

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 298/2008

Sitzung vom 26. November 2008

1845. Anfrage (Kostenmiete für Liegenschaften des Kantons)

Die Kantonsräte Martin Geilinger, Winterthur, und Patrick Hächler, Gossau, haben am 1. September 2008 folgende Anfrage eingereicht:

Wir bitten den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Regierungsrat eine definierte Immobilienpolitik? Ist die all-fällige Immobilienpolitik noch aktuell?
2. Plant der Regierungsrat eine Aktualisierung seiner Immobilienstrategie?
3. Umfasst die bisherige Immobilienpolitik auch Aussagen zur Festlegung der Mietzinsen? Wenn ja, was sind die Regeln für das Festlegen der Mietzinse?
4. Welches sind die Grundlagen (kantonale Gesetze, Verordnungen, Richtlinien usw.) für das Festlegen der Mieten der Liegenschaften des Kantons?
5. Wie viele Liegenschaften besitzt der Kanton, wie hoch sind die Mietzinseinnahmen und die Bilanzwerte pro Kategorie, aufgegliedert nach
 - Wohn-, Geschäftsliegenschaften, landwirtschaftliche Flächen und weitere
 - Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen
 - Vermietung an Dritte und Nutzung durch den Kanton?
6. Wie hoch ist die Summe der Anschaffungswerte, der wertvermehrenden Investitionen und der Abschreibungen der Wohnliegenschaften und der Geschäftsliegenschaften des Finanzvermögens?
7. In welcher Grössenordnung liegt die Differenz zwischen den aktuellen Mieten und der Kostenmiete (gemäss Wohnbauförderungsgesetz bzw. Usanz der Wohnbaugenossenschaften)?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Martin Geilinger, Winterthur, und Patrick Hächler, Gossau, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die Immobilienpolitik bezüglich der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen ist teilweise mit dem «Sanierungsprogramm 04, Teilprojekt Immobilien: Schaffung eines Immobilienamtes» neu festgelegt worden.

Der Regierungsrat hatte im Rahmen des erwähnten Sanierungsprogramms erkannt, dass ihm die notwendigen Informationen und Instrumente fehlten, um den Immobilienbereich strategisch führen zu können. Das 2003 eingeleitete Projekt «Immobilien» hatte zum Ziel, diesen Missstand zu beseitigen. Für die Betriebsliegenschaften wurden unter anderem ein Leitbild und strategische Ziele formuliert. Das Immobilienamt als Eigentümervertreter hat in Zusammenarbeit mit den Direktionen den Immobilienbestand hinsichtlich der öffentlichen Aufgabenerfüllung und der Verbesserungsmöglichkeiten zu beurteilen.

Mit der Überführung der Liegenschaftenverwaltung von der Finanzdirektion ins Immobilienamt der Baudirektion erfolgt die Verwaltung der Liegenschaften im Finanzvermögen seit dem 1. Oktober 2007 gemäss den strategischen Vorgaben des Immobilienamtes.

Zu Frage 2:

Die Immobilienstrategie des Kantons Zürich wird zurzeit weiterentwickelt. Sie soll sich auf die politischen Vorgaben des Regierungsrates, die Geschäftsstrategien der Direktionen und die Vorgaben eines professionellen Immobilienmanagements stützen. Sie gilt sowohl für die Liegenschaften des Verwaltungs- als auch für jene des Finanzvermögens. Das Verwaltungsvermögen umfasst alle unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienenden Liegenschaften. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (§ 49 Abs. 2 Gesetz über Controlling und Rechnungslegung, LS 611). Die Immobilienstrategie ist längerfristig ausgerichtet. Falls sich die Rahmenbedingungen ändern und die Annahmen der Strategie nicht mehr stimmen, kann sie überarbeitet werden.

