

Interpellation der CVP-Fraktion betreffend Immobilien-Bewirtschaftung: regelmässige Informationen an die GPK durch den strategischen Immobilien-Ausschuss

Antwort des Stadtrats vom 22. Januar 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. Oktober 2012 hat Othmar Keiser im Namen der CVP-Fraktion die Interpellation „Immobilien-Bewirtschaftung: regelmässige Informationen an die GPK durch den strategischen Immobilien-Ausschuss“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1

Erachtet es der Stadtrat als gute Gelegenheit, die Umsetzung des Immobilien-Strategiepapiers vom April 2012 mittels regelmässigen Informationen in die GPK zu kommunizieren?

Antwort

Auf Basis der vom Stadtrat verabschiedeten Immobilienstrategie wurden Handlungsfelder und Massnahmen mit einem groben Zeitrahmen definiert. Der Stadtrat ist gerne bereit, die GPK oder einen Ausschuss der GPK intensiv und regelmässig über den Stand dieser Arbeiten zu informieren. Da es sich zum grossen Teil um langfristige Projekte handelt, wird eine halbjährliche Information als sinnvoll erachtet. Das erste Mal wird eine Information im Sommer 2013 erfolgen.

Beim erwähnten strategischen Immobilien-Ausschuss handelt es sich um den sogenannten „Lenkungsausschuss Immobilien“ (LIM). Der Lenkungsausschuss Immobilien ist die departementsübergreifende Koordinationsstelle aller baulichen Hochbauvorhaben der Stadt Zug. Die Hauptaufgaben des LIM umfassen:

- Koordination Nutzungsbedarf, Beurteilung und Priorisierung von Massnahmen im Immobilienbereich

- Projektentwicklung: Prüfung Projektideen und Empfehlung bei definitiven Bestellungen zu Händen des Stadtrates
- Controlling und Reporting Immobilien

Im entsprechenden Konzept werden die Organisation, die Aufgaben und die Kompetenzen des LIM detailliert definiert (siehe Beilage).

Frage 2

Ist der Stadtrat bereit, über alle beabsichtigten Tauschgeschäfte frühzeitig zu informieren und Fakten klar darzustellen? Auch bei Geschäften, die aufgrund der Nettobeträge in die Kompetenz des Stadtrates fallen (Verhinderung einer Umgehung der 5 Millionen Franken Kompetenz wie beim Rötelberg)?

Antwort

Der Stadtrat wird wie oben erwähnt die GPK bei Tauschgeschäften so früh wie möglich informieren. Jedoch gehen den Tauschgeschäften meist intensive und zum Teil langwierige Verhandlungen voraus, bei welchen der Verhandlungsausgang meist unsicher ist und auch durch unerwartete Ereignisse wesentlich beeinflusst werden kann. Während diesem Verhandlungsprozess ist es wichtig, dass beide Vertragspartner über einen möglichst hohen Handlungsspielraum verfügen. Eine frühzeitige Information kann sich negativ auf das Verhandlungsergebnis auswirken oder gar zum Scheitern der Verhandlungen führen. Sobald jedoch die Eckpunkte des Tauschgeschäftes geklärt sind, ist der Stadtrat bereit, die GPK über das geplante Tauschgeschäft zu informieren. Voraussetzung ist jedoch, dass der Verhandlungspartner damit einverstanden ist.

Frage 3

Wie gedenkt der Stadtrat das Liegenschaftsverzeichnis mit den Resultaten seiner Analyse zu versehen und aufzuwerten?

Antwort

Das Liegenschaftsverzeichnis im Jahresbericht umfasst eine Übersicht über alle Liegenschaften im Eigentum der Stadt Zug. Bis anhin wurden pro Liegenschaft der Standort, die Grundstücks-Nr., die Grundstücksgrösse, die Assekuranz-Nr. und die jeweilige Nutzung ausgewiesen. Über die einzelnen Bilanzkonten wurden der Versicherungswert und der Buchwert publiziert. Für den Jahresbericht 2013 wird die Darstellung der Liegenschaften auf die neue Immobilienportfoliostuktur gemäss der Immobilienstrategie angepasst (neue Kostenstellen Verwaltungsvermögen). Dadurch wird die Übersichtlichkeit über die Art der im Eigentum der Stadt befindenden Liegenschaften erhöht.

Gemäss dem Kapitel 2.8 „Controlling und Reporting“ der Immobilienstrategie verabschiedet der Lenkungsausschuss Immobilien zu Händen des Stadtrats zukünftig einen Jahresbericht zum Immobilienmanagement der Stadt. Das Reporting umfasst ausgewählte Kenngrössen des Liegenschaftscontrollings, stellt die Entwicklung und Zielerreichung der Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen dar und gibt Empfehlungen über zu ergreifende Massnahmen ab. Der erste entsprechende Jahresbericht liegt im Februar 2013 vor und wird der GPK zur Kenntnis gebracht. Dieser Bericht wird jedoch noch nicht über detaillierte Kennzahlen verfügen, da die Umstellung der neuen Immobilienportfoliostruktur im Softwaresystem ImmoTop der Abteilung Immobilien erst per 1. Januar 2013 erfolgt. Erst danach können weitere Daten, die für das Liegenschaftscontrolling relevant sind, erfasst und ausgewertet werden. Zudem sind die gemäss Immobilienstrategie zu verfassenden Objektstrategien zurzeit in Bearbeitung und werden erst Ende 2013 vorliegen. Basis der Objektstrategien bilden die strategischen Vorgaben pro Bereich bzw. Teilportfolio gemäss der Immobilienstrategie (Kapitel 3.4 und 4.4). Nach Vorliegen dieser Kennzahlen und Informationen soll das Liegenschaftsverzeichnis mit strategischen Informationen ergänzt werden.

Frage 4

Ist es für den Stadtrat vorstellbar, durchschnittliche Mieterträge pro Quadratmeter zu veröffentlichen? Zu welchen Höchst- und Tiefstpreisen werden aktuell Wohn- und Gewerbeflächen vermietet?

Antwort

Grundsätzlich sind generelle Zahlen über durchschnittliche Mieterträge wenig aussagekräftig, da die Stadt Zug über ein sehr breites Spektrum an Immobilien verfügt. Das Immobilienportfolio der Stadt Zug ist historisch gewachsen und weist Liegenschaften jeglicher Nutzung wie Wohnen, Büro, Gewerbe, Gastronomie, Schule, Sport, Lager, Garagen und weitere Infrastrukturbauten auf, welche alle nutzungsspezifische Eigenheiten und andere Miet-, Pacht- oder Baurechtskonditionen aufweisen. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass für das Verwaltungs- und das Finanzvermögen unterschiedliche Vorgaben für die Berechnung der Miete gelten. Im Verwaltungsvermögen wird gemäss Kapitel 3.3.1 der Immobilienstrategie das Prinzip der Kostenmiete angewandt. Die Kostenmiete umfasst eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals (inkl. Land) und der Betriebs- und Unterhaltskosten. Im Finanzvermögen werden gemäss Kapitel 4.2.1 der Immobilienstrategie marktkonforme Mieten angestrebt. Die Umsetzung einer marktkonformen Miete benötigt jedoch Zeit, da aus mietrechtlicher Sicht eine Mietzinsanpassung nach oben erheblich eingeschränkt ist. Neue Mietverträge sowohl im Verwaltungs- als auch im Finanzvermögen werden jedoch gemäss diesen Vorgaben der Immobilienstrategie abgeschlossen.

Eine entsprechende Auswertung der Mieterträge pro Quadratmeter müsste in erster Linie pro Teilportfolio (siehe Kapitel 3.1 und 4.1 der Immobilienstrategie) erfolgen. Jedoch sind dazu genaue Flächenangaben pro Mietobjekt nötig, welche zurzeit nur bei grösseren und neueren Liegenschaften vorliegen. Entsprechende Flächenangaben werden im Jahr 2013 nach und nach erfasst, mit dem Ziel, zukünftig ein umfassenderes Liegenschaftscontrolling zu gewährleisten. Einzelne Kennwerte zu den Mietzinsen werden im Rahmen des zukünftigen Jahresberichts an den Lenkungsausschuss Immobilien ermittelt. Dieser Jahresbericht wird der GPK zusammen mit den Informationen über die Umsetzung der Immobilienstrategie zur Verfügung gestellt.

Relativ hohe Mietpreise im Bereich Wohnen werden zurzeit in einzelnen Wohnungen der Überbauung Roost erzielt. Dank den teureren Wohnungen in den oberen Geschossen inklusive Attikageschoss können die Mietzinse der Wohnungen, welche dem Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug (WFG) unterstehen, vergleichsweise tief gehalten werden. So werden die Attikawohnungen am Fridbachweg 11-17 zu einem Preis von CHF 440 bis CHF 450 pro m² Hauptnutzfläche vermietet, was einer Marktmiete entspricht. Im Bereich der Gewerbeliegenschaften ist das Hafenrestaurant zu nennen. Mit dem Pächterwechsel wird ab 1. Februar 2013 ein hoher fixer Mindestpachtzins erzielt.

Bedeutend tiefere Mieterträge werden in sanierungsbedürftigen Wohn- und Gewerbeliegenschaften erzielt, welche zudem meist über einen sehr geringen Ausbaustandard verfügen. Dies betrifft zum Beispiel den Kolinplatz 19 (Wohnung im zweiten Obergeschoss) oder die Kirchenstrasse 3 und 5.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 22. Januar 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Interpellation der CVP-Fraktion vom 29. Oktober 2012 betreffend Immobilien-Bewirtschaftung: regelmässige Informationen an die GPK durch den strategischen Immobilien-Ausschuss
- Konzept Lenkungsausschuss Immobilien

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Departementsvorsteher Finanzdepartement, Telefon Nr. 041 728 21 21.