

Vorlage Stadtparlament

Datum	2. September 2025
Beschluss Nr.	801
Aktenplan	152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation FDP/JF-Fraktion: Rendite beim Finanzvermögen – macht die Stadt hier einen Spagat?; schriftlich

Die FDP-/JF-Fraktion sowie 14 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 24. Juni 2025 die beiliegende Interpellation «Rendite beim Finanzvermögen – macht die Stadt hier einen Spagat?» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen besitzt eine Vielzahl an Grundstücken und Gebäuden, die verschiedene Zwecke erfüllen und mit denen unterschiedliche Ziele verfolgt werden. Jedes Grundstück ist dabei entweder dem Verwaltungs- oder dem Finanzvermögen zugewiesen. Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung jederzeit frei veräussert beziehungsweise gehandelt werden können. Mit diesen Liegenschaften verfolgt die Stadt in erster Linie wirtschaftliche und nur mittelbar politische Ziele, indem sie eine aktive Bodenpolitik betreibt und damit einen Beitrag zur Stadtentwicklung, zur Erhaltung und Entwicklung von zeitgemäsem Wohnraum und attraktiven Gewerbestandorten in der Stadt leistet. Das Verwaltungsvermögen besteht dagegen aus denjenigen Vermögenswerten, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

Für die Liegenschaften im Finanzvermögen ist die Dienststelle Liegenschaften zuständig. Die Stadt St.Gallen verfügt über rund 420 Liegenschaften im Finanzvermögen. Es handelt sich dabei um rund 200 mehrheitlich mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaute, einzelne noch unbebaute Grundstücke, diverse landwirtschaftlich genutzte Pachtgrundstücke sowie über 200 Baurechtsgrundstücke. Die unbebauten Grundstücke umfassen auch die vorsorglich für spätere Bauprojekte im Verwaltungsvermögen erworbenen Grundstücke. Seit 2022 besteht für dieses Teilportfolio eine Liegenschaftenstrategie mit einer Umsetzungsplanung.

Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen befinden sich im Zuständigkeitsbereich des städtischen Hochbauamts. Dieses Teilportfolio umfasst rund 400 der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienenden Liegenschaften, wie beispielsweise Schulen, Museen, Sport- und Infrastrukturbauten, aber auch Parkgaragen, Zivilschutzanlagen und Materiallager, etc. Derzeit wird für das Teilportfolio der Verwaltungsliegenschaften eine eigene Liegenschaftenstrategie erarbeitet.

2 Beantwortung der Fragen

1. Wurden die Liegenschaften, welche die Stadt nicht für die Kernverwaltung benötigt, nur dem Finanzvermögen zugeordnet?

Im Rahmen der Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells RMSG wurden per Jahresabschluss 2022 die Zuordnungen aller Liegenschaften zum Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen überprüft und wenn nötig angepasst (gemäss Art. 110g-j Gemeindegesetz; sGS 151.2). Dabei wurden auch sogenannte «Splitliegenschaften» ausgeschieden, also solche Gebäude, die einen Anteil Verwaltungsvermögen (z.B. Kulturräume, die Büros der Stadtverwaltung, einen Kindergarten etc.) und einen Anteil Finanzvermögen (z.B. Verkaufsflächen, Wohnungen etc.) unter demselben Dach vereinen. Beispiele dafür sind das Amtshaus, in dem die Verkaufsflächen im Erdgeschoss dem Finanzvermögen zugeordnet sind, während die Büroflächen der Stadtverwaltung in den oberen Stockwerken zum Verwaltungsvermögen zugewiesen sind, oder das Palace an der Zwinglistrasse, wo das Erdgeschoss eine kulturelle Nutzung aufweist und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet ist, während die Wohnungen in den Obergeschossen zum Finanzvermögen zählen.

2. Falls ja (oder mehrheitlich): Rechtfertigt sich diese Zuordnung für den Stadtrat unter dem Gesichtspunkt, dass einer Liegenschaft im Einzelfall keine Marktmiete erzielt wird?

Ja, die heutige Zuordnung ist gerechtfertigt; es gibt wie erwähnt gesetzliche Zuordnungskriterien (vgl. Antwort 1), die im nachfolgenden Entscheidungsbaum dargelegt sind.

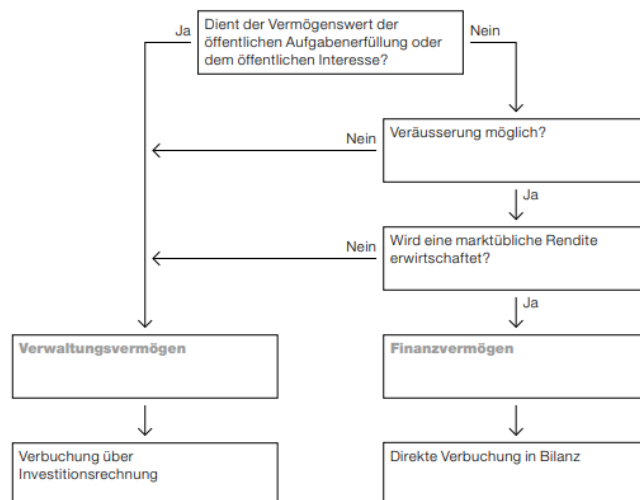


Abbildung aus Handbuch RMSG, Entscheidungsbaum Zuordnung Finanz- / Verwaltungsvermögen

Der Marktpreis einer Wohnungsmiete bezeichnet den Mietzins, der auf dem freien Wohnungsmarkt unter üblichen Wettbewerbsbedingungen für eine vergleichbare Wohnung erzielt werden kann. Er orientiert sich an objektiven Kriterien wie Grösse, Zustand, Ausbaustandard und Angebot und Nachfrage in der jeweiligen Lage. Der Marktpreis bildet somit den Mietwert, der sich im Vergleich mit ähnlichen Wohnungen durchsetzen lässt. Im Finanzvermögen bestehen einzelne Liegenschaften, die wegen langjährigen Mietverhältnissen nicht zu marktüblichen Mieten vermietet werden können. Die

gesetzlichen Schranken für allfällige Mietzinserhöhungen bildet das Mietrecht (Art. 253 ff OR). Liegenschaften, die mit Blick auf einen geplanten Rück- bzw. Neubau auf Abbruch bewirtschaftet werden, werden zu tieferen Mietzinsen vermietet. Diese reduzierten Mietzinsen entsprechen, gemessen an den reduzierten bzw. minimalen Investitionen in die Liegenschaften, einem Marktpreis.

Handlungsfeld 6 der Liegenschaftsstrategie formuliert das Ziel einer einheitlichen Mietzinspolitik bei städtischen Liegenschaften. So werden in Nachachtung des Ziels heute bei Neuvermietungen und sonstigen Ausschreibungen die Mietverträge konsequent auf deren Markttauglichkeit überprüft und die Mietzinsniveau, wo dies angezeigt ist, auch angehoben bzw. angepasst.

3. *Falls ja (oder mehrheitlich): Rechtfertigt sich für den Stadtrat eine Veräusserung dieser Liegenschaften?*

Die städtische Liegenschaftsstrategie gibt vor, dass Liegenschaften nur in Ausnahmefällen veräussert werden. Häufiger sind die Veräusserung in Form eines Liegenschaftentauschs oder die Abgabe im Baurecht. Im letzteren Fall wird das Gebäude verkauft, der Boden verbleibt im Eigentum der Stadt. Baurechte werden grundsätzlich bevorzugt. Ein Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften ist gleichwohl möglich, soll auch in Zukunft möglich bleiben, insbesondere bei Industrie und Gewerbegrundstücken. Ebenfalls sollen Liegenschaften für einen Verkauf geprüft werden, wenn sie keinen eigenen Verwendungszweck z.B. im Rahmen einer strategischen Arealentwicklung mehr haben, das Interesse untergegangen ist oder aber das Interesse der potenziellen Käuferschaft begründeterweise so gross ist, dass eine Veräusserung angezeigt wird.

4. *Rechtfertigt sich bei den Liegenschaften, wo keine Marktmiete erzielt wird, eine Erhöhung des Mietzinses bis zur Markthöhe?*

Eine Mietzinserhöhung ohne Veränderung der Mietsache ist nur dann zulässig, wenn sie gesetzlich begründet ist – beispielsweise durch gestiegene Kosten (Hypothekarzins, Unterhalt) oder zur Angleichung an orts- und quartierübliche Mietzinse. Die Rechtsgrundlagen dafür finden sich in Art. 269 und 269a OR. Eine Erhöhung ohne sachliche Begründung ist missbräuchlich und unzulässig. Bei anstehenden Wechseln von Mietenden oder Liegenschaftsaufwertungen werden Mietzinserhöhungen, eine Anpassung bzw. Erhöhung des Mietzinses, unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren, jeweils im Einzelfall geprüft (siehe auch Antwort 2).

5. *Falls nein: Wie hoch muss für den Stadtrat eine allenfalls reduzierte Rendite ausfallen? Nach welchen Grundsätzen und Rechtsgrundlagen wird dies berechnet?*

Für die Liegenschaften im Finanzvermögen werden, wie bereits in Antwort 2 ausgeführt, gemäss RMSG marktübliche Mieten angestrebt. Die Vorgabe einer Mindestrendite im Finanzvermögen ist nicht zielführend. Bei der Mietzinsgestaltung sind die unterschiedlichen Gegebenheiten bzw. an den Standorten geplanten Entwicklungen mit zu berücksichtigen. So liegen beispielsweise die Förderung von preiswertem, sozialen Wohnraum sowie die Durchmischung und die Quartierentwicklung ebenfalls im Interesse der Stadt, die über das Finanzvermögen gesteuert werden können. Der alleinige

Fokus auf höhere Nettomieten und damit gesteigerte Renditen bei Vermietungen ist deshalb nicht in jedem Fall zielführend. Eine spezifische Rechtsgrundlage für eine Mindestmiete gibt es nicht.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilage:
▪ Interpellation vom 24. Juni 2025