

INTERPELLATION Karl Schweizer betr. wirtschaftliche Situation bezüglich der Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften, insbesondere im Finanzvermögen

Wortlaut:

„Aufgrund der Vorlage zur Sanierung der Liegenschaften Rainallee 43 und 45 Nr. 3.4.11.812, welche am 26. Mai 2010 durch den ER an die zuständige Kommission überwiesen wurde, hat der Interpellant festgestellt, dass offenbar in den besagten Liegenschaften z.B. 4-Zimmerwohnungen mit 95 m² zu Bruttomietzinsen zwischen CHF 1'069.- und 1'202.- pro Monat vermietet werden. Eine Abklärung bei Immo Scout 24 hat ergeben, dass in Riehen in etwa ähnlich oder zum Teil sogar kleinere 4-Zimmerwohnungen im Markt zur Zeit zu Bruttomietzinsen zwischen ca. CHF 1'490.- und ca. 1'950.- pro Monat vermietet werden. Ich ersuche den Gemeinderat um Beantwortung der untenstehenden Fragen:

1. Was unternimmt der Gemeinderat, um dafür zu sorgen, dass sämtliche Liegenschaften im Finanzvermögen professionell und gemäss Leistungsauftrag bewirtschaftet werden, damit sichergestellt ist, dass
 - a) in allen Liegenschaften marktübliche Mietzinsniveaus erreicht werden?
 - b) bei Mietobjekten im Finanzvermögen, welche sozialbedingt nicht marktübliche Mietzinsniveaus aufweisen, die Differenz zu den Marktmieten in der Rechnung der Gemeinde als sozialbedingte Mietzinszuschüsse offen ausgewiesen werden?
2. Wurde vom Gemeinderat je auf der Basis einer Vollkostenrechnung eine Kosten-/Nutzenanalyse für die gemeindeeigene Verwaltung des Liegenschaftsportfolios (Liegenschaften im Finanz- und im Verwaltungsvermögen) erstellt, aus welcher ersichtlich ist, welche Kosten der Gemeinde durch diese Eigenverwaltung entstehen und wie hoch diese Vollkosten sind?
3. Es wäre interessant zu erfahren, ob der Gemeinderat je eine öffentliche Vergabe der Liegenschaftsverwaltung an Drittanbieter geprüft hat und wie die Kosten solcher Offerten gegebenenfalls ausgefallen sind?
4. Gibt es und gegebenenfalls wie viele Mieteinheiten im Finanzvermögen, bzw. Verwaltungsvermögen der Gemeinde gibt es, welche unter den marktüblichen Mietzinsansätzen an Personen, die keine Sozialhilfe empfangen, vermietet und damit subventioniert werden?
5. Werden bei Mietobjekten mit nicht marktüblichen, bzw. „günstigen“ Mietzinsen, welche an Gemeindeangestellte vermietet wurden, entsprechende Differenzen zu den marktüblichen Mieten als versteckte Lohnanteile (geldwerte Leistungen) in den durch die Gemeindeverwaltung erstellten Lohnausweisen gemäss den Vorschriften des neuen Lohnausweises offen ausgewiesen?“

Eingegangen: 10. Juni 2010

Reg. Nr. 1.3.1.11

Nr. 10-14.511.1

Interpellation Karl Schweizer betr. wirtschaftliche Situation bezüglich der Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften, insbesondere im Finanzvermögen

Der Gemeinderat nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

1. *Was unternimmt der Gemeinderat, um dafür zu sorgen, dass sämtliche Liegenschaften im Finanzvermögen professionell und gemäss Leistungsauftrag bewirtschaftet werden, damit sichergestellt ist, dass*
 - a) *in allen Liegenschaften marktübliche Mietzinsniveaus erreicht werden?*
 - b) *bei Mietobjekten im Finanzvermögen, welche sozialbedingt nicht marktübliche Mietzinsniveaus aufweisen, die Differenz zu den Marktmieten in der Rechnung der Gemeinde als sozialbedingte Mietzinszuschüsse offen ausgewiesen werden?*

Die Bewirtschaftung der Immobilien orientiert sich an der Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien, welche 2009 erarbeitet wurde und im Rahmen der Erneuerung des Leistungsauftrags „Finanzen und Steuern“ dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht wurde.

Bei der Erneuerung des Leistungsauftrags wurde erstmals auf die sozialbedingte Ertragsgutschrift zu Gunsten des Produkts Liegenschaften verzichtet. Diese Gutschrift stellte quasi die Differenz zwischen Marktmiete und sozialpolitisch vergünstigter Miete dar. Mit dieser Massnahme konnte man auch dem Primat des Finanzleitbilds, auf Streusubventionen zu verzichten, gerecht werden.

Im Weiteren wurden einerseits die strengeren Belegungsvorschriften für Mieter gelockert, andererseits ein Zielraster für die Mietpreisgestaltung in Richtung Marktmietzinsen festgelegt. Eine erste Mietzinsanpassung wurde auf den 1. April 2008 umgesetzt. Weitere Mietzinsanpassungen werden unter Berücksichtigung des Mietrechts und der politischen Zielvorgaben für das Liegenschaftsportfolio laufend durchgeführt.

2. *Wurde vom Gemeinderat je auf der Basis einer Vollkostenrechnung eine Kosten-/Nutzenanalyse für die gemeindeeigene Verwaltung des Liegenschaftsportfolios (Liegenschaften im Finanz- und im Verwaltungsvermögen) erstellt, aus welcher ersichtlich ist, welche Kosten der Gemeinde durch diese Eigenverwaltung entstehen und wie hoch diese Vollkosten sind?*

Die Kosten- und Leistungsverrechnung der Gemeinde Riehen entspricht beim Produkt Liegenschaften einer quasi Vollkostenrechnung. Dies bedeutet, dass mit Ausnahme der Strukturkosten der Gemeinde, welche jeweils den Produktgruppen belastet wer-



Seite 2

den, alle für die Verwaltung des Liegenschaftsportfolios anfallenden Kosten und Leistungsverrechnungen dem Produkt Liegenschaften belastet werden.

Im Rahmen einer Kostenvergleichsstudie der Liegenschaftsbewirtschaftung zwischen verschiedenen Städten konnte im 2008 festgestellt werden, dass die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde Riehen kosteneffizient arbeitet.

3. *Es wäre interessant zu erfahren, ob der Gemeinderat je eine öffentliche Vergabe der Liegenschaftsverwaltung an Drittanbieter geprüft hat und wie die Kosten solcher Offerten gegebenenfalls ausgefallen sind?*

In den letzten Jahren wurde diese Option nicht verfolgt. Einerseits arbeitet die Liegenschaftsverwaltung gemäss Kostenvergleichsstudie effizient, zum anderen würde eine Auslagerung der gesamten Immobilienbewirtschaftung (Finanz- und Verwaltungsvermögen) dazu führen, dass die Reaktionszeit und direkte Einflussnahme reduziert wird und der direkte Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern verloren geht. Ebenfalls würde die Einflussnahme der für die Vermietung zuständigen Stelle bei der Vermietung der Wohnungen reduziert.

4. *Gibt es und gegebenenfalls wie viele Mieteinheiten im Finanzvermögen, bzw. Verwaltungsvermögen der Gemeinde gibt es, welche unter den marktüblichen Mietzinsansätzen an Personen, die keine Sozialhilfe empfangen, vermietet und damit subventioniert werden?*

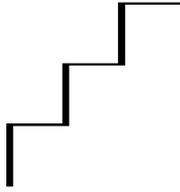
Im Rahmen der „Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien“ ist festgehalten, dass innerhalb unseres Portfolios ein angemessenes Angebot an preiswerten und familienfreundlichen Wohnungen erhalten bleibt. Das Portfolio der Liegenschaften im Finanzvermögen ist unterteilt in Wohnliegenschaften mit sozialen Mieten, Wohnliegenschaften und Gewerbe mit marktkonformen Mieten, Einfamilienhäuser, Alterssiedlung und Gewerbeliegenschaften.

Generell wird eine gute Durchmischung der Mieterschaften angestrebt, um Ghetto-Bildungen vermeiden zu können. Insofern werden auch Wohnungen mit sozialen Mieten nicht nur an Sozialhilfeempfänger(-innen) vermietet, wobei bei Vermietungen jeweils auch die Einkommenshöhe berücksichtigt wird.

Gemeindeeigene Wohnungen werden an Familien oder Personen vermietet, deren Kopfzahl in einem angemessenen Verhältnis zur Zimmerzahl steht (Zimmerzahl minus zwei = Mindestanzahl Personen).

Folgende Kriterien können eine Vermietung beeinflussen:

- Anmeldezeitpunkt
- Bezug zu Riehen
- Einkommen



Seite 3

- Erwartete Integration der Neumieterschaft in die Bewohnerschaft des Hauses
- Kopfzahl

5. *Werden bei Mietobjekten mit nicht marktüblichen, bzw. „günstigen“ Mietzinsen, welche an Gemeindeangestellte vermietet wurden, entsprechende Differenzen zu den marktüblichen Mieten als versteckte Lohnanteile (geldwerte Leistungen) in den durch die Gemeindeverwaltung erstellten Lohnausweisen gemäss den Vorschriften des neuen Lohnausweises offen ausgewiesen?"*

Bei der Mietzinsgestaltung der frei vermietbaren Liegenschaften gibt es keine Differenzierung zwischen „Gemeindeangestellten“ und „nicht Gemeindeangestellten“. Insofern profitieren Gemeindeangestellte auch nicht von einer Vergünstigung und werden wie alle anderen Mieterinnen und Mieter behandelt. Dies hat zur Folge, dass auch im Lohnausweis kein entsprechender Vermerk notwendig ist.

Riehen, 15. Juni 2010

Gemeinderat Riehen