

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Regensburg

11. Sitzung vom 27. Juni 2022

2022-157

L2.3.1

Allgemeine und komplexe Akten

Coaching Bewirtschaftung Liegenschaftenportfolio, Optimierung und Entwicklung

IDG-Status: öffentlich (wird jedoch zu einem späteren Zeitpunkt veröffentlicht)

Ausgangslage

Es wird auf den Gemeinderatsbeschluss-Nr. 2022-115 vom 16.05.2022 verwiesen. Der geplante Einsatz der ehemaligen Stelleninhaberin konnte und wird leider nicht wie geplant stattfinden. Der bewilligte Einsatz von Fabienne Metz von der Firma Istana Immobilien GmbH (5 Stunden) haben stattgefunden. Das Fachwissen von Frau Metz wird als sehr hoch eingeschätzt, zudem arbeitet sie sehr speditiv.

Folgendes konnte während dem erfolgten Einsatz bereits erarbeitet werden:

- Ordner Mieterzinskautionen aufgelöst und aussortiert. Dabei wurde festgestellt, dass die Kautionen teilweise nicht ausbezahlt wurden.
- Büromaterialbestellung, um eine saubere Strukturierung vornehmen zu können
- Div. Formularvorlagen erhalten, um eine saubere Strukturierung vornehmen zu können (Etiketten, Ordnerrücken)
- Beginn Aussortierung erster Mieterdossiers

Es wurde festgestellt, dass die Gemeinde insgesamt 98 Mietobjekte hat (Mietwohnungen, Garagenplätze, Kellerabteile, Publifon, Kanonenhaus etc.)

Erwägungen

Es ist die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Es liegt die Offerte der Firma Istana Immobilien GmbH, vom 26.04.2022 vor. Die Arbeiten sind wie folgt zu priorisieren:

1. Stammdaten und Tagesgeschäft werden strukturiert und in eine vollständige physische Ablage gebracht, Aussortierung aller Mieterdossiers
2. Erstellung eines Liegenschaftsordner pro Liegenschaft (Ablage Schliesssystem, allgemeine Verträge (bsp. Vertrag mit Hauswart, Liftvertrag, Heiz- und Nebenkostenabrechnung etc.). Schritt 1 und 2 dient auch als Basis für die Implementierung in eine Bewirtschaftungssoftware
3. In einem dritten Schritt könnte ein System angeschafft werden. Die Firma Istana Immobilien GmbH empfiehlt das System ImmoTop2 der Firma W&W Immo Informatik AG. Es empfiehlt sich offenbar ideal für kleine Liegenschaftsverwaltungen.

Die Liegenschaftsverwaltung benötigt zwingend eine entsprechende Strukturierung. Dies bestätigte auch der Bezirksrat an der Visitation 2022. Er empfahl dem Gemeinderat, sich dem anzunehmen, bzw. das Personal entsprechend (mit externer Hilfe) zu unterstützen.

Aufgrund der Komplexität, fehlende Strukturierung, diverse Lücken in diesem Bereich (bsp. fehlende Mietverträge, nicht ausbezahlte Mietkautionen u.ä.), erscheint derzeit das 60%-Pensum der aktuellen (neuen) Stelleninhaberin als unrealistisch. Die Gemeinde verwaltet insgesamt 98 Mietobjekte. Des Weiteren kommt hinzu, dass die Stelleninhaberin bei komplexen Anliegen auf fachliche Unterstützung angewiesen ist. Bei Fehlentscheidungen könnten dies finanzielle Auswirkungen für die Politische Gemeinde haben. Die Stelleninhaberin benötigt deshalb zwingend externe Unterstützung.

Die Firma Istana Immobilien GmbH, könnte die Leiterin Liegenschaftsverwaltung in diesem Prozess unterstützen. Zu einem späteren Zeitpunkt (langfristiges Ziel) könnte eine Bewirtschaftungssoftware eingeführt werden, oder dieser Bereich ausgelagert werden, oder eine entsprechende fachliche Person ist einzustellen.

Die Firma Istana Immobilien GmbH unterstützt die Stelleninhaberin derzeit, um eine Strukturierung in diesen Bereich zu bringen. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, sollen vorerst weitere 20 Stunden bewilligt werden. Es ist festzuhalten, dass 20 Stunden für die Strukturierung der aktuellen Liegenschaftendossiers/Mietdossiers bei weitem nicht genügen dürften.

Gleichzeitig soll die Firma Istana Immobilien GmbH einen Bericht verfassen. Dieser soll später veröffentlicht werden. In diesem Bericht sind die festgestellten Missstände im Liegenschaftsbereich aufzuzeigen (bsp. fehlende Strukturierung, fehlende Mietverträge, Input zu Mietzinskostenabrechnung, Input zu Mietzinserhöhungen und -senkungen etc.). Der Bericht soll bis spätestens 10.08.2022 der Gemeindeschreiberin eingereicht werden, damit dieser im Rat beraten werden kann.

Die Ausgaben sind als gebunden zu beurteilen, da sachlich, zeitlich und örtlich nicht weiter zugewartet werden kann.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat erteilt der Firma Istana Immobilien GmbH den Auftrag, eine Strukturierung in die aktuellen Liegenschaftendossiers/Mietdossiers zu bringen. Dafür wird der notwendige Kredit in Höhe von Fr. 3'000.00 bewilligt. Der Betrag ist nicht im Budget eingestellt. Da es sich um eine gebundene Ausgabe handelt, ist der Betrag nicht dem Budgetnachtragskompetenz des Gemeinderates anzurechnen.
2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die angesetzten 20 Stunden für die Strukturierung der aktuellen Liegenschaftendossiers/Mietdossiers bei weitem nicht genügen dürften.
3. Der Gemeinderat erteilt der Firma Istana Immobilien GmbH den Auftrag, einen Bericht zu verfassen, welcher veröffentlicht wird. In diesem Bericht sollen die Missstände und Inputs des Liegenschaftsbereichs aufgezeigt werden, sowie ein Vorgehensvorschlag erläutert werden. Der Bericht ist der Gemeindeschreiberin bis spätestens 10.08.2022 einzureichen. Der Gemeinderat bewilligt dafür den notwendigen Kredit in Höhe von Fr. 1'500.00. Der Betrag ist nicht im Budget eingestellt. Da es sich um eine gebundene Ausgabe handelt, ist der Betrag nicht dem Budgetnachtragskompetenz des Gemeinderates anzurechnen.
4. Über den Zeitpunkt, betreffend Veröffentlichung dieses Beschlusses, entscheidet der Gemeinderat. Der Bericht der Istana Immobilien GmbH ist abzuwarten.

5. Mitteilung an:
- Istana Immobilien GmbH (sep. Auftragsbestätigung)
 - Gesamtrat (per Mail)
 - Gemeindepersonal
 - Finanzverwaltung
 - Publikation Homepage
 - Akten

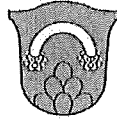
GEMEINDERAT REGENSBURG

Der Präsident:

Die Schreiberin:


Matthias Reetz


Deborah Trutmann



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Regensburg

15. Sitzung vom 19. September 2022

2022-223

L2.3.1

Allgemeine und komplexe Akten
Bewirtschaftung Liegenschaftenportfolio. Stellenausschreibung

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage Liegenschaftsportfolio

Die Bewirtschaftung des Liegenschaftsportfolios ist im Gemeinderat immer wieder ein Thema, da erst kürzlich festgestellt wurde, dass dieses bis anhin nicht sachgemäss verwaltet wurde und sich zwischenzeitlich diverse Pendenzen angestaut haben. Es wird auf den Gemeinderatsbeschluss 2022-157 vom 27.06.2022 verwiesen. Dieser Beschluss wurde bisher noch nicht veröffentlicht. Zwischenzeitlich liegt der neutrale Bericht, datiert vom 10.08.2022, der Firma Istana Immobilien GmbH vor. Der Bericht erläutert folgende Pendenzen im Liegenschaftenportfolio:

- Pendenzen oder offene Punkte aus Mieterwechseln
- Pendenzen oder offene Punkte während Mietdauer
- Nebenkostenabrechnung
- Allgemeine Flächen
- Allgemeine Erkenntnisse
- Konklusion
- Vorschlag weiteres Vorgehen

Die detaillierten Pendenzen sind dem Bericht zu entnehmen.