Zu Frage 3:

Die Vermietung der Objekte im Finanzvermögen erfolgt in der Regel nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen. Auf der Grundlage des Vertrages zwischen der Baudirektion und der für die Bewirtschaftung des Finanzvermögens zuständigen Kantag Liegenschaften AG hat letztere für eine vollständige und wirtschaftlich bestmögliche Vermietung der Liegenschaften zu sorgen. Bei Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen sind die Mietzinse mit dem Ziel der Ertragserhöhung festzusetzen. Dabei sind die bisherigen Mietzinse, die Marktverhältnisse, die Ortsüblichkeit, der Verwendungszweck sowie die Lage und Grösse der Mietobjekte zu berücksichtigen. Bei Mietzinsanpassungen ist dafür zu sorgen, dass die Mietzinse im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten regelmässig bestmöglich den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst werden können und in den Mietverträgen vorgesehene Mietzinsanpassungen rechtzeitig und formrichtig

vorgenommen und durchgesetzt werden. Bei Instandsetzungsarbeiten von Wohnungen wird auf die Mieterinnen und Mieter in Bezug auf den Instandsetzungszeitpunkt, die Höhe der Mietzinsanpassung und so weit als möglich auf soziale Anliegen Rücksicht genommen. Bei der Erhöhung der Mietzinse infolge Wert- oder Hypothekarzinssteigerungen wird im Einzelfall nach vertretbaren Lösungen gesucht.

Die Liegenschaften des Kantons werden nicht zu Anlagezwecken gehalten, sondern dienen der Deckung der kantonalen Raumbedürfnisse. Dennoch weisen sie einen beträchtlichen Vermögenswert auf und sind nach Renditeüberlegungen zu bewirtschaften. Neu werden sie einer baulichen Zustandsbeurteilung und einer neuen Einzelbewertung unterzogen.

Zu Frage 4:

Ausdrückliche gesetzliche Grundlagen für das Festlegen der Mietzinse der Liegenschaften des Kantons bestehen keine. Die Immobilienverordnung vom 24. Januar 2007 (ImV, LS 721.1) regelt die Planung und Steuerung des Bestandes und der Nutzung der Betriebsliegenschaften.

Bei den Betriebsliegenschaften wird die Kostenmiete angewandt, da diese Liegenschaften einzig Betriebszwecken dienen und keine Gewinnerzielung angestrebt wird. Die Kostenmiete dient der Deckung der aufgelaufenen Aufwendungen (Betriebs- und Unterhaltskosten, Kapitalfolgekosten) und als Anreiz für einen wirtschaftlichen Umgang mit der Liegenschaft. Sie kann zum Vergleich mit der Marktmiete herangezogen werden. Die Kostenmiete sollte wenn immer möglich unter der Marktmiete liegen. In wenigen Ausnahmen werden Flächen der Betriebsliegenschaften (Beispiel: Erdgeschossflächen Einrichtungshaus Möbel Pfister, Walcheplatz 2, Zürich) an Dritte vermietet. Dies erfolgt zu Marktkonditionen. Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen werden rund 25% der Soll-Mieterträge durch Vermietung an kantonale Organisationen und Amtsstellen und rund 75% der Soll-Mieterträge durch Vermietung an Dritte erwirtschaftet. Diese kommerziell genutzten Liegenschaften werden zu Marktpreisen vermietet (siehe Beantwortung der Frage 3). Die öffentliche Aufgabenerfüllung bleibt Abgrenzungskriterium für die Vermögenswerte des Finanz- bzw. des Verwaltungsvermögens. Das Halten von Kulturgütern wie auch von Liegenschaften des Natur- und Heimatschutzfonds ist als öffentliche Aufgabe zu qualifizieren, weshalb diese Liegenschaften ab 1. Januar 2009 dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen sind.

Zu Frage 5:

Der Kanton Zürich ist Eigentümer vieler grosser Grundstücke, die mit mehreren Gebäuden überbaut sind. Über das gesamte kantonale Immobilienportfolio stehen auf einem bebauten Grundstück durch-

schnittlich rund drei Gebäude. Unter diesen Umständen ist nicht die Anzahl Liegenschaften, sondern die Anzahl Gebäude als Kennzahlen-grundlage massgebend.

Für die Liegenschaften des Verwaltungs- und des Finanzvermögens ergibt sich per Stichtatum 31. Dezember 2007 folgende Ergebnisübersicht.

Liegenschaften Kanton Zürich	Anzahl Gebäude
Liegenschaften im Verwaltungsvermögen	1 265
Liegenschaften im Finanzvermögen	314
davon überbaute Liegenschaften	87
davon Baulandparzellen	39
davon Landwirtschaftsparzellen	188
Total Anzahl Gebäude Kanton Zürich	1 579

in Franken Liegenschaften Kanton Zürich	jährlicher Soll-Mietzins	Bilanzwert
Verwaltungsvermögen	3 318 732	6 124 517 214
davon Nutzung durch Kanton	–	
davon Vermietung an Dritte	3 318 732	
Finanzvermögen	13 830 274	255 655 991
davon Wohnliegenschaften	3 973 487	60 663 927
davon Geschäftsliegenschaften	6 737 192	90 995 891
davon landwirtschaftliche Flächen	1 131 502	24 747 481
davon weitere Liegenschaften (inkl. Baulandparzellen)	1 988 093	79 248 692
davon Nutzung durch Kanton (Kostenmiete)	3 413 179	
davon Vermietung an Dritte (Marktmiete)	10 417 095	
Total Liegenschaften Kanton Zürich	17 149 006	6 380 173 205

Zu Frage 6:

Auf das Finanzvermögen werden keine Abschreibungen vorgenommen. Mittels Neu- und Folgebewertungen werden erfolgswirksame Wertberichtigungen (Auf- oder Abwertungen) vorgenommen. Die wertvermehrenden Investitionen berücksichtigen den Stand der Aktivierung der Baukonten auf Ende 2007. Mit Stichtatum 31. Dezember 2007 ergibt sich folgende Ergebnisübersicht.

	in Franken
Kaufpreis, Zugänge (Anschaffungswert)	400 453 142
Wertvermehrnde Investitionen	44 944 475
	445 397 617
Bisherige Wertberichtigungen (Auf- oder Abwertungen)	– 54 090 966
Verkäufe, Übertragungen ins Verwaltungsvermögen	– 135 650 660
Buchwert Liegenschaften im Finanzvermögen	255 655 991

Zu Frage 7:

Den Nutzerinnen und Nutzern der Objekte mit Büroflächen der erweiterten Zentral- und Bezirksverwaltung werden kalkulatorische Kosten für die Nutzobjekte (Kostenmiete) und für die Dienstleistungen und Lieferungen verrechnet. Die Kostenmiete orientiert sich grundsätzlich an den Selbstkosten und, soweit als möglich, am Verursacherprinzip. Die Kostenmiete (kalkulatorische Raumkosten) erfolgt in Form einer Pauschale je nach Raumtyp und Flächendefinition. Die Grundlage für die Verrechnung der Raumkosten, der Nebenkosten und der Kosten für Dienstleistungen und Lieferungen bildet grundsätzlich die Ist-Kosten des vergangenen Jahres. Die Nebenkosten für Heizung, Ver- und Entsorgung, Inspektion und Wartung, Umgebungspflege usw. werden wie die Kostenmiete nach tatsächlichem Aufwand pro Objektpool bestimmt und den Organisationseinheiten weiterverrechnet. Die Dienstleistungen und Lieferungen wie Objektreinigung, Kleinunterhalt, Betriebseinrichtungen und Ausstattungen usw. werden nach tatsächlichem Aufwand pro Objektpool bestimmt und den Organisationseinheiten weiterverrechnet. Für externe Mieterinnen und Mieter in den Betriebsliegenschaften wird eine gesonderte Heiz- und Nebenkostenabrechnung gemäss dem geltenden Mietrecht erstellt.

Innerhalb des Teilportfolios der erweiterten Zentral- und Bezirksverwaltung (Büroflächen), d. h. bei jenen Objekten, die das Immobilienamt bewirtschaftet, liegt die Kostenmiete im Durchschnitt je nach Standort und Ausbaustandard zwischen 10 und 30% unter der Marktmiete.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi