

Sitzung vom 21. Oktober 2020

986. Anfrage (Liegenschaften im Finanzvermögen)

Kantonsrat Hans Egli, Steinmaur, und Kantonsrat Walter Honegger, Wald, haben am 29. Juni 2020 folgende Anfrage eingereicht:

Die Liegenschaften im Finanzvermögen (FV) mit über einer Mia. Franken stellen einen beträchtlichen Vermögenswert dar. Die Liegenschaften werden zu Marktkonditionen vermietet und sind somit Renditeobjekte.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Liste der Liegenschaften im Finanzvermögen und deren Mietzeinsinnahmen?
2. Wieso sank die Nettorendite aller Liegenschaften des FV von 1,5% in der Rechnung 2018 auf 1,1% in der Rechnung 2019? Was unternimmt der Regierungsrat um die Nettorendite wieder zu erhöhen?
3. Im Benchmark der privaten Liegenschaftsbewirtschafter wird bei überbauten Liegenschaften eine Nettorendite von 5% erwirtschaftet. Wieso erreicht der Kanton in der Rechnung 2019 nur 1,9% und was unternimmt der Regierungsrat um die Nettorendite wieder zu erhöhen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Hans Egli, Steinmaur, und Walter Honegger, Wald, wird wie folgt beantwortet:

Die Liegenschaften des Finanzvermögens bestehen aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (§ 49 Abs. 2 Satz 2 Gesetz über Controlling und Rechnungslegung [LS 611]). Sie dienen unterschiedlichen Zwecken, wie künftigen kantonalen Aufgaben (1), bilden strategische Reserven (2) oder bleiben für künftige Tauschgeschäfte (3) im Portfolio. Weiter befinden sich auch Liegenschaften im Finanzvermögen, die für den Verkauf bestimmt sind oder die am Markt nicht veräussert werden können (4).

Nur jene Liegenschaften, die im Portfolio gehalten werden sollen und für die kein unmittelbarer oder mittelfristiger Bedarf für die Kernaufgaben des Kantons besteht (2 und 3), werden zu Marktkonditionen vermietet oder im Baurecht abgegeben. Bei Liegenschaften, die für künftige kantonale Aufgaben bestimmt sind (1), steht nicht die Erzielung einer

Marktrendite im Vordergrund, sondern die Verminderung der mit dem Halten dieser Liegenschaften verbundenen Kosten, da die Umwidmung ins Verwaltungsvermögen – bei entsprechender Beschlussfassung durch das zuständige Organ (meist Kantonsrat) – zeitnah erfolgen soll.

Das Finanzvermögen ist durch eine hohe Heterogenität geprägt. Im Gegensatz zu privaten Immobiliengesellschaften befinden sich nicht nur klassische, ertragreiche Anlagekategorien wie Geschäfts- und Wohnobjekte im Portfolio, sondern auch verschiedene Liegenschaften, die einen geringen oder gar keinen Ertrag abwerfen. Darunter fallen Flächen in Freihalte- und Erholungszonen, Wald und Landwirtschaftsflächen. Letztere werden für Realersatzzwecke für Naturschutzprojekte oder den Wasserbau gehalten.

Aufgrund der vielfältigen Nutzweise und Zwecke können nicht alle Liegenschaften des Finanzvermögens, sondern nur Teile davon, als «Renditeobjekte» bezeichnet werden.

Zu Frage 1:

Die Mietzinseinnahmen (ohne mieterseitige Nebenkosten) der bebauten Liegenschaften im Finanzvermögen betragen jährlich rund 25 Mio. Franken. Eine Liste mit Angabe der Bruttomietzinseinnahmen pro Objekt kann zum Schutz der Privatsphäre Dritter und im Hinblick darauf, dass sich der Kanton mit den Liegenschaften des Finanzvermögens am wirtschaftlichen Wettbewerb beteiligt (§ 2c Gesetz über die Information und den Datenschutz, LS 170.4) nicht veröffentlicht werden.

Zu Frage 2:

Schwankungen entstehen, wie in der Rubrik «WI» der Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzpläne (KEF) aufgeführt, durch Objekte mit erhöhtem Unterhaltsbedarf oder durch grosse Instandsetzungsprojekte. Da keine Rückstellungen gebildet werden, welche die Schwankungen ausgleichen würden, sind grössere jährliche Abweichungen bei den Nettorenditen möglich. Zudem führen auch ausserordentliche Wertberichtigungen (z. B. infolge von raumplanerischen Massnahmen wie Zonenänderungen usw.) zu finanziellen Schwankungen. Ein Vergleich der Nettorendite müsste über einen längeren Zeitraum erfolgen, um eine bessere Aussagekraft zu erhalten.

Zu Frage 3:

Der Immobilienmarkt ist in den letzten Jahren von sinkenden Renditen geprägt. Heute erreichen private Immobiliengesellschaften üblicherweise keine Nettorenditen mehr in der Grössenordnung von 5%. Wies der Schweizerische Immobilienschätzerverband in seinem Marktreport für das zweite Semester 2018 noch eine Nettoanfangsrendite von 3,6%

für gemischte Wohn- und Geschäftsliegenschaften aus, betrug diese im zweiten Semester 2019 noch 3,4% und im ersten Semester 2020 lediglich noch 2,7% (Median). Für die Nettorendite entscheidend ist das Verhältnis der erzielten Mietzinseinnahmen (nach Berücksichtigung von Leerständen) zum Kaufpreis, der an bevorzugten Lagen durch hohe Landpreise in die Höhe getrieben wird. Für vollvermietete Büroflächen an Spitzenlagen im Grosszentrum Zürich weist Wüest Partner in seinem Bericht «Immobilienmarkt Schweiz 2. Quartal 2020» eine Nettoanfangsrendite von 1,9% aus, für vollvermietete Wohnliegenschaften eine Nettoanfangsrendite von 1,5%.

Die Nettorendite in den Markt- und Geschäftsberichten der privaten Immobiliengesellschaften beruht in der Regel auf den Mietzinseinnahmen abzüglich den direkt dem Objekt zurechenbaren Aufwendungen (z. B. Verwaltungs- und Versicherungskosten, Instandhaltung). Dagegen wird die im Geschäftsbericht und im KEF des Kantons bezeichnete Nettorendite nicht für das einzelne Objekt berechnet, sondern für das gesamte Portfolio. Es werden nicht nur die dem Objekt direkt zurechenbaren Liegenschaftskosten abgezogen, sondern auch indirekte Kosten wie Dienstleistungsaufträge an Externe für beispielsweise Datenpflege oder die Neubewertung des gesamten Portfolios sowie auch Versicherungsleistungen, Steuerrückstellungen und Forderungsverluste. Die Nettorenditen privater Immobiliengesellschaften können deshalb nicht mit jenen des kantonalen Finanzvermögens verglichen werden.

Neben der unterschiedlichen Berechnungs- und Betrachtungsweise ist zu berücksichtigen, dass das Finanzvermögen auch Objekte umfasst, die zeitnah für kantonale Aufgaben benötigt werden (1). Darunter fallen beispielsweise Entwicklungsprojekte. Solche Liegenschaften werden erst mit der Bewilligung des Objektkredits durch den Kantonsrat ins Verwaltungsvermögen übertragen. Bis dahin fallen Kosten im Finanzvermögen an, z. B. für Instandhaltung, Planungsleistungen für die Gebietsentwicklungen sowie Aufwendungen für Zwischennutzungen, während keine oder nur geringe Mieterträge erzielt werden. Weiter befinden sich im Finanzvermögen auch Rochadeobjekte, bei denen bewusst zwischenzeitliche Leerstände in Kauf genommen werden, um Handlungsspielraum für Instandsetzungen zu schaffen. Das Finanzvermögen ist auch durch zahlreiche denkmalgeschützte Objekte geprägt, die teilweise kostenintensive Massnahmen erfordern, die sich auf die Erfolgsrechnungen niederschlagen.

Um die Nettorendite zu erhöhen, beabsichtigt der Regierungsrat soweit wie möglich:

- Liegenschaften des Finanzvermögens, die künftig nicht für eine kantonale Aufgabe in Betracht kommen und die nicht wirtschaftlich sind, zu veräussern;
- Projekte, die auf Grundstücken des Finanzvermögens geplant werden und die für eine künftige kantonale Aufgabe vorgesehen sind, voranzutreiben, um eine zeitnahe Umwidmung der Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen zu ermöglichen;
- die Nutzungsoptimierung von strategischen Reserven und Tauschobjekten. Dies kann durch Nutzungsänderungen oder Gesamtinstandsetzungen, die eine Mietzinsanpassung zulassen, erfolgen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli