

**Bahnhof West, Köniz: Übernahme Baurechtsgrundstücke und Mietverhältnisse
Sägestrasse**

Kredit und Botschaft; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Situation

Beim vorliegenden Geschäft geht es um folgende vier Liegenschaften:

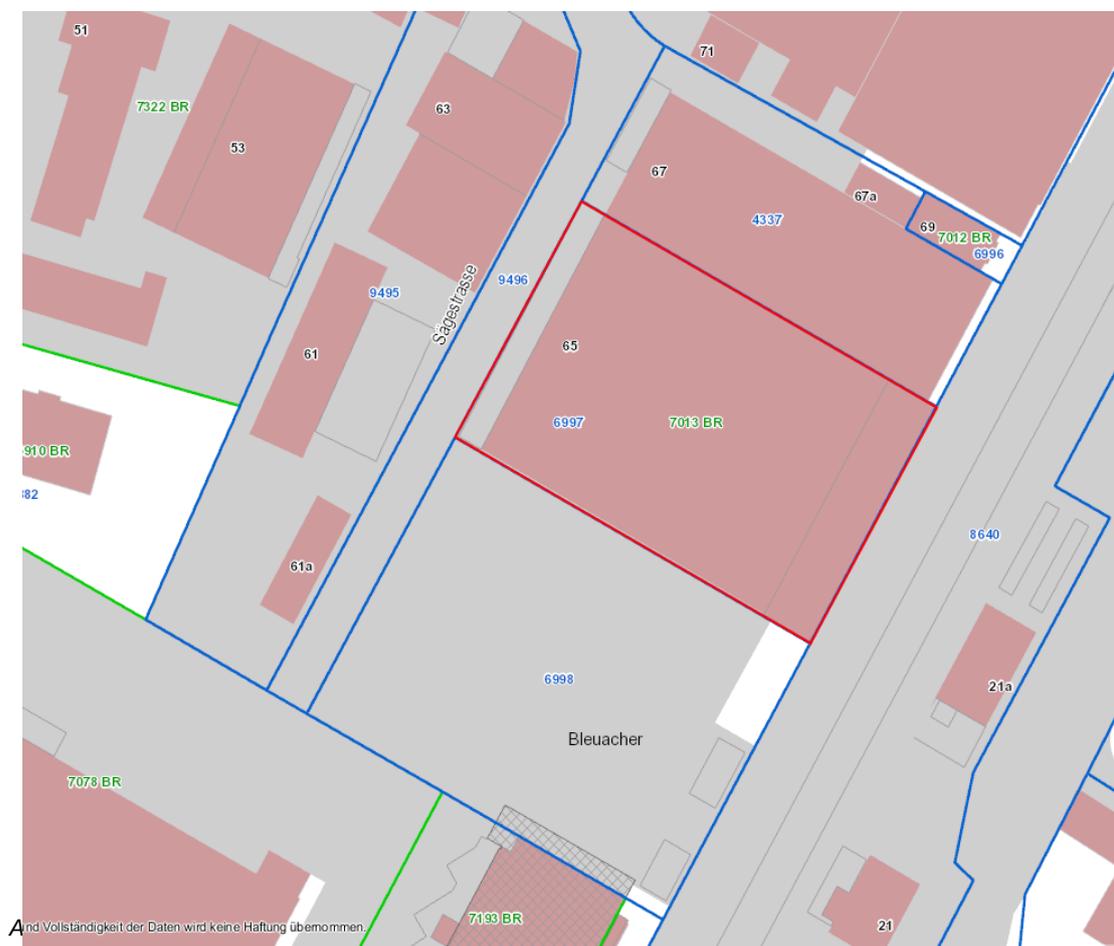
- a) Das grosse Gebäude mit der Backsteinfassade (Sägestrasse 65);
- b) den Anbau (Sägestrasse 67);
- c) den Turmbau (Sägestrasse 69);
- d) den Parkplatz.

Die Gemeinde ist in den oberen drei Stockwerken der Sägestrasse 65 eingemietet und verfügt auch über drei Parkplätze auf dem grossen Parkplatz. Die übrigen Stockwerke und Parkplätze werden von der Heiniger Kabel AG genutzt.



