

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Motion von T. Zimmermann, ALG, S. W. Huber, GLP, G. Bruhin, SVP, B. Gysel, SP, K. Umbach, FDP und Ch. Iten, Die Mitte betreffend "Kostenmiete für städtische Liegenschaften".

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2870 vom 26. März 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Dezember 2020 haben Tabea Zimmermann (ALG), Stefan Huber (glp), Gregor Bruhin (SVP), Barbara Gysel (SP), Karen Umbach (FDP) und Christoph Iten (Die Mitte) die Motion »Kostenmiete für städtische Liegenschaften« eingereicht. Sie verlangen, 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.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 19. Januar 2021 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen. Mit der GGR-Vorlage Nr. 2710 vom 18. Januar 2022 hat der Stadtrat eine Fristerstreckung beantragt.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht, den wir wie folgt gliedern:

1. Ausgangslage
2. Kostenmiete
3. Rahmenbedingungen HRM2
 - a. Grundsätze der Rechnungslegung
 - b. Kalkulatorische Abgrenzung
4. Umsetzung der Motion und Auswirkungen
 - a. Festlegung Schwellenwert
 - b. Technische Umsetzung
 - c. Regelmässige Überprüfung
 - d. Gegenbuchung
5. Fazit
6. Antrag

1. Ausgangslage

Am 15. Dezember 2020 haben Vertreterinnen bzw. Vertreter aller im Grossen Gemeinderat vertretenen Parteien die Motion zur Kostenmiete eingereicht. Sie verlangen darin, dass die städtischen Liegenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Zudem ist die buchhalterische Transparenz über Subventionen sicher zu stellen.

In seinem Zwischenbericht vom 18. Januar 2022 (GGR-Vorlage Nr. 2710) hat der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat aufgezeigt, welche Schritte zur Erarbeitung der Kostenmiete bevorstehen und welche Konsequenzen bei einer monetären Umsetzung möglich sind.

Seit dem Zwischenbericht hat die Abteilung Immobilien in einem ersten Schritt die Kostenmiete für alle Mietverhältnisse berechnet und dem tatsächlichen Mietzins gegenübergestellt. Zudem hat der Stadtrat mehrfach die Umsetzung bei Erheblicherklärung der Motion mit folgendem Ergebnis erörtert.

2. Kostenmiete

Das Prinzip der Kostenmiete ergibt sich aus Art. 269 OR. Demnach sind Mietzinsen 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 zwei Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz liegt. Die Kostenmiete deckt die laufenden Unterhalts- und Betriebskosten sowie die anstehenden Investitionen und beinhaltet eine Nettorendite auf dem eingesetzten Eigenkapital in der Höhe des Referenzzinssatzes.

Bei den weit über 400 Mietverhältnissen wurden über 160 Mietverhältnisse eruiert, bei denen eine rechnerische Differenz zwischen der Kostenmiete und dem effektiven Mietzins besteht. In den Kostenstellen Kultur und Geselligkeit, Sport und Freizeit, Wohnen und Aufenthalt sowie Bildung/Schulbauten handelt es sich bei den betroffenen Mieterinnen und Mieter überwiegend um Institutionen, Vereine oder gemeinnützige oder nicht gewinnorientierte Organisationen, die einen Dienst an der Gesellschaft erbringen. Zum Teil liegen Leistungsvereinbarungen zwischen der Stadt Zug und der Mieterschaft vor.

Insbesondere im Finanzvermögen handelt es sich bei den Mieterinnen und Mietern um Privatpersonen. Hier wurde entschieden, dass eine Anpassung des Mietzinses auf mindestens Kostenmiete im Rahmen der mietrechtlichen Vorgaben erfolgt. Diese Mietverhältnisse sind von den folgenden Erläuterungen daher nicht erfasst.

3. Rahmenbedingungen HRM2

a. Grundsätze der Rechnungslegung

Gemäss der Fachempfehlung 02 zu den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung soll die Rechnungslegung ein Bild des Finanzhaushaltes ergeben, welches möglichst weitgehend der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht.

Dabei richtet sich die Rechnungslegung nach den Grundsätzen der Bruttodarstellung, der Periodenabgrenzung, der Fortführung, der Wesentlichkeit, der Verständlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit und der Stetigkeit. Der Grundsatz der Bruttodarstellung besagt, dass Aufwände und Erträge, Aktiven und Passiven sowie Investitionsausgaben und Investitionseinnahmen getrennt voneinander ohne gegenseitige Verrechnung in voller Höhe auszuweisen sind.

b. Kalkulatorische Abgrenzung

Das neue harmonisierte Rechnungslegungsmodell (HRM2) lässt sogenannte kalkulatorische Abgrenzungen zu. Bei der kalkulatorischen Abgrenzung handelt es sich um die Verbuchung und Budgetierung nicht geldwerter Leistungen, welche in Form von Naturalleistungen entrichtet werden. Gemäss den FAQ des Schweizerischen Rechnungslegungsgremiums für den öffentlichen Sektor zu der Verbuchung von Beiträgen in Form von Naturalleistungen kann es sich dabei konkret um eine Zurverfügungstellung (kostenlos oder zu einem Vorzugspreis) von Räumen handeln (vgl. Handbuch zum harmonisierten Rechnungsmodell für die Kantone und Gemeinden, FAQ zur Verbuchung von Beiträgen in Form von Naturalleistungen, Seite 441 ff., [Handbuch HRM2 srs-cspcp.ch](#)).

Der nicht geldwerte Betrag sollte verbucht werden, sobald der Betrag wesentlich und verlässlich bestimmbar ist. Die Bestimmbarkeit des nicht geldwerten Beitrages ist über die Berechnungsformel zur Kostenmiete gegeben. Die Wesentlichkeit wird über einen jährlichen Schwellenwert festgelegt, welcher im Anhang zur Rechnung erwähnt werden muss.

Das subventionierende öffentliche Gemeinwesen legt den Schwellenwert, ab dem die nicht geldwerten Beiträge verbucht werden, selber fest.

Der nicht geldwerte Beitrag muss sowohl in der Rechnung der Stadt Zug wie auch in derjenigen der subventionierten Einheit verbucht werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese ebenfalls das HRM2 anwendet. Damit wird die nötige Symmetrie gewährleistet.

4. Umsetzung der Motion und Auswirkungen

Die Umsetzung im Budget und in der Jahresrechnung der Stadt Zug erfolgt wie nachfolgend dargestellt:

a. Festlegung Schwellenwert

Gemäss Finanzverordnung der Stadt Zug, § 15 Finanzkompetenzen, können Departementsvorsteherinnen und Departementsvorsteher über jährlich wiederkehrende Beiträge bis CHF 20'000.00 eigenverantwortlich entscheiden. In Anlehnung daran wird der Schwellenwert bei CHF 20'000.00 festgelegt. Das bedeutet, Mietzinse, deren Differenz zur Kostenmiete geringer wie CHF 20'000.00 sind, werden nicht verbucht.

b. Technische Umsetzung

Zur Nachvollziehbarkeit wird für jedes Mietverhältnis, welches jetzt oder in Zukunft von der Verbuchung der Kostenmiete betroffen ist, ein zusätzliches Mietverhältnis für die Kostenmiete eröffnet, über welches die Berechnung wie auch die Höhe der Kostenmiete erfasst wird. So kann sichergestellt werden, dass alle Mietverhältnisse in der periodisch durchgeführten Kontrolle überprüft werden, wie auch die Transparenz und Nachvollziehbarkeit sichergestellt ist. Der erfasste Mietzins der Kostenmiete je Liegenschaft wird von der Hauptbuchhaltung der Stadt Zug jährlich der entsprechend betroffenen Abteilung innerhalb der Stadtverwaltung belastet. Dies erfolgt ohne Geldfluss. Diese Ausgabebuchung erfolgt über die Budgetposition «3636.99 nicht geldwerte Beiträge» der jeweiligen Abteilung.

Die Einnahmebuchung bei der Abteilung Immobilien wird unter die Mietzinse subsumiert. Somit ist die Einhaltung des Bruttoprinzips gewährleistet und die Transparenz vollumfänglich sichergestellt.

Der beispielhafte Buchungsvorgang lautet wie folgt:

Vorgang	Verbuchungen		
	Soll	Haben	Betrag in CHF
Nicht geldwerter Beitrag/Miete	3636.91 Beitrag an öffentliche Gemeinwesen/Vereine/ Dritte	4470.10 Pacht- und Mietzinse	32'000.00

c. Regelmässige Überprüfung

Die Kostenmiete wird alle vier Jahre einer Überprüfung unterzogen und bei Bedarf neu ausgewiesen. Die erstmalige Umsetzung der Kostenmiete erfolgt auf das Budgetjahr 2026. Neue Mietverträge, die unter die Umsetzung der Kostenmiete fallen, werden umgehend aufgenommen und für das Folgejahr budgetiert und gebucht.

d. Gegenbuchung

Um die nötige Symmetrie der Kostenmiete zu gewährleisten, schreibt die Stadt Zug die betroffenen Vereine und Institutionen an und weist diese auf die Neuregelung hin. Gemäss Abklärungen empfiehlt die BDO¹ bei den MWST-pflichtigen Empfängerinnen und Empfänger der geldwerten Leistungen die Verbuchung vorzunehmen, damit das Risiko einer MWST-Aufrechnung vermieden wird. Alle MWST-pflichtigen Institutionen, welche bei der Stadt Zug einen Mietvertrag mit subventioniertem Mietzins haben, haben bereits heute das Risiko, dass die MWST bei einer Revision die Differenz zur Marktmiete nachbesteuert.

5. Fazit

Mit der Umsetzung der Motion in Form der kalkulatorischen Abgrenzung wird die buchhalterische Transparenz geschaffen, ohne insbesondere kleine und/oder finanzschwache Vereine und Institutionen, welche einen Mehrwert für das gesellschaftliche und kulturelle Leben in der Stadt Zug schaffen, finanziell zu belasten.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Motion Kostenmiete sind pro Jahr ca. 40 x 2 zusätzliche Buchungssätze mit einem Volumen von rund CHF 6.7 Mio. vorzunehmen. Diese verteilen sich zusammengefasst wie folgt auf die Departemente:

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

Anhand dem Vorschlag sollen die rund 40 betroffenen Organisation kontaktiert und über den weiteren Verlauf informiert werden.

¹ Die BDO AG ist eine der führenden Revisionsgesellschaften der Schweiz. Im öffentlichen Sektor ist eine ihrer Kernkompetenzen die Unterstützung in Fragen der Rechnungslegung nach HRM2. Die BDO AG hat in den letzten vier Jahren den Jahresabschluss der Stadt Zug geprüft.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Bericht des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen,
- die Motion von Tabea Zimmermann (ALG), Stefan Huber (glp), Gregor Bruhin (SVP), Barbara Gysel (SP), Karen Umbach (FDP) und Christoph Iten (Die Mitte) vom 15. Dezember 2020 betreffend Kostenmiete für städtische Liegenschaften im Sinne der Erwägungen erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 26. März 2024

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage

- BEI_Vorstoss vom 15. Dezember 2020

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