

Interpellation Lea Zehnder, Alternative Fraktion, betreffend Vermietungspraxis städtischer Wohnungen

Antwort des Stadtrates vom 23. November 2004

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. September 2004 hat Lea Zehnder namens der Alternativen Fraktion die Interpellation „Vermietungspraxis städtischer Wohnungen“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Die Interpellation beantworten wir wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Zug besitzt 254 Wohnungen. Verwaltet werden diese wie folgt:

Stadt Zug Immobilien	28	
Externe Verwaltung	193	
Bürgergemeinde Zug (Mülimatt)	<u>33</u>	
Total	254	davon 68 Wohnungen für Betagte

2. Antwort auf die einzelnen Fragen

Frage 1:

Ist der Stadtrat mit uns einig, dass preisgünstige, städtische Wohnungen grundsätzlich an Personen vermietet werden sollen, die finanziell darauf angewiesen sind?

Antwort:

Mit der GGR-Vorlage Nr. 1600 hat der Stadtrat dargelegt, wie er den Auftrag, 400 städtische Wohnungen zu bauen, erfüllen will. Die bereits erstellten Wohnungen (Herti V und Alterswohnungen Bergli und Mülimatt) erfüllen die Normen gemäss WFG (Wohnraumförderungsgesetz). Hier können Familien mit geringerem Einkommen, Menschen mit Behinderungen sowie bedürftige Betagte Wohnungen zu trag-

bar finanziellen Bedingungen Wohnungen mieten. Viele Mieter profitieren von solchen Vergünstigungen.

Frage 2:

Wer ist an der Entscheidung über den Mietabschluss beteiligt und wer entscheidet wer die Wohnung erhält?

Antwort:

Die Wohnungen vergibt das Finanzdepartement in Absprache zwischen Finanzchef und Leiter Immobilien. Die Ausschreibung erfolgt durch die externe Verwaltung. Diese unterbreitet dem Finanzdepartement die Bewerbungen. Alterswohnungen werden durch das Amt für Alter und Gesundheit vergeben.

Frage 3:

Welches waren die Gründe für den Entscheid, die Verwaltungsarbeiten an eine externe Liegenschaftenverwaltung zu delegieren?

Antwort:

Die Problematik interne oder externe Verwaltung wurde 1996 eingehend geprüft. Der städtische Bestand an Mehrfamilienhäusern war damals zu klein, um eine professionelle Verwaltung aufzuziehen. Der Grosse Gemeinderat und speziell die Geschäftsprüfungskommission wurden über das Outsourcing bei verschiedensten Gelegenheiten eingehend informiert.

Frage 4:

Welches sind die jährlich anfallenden Kosten für die externe Liegenschaftenverwaltung?

Antwort:

Die jährliche Verwaltungsentschädigung beträgt 3,5 % der Netto-Soll-Jahresmietzinse (inkl. Zusatzverbilligungen nach Wohneigentumsförderungsgesetz WEG). Separat in Rechnung gestellt werden Kosten für Inserate, Kreditauskünfte, Anwaltshonorare, Gerichtskosten, Bank- und Postspesen.

Verwaltungshonorar:	2001	CHF 157'051
	2002	CHF 156'780
	2003	CHF 150'500

Frage 5:

Was beinhaltet der Leistungsauftrag an diese Liegenschaftenverwaltung?

Antwort:

Am 1. Januar 1997 hat die Stadt die Verwaltung von 30 Liegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens sowie Pflichtwohnungen einer externen Firma übertragen. Das Mandat umfasst folgende Aufgaben:

Kaufmännische Bewirtschaftung

- Inkasso der Mietzinse, Nebenkosten etc.
- Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben, Mahnwesen
- Bezahlung Unterhaltskosten im Rahmen des Budgets

- Erstellen der Nebenkostenabrechnungen
- Erstellen eines jährlichen Budgets mit Finanz- und Investitionsplan
- Führen der Liegenschaftsbuchhaltung, erstellen der jährlichen Verwaltungsabrechnung auf Ende der Abrechnungsperiode

Technische Bewirtschaftung

- Regelmässige Kontrollbesuche der Liegenschaften zur Überprüfung des Gesamtzustandes
- Auftragserteilung für vorsorgliche und notwendige Reparaturen und Instandstellungen an Handwerker, Unternehmer und Lieferanten
- Abnahme der Sanierungs- und Reparaturarbeiten und Erstellen eines Abnahmeberichtes

Grössere Sanierungsarbeiten werden durch die Abteilung Städtebau des Baudepartements begleitet.

Der Vertrag wurde auf zwei Jahre fest abgeschlossen. Nach Ablauf der Vertragsdauer kann er unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigung auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Am 18. August 1999 wurde ein I. Nachtrag unterzeichnet, der wie folgt formuliert ist:

„Es wird neu vereinbart, dass die Auftragnehmerin sämtliche Mietverträge, Anfangsmietzinsformulare, Sicherstellungen zum Mietvertrag, Kündigungen und die damit verbundene Korrespondenz rechtsgültig im Namen der Auftraggeberin unterzeichnet. Der Entscheid, an wen die entsprechenden Wohnungen vergeben werden, bleibt weiterhin bei der Auftraggeberin.“

Frage 6:

Gibt es einen verbindlichen Kriterienkatalog für die Wohnungsvergaben?

Antwort:

Der Stadtrat genehmigte am 23. Februar 1993 interne Richtlinien zur Vergebung der Wohnungen Herti V und für den allgemeinen Wohnungsbau (siehe Beilage). Es bestehen interne Richtlinien zur Vergebung der Alterswohnungen Herti V und für den allgemeinen Wohnungsbau. Im Zusammenhang mit den bevorstehenden Wohnbauprojekten wird eine Anpassung der Richtlinien geprüft.

Die Wohnungen werden durch das Finanzdepartement - nach Prüfung von Referenzen und Leumund durch die externe Verwaltung - nach folgenden Kriterien vergeben:

Hauptkriterium:

Die Personenzahl pro Wohnung soll mindestens betragen:

	Total	wovon Anzahl Jugendliche unter 20 Jahren
5 ½ Zimmerwohnungen	4	1
4 ½ Zimmerwohnungen	3	1
3 ½ Zimmerwohnungen	2	-
2 ½ Zimmerwohnungen	1	-
2 Zimmerwohnungen	1	-

- Bewerbende mit Wohnort im Kanton Zug und Arbeitsort in der Stadt Zug, welche die Einkommens- und Vermögenslimiten für Zusatzverbilligungen gemäss WEG erfüllen, erhalten bei den Alterswohnungen und bei den Wohnungen Herti V den Vorzug gegenüber allen anderen Bewerbenden. Dieses Kriterium gilt, bis 80% der Wohnungen mit diesen Bewerbenden besetzt sind.
- Bewerbende, die in der Stadt Zug eine grössere Wohnung freigeben.
- Haushalte, welche die Mindestpersonenzahlen gemäss Ziffer 1 übertreffen, wobei Familien mit Kindern bevorzugt werden.
- Bewerbende, welche bei der Einwohnergemeinde Zug angestellt sind und Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde Zug haben.
- Bewerbende, die in der Stadt Zug arbeiten und ausserhalb der Stadt Zug wohnen.

Ausnahmen:

- Der Stadtrat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen bewilligen.

Frage 7:

Ist es richtig, dass die Stadt prüft, ob die ganze Verwaltung städtischer Liegenschaften wieder der Stadt obliegen soll?

Antwort:

Im Zusammenhang mit den neuen Wohnbauvorhaben wird die Rücknahme der Wohnbauliegenschaften in die Stadtverwaltung geprüft. Dazu wird vorab eine Kosten-/ Nutzenanalyse erarbeitet.

Frage 8:

Wie hoch wären die Kosteneinsparungen?

Antwort:

Der Kostenvergleich wird nach Abschluss der Analyse vorliegen.

Frage 9:

Wie viele Mietverträge hat die Stadt mit Personen unter 25 Jahren abgeschlossen?

Antwort:

13 Mieter/innen haben Jahrgang 1978 und jünger.

Frage 10:

Kann sich der Stadtrat vorstellen Auszubildende bei der Wohnungsvergabe zu bevorzugen?

Antwort:

Wenn Bewerbungen vorliegen, werden diese geprüft.

Frage 11:

Im Jahresbericht 2003 wurde vermerkt, dass die Motion der FDP „Ein Haus für junge Menschen in Ausbildung“ vom 14.11.2002 in Angriff genommen wurde. Wie ist der aktuelle Stand?

Antwort:

Zurzeit werden die Nutzungen der städtischen Immobilien von einer internen Arbeitsgruppe überprüft. Dabei wird auch diese Motion berücksichtigt.

3. Antrag:

Wir beantragen Ihnen,

- von der Antwort des Stadtrats zur Interpellation Lea Zehnder, Alternative Fraktion, vom 13. September 2004 betreffend Vermietungspraxis städtischer Wohnungen Kenntnis zu nehmen und
- die Interpellation als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 23. November 2004

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellationstext
- Interne Richtlinien

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementsekretär Josef Pfulg unter Tel. 041 728 21 22 zur Verfügung.