

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Motion "Kostenmiete für städtische Liegenschaften"

Zwischenbericht des Stadtrats Nr. 2710 vom 18. Januar 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Zwischenbericht betreffend Motion «Kostenmiete für städtische Liegenschaften». Unseren Zwischenbericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Umsetzung der Motion**
- III Fazit**
- IV Antrag**

I Ausgangslage

Mit der Motion vom 15. Dezember 2020 «Kostenmiete für städtische Liegenschaften», überwiesen am 21. Januar 2021, verlangen Vertreter aller Parteien, dass für die städtischen Liegenschaften, welche direkt oder indirekt an Dritte vermietet sind, mindestens eine Kostenmiete verlangt wird. Die buchhalterische Transparenz über Subventionen ist sicher zu stellen.

Das Prinzip der Kostenmiete ergibt sich aus Art. 269 OR. Demnach sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Dies wird in der Regel dann angenommen, wenn die Nettorendite bei einem Referenzzinssatz von unter 2 mehr als 2% über dem Referenzzinssatz liegt.

Die Kostenmiete deckt demnach die laufenden Unterhalts- und Betriebskosten sowie die anstehenden Investitionen und beinhaltet eine Nettorendite auf dem eingesetzten Eigenkapital in Höhe des Referenzzinssatzes, welcher sich momentan auf 1.25% beläuft.

Das Berechnungsmodell der Kostenmiete lautet wie folgt:

Max. zulässiger Mietzins =
(Anlagewert x Referenzzinssatz) + (Gebäudeversicherungswert x 3.25% Betriebskostenquote)

Diese Formel wird nebst der Stadt Zürich auch von vielen Schweizer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften angewandt. Die auf dieser Basis ermittelten Mietzinse sind der Spekulation entzogen, da sich die Anlagekosten über lange Zeit nicht verändern.

II Umsetzung

Der Stadtrat begrüsst den Vorstoss, insbesondere im Sinne der Transparenz, die dadurch erreicht wird. Die Auswirkungen für die Mieterinnen und Mieter wie auch für die Stadt Zug (mögliche Lehrstände bzw. Mehrkosten bei Leistungsvereinbarungen), die eine Mietzinserhöhung nach sich zieht, sieht er hingegen kritisch.

Von der Motion umfasst sind weit über 400 Mietverträge, verteilt auf die städtischen Liegenschaften, die auf sieben Kostenstellen aufgeteilt sind:

Tabelle 1: Übersicht Kostenstellen im Verwaltungs- und Finanzvermögen

KST ^a	Teilportfolio ^a	Bemerkungen ^a
2223 ^a	Betriebsliegenschaften (VV) ^a	Nicht von der Motion umfasst; Liegenschaften zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben ^a
2250 ^a	Schulbauten (VV) ^a	Nicht von der Motion umfasst; Liegenschaften zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben ^a
2222 ^a	Wohnen und Aufenthalt (VV) ^a	Von der Motion umfasst; überwiegend Kostenmiete eingehalten ^a
2230 ^a	Pflichtwohnungen ^b (VV) ^a	Von der Motion umfasst; überwiegend Kostenmiete eingehalten (WFG-Wohnungen) ^a
2210 ^a	Renditeliegenschaften (FV) ^a	Von der Motion umfasst; überwiegend Kostenmiete eingehalten ^a
2224 ^a	Sport und Freizeit (VV) ^a	Von der Motion teilweise umfasst; gem. §59 Gemeindegesetz obliegt der Gemeinde die Förderung des kulturellen Lebens und der Volksgesundheit (§2 und 8 des Sportgesetzes → Breitensport) ^a
2225 ^a	Kultur und Geselligkeit (VV) ^a	Von der Motion (teilweise) umfasst; gem. §59 Gemeindegesetz obliegt der Gemeinde die Förderung des kulturellen Lebens und der Volksgesundheit ^a

(VV = Verwaltungsvermögen, FV = Finanzvermögen)

Quelle: Abteilung Immobilien

Die Liegenschaften im städtischen Verwaltungsvermögen (Kostenstellen 2222 bis 2250; ausgenommen die Kostenstelle 2223; Betriebsliegenschaften) dienen im weitesten Sinne der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Dazu gehören neben den Verwaltungs- und Schulliegenschaften beispielsweise auch solche für die Belebung der Altstadt, für das Kulturangebot oder für Angebote zugunsten sozialer Randschichten. Die Erfüllung öffentlicher Aufgaben ergibt sich aus § 59 Abs. 1 Ziff. 6 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 4. September 1980, Stand 18. Januar 2018 (Gemeindegesetz). Demnach obliegt der Gemeinde auch die Förderung des kulturellen Lebens und der Volksgesundheit.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die **Wohnliegenschaften** im Finanz- und Verwaltungsvermögen (Kostenstellen 2210, 2222 und 2230) das Kriterium «mindestens Kostenmiete» erfüllen. Der überwiegende Anteil der Wohnungen ist im Verwaltungsvermögen bilanziert und untersteht grösstenteils der kantonalen Wohnraumförderung (WFG). Für diese Liegenschaften wird die Einhaltung der Kostenmiete – nach einem anderen Berechnungsmodell – regelmässig vom Kanton überprüft.

Die Liegenschaften der Kostenstellen 2223 (Betriebsliegenschaften) und 2250 (Bildung) dienen direkt der öffentlichen Aufgabenerfüllung.

Zum Tragen kommt die Motion insbesondere bei den ca. 120 Mietverträgen der Kostenstellen 2224 (Sport und Freizeit) und 2225 (Kultur und Geselligkeit), welche nicht unmittelbar für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung gestellt werden. Hier gibt es Mietverträge, welche an eine Leistungsvereinbarung geknüpft sind («Outsourcing» von städtischen Aufgaben, beispielsweise Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Theater-Casino Zug oder der Gemeinnützigen Gesellschaft Zug zum Betrieb des Podium 41) und Mietverträge ohne Leistungsvereinbarung. Eine Vielzahl der Mietverträge ohne Leistungsvereinbarung erfolgen an städtische Vereine oder gesellschaftliche und kulturelle Organisationen zu einem sehr geringen Mietzins.

Eine Überwälzung der Kostenmiete wäre für viele Vereine und kulturelle Organisationen nicht tragbar und kann nach Ansicht des Stadtrates auch nicht die Stossrichtung des Vorstosses sein. Bei einer strikten Umsetzung der Motion und Erhöhung der Mietzinse wären auch Kündigungen und dadurch resultierend eine Verminderung des kulturellen und gesellschaftlichen Angebotes die Folge - zusätzlich zu (vorübergehenden) Leerständen.

Zudem ist zu beachten, dass viele Mietverträge historisch gewachsen sind, zum Teil auf Basis bestehender GGR- oder Stadtratsbeschlüsse abgeschlossen wurden und eine Mietzinserhöhung nur im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten erfolgen kann.

Das Finanzdepartement hat das Gespräch mit den Motionären gesucht und die Folgen einer Umsetzung der Motion aufgezeigt. Im Gespräch hat sich gezeigt, dass das Ziel der Motionäre die vollständige Transparenz über direkte und indirekte Subventionen bei Mietverträgen in städtischen Liegenschaften ist. Eine zwingende Mietzinserhöhung ist nicht Ziel der Motion.

III Fazit

Das Finanzdepartement wird in einem ersten Schritt zur Umsetzung der Motion alle städtischen Liegenschaften und deren bestehende Mietverträge auf die Einhaltung der Kostenmiete hin überprüfen. Neben der rein monetären Berechnung der Kostenmiete werden auch die Geschichte der Mietverhältnisse und die rechtlichen Grundlagen im Einzelfall aufgearbeitet. Dabei gilt es, insbesondere

- bestehende SR- und GGR-Beschlüsse,
- den Mietvertrag und dessen Konditionen,
- die Leistungsvereinbarungen sowie
- etwaige Eigenleistungen der Mieter und Mieterinnen

zu erfassen und zu prüfen. Auf dieser Grundlage können dann in einem nächsten Schritt allenfalls Leistungsvereinbarungen erstellt oder angepasst sowie Mietzinse unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben angepasst werden. Die Überprüfung wird daher einige Zeit in Anspruch nehmen. Um diese fachgerecht vornehmen zu können, werden die personellen Ressourcen temporär aufgestockt.

Das Ergebnis wird dem GGR in einer geeigneten Weise und unter Ausweisung der Differenz zwischen Mietzins und der Kostenmiete transparent vorgelegt.

IV Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Zwischenbericht des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen und
- die Frist für den stadträtlichen Bericht und Antrag bis und mit 31. März 2023 zu erstrecken.

Zug, 18. Januar 2022

Vroni Straub-Müller
Stadtratsvizepräsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage
– Vorstoss vom 15. Dezember 2020

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.