Beschluss des Stadtrats

vom 27. Oktober 2021

Nr. 1058/2021
Finanzdepartement, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG), Abschreibungsbeiträge

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Zur Vergrösserung sowie langfristigen Sicherung des Bestands an preisgünstigen Wohn- und Geschäftsräumen sollen der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG) für den Erwerb von vier Liegenschaften (Jungstrasse 17 in 8050 Zürich [Abschreibungsbeitrag Fr. 800 000.–], Schürliweg 2 in 8046 Zürich [Abschreibungsbeitrag Fr. 800 000.–], Forchstrasse 229 in 8032 Zürich [Abschreibungsbeitrag Fr. 670 000.–] und Forchstrasse 290 in 8008 Zürich [Abschreibungsbeitrag Fr. 700 000.–]), Abschreibungsbeiträge auf den Anlagekosten gewährt werden.

2. Vorhaben

2.1 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 Liegenschaftenkäufe der Stiftung PWG mit Abschreibungsbeiträgen unterstützt; in den Jahren 2000–2008 unregelmässig, seit 2010 meist im Umfang der jeweils jährlich budgetierten Beträge.

2.2 Liegenschaften

Jungstrasse 17

Das Mehrfamilienhaus (Baujahr 1927) liegt wenige Gehminuten vom Bahnhof Zürich-Oerlikon entfernt und ist sowohl mit Tram als auch mit Bus gut erreichbar. Das Gebäude mit insgesamt 5 Wohnungen (1 × 1-Zimmer-, 1 × 2-Zimmer-, 2 × 3-Zimmer- und 1 × 4-Zimmer-Wohnung) ist in einem schlechten Zustand und bedarf einiger Sofortmassnahmen, damit die Liegenschaft noch weitere 15 Jahre weiterbetrieben werden kann. Die Mieten sind günstig und liegen deutlich unter dem Quartierschnitt. Der Kaufpreis beträgt Fr. 4 400 000.–. Der Ankauf der Liegenschaft eröffnet dereinst ein grosses Arrondierungspotenzial, da sich das Nachbarhaus bereits im Eigentum der PWG befindet.

Schürliweg 2

Das freistehende Mehrfamilienhaus (Baujahr 1979) liegt wenige Gehminuten von der Bushaltestelle «Zehntenhausplatz» entfernt. Das Gebäude mit insgesamt 9 Wohnungen (1 × 1,5-Zimmer-, 2 × 2,5-Zimmer-, 3 × 3,5-Zimmer- und 3 × 4,5-Zimmer-Wohnung) weist eine gute

Grundsubstanz auf. Eine Gesamterneuerung ist in den nächsten Jahren nicht erforderlich. Lediglich das Flachdach bedarf einer teilweisen Sanierung. Die Mieten sind günstig und liegen rund 25 Prozent unter dem Quartierdurchschnitt. Der Kaufpreis beträgt Fr. 7 660 000.–.

Forchstrasse 229

Das freistehende Mehrfamilienhaus (Baujahr 1926) befindet sich zwischen Hegibachplatz und Balgrist und ist sowohl mit dem Tram als auch mit dem Bus gut erreichbar. Das Altbaugebäude mit insgesamt 6 Wohnungen (6 × 3-Zimmer-Wohnung) weist einen tiefen Ausbaustandard sowie Erneuerungsbedarf auf. Die Mieten sind ausgesprochen tief und liegen deutlich unter dem Quartierschnitt. Das Gebäude soll in fünf bis acht Jahren einer Gesamtsanierung unterzogen werden oder einem Ersatzneubau weichen. Der Kaufpreis beträgt Fr. 4 000 0000.–.

Forchstrasse 290

Das Mehrfamilienhaus (Baujahr 1911) liegt zwei Gehminuten von der Tramhaltestelle «Burgwies» entfernt. Das Altbaugebäude mit insgesamt 4 Wohnungen (4 × 4-Zimmer-Wohnung) und einem Gewerberaum (Atelier) weist eine gute (Alt-)Bausubstanz auf und kann bis zu einer Gesamterneuerung in rund 20 Jahren weiterbetrieben werden. Die Mieten sind ausgesprochen tief und liegen deutlich unter dem Quartierschnitt. Der Kaufpreis beträgt Fr. 4 050 000. –.

2.3 Gesuche

Die Stiftung PWG hat dem Finanzdepartement am 5. Juli sowie am 10. September 2021 insgesamt vier schriftliche Gesuche um Abschreibungsbeiträge eingereicht. Es handelt sich dabei um die Gesuche zwei bis fünf 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 eingeführten Modellkalkulation der Stiftung PWG, welche letztmals am 19. Mai 2021 angepasst wurde, sind die Berechnungen im Rahmen eines Liegenschaftserwerbs genauer und aussagekräftiger. Dies bedingt jedoch, dass die anvisierte Rendite ein Viertel-Prozent über dem Referenzzinssatz liegt.

Die Eigenkapitalrenditen beim Kauf der Liegenschaften Jungstrasse 17 sowie Forchstrasse 229 und 290 liegen jeweils deutlich unter 1,50 Prozent und sind bei diesen drei Liegenschaften allesamt, trotz Abschreibungsbeitrag, gar negativ. Die drei Gesuche können dennoch unterstützt werden, weil durch den jeweiligen Abschreibungsbeitrag Mietzinserhöhungen vermieden werden und die Wohnungen mittelfristig wieder kostendeckend angeboten werden können. Zudem tragen die drei Abschreibungsbeiträge einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum und preisgünstigen Räumlichkeiten für Kleinbetriebe auf dem Stadtgebiet bei.

Die Eigenkapitalrendite beim Kauf der Liegenschaft Schürliweg 2 beträgt ohne Abschreibungsbeitrag 0,89 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

Jungstrasse 17

Mit dem Abschreibungsbeitrag von Fr. 800 000.– reduziert sich der Anlagewert von Fr. 16 875.–/m^2 auf Fr. 13 912.–/m^2 und die aktuellen Mietzinse können beibehalten werden. Ohne Abschreibungsbeitrag läge die Eigenkapitalrendite bei gleichbleibendem Mietertrag bei –1,20 Prozent, mit einem Abschreibungsbeitrag bei –0,49 Prozent. Für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb von Beginn weg müssten die Mieten – auch mit Abschreibungsbeitrag – von derzeit Fr. 220.–/m^2 p.a. auf rund Fr. 290.–/m^2 p.a. erhöht werden. Nach einem Ersatzneubau können dereinst auf der Kostenmiete basierend preisgünstige, deutlich unter dem Quartierdurchschnitt liegende Mieten im Bereich von Fr. 250.–/m^2 p.a. angeboten werden.

Die Stiftung PWG nimmt aufgrund des Potenzials der Liegenschaft mittelfristig eine ungenügende Eigenkapitalverzinsung in Kauf mit dem Ziel, dass nach einer Gesamterneuerung eine Zielrendite von 1,50 Prozent erreicht werden kann.

Gründe für den Kauf mit Abschreibungsantrag:

- Mittelfristige 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 8. Juli 2021 zu. Die Unterzeichnung des Kauvertrags erfolgte am 1. Oktober 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 [GO, AS 101.100]). Dem Antrag der Stiftung um Gewährung des nachgesuchten Abschreibungsbeitrags ist deshalb zuzustimmen.

Schürliweg 2

Mit dem Abschreibungsbeitrag von Fr. 800 000.– reduziert sich der Anlagewert von Fr. 9463.–/m^2 auf Fr. 8507.–/m^2. Gemäss Gesuch sinkt die Eigenkapitalrendite ohne den Abschreibungsbeitrag bei gleichbleibendem Mietertrag von 1,50 auf 0,89 Prozent. Für eine ausreichende Verzinsung des Eigenkapitals von mindestens 1,50 Prozent müssten die Mieten von Fr. 211.–/m^2 p.a. auf Fr. 243.–/m^2 p.a. angehoben werden. Der Mietzins einer exemplarischen 3,5-Zimmer-Wohnung mit 99 m^2 Hauptnutzungsfläche liegt derzeit bei Fr. 1741.– pro Monat (ohne Nebenkosten). Um die anvisierte Eigenkapitalrendite ohne Abschreibungsbeitrag zu erreichen, müsste der monatliche Mietzins um Fr. 265.– auf Fr. 2006.– erhöht werden.

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 8. Juli 2021 zu. Die Unterzeichnung des Kauvertrags erfolgte am 1. September 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 GO). Dem Antrag der Stiftung um Gewährung des nachgesuchten Abschreibungsbeitrags ist deshalb zuzustimmen.

Forchstrasse 229

Mit dem Abschreibungsbeitrag von Fr. 670 000.– reduziert sich der Anlagewert von Fr. 9123.–/m^2 auf Fr. 7624.–/m^2. Auch mit dem beantragten Abschreibungsbeitrag kann zunächst kein wirtschaftlicher Weiterbetrieb ermöglicht werden. Ohne Abschreibungsbeitrag läge die Eigenkapitalrendite bei gleichbleibendem Mietertrag bei –3,09 Prozent, mit einem Abschreibungsbeitrag bei –2,81 Prozent. Für eine ausreichende Verzinsung des Eigenkapitals würden die Mieten nach einem Ersatzneubau bei Fr. 318.–/m^2 pro Jahr liegen, mit einem Abschreibungsbeitrag knapp 5 Prozent tiefer bei Fr. 304.–/m^2 pro Jahr.

Die Stiftung PWG nimmt aufgrund des Potenzials der Liegenschaft mittelfristig eine ungenügende Eigenkapitalverzinsung in Kauf mit dem Ziel, dass nach einer Gesamterneuerung eine Zielrendite von 1,50 Prozent erreicht werden kann.

Gründe für den Kauf mit Abschreibungsantrag:

- Mittelfristige Sicherstellung der angestrebten Eigenkapitalverzinsung,
- mittelfristiges Angebot von Wohnungen zur Kostenmiete,
- nachhaltige Sicherstellung bezahlbarer Mieten,
- Abschreibungsbeitrag nicht preistreibend (nicht Meistbietende).

Der Stiftungsrat der Stiftung PWG stimmte dem Erwerb der Liegenschaft am 26. Mai 2021 zu. Die Unterzeichnung des Kauvertrags erfolgte am 1. Juli 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 GO). Dem Antrag der Stiftung um Gewährung des nachgesuchten Abschreibungsbeitrags ist deshalb zuzustimmen.

Forchstrasse 290

Mit dem Abschreibungsbeitrag von Fr. 700 000.– reduziert sich der Anlagewert von Fr. 10 065.–/m^2 auf Fr. 8352.–/m^2 und die aktuellen Mietzinse können beibehalten werden. Ohne Abschreibungsbeitrag läge die Eigenkapitalrendite bei gleichbleibendem Mietertrag bei –2,64 Prozent, mit einem Abschreibungsbeitrag bei –2,25 Prozent. Für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb von Beginn weg müssten die Mieten mit Abschreibungsbeitrag von derzeit Fr. 133.–/m^2 p.a. auf rund Fr. 217.–/m^2 p.a. erhöht werden, ohne Abschreibungsbeitrag gar auf Fr. 245.–/m^2 p.a.

Die Stiftung PWG nimmt die mittelfristig ungenügende Eigenkapitalverzinsung in Kauf, weil sich die Wirtschaftlichkeit bei immer noch preisgünstigen Mieten nach einigen Jahren verbessern wird.

Gründe für den Kauf mit Abschreibungsantrag:

- Mittelfristige 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 8. Juli 2021 zu. Die Unterzeichnung des Kauvertrags erfolgte am 25. August 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 GO). 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 (GRB) 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 die Gesuche zwei bis fünf im Jahr 2021, aktuell verfügbar sind noch Fr. 3 920 000.–. Die vorliegenden Abschreibungsbeiträge von total Fr. 2 970 000.– sind somit im Budget 2021 vorhanden.

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. 800 000.– auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaften Jungstrasse 17 in 8050 Zürich gewährt.

2. Der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) wird ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 800 000.– auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaften Schürliweg 2 in 8046 Zürich gewährt.

3. Der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) wird ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 670 000.– auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaften Forchstrasse 229 in 8032 Zürich gewährt.

4. Der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) wird ein Abschreibungsbeitrag von Fr. 700 000.– auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaften Forchstrasse 290 in 8008 Zürich gewährt.
5. Die Ausgaben sind dem Konto (2000) 563108, Abschreibungsbeiträge an Stiftung PWG für den Kauf von Liegenschaften, zu belasten.
6. Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung und die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG).

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti