Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 24. März 2021

290.
Finanzdepartement, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG), Gewährung eines Abschreibungsbeitrags für den Erwerb der Liegenschaft Klingenstrasse 38

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Zur Vergrösserung sowie langfristigen Sicherung des Bestands an preisgünstigen Wohn- und Geschäftsräumen soll der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG) für den Erwerb der Liegenschaft Klingenstrasse 38 in 8005 Zürich (Quartier Gewerbeschule/Industrie) ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 1 080 000.– 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. 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 Eck-Mehrfamilienhaus an der Klingenstrasse 38 (Baujahr 1897) liegt wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt und ist sowohl mit Tram als auch mit Bus gut erreichbar. Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand und umfasst insgesamt zehn Wohnungen (1×2,5-Zimmer-, 5×3-Zimmer- und 4×3,5-Zimmer-Wohnung). Sämtliche Wohnungen sind gut vermietbar und weisen einen modernen Ausbaustandard auf. Die Mieten sind günstig und liegen rund 19 Prozent unter dem Quartierschnitt. Der Kaufpreis beträgt Fr. 8 130 000.–.

Gesuch

Die Stiftung PWG hat dem Finanzdepartement am 15. Februar 2021 ein schriftliches Gesuch um einen Abschreibungsbeitrag eingereicht. Es handelt sich dabei um das erste Gesuch im Jahr 2021. 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 1,25 Prozent. Aufgrund einer 2018 eingeführ-

ten Modellkalkulation der Stiftung PWG wurden die Berechnungen im Rahmen eines Liegenschaftserwerbs genauer und aussagekräftiger. Dies bedingt jedoch, dass die anvisierte Rendite 0,25 Prozent über dem Referenzzinssatz liegt. Die Eigenkapitalrendite beim Kauf der Liegenschaft beträgt ohne Abschreibungsbeitrag 0,75 Prozent, mit dem Abschreibungsbeitrag 1,50 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. 1 080 000.– reduziert sich der Anlagewert von Fr. 12 996.–/m^2 auf Fr. 11 298.–/m^2 und die aktuellen Mietzinse können beibehalten werden. Der Mietzins einer exemplarischen 3,5-Zimmer-Wohnung mit 66 m^2 Hauptnutzungsfläche liegt derzeit bei Fr. 1650.– pro Monat (ohne Nebenkosten). Um die anvisierte Eigenkapitalrendite ohne Abschreibungsbeitrag zu erreichen, müsste der monatliche Mietzins um Fr. 160.– auf Fr. 1810.– erhöht werden.

Kaufpreis 8,13 Mio. Fr.		ohne Abschreibungsbeitrag	mit Abschreibungsbeitrag 1,08 Mio. Fr.
Anlagewert	Fr./m^2	12 996	11 298
Mietzins	Fr./m^2/Jahr	329	300
3,5-Zimmer-Wohnung (66 m^2)	Fr./Mt. exkl. NK	1 810	1 650

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 am 20. Januar 2021 zu. Die Unterzeichnung des Kauvertrags erfolgte am 1. Februar 2021. 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. 2698/2012 (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. Mit dem Budget 2019 hat der Gemeinderat den Betrag wieder auf fünf Millionen Franken erhöht (GRB Nr. 692/2018, GR Nr. 2018/351) und in der Folge so belassen, letztmals mit dem Budget 2021 (GRB Nr. 3330/2020, GR Nr. 2020/396). Daher ist im Budget 2021 unter Konto (2000) 563108 ein Betrag von fünf Millionen Franken für Abschreibungsbeiträge an die Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften enthalten. Es handelt sich vorliegend um das erste Gesuch im Jahr 2021. Der Abschreibungsbeitrag von Fr. 1 080 000.– ist somit im Budget 2021 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. 1 080 000.– auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaft Klingenstrasse 38 in 8005 Zürich gewährt.
2. Die Ausgabe ist dem Konto (2000) 563108, Abschreibungsbeiträge an Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften, 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).

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti