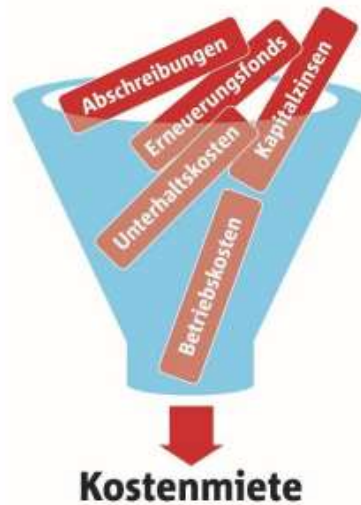


Motion Kostenmiete

GPK am 2. Dezember 2024



Motion Kostenmiete; Umsetzung

Agenda

- 1) Ausgangslage
- 2) Übersicht Mietverhältnisse
- 3) Umsetzung
- 4) Beispiele
- 5) Auswirkungen
- 6) Ausblick

Motion Kostenmiete; Umsetzung

1) Ausgangslage

- Motion vom 15. Dezember 2020 «Kostenmiete für städtische Liegenschaften».
- Vertreter aller Parteien verlangen, dass bei Drittvermietung der städtische Liegenschaften, mindestens Kostenmiete verlangt wird.
- Die buchhalterische Transparenz über Subventionen ist sicher zu stellen.
- Plausibilisierung der Mietverhältnisse ist mit grossen Aufwand verbunden.

Motion Kostenmiete; Umsetzung

1) Ausgangslage

- Alle Liegenschaften/Mietverträge der relevanten Kostenstellen wurden überprüft.
- Das Berechnungsmodell für die Überprüfung lautete:

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

- Es handelt sich um ein anerkanntes Berechnungsmodell.
- Einzelfallüberprüfung ausstehend.

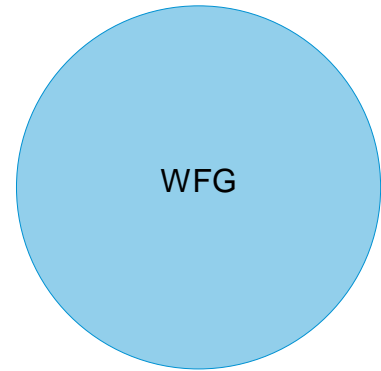
Motion Kostenmiete; Umsetzung

2) Übersicht Mietverhältnisse



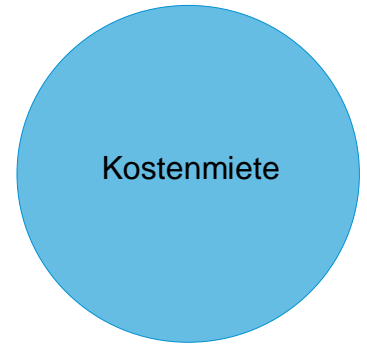
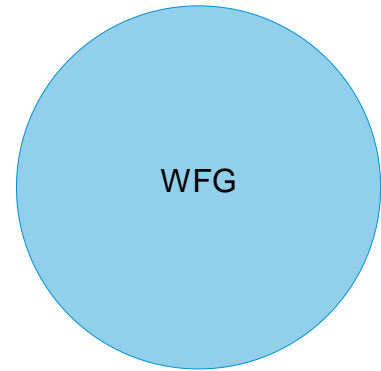
Motion Kostenmiete; Umsetzung

