

Vorlage Stadtparlament

Datum 27. Februar 2018
Beschluss Nr. 1507
Aktenplan 152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation Lisa Etter-Steinlin, Andreas Hobi: "Will die Stadt eine vorbildliche Vermieterin sein?"; schriftlich

Lisa Etter-Steinlin und Andreas Hobi sowie 32 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 24. Oktober 2017 die beiliegende Interpellation "Will die Stadt eine vorbildliche Vermieterin sein?" ein. Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen besitzt eine grosse Zahl von Wohn- und Geschäftsliegenschaften, unbebauten Grundstücken und Baulandreserven im ganzen Stadtgebiet. Dazu gehören die handelbaren Grundstücke und Liegenschaften im Finanzvermögen und die oft nicht handelbaren Flächen und Gebäude im Verwaltungsvermögen.

Grundlage der aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik bilden die strategischen wirtschafts- und sozialpolitischen Zielsetzungen der Stadt, die im städtischen Richtplan, der Vision 2030 und nicht zuletzt den Legislaturzielen definiert sind. Zu diesen übergeordneten Zielen gehören einerseits die Sicherung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung, insbesondere hinsichtlich der Erhaltung und Förderung der Stadt St.Gallen als Wohn- und Wirtschaftsstandort, und andererseits die Unterstützung der öffentlichen Aufgaben, namentlich im sozialen und wirtschaftlichen Bereich durch die Bereitstellung von geeigneten Liegenschaften und Bodenreserven.

Die Stadt bezweckt mit ihren Wohnliegenschaften sowie mit den Baulandreserven in Wohn- und Wohn-Gewerbezone eine langfristig gesicherte städtische Wohnbau- und Wohnhaltungspolitik. Mit dieser können ausreichende, im Vergleich zum heutigen Bestand erhöhte Anteile am gesamten Wohnungsbestand in der Stadt St.Gallen sichergestellt werden. Ein bedarfsgerechtes Angebot an stadteigenen Wohnungen für die allgemeine Vermietung sowie ein zielgerichtetes Angebot an Wohnraum mit durchschnittlichem oder günstigem Mietzins soll so gewährleistet werden.

Die Festlegung der Miet- und Pachtzinsen erfolgt auch bei städtischen Liegenschaften grundsätzlich im Hinblick auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Die städtischen Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Finanzvermögen müssen mindestens selbsttragend und ohne Belastung des allgemeinen Haushaltes finanziert werden. Gemäss Gemeindegesetz des Kantons St.Gallen (sGS 151.2) und dem Reglement über den Finanzhaushalt der Stadt St.Gallen (sRS 811.1) muss das Finanzvermögen nach allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätzen bewertet und verwaltet werden. Folglich sind die städtischen Liegenschaften im Finanzvermögen so zu bewirtschaften, dass deren Mietzinse nicht aus Steuermitteln subventioniert werden. Dabei ist überdies zu berücksichtigen, dass die Miet- und Pachtzinse der städtischen Liegenschaften innerhalb der Bandbreite der Marktzin-

sen liegen, wobei sie tendenziell auf einem mässigen, höchstens durchschnittlichen Niveau festgesetzt werden und keinesfalls preistreibend sein sollen. Eine Mietzinsausrichtung unter der marktüblichen Untergrenze ist zu verhindern. Dies würde einer Besserstellung von Mietenden der Stadt gegenüber denjenigen von privaten Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern gleichkommen.

2 Beantwortung Fragen

1. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass die Liegenschaftspolitik darauf abzielen muss, eine gute soziale Durchmischung zu fördern und die kleingewerbliche Versorgung zu gewährleisten?

Ja; dies wird auch ein Kriterium in der zu erarbeitenden Liegenschaftenstrategie sein.

2. Sieht der Stadtrat keinen Widerspruch, wenn Genossenschaften im Rahmen der Mietzinsverbilligung aus dem städtischen 12-Mio.-Kredit zur Kostenmiete verpflichtet werden und gleichzeitig in den eigenen Liegenschaften marktübliche Renditen erwartet?

Wie bereits in Bezug auf die finanzrechtlichen Anforderungen an das Finanzvermögen in Ziffer 1 ausgeführt, ist die Stadt als Vermieterin dazu verpflichtet, eine mindestens kostendeckende Rendite zu erwirtschaften, wobei sich diese in der Regel in einem mittleren Segment belegt.