Am 09.06.2022 fand die Visitation in Regensburg statt, welche der Bezirksrat durchführte. Bezüglich des Liegenschaftsportfolios wurde folgendes vom Bezirksrat festgehalten: «Die rund 100 Mietverträge (Wohnungen, Parkplätze und Keller) befinden sich in Hängemäppchen. Die Hängemäppchen sind teilweise nicht vollständig (bspw. fehlen teilweise die Mietverträge gänzlich) und müssten dringend wieder à jour respektive ausgemistet werden. Diesbezüglich kriegt die Gemeindeverwaltung externe Hilfe von Frau Fabienne Metz, welche hauptberuflich als Immobilienverwalterin arbeitet. Dies wird sehr begrüsst, doch wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich der externen Person auch genügend Zeit eingeräumt wird, damit diese Pendezen tatsächlich rasch möglichst bereinigt werden kann. In den Hängemäppchen haben sich auch lose Schlüssel befunden, welche nun (teilweise) beschriftet und im abschliessbaren Schlüsselkasten hinterlegt wurden. Es müssen auch dringend wieder alle Mietverträge beschafft werden, können doch ansonsten keine Mietzinsanpassungen vorgenommen werden und zudem besteht mit der jetzigen Situation keinerlei Gewissheit, ob überhaupt sämtliche Mietzinsen in der vereinbarten Mietzinshöhe einbezahlt wurden. Sodann ist auch der elektronische Mieterspiegel wieder auf Vordermann zu bringen. Überprüfung an der nächsten Visitation.»

Ausgangslage Verwaltungspersonal

Alle Positionen im Verwaltungspersonal sind Ende 2021 bzw. Anfangs 2022 neu besetzt worden. Parallel zu den Einarbeitungen sind Optimierungsprozesse und Aufräumarbeiten im Gange, was zusätzlich zu den operativen Tagesaufgaben Ressourcen in Anspruch nimmt. Nach der Neubesetzung hat sich herausgestellt, dass die Stellenprozent unzureichend sind. Der Bezirksrat wurde vor der Visitation entsprechend darauf aufmerksam gemacht.

Das Gemeindepersonal hat im Auftrag des Gemeindepräsidenten eine interne Analyse erstellt und festgestellt, dass die vorhandenen Stellenprozente für die Gesamtheit der Aufgaben und die geforderte Qualität in der absehbaren Zukunft nicht ausreichend sind.

Dies bestätigen auch die geleisteten Überstunden des Verwaltungspersonals. Festzuhalten ist ebenfalls, dass die ehemaligen erfahrenen Springerinnen der Finanzverwaltung sowie der Einwohnerkontrolle, welche die zwischenzeitlichen Vakanzen abdeckten, die Einschätzung der zeitlichen und inhaltlichen Überbelastung der Verwaltung teilen. Weiter ist festzuhalten, dass im Vergleich zu den 250 Stellenprozenten im Oktober 2021 durch die organisatorische bedingte Aufteilung der Positionen nur 240 Stellenprozente besetzt sind, das heisst es fehlen der Verwaltung rund 10 Stellenprozent.

Erwägungen Liegenschaftsportfolio

Der Pendenzenbericht der Istana Immobilien GmbH ist zu veröffentlichen, um Transparenz gegenüber der Bevölkerung zu schaffen.

Die aktuelle Stelleninhaberin (Leiterin Einwohnerkontrolle und Liegenschaften) ist mit 60% angestellt. Eine erste provisorische Einschätzung der Istana Immobilien GmbH für die ordentliche Verwaltung des Liegenschaftsportfolios wird auf ca. 38% pro Woche geschätzt. Voraussetzung für das geschätzte Stellenpensum ist jedoch, dass das Liegenschaftsportfolio bereinigt wurde und auf aktuellem Stand ist.

Die Stelleninhaberin Leiterin Einwohnerkontrolle und Liegenschaften kann dieses Mass an Pendenzen nicht alleine bewältigen, da sie für weitere Fachbereiche verantwortlich ist (Einwohnerkontrolle, Asylwesen, Mitteilungsblatt, Parkkartenbewirtschaftung, Schalter- und Telefondienst, Vermietung Rebhaus/Schützenhaus/Festbänke, Amtshausverwaltung, Badi-Schlüsselverwaltung, Fundbüro, allgemeine Verwaltung). Der Bezirksrat weist den Gemeinderat zudem darauf hin, dass einer externen Person genügend Zeit für die Abarbeitung der Pendenzen einzuräumen ist.

Der Gemeinderat prüft deshalb die Schaffung einer neuen Stelle für die Liegenschaftsverwaltung. Zu Beginn soll die Arbeitsstelle befristet für 6 Monate ausgeschrieben werden, um das Fachgebiet entsprechend ordnen zu können. Das Stellenpensum beträgt 40%. Anschliessend soll eine Festanstellung erfolgen, damit die Person dieses Fachgebiet optimal verwalten kann. Derzeitig kann noch nicht abgeschätzt werden, um wie viele Stellenprozent es sich effektiv handeln wird.

Bis die Stelle ausgeschrieben werden kann und von einer Fachperson besetzt werden kann, bedarf es jedoch einer Übergangslösung. Der temporäre Einsatz der Firma Istana Immobilien GmbH ist daher zu verlängern, bis die Stelle besetzt werden kann. Bei den anfallenden Kosten handelt es sich im Sinne einer Aufrechterhaltung des Verwaltungsbetriebes um gebundene Ausgaben gemäss § 103 Gemeindegesetz.

Gemäss Art. 27 Abs. 5 verfügt der Gemeinderat über die Kompetenz, eine neue Stelle zu schaffen, die für die Erfüllung bestehender Aufgaben notwendig sind sowie die Schaffung neuer Stellen gemäss seiner Befugnis zur Bewilligung neuer Aufgaben, soweit keine andere Gemeindebehörde dafür zuständig ist. Bei der Bewirtschaftung des Liegenschaftenportfolios handelt es sich um eine bestehende Aufgabe.

Gemäss Art. 9 des Personalgesetzes des Kantons Zürich sind offene Stellen in der Regel öffentlich auszuschreiben. Die Ausnahmen werden in der VVO Art. 11 geregelt. Die Ausnahme ist nicht gegeben, weshalb die befristete Arbeitsstelle zwingend auszuschreiben ist.

Der Gemeinderat beschliesst:


1. Der Pendenzenbericht der Istana Immobilien GmbH, datiert vom 10.08.2022, sowie der Gemeinderatsbeschluss-Nr. 2022-157 sind zu veröffentlichen, um Transparenz gegenüber der Bevölkerung zu schaffen.
2. Damit zukünftig das Liegenschaftenportfolio die quantitativen und qualitativen Anforderungen erfüllen kann, ist die Schaffung einer neuen Arbeitsstelle notwendig. Das effektiv notwendige Stellenpensum kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Die Stelle ist befristet für 6 Monate auszuschreiben. Nach ca. 4 Monaten hat die Person dem Gemeinderat einen Bericht vorzulegen, um den effektiven Aufwand einschätzen zu können. Die befristete Stelle wird mit der Option zur Festanstellung ausgeschrieben, wobei insbesondere die 6 Monate zum Ordnen dieses Fachgebietes im Vordergrund steht.
3. Um den Betrieb im Liegenschaftsbereich weiterhin aufrecht zu erhalten, soll weiterhin die Firma Istana Immobilien GmbH eingesetzt werden, bis die neue Stelle besetzt werden kann. Pro Arbeitswoche werden 4 Einsatzstunden bewilligt. Die Erstellung der Nebenkostenabrechnung werden mehr Aufwand generieren, weshalb während dieser Zeit 8 Einsatzstunden pro Woche bewilligt werden. Der Gemeinderat bewilligt den dafür notwendigen Kredit. Der Betrag ist nicht im Budget eingestellt. Da es sich um eine gebundene Ausgabe handelt, ist der Betrag nicht dem Budgetnachtragskompetenz des Gemeinderates anzurechnen.
4. Die Gemeindeschreiberin wird angewiesen, ein entsprechendes Stelleninserat auszuarbeiten. In Absprache mit dem Gemeindepräsidenten ist dieses zu veröffentlichen.
5. Mitteilung an:
 - Gesamtrat (per Mail)
 - Istana Immobilien GmbH (sep. Mail)
 - Gemeindeschreiberin (zur Stellenausschreibung, Veröffentlichung des GR-Beschlusses und des Berichtes der Istana Immobilien GmbH)
 - Gemeindepersonal
 - Gemeindewerk
 - Finanzverwaltung
 - Publikation Homepage
 - Akten

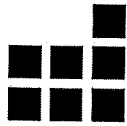
GEMEINDERAT REGENSBURG

Der Präsident:

Die Schriftführerin:


Matthias Reetz


Deborah Trutmann



Gemeindeverwaltung Regensburg
z.H. Matthias Reetz
Untenburg 32
8158 Regensburg

Dielsdorf, 10. August 2022

Bericht Liegenschaften Portfolio Gemeinde Regensburg

Sehr geehrter Herr Reetz
Lieber Matthias

Gerne stelle ich Ihnen wie vereinbart einen Bericht über die momentane Situation in der Bewirtschaftung der kommunalen Liegenschaften der Gemeinde Regensburg zu. Die erwähnten Punkte sind nach Thema strukturiert.

Pendenzen oder offene Punkte aus Mieterwechseln:

- Arbeiten aus Wohnungsabnahme nicht konsequent weiterverrechnet
- Protokolle der Wohnungsübergaben nicht in allen Mieterdossiers vorhanden

Pendenzen oder offene Punkte während Mietdauer:

- Mietverträge für Wohnungen und Parkplätze fehlen teilweise
- Vermutlich wurden nicht alle Sicherheitsleistungen einbezahlt
- Für Parkplätze nicht immer separater Mietvertrag, sondern in Wohnungsvertrag integriert, teils offenbar auch, wenn die beiden Objekte nicht in selber Liegenschaft
- Die Mietzinskontrolle ist gemäss Liste bis Januar 2022 gemacht worden, anschliessend offenbar nicht mehr
- In Mietverträgen sind nicht immer alle relevanten Objektdaten aufgeführt
- In Mietverträgen nicht immer klar definiert, ob die Nebenkosten als Akonto oder als Pauschale vereinbart sind
- MZ – Anpassungen teilweise nicht korrekt oder nicht nachvollziehbar (z.B. nicht nachvollziehbare Mietzins-Erhöhung von CHF 300.00 für eine Wohnung oder Auslagerung Betriebskosten ohne entsprechenden Ausgleich der Nettomiete)
- Weiterverrechnung kleiner Unterhalt wurde teilweise nicht gemacht
- In einigen Mieterdossiers hat es Schlüssel abgelegt, es ist nicht immer nachvollziehbar, um was für Schlüssel es sich handelt. Schlüsselverzeichnis und Ablage vereinheitlichen

Nebenkostenabrechnung

- Stichtag für Nebenkostenabrechnung fehlen auf vielen Verträgen
- Teilweise nicht klar, ob die Nebenkostenabrechnungen gemacht und Inkasso von Nachzahlungen erfolgte

Allgemeine Flächen

- Ein Teil eines Heizungsraums wurde für die Benutzung einer Mieterin vermietet, damit diese den Tiefkühler betreiben konnte. Dies ist aus feuerpolizeilicher Sicht nicht erlaubt, zudem wurde der Mietzins dafür seit 2019 nicht mehr eingefordert

Allgemeine Erkenntnisse

- Vielen normalen Mieteranliegen wird mit grossem Aufwand nachgegangen. Die Anliegen gehen bis zur Gemeindegemeinderätin oder dem Gemeindevorstand und viel Arbeitsaufwand entsteht.
- Regelung Erreichbarkeit Liegenschaftsverwaltung, wenn die Gemeindeverwaltung geschlossen ist, klären
- Auch bei kleineren Umbauten wird eine Architektin beigezogen, welche Honorar in Rechnung stellt. Mit einer Fachperson für die Liegenschaftsverwaltung könnten einige Kosten eingespart werden
- Budgetierte Renovationen wurden teilweise nicht gemacht. Verantwortlichkeiten klären und kontrollieren
- Bis anhin gab es kein Ablagesystem für Offerten und Aufträge

Konklusion

- Die Qualität der Mietverträge ist nicht durchgängig gut. Nach Durchsicht der Mietverträge muss angenommen werden, dass die Qualität seit einigen Jahren nicht mehr durchgängig den Qualitätsansprüchen einer professionellen Immobilienbewirtschaftung entsprechen
- Da die Bewirtschaftung der Liegenschaften nicht ordentlich geführt wurde und die Unterlagen nicht mehr durchgängig vorhanden sind, besteht auch zukünftig ein erhebliches Risiko von finanziellen Ausfällen
- Ebenso besteht durch diese fehlerhafte Bewirtschaftung der Liegenschaften ein Prozess- und Reputationsrisiko für die Gemeinde Regensberg

Vorschlag weiteres Vorgehen

- Begleitung und Coaching für Erreichung einer professionellen Bewirtschaftung
- Aufarbeitung und Vervollständigung der Mietvertragsdossiers
- Physisches Ordnungssystem im Backoffice
- Klärung Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten in der Verwaltung
- EDV-System Evaluation

Für die Beantwortung allfälliger Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Istana Immobilien GmbH

Fabienne Metz Völkle