



Stadtparlament: Motionen

**Motion Leo Betschart: Bewirtschaftung von vermietetem Wohnraum in städtischen Liegenschaften; Frage der Erheblicherklärung**

**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion „Bewirtschaftung von vermietetem Wohnraum in städtischen Liegenschaften“ wird nicht erheblich erklärt.

Leo Betschart sowie 13 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 15. September 2009 die beiliegende Motion „Bewirtschaftung von vermietetem Wohnraum in städtischen Liegenschaften“ ein.

Der Stadtrat nimmt zur Frage der Erheblicherklärung wie folgt Stellung:

1. Mit dem Motionsauftrag soll der Stadtrat beauftragt werden, dem Stadtparlament eine „Richtlinie von vermietetem Wohnraum in städtischen Liegenschaften“ zu unterbreiten. Zunächst stellt sich die Frage nach der Zulässigkeit dieser Motion. Gemäss Art. 28 der Gemeindeordnung kann mit einer Motion beantragt werden, dass der Stadtrat den Entwurf für eine Revision der Gemeindeordnung, für ein rechtssetzendes Reglement oder einen anderen in die Zuständigkeit des Stadtparlaments fallenden Beschluss vorlege. Mit dem Motionsauftrag wird jedoch eine „Richtlinie“ des Stadtparlamentes verlangt. Solche Richtlinien des Parlamentes mit verpflichtender Wirkung für den Stadtrat und die Verwaltung gibt es nicht; das Parlament kann rechtssetzende Reglemente in seinem Kompetenzbereich erlassen. Mit dem Begriff „Richtlinie“ in der Motion dürfte tatsächlich auch ein solches Reglement gemeint sein. Nach dieser Klarstellung ist zu prüfen, ob Reglemente mit dem verlangten Inhalt in die Kompetenz des Parlamentes fallen, also motionsfähig sind. Gemäss den Ausführungen in der Motionsbegründung sollen mit den „Richtlinien“ bzw. dem Reglement



grundsätzliche Festlegungen über die Finanzierung und Bewirtschaftung von städtischen Finanzliegenschaften und über den Umgang (allenfalls den Verkauf) von Liegenschaften mit einem hohen Sanierungsbedarf getroffen werden. Ein Reglement mit einem solchen Inhalt könnte vom Parlament erlassen werden; damit kann die Motion als zulässig gelten.

2. In der Motionsbegründung wird im Wesentlichen angeführt, es seien in den letzten Jahren immer wieder städtische Wohnliegenschaften „aufwendig saniert“ und der grösste Teil der Kosten dem Vorfinanzierungskonto belastet worden. Daraus folge ein sehr tiefer Buchwert; trotz den tiefen Buchwerten sei auch eine bescheidene Bruttorendite erzielt worden. Nachgeholter Unterhalt habe auch eine wertvermehrende Komponente, die zu einer Veränderung des Buchwertes und der Rendite führen müsse. Zudem müssten Objekte mit einem hohen Sanierungsbedarf im richtigen Zeitpunkt zu einem guten Preis verkauft werden. Diese Argumentation ist in verschiedenster Beziehung sachlich falsch:

- Die städtischen Wohnliegenschaften werden über die Laufende Rechnung unterhalten oder in grösseren Fällen mit besonderen Projekten saniert, erneuert oder umgebaut. Alle Vorhaben über einer Summe von CHF 300'000, also sämtliche grösseren Wohnungsprojekte, werden dem Stadtparlament vorgelegt und detailliert begründet. Der Unterhalt wie auch die Sanierungen und Umbauten werden nach klaren Grundsätzen vorgenommen, dazu gehören insbesondere die nachhaltige und langfristige Werterhaltung des Objektes, die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Nachfrageseite und damit des Marktes und ein effizienter, zweckmässiger und sparsamer Einsatz der Mittel. Dabei wird auf die Situation im Einzelnen Rücksicht genommen; abhängig von den jeweiligen Gegebenheiten kann eine Wohnungssanierung mit einfachsten Mitteln oder aber in einem umfassenderen, aufwendigeren Umfang zweckmässig sein. Eine pauschale Beurteilung ist ohnehin Fehl am Platz - gehobene Wohnungen mit entsprechend hohem Mietertrag werden selbstverständlich „aufwendiger“ saniert als einfache, günstige Wohnungen.
- In der Motion wird die Finanzierungsregelung für bauliche Massnahmen bei städtischen Finanzliegenschaften falsch dargestellt. Es wird konsequent, sowohl im Rahmen der Laufenden Rechnung wie auch bei grösseren Einzelprojekten, nach den geltenden Vorschriften für die Finanzierung der Finanzliegenschaften gehandelt. Die Wohnliegenschaften der Stadt sind selbsttragend zu bewirtschaften. Bei sämtlichen Investitionen und Unterhaltsmassnahmen wird genau ausgeschieden, welche Teile der jeweiligen Massnahmen wertvermehrend sind und welche Teile zur Werterhaltung und zum Unterhalt gehören. Die wertvermehrenden Kosten werden auf dem Buchwert aktiviert und, soweit mietrechtlich zulässig und in der Marktsituation möglich, auf die Mietzinsen überwält. Die werterhaltenden Aufwendungen hingegen dürfen nicht aktiviert und



auf die Mietzinsen überwältzt werden. Genau wie ein privater Vermieter muss die Stadt diese Unterhaltsmassnahmen aus den Mieterträgen finanzieren; in der Regel bildet der Vermieter dafür entsprechende Rückstellungen. Solche Rückstellungen macht die Stadt mit dem Vorfinanzierungskonto für den Unterhalt der Finanzliegenschaften, das jährlich aus den Erträgen der Mieteinnahmen gespeisen wird. Es werden keinerlei Mittel aus dem allgemeinen Haushalt beansprucht, es besteht somit auch kein Zusammenhang mit dem städtischen allgemeinen Haushalt oder dem Steuerfuss.

- Die durchschnittliche Bruttorendite der städtischen Finanzliegenschaften betrug im Jahre 2008 6,7 %. Diese Rendite ist angemessen, auch aus marktwirtschaftlicher Sicht. Damit wird das von der Stadt für die Finanzliegenschaften eingesetzte Kapital gut verzinst. Es ist nicht nachvollziehbar, warum generell die Buchwerte zu tief sein sollen.
  - Die Buchwerte der städtischen Liegenschaften können nicht frei festgesetzt werden. Es gilt die Haushaltverordnung vom 12. Oktober 1981 zum Gemeindegesetz des Kantons St.Gallen. Gemäss Art. 17 lit. a dieser Verordnung dürfen Grundstücke, Bauten und Mobiliar des Finanzvermögens höchstens mit den Anlagekosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) bewertet werden, unter Abzug angemessener Abschreibungen. Die Stadt berechnet demgemäss die Buchwerte als Aufsummierung von seinerzeitigem Erwerbspreis und nachfolgenden wertvermehrenden Aufwendungen. Diese Praxis entspricht den Vorschriften, eine andere Regelung wäre nicht zulässig. Abschreibungen bei den Wohnliegenschaften werden im Übrigen seit längerem nicht vorgenommen.
  - Schliesslich wird in der Motionsbegründung gefordert, die Stadt solle Liegenschaften mit einem hohen Sanierungsbedarf verkaufen. Ein hoher Sanierungsbedarf bedeutet aber keineswegs eine schlechte Rendite nach Sanierung, zudem ist eine solche pauschale Forderung im klaren Widerspruch zu den Grundsätzen der Bodenpolitik.
3. Die Motion beruht auf einer falschen Interpretation der Finanzierungsregeln für die städtischen Wohnliegenschaften, verkennt die geltenden sachlichen und rechtlichen Gegebenheiten und übersieht, dass der allgemeine Haushalt der Stadt von den städtischen Wohnliegenschaften nicht belastet wird, sondern vielmehr von der guten Gesamtrendite profitiert. Eine Notwendigkeit für den Erlass eines Reglementes ist nicht ersichtlich. Daher wird beantragt, die Motion nicht erheblich zu erklären.



Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Motion vom 15. September 2009

