein Gesuch nicht bewilligt, falls die Stiftung auch ohne Abschreibungsbeitrag eine ausreichende Verzinsung des Stiftungskapitals erreicht. Die Stiftung hat in ihrem Leitbild als Ziel festgehalten, das Eigenkapital angemessen zu verzinsen (Leitbild vom 26. August 2015). In der früheren Fassung des Leitbildes hiess es dazu, dass das Eigenkapital zum «Satz der 1. Hypothek der Zürcher Kantonalbank» verzinst werden soll. Diese Regelung kann sinngemäss immer noch herangezogen werden. Der geltende Referenzzinssatz liegt bei 1,5 Prozent. Das vorliegende Gesuch kann unterstützt werden, weil ohne den Abschreibungsbeitrag keine ausreichende Verzinsung des Stiftungskapitals möglich ist. Die Eigenkapitalrendite beim Kauf der Liegenschaft beträgt ohne

Abschreibungsbeitrag -0,08 Prozent, mit dem Abschreibungsbeitrag 0,91 Prozent. Die Stiftung PWG erachtet jedoch in diesem konkreten Fall eine anfängliche Unterschreitung als akzeptabel, weil eine moderate Steigerung des Mietertrags infolge Umwandlung der Bürofläche im Erdgeschoss in Wohnraum zu erwarten ist und mittelfristig die angestrebte Eigenkapitalrendite durch Anpassung der Mieten bei Mieterinnen- und Mieterwechseln erreicht werden kann.

3. Finanzielles

Mit dem Abschreibungsbeitrag von Fr. 970 000.– reduziert sich der Anlagewert von Fr. 9622.–/Quadratmeter auf Fr. 8385.–/Quadratmeter, und die aktuellen Mietzinse können beibehalten werden. Der Mietzins einer exemplarischen 4-Zimmer-Wohnung mit 92 m² Hauptnutzungsfläche liegt derzeit bei Fr. 1817.– pro Monat (ohne Nebenkosten). Um die anvisierte Eigenkapitalrendite ohne Abschreibungsbeitrag zu erreichen, müsste der monatliche Mietzins um Fr. 352.– auf Fr. 2169.– erhöht werden.

Kaufpreis 7,5 Mio. Fr.		ohne Abschreibungsbeitrag	mit Abschreibungsbeitrag Fr. 970 000
Anlagewert	Fr./m ²	9622	8385
Mietzins	Fr./m ² /Jahr	283	237
4-Zimmer-Wohnung (92 m ²)	Fr./Mt. exkl. NK	2169	1817

Gründe für den Kauf mit Abschreibungsantrag:

- angestrebte Verzinsung des Eigenkapitals aufgrund der Mieterträge nur mit Abschreibungsbeitrag möglich,
- keine Mietzinserhöhung, mittelfristig sinkende Mieten (im Verhältnis zum Markt),
- Verbleib der Mieterinnen und Mieter nach der Handänderung,
- Abschreibungsbeitrag nicht preistreibend.

Der Stiftungsrat der Stiftung PWG stimmte dem Erwerb der Liegenschaft am 13. Juli 2017 einstimmig zu. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 3. August 2017. Mit dem Kauf dieser Liegenschaft wird der statutarischen Zielsetzung entsprochen, den Bestand an preisgünstigen Wohn- und Geschäftsräumen langfristig zu vergrössern und zu sichern (vgl. dazu auch Art. 2^{quater} Abs. 1 Gemeindeordnung [AS 101.100]). Dem Antrag der Stiftung um Gewährung des nachgesuchten Abschreibungsbeitrags ist deshalb zuzustimmen.

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Stiftung hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 7. Februar 1990 (AS 843.330) unter Ziff. 3 Folgendes festgelegt: «*Der jährliche Beitrag der Stadt an die Stiftung ist auf drei Millionen Franken begrenzt. Er wird der Stiftung überwiesen, soweit sie ihn für die Realisierung bestimmter Vorhaben benötigt. Der Stadtrat entscheidet über die Unterstützung eines Vorhabens und die Höhe des Beitrags im Einzelfall.*» Mit GRB Nr. 2698 vom 23. Mai 2012 (GR Nr. 2012/34) wurde der jährliche Beitrag auf maximal 5 Millionen Franken erhöht. Im Zuge des Projekts «17/0 Leistungsüberprüfung» zur Sicherstellung des Haushaltgleichgewichts hat der Stadtrat beschlossen, dem Gemeinderat mit dem Budget vorläufig nur 3 Millionen Franken zu beantragen. Entsprechend hat der Gemeinderat im Budget 2017 unter Konto (2000) 563108 einen Betrag von 3 Millionen Franken für Abschreibungsbeiträge an die Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften bewilligt (GR Nr. 2016/305). Da es sich um das erste Gesuch im Jahr 2017 handelt, ist der volle Betrag von 3 Millionen Franken verfügbar. Der vorliegende Abschreibungsbeitrag von Fr. 970 000.– ist somit im Budget 2017 eingestellt.

Zudem ergibt sich aus Ziff. 3 des obgenannten Gemeinderatsbeschlusses vom 7. Februar 1990, dass der Stadtrat für die Gewährung solcher Beiträge zuständig ist.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der Stiftung PWG wird ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 970 000.– auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaft Gladbachstrasse 83 in 8044 Zürich gewährt.
2. Die Beitragsgewährung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Beitrag gemäss Stiftungsstatuten zweckgebunden verwendet wird.
3. Das Departementssekretariat des Finanzdepartements wird eingeladen, nach Beschluss durch den Stadtrat die Auszahlung des Abschreibungsbeitrags zu veranlassen.
4. Die Ausgabe ist dem Konto (2000) 563108, Abschreibungsbeiträge an Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften, zulasten der Rechnung 2017 zu belasten.
5. Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung und die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG), Werdstrasse 36, Postfach, 8036 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti