



## Grosser Gemeinderat

☐ Motion☐ Postulat☒ Interpellation  
☒ schriftliche Beantwortung

Eingereicht von: Philip Schneider und Gerald Hutter

Titel:

**Bruttorendite städtischer Liegenschaften**

Text:

Die Bruttorendite einer Liegenschaft ist eine für den Grundeigentümer wesentliche Information. Er muss wissen, was ihn seine Liegenschaft kostet, oder was sie ihm einbringt. Die Bruttorendite ist auch in rechtlicher Hinsicht von Bedeutung. So kann ein Mietzins missbräuchlich sein, wenn er über dem Rahmen einer kostendeckenden Bruttorendite liegt.

Allgemein wird die Bruttorendite als das Verhältnis zwischen den Mieteinkünften (abzüglich separat erhobener Nebenkosten) und den gesamten Anlagekosten verstanden. Die Nettorendite ist das Verhältnis aller Einkünfte abzüglich aller Kosten einerseits und dem investierten Eigenkapital des Eigentümers andererseits. Diese Berechnungen sind in der Liegenschaftsverwaltung üblich und gelten auch für das Mietrecht.

Der Stadtrat legt den Berechnungen in seinen Vorlagen, die den Kauf oder Verkauf von bzw. die Investition in eine Liegenschaft zum Gegenstand haben, stets den Buchwert der Liegenschaften zugrunde. Der Buchwert entspricht aber weder dem aktuellen Marktwert noch den Anlagekosten, sondern letztere werden durch Abschreibungen reduziert. Die so berechnete Rendite (Ertrag / Buchwert) ist nicht aussagekräftig.

Die Stadt darf je nach Objekt durchaus günstige Mietzinse in ihren Liegenschaften anbieten. Voraussetzung ist aber, dass die wesentlichen Vergleichsgrössen bekannt sind. Wenn ein Mietzins nicht kostendeckend ist und damit eine versteckte Subvention darstellt, so mag dies im Einzelfall angemessen sein, muss aber offengelegt werden. Dazu ist eine korrekte Berechnung und Angabe der Bruttorendite notwendig. So hat die Stadt als Vermieterin auch die Möglichkeit, den erforderlichen Vorbehalt im Mietvertrag anzubringen.

Der Stadtrat wird eingeladen, folgende Fragen zu beantworten:

1. Weshalb wurde bisher auf die Angabe der marktgerechten Bruttorendite verzichtet?
2. Kennt der Stadtrat die Anlagekosten seiner Liegenschaften?
3. Ist der Stadtrat bereit, bei künftigen Vorlagen die Bruttorendite auf der Basis der Anlagekosten anzugeben?
4. Ist der Stadtrat bereit, auch die Berechnung der Rendite auf der Basis eines aktuellen Marktwertes der Liegenschaft anzugeben?

Datum: 6.6.2001

Unterschrift:



Adam-Allenspach Patrizia	P. Adam	Heilig Kirtz Beatrice	
Baumgartner Christoph	M. Baumgartner	Helfenstein Felice	Felice Helfenstein
Bazzi Gian	3888	Hostettler Christian	Ch. Hostettler
Beglinger Peter	P. Beglinger	Hutter Gerald	G. Hutter
Bentele Bettina	B. Bentele	Ilg Karin	Karin Ilg
Bischof Fridolin	F. Bischof	Kappler Gallus	Gallus Kappler
Boesch Martin	M. Boesch	Keller Michael	M. Keller
Bollhalder Markus	M. Bollhalder	Köchli Mirjam	M. Köchli
Bölsterli-Wickart Christine	Ch. Bösterli-Wickart	Königer Doris	D. Königer
Braun Stephan	St. Braun	Kraner-Bürge Ida	I. Kraner-Bürge
Breitenmoser Roland	R. Breitenmoser	Kundert Hannes	H. Kundert
Brunner Fredy	F. Brunner	Lemmenmeier Max	M. Lemmenmeier
Brunner Walter	W. Brunner	Lutz Manuela	M. Lutz
Candrian Maurus	M. Candrian	Morant Markus	Markus Morant
Cozzio-Heuberger Trudy	T. Cozzio	Möri Walter	W. Möri
Diggelmann Jürg	J. Diggelmann	Nufer Albert	Alf. Nufer
Dörflinger Peter	P. Dörflinger	Oswald Kurt	K. Oswald
Dornier Roger	R. Dornier	Reut Felix	F. Reut
Ebnetter Josef	J. Ebnetter	Rohrer Niklaus	N. Rohrer
Eigenmann Thomas	T. Eigenmann	Rüdiger Georg	Georg Rüdiger
Engel René	R. Engel	Schäfli Beat	B. Schäfli
Etter-Steinlin Lisa	L. Etter-Steinlin	Schmid-Wenk Gaby	Gaby Schmid-Wenk
Fehr Dietsche Christina	C. Fehr-Dietsche	Schmid Robert	R. Schmid
Frank Andreas	A. Frank	Schmid-Keller Susanne	S. Schmid-Keller
Gabler Karl	K. Gabler	Schneider-Gallati Philip	P. Schneider-Gallati
Gehrig Roland	R. Gehrig	Solenthaler Christoph	C. Solenthaler
Gerster Wolf Heidi	H. Gerster	Steiner Hunziker Brigit	B. Steiner-Hunziker
Gschwend Karl	K. Gschwend	Strässle René	R. Strässle
Hälg-Büchi Veronica	V. Hälg-Büchi	Studer-Lenzlinger Beata	B. Studer
Haller Adolf Peter	A. Haller	Tapernoux-Frey Susi	Susi Tapernoux
Halter Max	M. Halter	Tsering-Bruderer Angela	A. Tsering-Bruderer
Hasler Paul	P. Hasler		