Die Stadt unterstützt das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für finanzschwächere Mieterinnen und Mieter, indem sie geeignete Wohnliegenschaften erwirbt und zu vergünstigten Bedingungen im Baurecht an Wohnbauträger abgibt (Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sRS 733.3 sowie Reglement zur Volksinitiative zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen sRS 733.5). Bei der Abgabe von Liegenschaften im Baurecht werden gemeinnützige Wohnbauträger berücksichtigt, welche ohne Gewinnstreben dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind. Diese gemeinnützigen Wohnbauträger erhalten seitens der Stadt Unterstützung, indem bei der Abgabe im Baurecht die Differenz zwischen marktmässigen Baurechtszinsen und reduzierten Baurechtszinsen durch städtische Zuschüsse ausgeglichen werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Mieterinnen und Mieter, welche die Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Zusatzverbilligung I des WEG erfüllen, zusätzlich von Verbilligungen durch die Stadt profitieren, welche aus dem 12-Mio.-Kredit finanziert werden.

3. Ist der Stadtrat der Ansicht, dass die Vermietung der städtischen Liegenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne des Obligationenrechtes zu erfolgen hat, und nur in wenigen, klar bezeichneten Ausnahmen der Renditeabsicht im Rahmen der Orts- und Quartiersüblichkeit dienen soll?

Wie bereits unter Ziffer 1 ausgeführt folgt die Stadt bei der Vermietung ihrer Liegenschaften im Finanzvermögen einerseits den mietrechtlichen, andererseits den finanzpolitischen Vorgaben. Dabei wird üblicherweise eine langfristige Verzinsung des investierten Kapitals in der Höhe des durchschnittlichen Passivzinssatzes der Stadt St.Gallen angestrebt.

In Bezug auf das gesamte Portfolio an Liegenschaften des Finanzvermögens wird die Brutto- und Nettorendite berechnet. In Zukunft wird dies pro Liegenschaft erfolgen. Gemäss Obligationenrecht ist der Ertrag übersetzt, wenn die Nettorendite mehr als ein halbes, die Bruttorendite mehr als 2 bis 3 % über dem Referenzzinssatz (heute 1.5 %) liegt. Die Nettorendite des gesamten Portfolios des Finanzvermögens beträgt zurzeit 1.54 %. Ältere Liegenschaften und solche, welche schon seit vielen Jahren im Besitz der Stadt sind oder günstig eingekauft werden konnten, weisen eine höhere Rendite aus. Es handelt sich hier aber in der Regel um Liegenschaften, welche einen hohen Sanierungsbedarf aufwei-

sen oder auf Abbruch bewirtschaftet werden. Zurzeit werden die Liegenschaften gemäss ihren Buchwerten geführt. Mit der Einführung des neuen Rechnungslegungsrechts nach HRM2 (für die Gemeinden des Kantons St.Gallen RMSG – Rechnungsmodell St.Gallen) werden die Liegenschaften neu nach ihren amtlichen Verkehrswerten geführt, was eine Korrektur der Bruttorenditen jeder einzelnen Liegenschaft zur Folge haben wird.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die gegenwärtige Liegenschaftspolitik und damit auch die Mietzinspolitik der Stadt verträglich, nachhaltig und keinesfalls preistreibend ist. Der Stadtrat sieht überdies vor, mit zwei Legislaturzielen 2017-2020, der Wohnraum- und der Liegenschaftsstrategie, einen Beitrag in der städtischen Liegenschaftspolitik zu leisten.

4. Ist der Stadtrat der Ansicht, dass Mieterinnen und Mieter der städtischen Liegenschaften Anrecht haben auf eine transparente Information, wie sich die Mietzinse berechnen, und solche Unterlagen auch abgegeben werden sollen?

Der Stadtrat setzt sich für eine transparente Information der Mieterinnen und Mieter der städtischen Liegenschaften ein. Im Fall einer Referenzzinssatzänderung werden grundsätzlich sämtliche Mieterinnen und Mieter schriftlich über die Massnahmen bezüglich einer möglichen Mietzinsveränderung informiert. Als Grundlage dient die bereits erwähnte Renditeberechnung pro Liegenschaft. Mieterinnen und Mieter von Liegenschaften, bei denen die Nettorendite unter 2 % liegt, werden auf der Basis der erläuterten städtischen Mietzinspolitik schriftlich darüber informiert, dass ihnen keine Reduktion zusteht. Wenn Mieterinnen und Mietern bei telefonischen Nachfragen nicht ausreichend Auskunft über die negative Antwort gegeben werden kann, werden sie zu einer Besprechung eingeladen. Anlässlich dieser Besprechung erhalten die Mieterinnen und Mieter von den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern der städtischen Dienststelle Liegenschaften Einblick in die Objektberechnung, wobei die Aufteilung der Gesamtkosten jeweils nach Grösse (m²) erfolgt. Es folgt eine Erklärung, wie sich der Unterhalt und die Betriebskosten der letzten fünf Jahren durchschnittlich zusammensetzten und in die Berechnung eingeflossen sind. Zudem erhalten die Mieterinnen und Mieter Einsicht in die Anlagekosten und die Verzinsung des investierten Kapitals. Eine Kopie dieser Berechnung wird den Mietern indes nicht mitgegeben. Es handelt sich bei den Hauptpositionen um Durchschnittswerte und um einen Zusammenzug der Kosten mehrerer Jahre. Die Zusammenstellung von personalisierten Objektdossiers, welche die spezifischen Belege sämtlicher Jahre für den einzelnen Mieter und die einzelne Mieterin enthalten, wäre zwar umsetzbar, würde aber die aktuellen personellen Ressourcen der Dienststelle Liegenschaften übersteigen. Eine solche Massnahme erscheint zudem unverhältnismässig, handelt es sich pro Jahr doch um nur wenige Fälle, in denen sich einzelne Mieterinnen und Mieter die Berechnung erklären lassen. Von den gesamthaft knapp 2'000 Miet- und Pachtverträgen werden seitens der Mieterschaft weniger als zehn Schlichtungsbegehren pro Jahr gestellt. Dennoch strebt der Stadtrat eine 0 % - Quote an und ist bereit, innerhalb der Bewirtschaftung der städtischen Dienststelle Liegenschaften weitere Verbesserungen zu erarbeiten.

5. Ist der Stadtrat bereit, Richtlinien zur Vermietung der städtischen Liegenschaften zu erlassen, welche mindestens enthalten:

a - wie die Bewertung einer Liegenschaft zu erfolgen hat (massgebend für die Renditeberechnung)

b - wie die Rendite- bzw. die Mietzinsberechnungen zu erstellen ist

c - die Veränderungen der Mietzinse zu erfolgen hat und wie sie den Mieterinnen und Mietern kommuniziert werden

d - welche Liegenschaften wie bewirtschaftet werden (Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, Lie-

genschaften im Finanzvermögen gemäss Kostenmiete, Liegenschaften im Finanzvermögen mit Renditeabsichten).

a) Das Mietrecht gemäss Art. 269 OR ff. gibt vor, wie die Renditeberechnung zu erfolgen hat. Ein zusätzlicher Erlass durch den Stadtrat ist nicht nötig.

b) Auch in diesem Punkt ist das Mietrecht massgebend und einzuhalten. Die Berechnung der Dienststelle Liegenschaften erfolgt nach diesen Vorgaben.

c) Es ist gängige Praxis der Dienststelle Liegenschaften, anlässlich einer Senkung oder Erhöhung des Referenzzinssatzes dem Stadtrat einen Antrag zu unterbreiten, die Mieten in Liegenschaften mit Senkungsanspruch zu senken oder zu erhöhen. Sobald der Stadtrat die Senkung oder Erhöhung der Mieten genehmigt, werden sämtliche Mieterinnen und Mieter schriftlich innerhalb von 30 Tagen benachrichtigt und über eine Beibehaltung oder Senkung bzw. Erhöhung des Mietzinses informiert.

d) Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Eine Vermietung an Dritte ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Sofern eine solche erfolgt, wird diese über Gebührentarife verrechnet (Turnhallen, Schulzimmer, Schulküchen, Sportanlagen usw.). Wie bereits in Ziffer 1 ausgeführt, ist die Stadt als Vermieterin für Liegenschaften im Finanzvermögen dazu verpflichtet, eine mindestens kostendeckende Rendite zu erwirtschaften.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Interpellation vom 24. Oktober 2017