Das 4'105 m² grosse Areal mit den genannten Bauten und dem Parkplatz ist in vier Grundstücke aufgeteilt; auf zwei Grundstücken lastet ein Baurecht, welche nur noch bis 2033 dauern. Mit dem Näherrücken des Heimfalls drängt sich für alle Parteien die Frage nach der künftigen Nutzung dieses zentral gelegenen Areals auf. Sollen notwendige Investitionen noch getätigt oder müsste der Nutzungsplan überprüft werden? Hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Areal zu erwerben? Was sind die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerin? In diesem Kontext hat die Gemeinde zuerst das Gespräch mit der Grundeigentümerin / Baurechtsgeberin und Vermieterin gesucht. Eigentümerin aller vier Liegenschaften (Nrn. 4337, 6996, 6997 und 6998) ist eine Privatperson. Wegen sehr unterschiedlichen Wertvorstellungen und wegen einer anderen Auffassung bezüglich der drohenden Heimfallsentschädigung (Erklärung siehe Glossar am Schluss der Botschaft) blieben die Verhandlungen ohne Erfolg.

Nun gibt es die Möglichkeit, von der Heiniger Kabel AG die beiden Baurechte (BR 7013; Sägestrasse 65 und BR 7012; Sägestrasse 69) zu erwerben und in Mietverträge einzutreten, welche noch bis zum 30. April 2033 laufen.



Die Liegenschaften Nrn. 4337 (Gebäude Sägestrasse 67 und 67a) und 6998 (Parkplatz) hat die Heiniger Kabel AG von der Grundeigentümerin zugemietet.

Die Gemeinde ihrerseits, ist bei der Heiniger Kabel AG in der Sägestrasse 65 in drei Stockwerke mit 2'495 m² Nutzfläche eingemietet. Darin ist die Abteilung Soziales untergebracht. Nach dem Gemeindehaus Bläuacker (GHB) ist dies der zweitgrösste Bürostandort der Gemeinde (zum Vergleich: Büros GHB rund 4'500 m², Areal 101 rund 1'800 m²). Der Mietvertrag ist unbefristet, d.h. er kann jährlich auf Mitte Jahr mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden.

2. Argumentarium für den Erwerb durch die Gemeinde

Die Gemeinde ist am Erwerb interessiert, weil sie erstens ihre Mietflächen sichern will und zweitens, weil sie das Gebiet planerisch und städtebaulich direkt beeinflussen will. Sie erachtet diese bestens erschlossenen und zentral gelegenen Grundstücke als Schlüsselareal mit städtebaulichem Aufwertungspotential. Diese Gründe werden nachfolgend erläutert.

a) Sicherung der Mietflächen

Wenn die Gemeinde das Areal (Baurechte und Mietverhältnisse) nicht übernimmt, wird die Heiniger Kabel AG dieses mittelfristig am Markt anbieten, da sie ein Wegzug in Betracht zieht. Mit Berücksichtigung der gesicherten Mietzinseinnahmen (Gemeinde, Parkplätze), des vielfältigen Nutzungspotentials und der verkehrstechnisch idealen Lage beim Bahnhof ist davon auszugehen, dass eine Veräusserung innert nützlicher Frist zustande kommt. Dies um so mehr, als wegen der hohen Heimfallsentschädigung (vgl. nachfolgende Ausführungen in Ziffer 3) ein Erwerber, dessen Ziel vermutlich das gleiche ist, wie dasjenige der Gemeinde, nämlich die Übernahme der Liegenschaften, ein kalkulierbares Risiko eingehen dürfte.

Für die Gemeinde bedeutet dies, dass ihre Mietflächen unter Umständen einem Dritten vermietet werden könnten. Dieses Szenario könnte dann eintreten, wenn die Heiniger Kabel AG den Standort verlässt und damit neue Mieter gesucht werden müssten und die Fläche der Gemeinde je nach Interessent in die Vermietungsüberlegungen einbezogen werden könnte. Einen strategisch derart ideal gelegenen und preislich günstigen Ersatz zu finden, wäre kaum möglich. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Mieterausbau der Gemeinde für die Büros des Sozialdienstes über CHF 1.4 Mio. aus dem 2010 noch nicht amortisiert ist.

b) Planerische und städtebauliche Gründe

Die vier Liegenschaften sind für die Entwicklung des Bahnhofareals etwa gleich wichtig wie die Liegenschaft Sonnenweg 18 auf der gegenüberliegenden Seite, welche die Gemeinde 2018 über den Rahmenkredit erwerben konnte. Insbesondere der Parkplatz stellt eine unschöne Bau- und damit auch Nutzungslücke dar. Alle Versuche, dieses zentrale Gebiet besser auszunutzen, sind bisher an den Eigentumsverhältnissen gescheitert. Diese höhere Dichte ist zudem bereits mit einem Grenzbaurecht zu Lasten der südlich des Parkplatzes anstossenden Liegenschaft sichergestellt. Ein Erwerb der Baurechte soll ein erster Schritt zur endgültigen Sicherung des Areals sein, der sich durch einen späteren Erwerb des Grundeigentums ergeben soll. Die Gemeinde wäre als Eigentümerin des Baurechts und als Planungsbehörde mit entsprechender Planungshoheit in der Lage, die Verhandlungen mit der Grundeigentümern erfolgreich abzuschliessen. Zudem würde sie bis zum Ablauf der Baurechte über Vorkaufsrechte verfügen.

3. Stand der Verhandlungen

2012 haben die Grundeigentümerin bzw. Baurechtsgeberin und die Heiniger Kabel AG als Baurechtsnehmerin gemeinsam ihre Immobilien durch einen Bewertungsexperten bewerten lassen. Wie bei solchen Arealen üblich, hat der Experte den Wert der Grundstücke im Istzustand ermittelt und in einer zweiten Berechnung nach einer möglichen Neuüberbauung. Zu einer Einigung der Parteien kam es bis heute jedoch nicht. Gründe hierzu sind:

- Gemäss Gutachten wird per 30. April 2033 für das Gebäude Sägestrasse 65 eine Heimfallsentschädigung von über CHF 6.1 Mio. fällig. Dieser relativ hohe Wert entsteht dadurch, als gemäss Baurechtsvertrag für die Berechnung der Heimfallsentschädigung einzig der Zustandswert des Gebäudes massgebend ist. Nicht massgebend sind demnach der erzielbare Mietertrag und damit der üblicherweise bei einer Bewertung zu berücksichtigende Ertragswert. Das heisst, die Heimfallsentschädigung ist auch dann fällig, wenn das Gebäude keine oder nur tiefe Einnahmen generiert. Die hier getroffene Regel ist zum Vorteil der Baurechtsnehmerin, da die Heimfallsentschädigung unabhängig künftiger Verwendungs- und Vermietungsmöglichkeiten zu entschädigen sein wird. Auf der anderen Seite wirkt sich das aber negativ auf den Verkaufspreis der Baurechtsliegenschaften – also die mit dem Baurecht belasteten Liegenschaften – aus, da ein Käufer zum Kaufpreis auch noch die hohe Heimfallsentschädigung oder zumindest einen Teil davon dazurechnen wird bzw. diesen vom Landwert ohne Baurecht in Abzug bringt.
- In den Bewertungen wird mit einer Rückwärtsrechnung auf den Landwert bei maximaler Ausnutzung geschlossen. Diese maximale Ausnutzung lässt sich nur mit einem Neubau realisieren. In der Rückwärtsrechnung werden vom Ertragswert der Neubaupläche die Baukosten und der Gewinn unter Berücksichtigung einer Risikomarge in Abzug gebracht. Übrig bleibt demnach der Landwert, weil der Ertragswert den Gesamtwert einer Liegenschaft ergibt, der sich wiederum aus dem Landwertanteil und dem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Die grosse (neue) Menge an vermietbaren Flächen beim Neubauprojekt führt bei den heutigen tiefen Zinssätzen zu hohen Ertragswerten und damit eben auch zu hohen Preiserwartungen, welche der Markt bis jetzt nicht erfüllt hat, weil das Grundstück wie ausgeführt mit einer zu hohen Heimfallsentschädigung „belastet“ ist. Hinzu kommt, dass eine optimale Ausnutzung nur dann erreicht wird, wenn das ganze Areal planerisch und städtebaulich neu gedacht wird. Diese Risiken preist ein Käufer entsprechend ein.

- Die Grundeigentümerin erhält bis zum Ablauf der Verträge im April 2033 jährliche Baurechts- und Mietzinse von über CHF 237'000.--. Diese Einnahmen werden vorerst noch höher gewichtet, als die kommende, jedoch immer näher rückende hohe Heimfallsentschädigung.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, die Verhandlungen nicht mit der Grundeigentümerin zu führen, sondern als ersten Schritt und zur Sicherung ihrer Interessen, die Gespräche mit der Baurechtsnehmerin aufzunehmen. Als Verhandlungsgrundlage konnte man die Bewertungen von 2012 verwenden, da die seither eingetretenen Änderungen – tieferes Zinsniveau und tiefere Marktmieten – sich praktisch aufheben. Bei den Verhandlungen stellte sich heraus, dass die Heiniger Kabel AG in Avenches einen Neubau realisiert. Zwar wird sie ihren Hauptsitz vorläufig in Köniz belassen, doch mittelfristig will sie mehr Handlungsfreiheit. Die Übernahme der Baurechte und der langfristigen Mietverhältnisse durch die Gemeinde käme ihr daher entgegen, kann sie doch einen Teil der Räumlichkeiten vorläufig noch in Miete resp. Untermiete nutzen, ohne Kapital gebunden zu haben und der Kaufpreis wäre zudem ein Beitrag an die Baukosten des Neubaus.

