

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 10. Januar 2018

7.

Finanzdepartement, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG), Gewährung eines Abschreibungsbeitrags für den Erwerb der Liegenschaft Brunastrasse 71, Quartier Enge

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 Brunastrasse 71 in 8002 Zürich (Quartier Enge) ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 800 000.– auf den 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 Wohnhaus an der Brunastrasse 71 (Baujahr 1960) liegt an einer gut erschlossenen und sonnigen Wohnlage. Das Gebäude ist in einem guten Zustand und umfasst insgesamt neun Wohnungen (3 × 2-Zimmer- und 6 × 3-Zimmer-Wohnung) sowie eine Gewerbefläche (rund 300 m²). Alle Wohnungen verfügen über einen zweckmässigen Ausbaustandard und einen Balkon oder Aussensitzplatz. Die Wohnungen sind gut vermietbar. Die Mieten liegen rund 25 Prozent unter dem Quartierschnitt. Der Kaufpreis beträgt 6,18 Millionen Franken.

Gesuch

Die Stiftung PWG hat dem Finanzdepartement am 19. Dezember 2017 ein schriftliches Gesuch um einen Abschreibungsbeitrag eingereicht. Es handelt sich dabei um das dritte Gesuch im Jahr 2017. Gleichzeitig wird mittels separater Vorlage ein Abschreibungsbeitrag für eine Liegenschaft an der Calandastrasse 2 und 4 beantragt (viertes Gesuch). 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 Leitbilds 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 0,47 Prozent, mit dem Abschreibungsbeitrag 1,47 Prozent.

3. Finanzielles

Mit dem Abschreibungsbeitrag von Fr. 800 000.– reduziert sich der Anlagewert von Fr. 10 380.–/m² auf Fr. 9047.–/m² und die aktuellen Mietzinse können beibehalten werden. Der Mietzins einer exemplarischen 3-Zimmer-Wohnung mit 78 m² Hauptnutzungsfläche liegt derzeit bei Fr. 1508.– pro Monat (ohne Nebenkosten). Um die anvisierte Eigenkapitalrendite ohne Abschreibungsbeitrag zu erreichen, müsste der monatliche Mietzins um Fr. 208.– auf Fr. 1716.– erhöht werden.

Kaufpreis 6,18 Mio. Fr.		ohne Abschreibungsbeitrag Fr.	mit Abschreibungsbeitrag Fr. 800 000
Anlagewert	Fr./m ²	10 380	9 047
Mietzins	Fr./m ² /Jahr	264	232
3-Zimmer-Wohnung (78 m ²)	Fr./Mt. exkl. NK	1 716	1 508

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 29. November 2017 einstimmig zu. Die Eigentumsübertragung erfolgt per 10. Januar 2018 (Kaufvertrag vom 14. Dezember 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 fünf 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 drei Millionen Franken zu beantragen. Entsprechend hat der Gemeinderat im Budget 2017 unter Konto (2000) 563108 einen Betrag von drei Millionen Franken für Abschreibungsbeiträge an die Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften bewilligt (GR Nr. 2016/305). Es handelt sich um das dritte Gesuch im Jahr 2017, aktuell verfügbar sind noch 1,38 Millionen Franken. Der vorliegende Abschreibungsbeitrag von Fr. 800 000.– 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. 800 000.– auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaft Brunastrasse 71 in 8002 Zürich gewährt.
2. Die Beitragsgewährung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Beitrag gemäss Stiftungsstatuten zweckgebunden verwendet wird.
3. Die Ausgabe ist dem Konto (2000) 563108, Abschreibungsbeiträge an Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften, zulasten der Rechnung 2017 zu belasten.
4. 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