2) Übersicht Mietverhältnisse



Motion Kostenmiete; Umsetzung

2) Übersicht Mietverhältnisse




Motion Kostenmiete; Umsetzung

2) Übersicht Mietverhältnisse



Marktmiete



Finanz-
vermögen



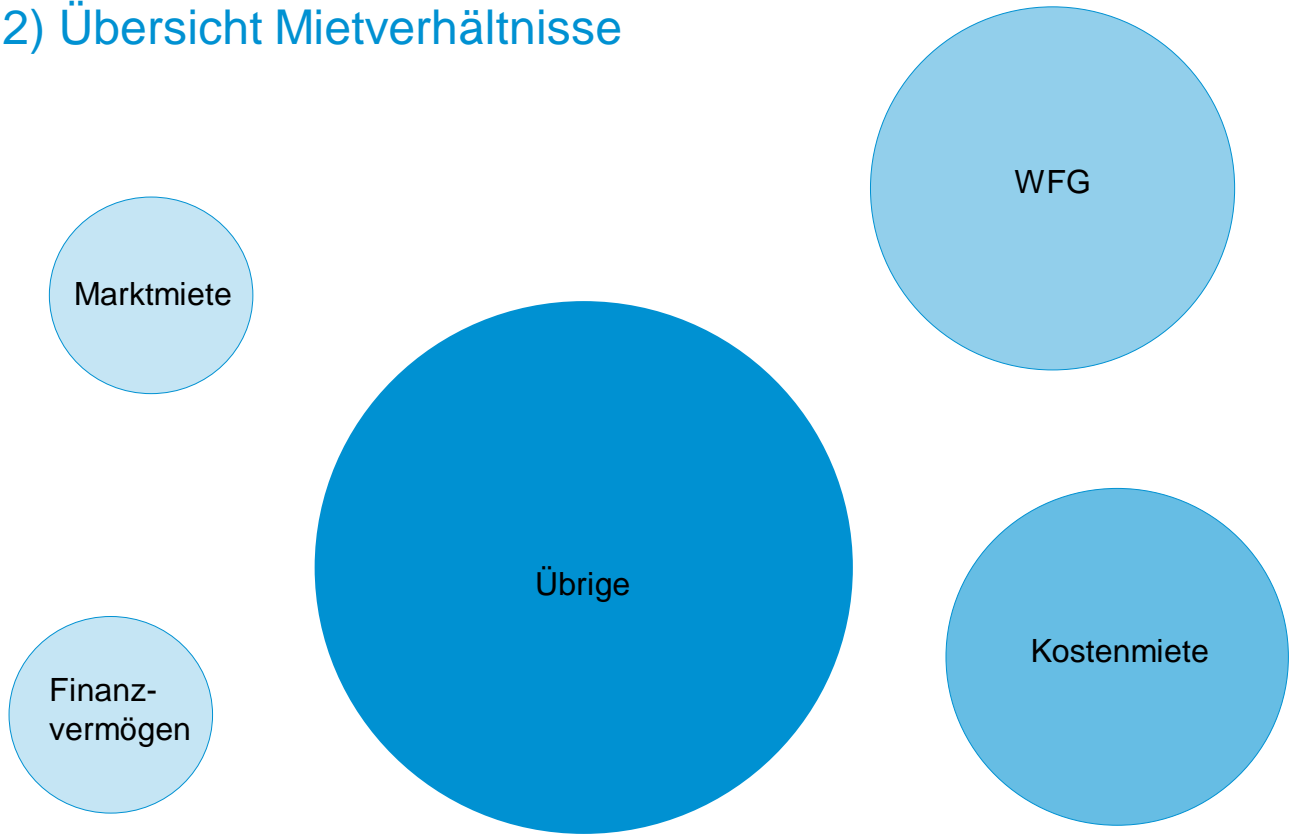
WFG



Kostenmiete

Motion Kostenmiete; Umsetzung

2) Übersicht Mietverhältnisse

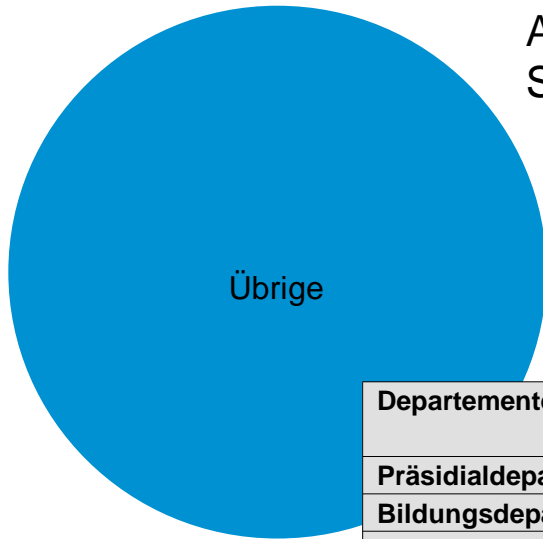


Motion Kostenmiete; Umsetzung

3) Umsetzung

kalkulatorische
Abgrenzung der
Subvention

Schwellenwert CHF
20'000.00 p.a.



Departemente	Anzahl betroffene Mietverhältnisse	Betrag in CHF
Präsidialdepartement	5	2'627'523.00
Bildungsdepartement	27	3'375'159.00
Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit	9	724'230.00

Motion Kostenmiete; Umsetzung

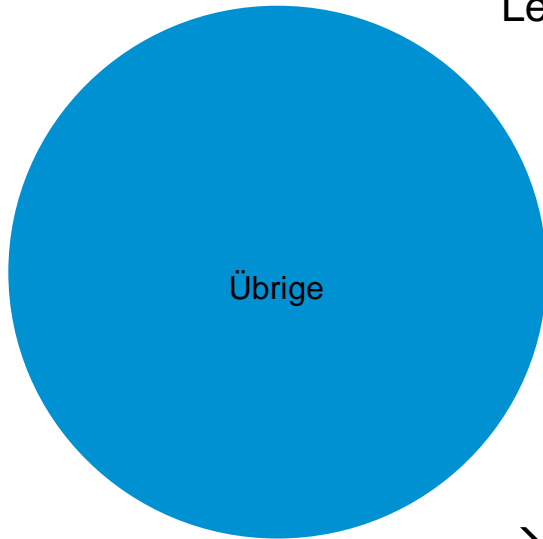
3) Umsetzung

(1) Mietverträge ohne
Leistungsvereinbarung

(2) Mietverträge mit
Leistungsvereinbarung

Mieter/Mieterinnen, welche Erträge
aus der subventionierten Mietsache
generieren

- rechtliche Prüfung öffentlicher
Aufgabe vs. öffentliches Interesse
- Einzelfallprüfung



Motion Kostenmiete; Umsetzung

3) Umsetzung

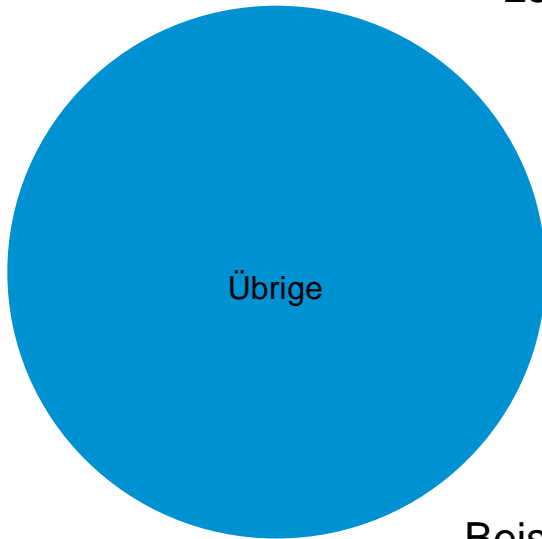
(1) Mietverträge ohne
Leistungsvereinbarung

→ im öffentlichen **Interesse**

→ Mietzins ist geschuldet

Abwicklung gem. kalkulatorischer
Abgrenzung und Beitragsbuchung
(nicht erfolgsrelevant)

Beispiel: Freizeit- und Sportvereine (SAC,
SLRG, Tauchclub, Trachtenverein, ...)



Motion Kostenmiete; Umsetzung

3) Umsetzung

(1) Mietverträge mit
Leistungsvereinbarung

→ öffentliche **Aufgabe**

→ grds. kein Mietzins geschuldet

Erträge aus Leistung möglich

Weitere leistungsfremde Erträge aus
der Mietsache

→ als Teil des Beitrags zu verstehen



Übrige

Motion Kostenmiete; Umsetzung

5) Auswirkungen

Beispiel (1):

Sportverein

- keine Leistungsvereinbarung
 - lediglich Nutzung / Miete von Räumlichkeiten
 - Differenz Kostenmiete zu Mietzins: CHF 23'168
- kalk. Abgrenzung CHF 23'168

(vorbehältlich Überprüfung Kostenmiete)

Beispiel (2):

Kulturangebot

- Leistungsvereinbarung
 - mietzinsfreie Nutzung / Miete von Räumlichkeiten
 - Erträge aus Mietsache (Ateliers und Gastronomie)
- leistungsfremde Erträge werden auf Beitrag angerechnet

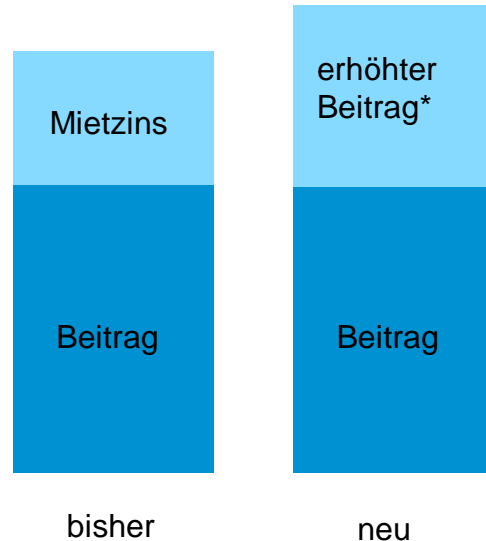
Motion Kostenmiete; Umsetzung

5) Auswirkungen

Beispiel (2):

Kulturangebot

- Leistungsvereinbarung
 - mietzinsfreie Nutzung / Miete von Räumlichkeiten
 - Erträge aus Mietsache (Ateliers und Gastronomie)
- Erträge aus nicht leistungsrelevanten Tätigkeiten werden auf Beitrag angerechnet

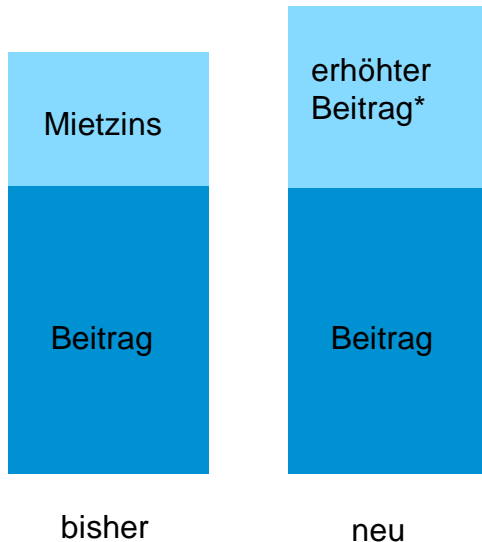


* Höhe Betrag nicht leistungsrelevanter Erträge

Motion Kostenmiete; Umsetzung

5) Auswirkungen

Beispiel Kulturangebot (2)



Auswirkungen
Liegenschaftsbuchhaltung:

Buchung eines "internen
Mietzinses" (nicht erfolgsrelevant)

- Mieterträge sinken
- interne Mietzinsen steigen
- zur Vollkostenrechnung
- zur Transparenz,
Ausweisung in
Einzelabfragen und
Kennzahlen möglich
- allenfalls MWST-relevant

* Höhe Betrag nicht leistungsrelevanter Erträge

Motion Kostenmiete: Umsetzung

6) Ausblick

betroffene Leistungsvereinbarungen (nicht abschliessend):

- Casino
- KEB
- Gewürzmühle
- i45
- Galvanik
- Freizeitanlage Loreto
- Freizeitanlage Oberwiler Kurse
- etc.

Motion Kostenmiete: Umsetzung

6) Ausblick

2024 GGR

2025 Aufbereitung Liegenschaftsbuchhaltung, Einpflegen
Kostenmiete und Einzelfallüberprüfung

ab 2025 Umsetzung gemäss Vorschlag, jeweils bei Abschluss
neuer Leistungsvereinbarung

ab 2029 erste Überprüfung der Umsetzung

Motion Kostenmiete; Umsetzung

Fragen