4. Grundlagen der Kaufpreisbildung

Der ausgehandelte Kaufpreis beläuft sich auf gerundet CHF 9.6 Mio. und basiert auf einer Cashflowbetrachtung. Demnach wurden die budgetierten Einnahmen den budgetierten Ausgaben aus den Baurechten und den übernommenen Mietverhältnissen in der Zeit von Mitte 2021 (vorgesehener Zeitpunkt der Übernahme durch die Gemeinde) bis April 2033 (Ablauf der Baurechte) gegenüber gestellt (vgl. Tabelle 1, Beilage 1). Es handelt sich um folgende Positionen:

Einnahmen und Einsparungen

- Mietzinseinnahmen Dritte aus den Baurechten
- Einsparung Miete der eigenen Mietflächen in den Baurechten
- Mietzinseinnahmen aus der Untervermietung der übernommenen Mietverhältnisse
- Heimfallsentschädigung nach Ablauf des Baurechts im 2033

Ausgaben

- Baurechtszinse an die Grundeigentümerin
- Mietzinse aus den übernommenen Mietverhältnisse für die Parkplätze und das Gebäude Sägestrasse 67

Kosten und Risiken wurde zudem wie folgt berücksichtigt:

- Bei den Mietzinseinnahmen und beim Mietzins, den die Gemeinde bezahlt, wurden für die Kalkulation 20 % als sog. "Eigentümerlasten" abgezogen. Es handelt sich dabei um Ausgaben für Versicherungen, Liegenschaftssteuer, Unterhalt und Reparaturen sowie Rückstellungen welche ein Vermieter finanzieren muss.
- Bei den von der Heiniger Kabel AG selbst benutzten Flächen wurden Mieten unter den Marktverhältnisse angenommen, so dass ein Leerstandsrisiko bei deren Wegzug durch rasche Wiedervermietung minimiert werden kann (CHF 100.--/m²/Jahr im Erdgeschoss und den Obergeschossen und CHF 50.--/m²/Jahr in den Untergeschossen).

Da der Kaufpreis sofort fällig wird, die Einnahmen und Einsparungen sowie die Ausgaben dagegen erst in der Zukunft anfallen, wurden die Beträge diskontiert bzw. abgezinst. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass ein Betrag, den jemand erst zu einem späteren Zeitpunkt erhält, weniger Wert ist, als wenn man diesen heute erhält und damit sofort darüber verfügen kann (sog. Diskontierungsprinzip; Definitionen siehe Glossar am Schluss der Botschaft). Die Höhe des Wertverlustes hängt neben der Zeitdauer massgeblich auch vom Diskontierungssatz ab. Wenn z. B. 100 CHF in 12 Monaten fällig werden, sind diese bei einem Diskontierungssatz von 5 % heute 95 CHF wert, bei einem Diskontierungssatz von 3 % heute 97 CHF. Je höher der Diskontierungssatz ist, desto weniger wert ist ein Betrag im heutigen Zeitpunkt. Mit der Verkäuferin hat man sich für die Mietzinse, welche eine jährlich wiederkehrende Leistung sind, auf 3 % geeinigt, was bei 12 Jahren – also bis zum Baurechtsablauf – einem Abzinsungsfaktor von 0.83 entspricht. Dagegen handelt es sich bei der Heimfallsentschädigung um eine Einmalzahlung, bei welcher man sich auf einen Diskontierungssatz von 5 % geeinigt hat.

Dies ergibt einen Abzinsungsfaktor von 0.557. Die Mitte 2033 anfallende Heimfallsentschädigung von CHF 6.144 Mio. muss somit Mitte 2021 nur noch mit CHF 3.404 Mio. im Kaufpreis eingerechnet werden. Mit dem im Vergleich zu den wiederkehrenden Zahlungen höheren Abzinsungsfaktor und dem dadurch bewirkten tieferen Anrechnungswert der Heimfallsentschädigung wird das Risiko abgedeckt, welches u.a. durch die lange Wartefrist bis zum Heimfall gegeben ist, da sich ja die Zinssätze und Erträge in dieser Zeit zu Ungunsten der Gemeinde als neue Baurechtsnehmerin verändern können.

Wie eingangs erwähnt, ergibt sich aus dieser Kalkulation der (gerundete) Kaufpreis von CHF 9.6 Mio.

5. Wirkung auf die Erfolgsrechnungen

In Tabelle 2 (Beilage 1) sind die Positionen zu finden, welche sich auf die jährliche Erfolgsrechnung der Gemeinde auswirken. Bei dieser Jahresbetrachtung werden die Beträge nicht diskontiert und der Mietzins der Mietflächen der Gemeinde als Einsparung dargestellt. Dagegen wurde zusätzlich noch die Kaufpreisfinanzierung hinzu gerechnet. Der eingerechnete Zinssatz von 1 % enthält ebenfalls noch eine Risikomarge, denn aktuell beläuft sich die Verzinsung von Fremdkapital für die Gemeinde auf 0.4 %.

Konkret führt dies bei der Genehmigung des Geschäfts und unter der Annahme eines Vollzugs auf Mitte 2021 zu einer Entlastung in der Erfolgsrechnung von CHF 260'000.-- im gleichen Jahr und CHF 525'000.-- in den Folgejahren. Dies ergibt bis Mitte 2033 eine Summe von rund CHF 6.3 Mio. Dannzumal käme gegebenenfalls noch die Heimfallsentschädigung von rund CHF 6.144 Mio. hinzu, sofern es zwischenzeitlich nicht gelingt, das Grundeigentum erwerben zu können. Der Summe von CHF 12.4 Mio. steht demnach der bezahlte Kaufpreis von CHF 9.6 Mio. gegenüber, der damit auch unter Berücksichtigung der genannten Risiken mehr als nur refinanziert werden könnte.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit XX zu XX Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Kredit für die Übernahme (Kauf) der Baurechte Köniz Nrn. 7012 und 7013 und der Mietverhältnisse der Heiniger Kabel AG, Köniz, von CHF 9.62 Mio. (CHF 9.6 Mio. zuzüglich CHF 20'000.-- Beurkundungskosten) zu Lasten Konto Nr. 10840.0208 "Sägestrasse 65 - 69, Übernahme Baurechte" wird bewilligt.

2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut des Stimmzettels werden genehmigt.

Köniz, 13.01.2021

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Tabellen 1 und 2
- 2) Entwurf Abstimmungsbotschaft

Tabelle 1:
Cashflowbetrachtung (Einnahmen und Ausgaben) über Zeitraum Mitte 2021 bis Mitte 2033

Position	Betrachtungszeitraum	auf 12 Jahre diskontierte Werte
<u>Einnahmen:</u>		
Mietzins EG/OG	Mitte 2021 - Mitte 2033	2'444'703.--
Mietzins UG	Mitte 2021 - Mitte 2033	838'923.--
Mietzins Parkplätze	Mitte 2021 - Mitte 2033	361'211.--
Mietzins Mobilfunkantennen	Mitte 2021 - Mitte 2033	232'526.--
Mietzins Gemeinde (inkl. 3 PP)	Mitte 2021 - Mitte 2033	3'228'314.--
Mietzins Sägestr. 67 Heiniger Kabel AG	Mitte 2021 - Mitte 2033	1'489'119.--
Summe Einnahmen		8'594'796.--
<u>Ausgaben:</u>		
Baurechtszins an Grund	Mitte 2021 - Mitte 2033	-661'523.--
Mietzinse PP und Sägestr. 67 an Eigentümerin	Mitte 2021 - Mitte 2033	-1'704'882.--
Saldo Einnahmen / Ausgaben		6'228'391.--
Wert Heimfallsentschädigung	Wert Mitte 2021	3'404'504.--
Total		9'632'835.--

Tabelle 2:
Erfolgsrechnung jährlich

Position	Mietflächen / Anzahl	CHF / Jahr Bruttoertrag	CHF / Jahr Nettoertrag (Bruttoertrag /. 20 % Eigentümerlasten)
Mietzins EG/OG	3'100 m ²	306'875.--	245'400.--
Mietzins UG	2'100 m ²	105'250.--	84'200.--
Mietzins Parkplätze	50 AP	45'000.--	36'000.--
Mietzins Mobilfunkantennen	2 St.	29'200.--	23'300.--
Mietzins Gemeinde (Einsparung)	2'495 m ²	405'125.--	324'100.--
Mietflächen Sägestr. 67	1'870 m ²	186'875.--	149'500.--
Total Einnahmen			862'500.--
./. Baurechtszins		-66'400.--	-66'400.--
./. Mietzinse PP und Sägestr. 67		-171'200.--	-171'200.--
./. Fremdkapitalzinsen			-100'000.--
Total Ausgaben			337'600.--
Saldo pro Jahr			524'900.--
Total über 12 Jahre			6'298'800.--
Heimfallsentschädigung			6'144'000.--
Gesamtsumme über 12 Jahre			12'442'800.--