

Zug, 15. Dezember 2020

Stadtrat der Stadt Zug
c/o Stadtkanzlei
Stadthaus
6300 Zug

Parlamentarischer Vorstoss GGR
Eingang : 15. Dez. 2020
Bekanntgabe im GGR : 19. 01. 2021
Überweisung im GGR : 19. 01. 2021

Motion: Kostenmiete für städtische Liegenschaften

In der Vergangenheit sind im GGR der Stadt Zug immer wieder Diskussionen um angemessene Mietpreise städtischer Liegenschaften aufgeflammt. Konsens war stets, dass mindestens die Kostenmiete anzuwenden ist.

Falls eine Mietpartei bewusst finanziell entlastet werden soll, ist die finanzielle Entlastung als eine von der Kostenmiete unabhängige Beitragszahlung zu leisten. Diese separate Beitragszahlung gilt es als eigenen Budgetposten einzuplanen und auszuweisen.

Richtet sich die finanzielle Unterstützung an eine institutionelle Mietpartei, ist zusätzlich eine Leistungsvereinbarung auszuarbeiten, deren Erfüllung für die finanzielle Unterstützung durch die Stadt verbindlich ist. Dies sind zwingende Voraussetzungen für einen transparenten städtischen Finanzhaushalt.

Der Blick nach Bern («Fall Postauto AG») oder Luzern (Aufarbeitung der Subventionsfragen rund um die VBL) unterstreicht die Aktualität und Relevanz einer vollständigen buchhalterischen Transparenz.

Aus diesen Gründen beauftragen wir den Stadtrat wie folgt:

Für alle städtischen Liegenschaften die direkt oder indirekt* an Dritte vermietet werden ist aus Perspektive der Einwohnergemeinde Zug mindestens die Kostenmiete** anzuwenden.

* via privatrechtliche Gesellschaften, an denen die Stadt eine Mehrheitsbeteiligung besitzt.

** siehe Beilage, ein aktuelles illustratives Beispiel für die Berechnung der Kostenmiete einer städtischen Liegenschaft im Verwaltungsvermögen in der Zone OelB

Tabea Zimmermann

Stefan Huber

Gregor Bruhin

Barbara Gysel

Karen Umbach

Christoph Iten

Aktennotiz

22. Juni 2020

Vertiefte Informationen zur Kostenmiete Ökihof

Bei der Beratung des Baukredits für den Neubau des Recyclingcenters mit Ökihof im GGR vom 12. Mai 2020 wurde den GGR-Mitgliedern seitens der Bauvorsteherin vertiefte Informationen zur Berechnung der Kostenmiete in Aussicht gestellt.

Zone OelB

Der Kopfbau der Industriestrasse 80 liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OelB. Nutzungen in dieser Zone müssen dem öffentlichen Interesse und Gemeinwohl dienen und dürfen keine Gewinnoptimierung anstreben. Deshalb kommt in dieser Zone auch eine Kosten- und nicht eine Marktmiete zur Anwendung. Dort wo es möglich und sinnvoll ist, werden städtische Liegenschaften auch zu Marktmieten angeboten (altes Stadthaus, Gubelstrasse 22).

Berechnung Kostenmiete

Gemäss Beilage GGK vom 12. Mai 2020, GS567.2 GPK BE11 Präsentation, Seite 16

Berechnung Kostenmiete	
Kapitalkosten: 210'000 (14 Mio. * 1.5 %)	
• Anlagekosten: 14 Mio. (13.2 Mio. Objektkredit + 0.8 Mio. Landwert)	
• Verzinsung: 1.5 %	
+ Übrige Kosten: CHF 350'000 (12.7 Mio. * 2.75 %)	
• GV-Summe: CHF 12.7 Mio. (././ Wettbewerbskosten 0.5 Mio.)	
• Betriebsquote: 2.75 % (Mittelwert für Gewerbeliegenschaften)	
= Kostenmiete pro Jahr: CHF 560'000	
• Kapitalkosten + übrige Kosten: 210'000 + 350'000	
Anteile Mietkosten	
– Anteil GGZ = 356'160 (63.6 %)	
– Anteil Brocki = 203'840 (36.4 %)	

Die Kostenmiete für den Kopfbau der Industriestrasse 80 in Höhe von rund CHF 560'000.00 wurde anhand der zum aktuellen Zeitpunkt bekannten Faktoren berechnet. Sie setzt sich aus zwei Parametern zusammen:

1. den Kapitalkosten zur Verzinsung des eingesetzten Kapitals und
2. den übrigen Kosten, welche über die Verzinsung der Gebäudeversicherungssumme die Kosten für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Rückstellungen für periodische Erneuerungen etc. anfallen, enthalten.

Daraus resultieren die in der Präsentation aufgeführten Quadratmeterpreise von CHF 150.00 für Büro-/Gewerbeflächen und CHF 100.00 für Lagerflächen. Im Vergleich zu den Mietzinsen, welche für Büro-/Gewerbeflächen in der Stadt Zug ausgeschrieben sind, erscheinen diese günstig. Dies ist auf folgende Parameter zurückzuführen:

1. Das Gebäude liegt in der Zone OelB (m²-Preis beim Erwerb: rund CHF 460.00)
2. Der Ausbau ist zweckdienlich gehalten
 - Dies senkt die Anlagekosten und daraus resultierend die Kapitalkosten
3. Kein repräsentativer Ausbau
4. Umlage aller Nebenkosten/Vermietung des gesamten Kopfbaus
 - Dies senkt die Betriebsquote und daraus resultierend die übrigen Kosten

Eine Kostensicherheit wird den gemeinnützigen Partnern über die Festlegung der Mietvertragsdauer gewährleistet. Die Anpassung des Mietzinses erfolgt bei befristeten Geschäftsmietverträgen über 5 Jahre anhand des Landesindex für Konsumentenpreise. Der Referenzzinssatz wird nur einmalig zur Berechnung der Kostenmiete, das heisst zur Verzinsung des eingesetzten Kapitals, herangezogen.

Nicole Nussberger
Departementsekretärin



Laura Guthke
Stv. Leiterin Immobilien

