

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 15. Januar 2020

41.

Finanzdepartement, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG), Gewährung eines Abschreibungsbeitrags für den Erwerb der Liegenschaft Badenerstrasse 747, Quartier Altstetten

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 Badenerstrasse 747 in 8048 Zürich (Quartier Altstetten) ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 820 000.– 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. Stiftungsstatut [AS 843.331]). In der Vergangenheit wurden wiederholt einzelne Liegenschaftskäufe der Stiftung PWG mit Abschreibungsbeiträgen unterstützt; in den Jahren 2000–2008 unregelmässig, seit 2010 meist im Umfang der jeweils jährlich budgetierten Beträge.

Liegenschaft

Das Mehrfamilienhaus an der Badenerstrasse 747 (Baujahr 1945) liegt unmittelbar am Farbhof und ist sowohl mit Tram als auch mit Bus gut erreichbar. Das Gebäude weist eine gut unterhaltene Bausubstanz auf und umfasst insgesamt 8 Wohnungen (1 × 2-Zimmer-, 3 × 3-Zimmer-, 3 × 4,5-Zimmer- und 1 × 5,5-Zimmer-Wohnung) sowie ein Atelier (Gewerberaum). Sämtliche Wohnungen sind gut vermietbar, weisen einen zweckmässigen Ausbaustandard auf und verfügen über einen Balkon. Die Mieten sind günstig und liegen rund 24 Prozent unter dem Quartierschnitt. Der Kaufpreis beträgt Fr. 6 120 000.–.

Gesuch

Die Stiftung PWG hat dem Finanzdepartement am 16. Dezember 2019 ein schriftliches Gesuch um einen Abschreibungsbeitrag eingereicht. Es handelt sich dabei um das dritte Gesuch im Jahr 2019. 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. Aufgrund einer 2018 eingeführten Modellkalkulation der Stiftung PWG wurden die Berechnungen im Rahmen eines Liegenschaftserwerbs genauer und aussagekräftiger. Dies bedingt jedoch, dass die anvisierte

Rendite ein Viertel-Prozent über dem Referenzzinssatz liegt. Die Eigenkapitalrendite beim Kauf der Liegenschaft beträgt ohne Abschreibungsbeitrag 1,02 Prozent, mit dem Abschreibungsbeitrag 1,75 Prozent. Das vorliegende Gesuch kann unterstützt werden, weil ohne den Abschreibungsbeitrag keine ausreichende Verzinsung des Stiftungskapitals möglich ist.

3. Finanzielles

Mit dem Abschreibungsbeitrag von Fr. 820 000.– reduziert sich der Anlagewert von Fr. 9050.–/m² auf Fr. 7858.–/m² und die aktuellen Mietzinse können beibehalten werden. Der Mietzins einer exemplarischen 4,5-Zimmer-Wohnung mit 92 m² Hauptnutzungsfläche liegt derzeit bei Fr. 1679.– pro Monat (ohne Nebenkosten). Um die anvisierte Eigenkapitalrendite ohne Abschreibungsbeitrag zu erreichen, müsste der monatliche Mietzins um Fr. 184.– auf Fr. 1863.– erhöht werden.

Kaufpreis 6,12 Mio. Fr.		ohne Abschreibungsbeitrag Fr.	mit Abschreibungsbeitrag 0,82 Mio. Fr.
Anlagewert	Fr./m ²	9050	7858
Mietzins	Fr./m ² /Jahr	243	219
4,5-Zimmer-Wohnung (92 m ²)	Fr./Mt. exkl. NK	1863	1679

Gründe für den Kauf mit Abschreibungsantrag:

- Sicherstellung der angestrebten Eigenkapitalverzinsung,
- keine Mietzinserhöhung,
- Verbleib der Mieterinnen und Mieter nach der Handänderung,
- Abschreibungsbeitrag nicht preistreibend (nicht Meistbietende).

Der Stiftungsrat der Stiftung PWG stimmte dem Erwerb der Liegenschaft mit Zirkularbeschluss am 12. Dezember 2019 zu. Die Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgte am 18. Dezember 2019. 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 Ziffer 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 3 Millionen Franken zu beantragen. Mit dem Budget 2019 hat der Gemeinderat den Betrag wieder auf 5 Millionen Franken erhöht (GRB Nr. 692 vom 12. Dezember 2018, GR Nr. 2018/351). Der Gemeinderat führte dazu aus, dass die Kürzung des Betrags rückgängig zu machen sei, da der Mangel an bezahlbaren Wohnungen noch immer immens sei. Daher ist im Budget 2019 unter Konto (2000) 563108 ein Betrag von 5 Millionen Franken für Abschreibungsbeiträge an die Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften enthalten. Es handelt sich vorliegend um das dritte Gesuch im Jahr 2019, aktuell verfügbar sind noch 1,8 Millionen Franken. Der Abschreibungsbeitrag von Fr. 820 000.– ist somit im Budget 2019 eingestellt.

Zudem ergibt sich aus Ziffer 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 zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) wird ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 820 000.– auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaft Badenerstrasse 747 in 8048 Zürich gewährt.
2. Die Ausgabe ist dem Konto (2000) 563108, Abschreibungsbeiträge an Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften, zulasten der Rechnung 2019 zu belasten.
3. 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