

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2202.6

Geviert Kolinplatz: Gesamtsanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Gesamtkredit

Zusatzbericht des Stadtrats vom 12. August 2014

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Zusatzbericht zur Gesamtsanierung Kolineviert. Das Traktandum wurde an der GGR-Sitzung vom 1. Juli 2014 vor allem aus zeitlichen Gründen abtraktandiert. Zudem wurden zusätzliche Informationen angefordert. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Einleitung
2. Mieterträge
3. Optionen
4. Berechnung Bruttorendite
5. Fazit
6. Antrag

1. Einleitung

Die GGR Vorlage zum Baukredit Kolineviert wurde dem Stadtrat am 13. Mai 2014 vorgelegt. Das Geschäft wurde an der GGR-Sitzung vom 1. Juli 2014 aus zeitlichen Gründen abtraktandiert und es wurden weitere Informationen zu den Mieterträgen, der Berechnung der Bruttorendite und alternativen Optionen verlangt. Der entsprechende Zusatzbericht soll der GPK und der BPK zur Kenntnis gebracht werden.

Um den GGR umfassend über die Sanierung des Kolinevierts und die finanziellen Aspekte orientieren zu können, wurde eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben. Diese liegt nun vor. Die Werte wurden in die Berechnung der Bruttorendite eingearbeitet und der Verkehrswert kann nun ausgewiesen werden.

2. Mieterträge

Ladenlokale Erdgeschoss

Das Sanierungskonzept sieht in allen vier Gebäuden in den Erdgeschossen weiterhin eine gewerbliche Ladennutzung vor. Insbesondere ist angedacht, im Gebäude Kolinplatz 21 ein Café/Bistro für die Öffentlichkeit einzurichten und somit einen wesentlichen Beitrag zur Belebung der Altstadt zu erreichen. Die Bäckerei Hotz Rust AG, derzeit in der Kirchenstrasse 3, hat bereits Interesse angemeldet. Eine öffentliche Ausschreibung wird durch die Abteilung Immobilien nach Vorliegen des Baukredits vorgenommen. So besteht für den Mieter die Möglichkeit den Mieterausbau parallel zur Bauphase auf eigene Kosten vorzunehmen und ein Leerstand nach Fertigstellung kann vermieden werden. Zusätzlich erhält die Stadt frühzeitig Kenntnis über die Einnahmen.

Bei der Berechnung der Bruttorendite wurden für die Ladenlokale im Erdgeschoss Mietpreise zwischen CHF 350.00/m²a und CHF 420.00/m²a angesetzt.

In einer Studie (Bericht vom 15. März 2013) zur Nachnutzung der Verwaltungsgebäude (im Rahmen der Zentralisierung der Stadtverwaltung beauftragt), setzt das Immobilienberatungsunternehmen Wüest und Partner für in unmittelbarer Nähe des Kolinplatzs liegenden Laden-/Lokal-/Caféflächen einen durchschnittlichen Mietpreis in Höhe von CHF 500.00/m²a an. Weiterhin steigende Mietpreise sind aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Grosswetterlage nicht zu erwarten. Die Stadt Zug geht daher von einem tieferen Mietpreis von CHF 360.00 – 420.00/m²a aus, der nach der Sanierung in zwei bis drei Jahren erzielt werden kann. Diese Einschätzung darf als realistisch angesehen werden.

Wohnungen in den Obergeschossen

In den Obergeschossen der Gebäude Kolinplatz 19, Kirchenstrasse 3 und 5 sind Wohnungen vorgesehen. Die zur Ermittlung der Einnahmen und der Renditeberechnung eingesetzten Mietpreise haben eine Spannweite von CHF 300.00 – 360.00/m²a.

Wüest und Partner setzt in seiner Studie für Wohnungen am Kolinplatz Mietpreise in Höhe von CHF 400.00/m²a an. Aktuelle Online-Recherchen haben ergeben, dass in Umgebung zum Kolinplatz derzeit Mietpreise zwischen CHF 271.00 und CHF 550.00/m²a ausgeschrieben sind. Die für die Renditeberechnung zugrunde gelegten Mieteinnahmen liegen im unteren Mittel. Auch diese Annahme darf als realistisch gelten. Immerhin dürften sich die Objekte nach der Sanierung durch einen gewissen Liebhaberwert auszeichnen. Nichtsdestotrotz wurden für die Renditeberechnung auch für die Wohnungen die von Wüest und Partner angesetzten Mietpreise unterschritten und die Einnahmeprognosen im Sinne einer vorsichtigen Schätzung vorgenommen.

Studentenwohnungen/Wohnungen für junge Menschen

Gemäss einer alten politischen Forderung sollen im Gebäude Kolinplatz 21 Wohnungen für junge Menschen in Ausbildung realisiert werden. Es wurden unter Berücksichtigung des Standortvorteils in der Altstadt Einnahmen zwischen CHF 470.00 und CHF 880.00 pro Zimmer und Monat angesetzt. Angesichts der besonderen Lage mitten in der Altstadt und des besonderen „Cachés“, welche die Zimmer und Wohnungen versprechen, sind Mietzinse in dieser Höhe ebenfalls als realistisch und sinnvoll zu erachten.

Mieterspiegel nach der Sanierung

Grafik 1: Mieterspiegel nach der Sanierung

Kolinplatz 19							
Etage	Nr.	Bezeichnung	Whg	m ²	EP/m ² a	Netto* / Jahr	Netto / Monat
EG	001	Laden & Lager	2.0	52.5	420.00	22'050.00	1'837.50
1.OG	101	Wohnung 1	2.0	59.0	300.00	17'700.00	1'475.00
2.OG	201	Wohnung 2 Maisonette	3.5	103.0	330.00	33'990.00	2'832.50
3.OG							
DG	401	Estrich	2.0	44.0	50.00	2'200.00	183.33
Total Mieteinnahmen						75'940.00	6'328.33

Kolinplatz 21							
Etage	Nr.	Bezeichnung	Whg	m ²	EP/m ² a	Netto* / Jahr	Netto / Monat
UG	-101	Lager-Gastro		89.0	80.00	7'120.00	593.33
UG	-102	Disponibel		31.4	80.00	2'512.00	209.33
EG	001	Bistro / Laden		114.0	360.00	41'040.00	3'420.00
1.OG	101	Studentenzimmer 1	1.0	13.5	420.00	5'670.00	472.50
1.OG	102	Studentenzimmer 2	1.0	15.0	420.00	6'300.00	525.00
2.OG	201	Studentenzimmer 3	1.0	13.5	450.00	6'075.00	506.25
2.OG	202	Studentenzimmer 4	1.0	19.8	450.00	8'910.00	742.50
2.OG	203	Studentenzimmer 5	1.0	14.7	450.00	6'615.00	551.25
2.OG	204	Studentenzimmer 6	1.0	14.4	450.00	6'480.00	540.00
3.OG	301	Studentenzimmer 7	1.0	13.3	470.00	6'251.00	520.92
3.OG	302	Studentenzimmer 8	1.0	11.4	470.00	5'358.00	446.50
3.OG	303	Studentenzimmer 9	1.0	12.4	510.00	6'324.00	527.00
4.OG	401	Studentenzimmer 10	1.0	14.4	510.00	7'344.00	612.00
4.OG	402	Studentenzimmer 11	1.0	20.8	510.00	10'608.00	884.00
Total Mieteinnahmen						126'607.00	10'550.58

Kirchenstrasse 3 + 5							
Etage	Nr.	Bezeichnung	Whg	m²	EP/m²a	Netto* / Jahr	Netto / Monat
UG 3	-101	Keller/Technik/Waschr./Keller			-	-	-
EG 3	001	Laden 1		81.0	418.00	33'858.00	2'821.50
1.OG 3	101	Wohnung 1	4.5	102.0	330.00	33'660.00	2'805.00
2.OG 3	201	Wohnung 2	4.5	102.0	330.00	33'660.00	2'805.00
3.OG 3	301	Wohnung 3	4.5	108.0	330.00	35'640.00	2'970.00
4.OG 3	401	Wohnung 4	3.5	63.0	360.00	22'680.00	1'890.00
DG	501	Estrich	1.0		-	-	-
EG 5	002	Laden 2	1.0	9.0	350.00	3'150.00	262.50
1.OG 5	102	Wohnung 5	3.5	67.0	330.00	22'110.00	1'842.50
2.OG 5							
3.OG 5	202	Wohnung 6	4.5	82.0	360.00	29'520.00	2'460.00
4.OG 5							
5.OG 5							
DG	601	Estrich	1.0		-	-	-
Total Mieteinnahmen						214'278.00	17'856.50

Gesamteinnahmen Kolineviert / Jahr:

416'825.00

* Aufgrund der Sanierung und der Erhöhung des Ausbaustandards werden zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Nebenkosten ausgewiesen.

3. Optionen

Bislang wurden verschiedenste Varianten und Szenarien für den Neubau des Kolinplatzes 21 und die Sanierung des umliegenden Gevierts diskutiert und beraten. Grundlage waren mehrere Planungsprojekte, unter anderem zum Verwaltungszentrum der Einwohnerkontrolle, der Wettbewerb zum Neubau Kolinplatz 21 oder die Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Kirchenstrasse 3 und 5 und Kolinplatz 19.

Wesentliche Erkenntnis daraus war, dass die städtebauliche wie auch bau- und nutzungsspezifische Abhängigkeit der Gebäude unter- und voneinander so gross ist, dass eine losgelöste Betrachtung nicht möglich ist. Ein einzelner Neubau oder eine losgelöste Sanierung einzelner Gebäude ist faktisch nicht umsetzbar. Die Vorlage Nr. 2202.3 „Geviert Kolinplatz: Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21: Gesamtkredit“ gibt hierüber ausführlich Auskunft und beleuchtet die Umstände und Hintergründe.

Alternativen zur vorgesehenen Sanierung durch die Stadt Zug müssen daher differenziert betrachtet und kritisch betrachtet werden:

a) **Etap pierung der geplanten Baumassnahmen**

Aufgrund der Abhängigkeiten untereinander hätte eine Etappierung Mietzinsausfälle und höhere Baukosten zur Folge und wird daher vom Baudepartement nicht empfohlen (siehe Vorlage Nr. 2202.3).

b) **Veräusserung der Grundstücke**

Die Gebäude im Kolineviert befinden sich im Finanzvermögen der Stadt Zug. Die Flächen werden für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht benötigt. Deshalb wurden die Gebäude hinsichtlich einer allfälligen Devestition geprüft. Aufgrund verschiedener Faktoren sieht der Stadtrat von einer Veräusserung aus den folgenden Erwägungen ab.

1. Schliessung der Brandlücke Kolinplatz 21

Seit 1999 klafft eine hässliche Brandlücke am Kolinplatz 21. Nachdem vor Jahren ein Projektierungskredit ohne weiteren Nutzen gesprochen worden ist, ist es nun an der Zeit, diese zu schliessen. Diese Forderung ist weit gehend unbestritten.

2. Preismindernde Faktoren

Die erwähnten vielseitigen Abhängigkeiten der Liegenschaften sowie der sehr hohe Sanierungsbedarf haben unzweifelhaft einen stark wertmindernden Einfluss auf die Liegenschaften im Kolineviert. Der Verkehrswert der Grundstücke beträgt zum Stichtag 12. Juli 2014 rund CHF 2.98 Mio. Aufgeteilt auf die einzelnen Objekte hat die vorgenommene Verkehrswertschätzung die folgenden Werte ergeben (siehe Beilage Immobilienbewertung Wohn- und Geschäftshäuser Kolineviert vom 29. Juli 2014):

Kirchenstrasse 3:	CHF	1'040'000.00
Kirchenstrasse 5:	CHF	460'000.00
Kolinplatz 19:	CHF	830'000.00
Kolinplatz 21:	CHF	650'000.00
Total	CHR	2'980'000.00

Die ermittelten Verkehrswerte basieren auf dem Ertragswert und berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren, die für mögliche Käufer kaufpreisbestimmend wären. Dazu gehören insbesondere die Nachfrage nach dem zu bewertenden Objekt, die nachhaltig erzielbaren Mietzinse, deren Qualität und Risiken sowie die in Zukunft anfallenden Kosten.

Nach Aussage des Schätzers hat die Wertermittlung nach der Discounted Cash-Flow-Methode einen negativen Wert ergeben. Das bedeutet, der zu erwartende Unterhalts- und Sanierungsaufwand übersteigt vorderhand die erwartenden Einnahmen. Berücksichtigt wird dabei ein Zeitraum von in der Regel 10 Jahren. Eine Veräusserung einzelner Gebäude oder „en bloc“ an private Investoren wird daher als nicht erfolgsversprechend angesehen.

3. Politische Hinweise

Die Debatte zum Nachnutzungskonzept (GGR-Vorlage Nr. 2222) hat gezeigt, dass der Grosse Gemeinderat mit Ausnahme des Hauses Zentrum und mit Vorbehalten der Liegenschaft Ägeristrasse 7 einer Veräusserung von Liegenschaften der Verwaltungsgebäude und in deren unmittelbaren Umgebung äusserst kritisch gegenübersteht. Insbesondere der anfangs angedachte Verkauf der Liegenschaften Kolinplatz 4 und 14 ist stark hinterfragt worden. Es wäre schwer verständlich, wenn die Häuser im Kolineviert und an der Kirchenstrasse, die nota bene weit geringere Schätzungswerte aufweisen, ohne Not veräussert würden. Eine ähnliche Stossrichtung verfolgte die Motion Othmar Keiser: „Kolineviert städtische Immobilien – Gesamtsicht halten“ vom 26. August 2013. Der Stadtrat hat in der Motionsbeantwortung Vorlage Nr. 2281 vom 22. Oktober 2013 ebenfalls dargelegt und insbesondere begründet, weshalb er von Verkaufsverhandlungen für die Kirchenstrasse 3 und 5 absehen wird.

4. Immobilienstrategie und finanzielle Aspekte

Eine Abgabe der Gebäude ohne Gegenwert in Form von bebautem oder unbebautem Land widerspricht der aktiven Wohnungspolitik und Immobilienstrategie, die sich der Stadtrat auf die Fahnen geschrieben hat. Hinzu kommt dies: Auch wenn unter „Tafelsilber“ durchaus Verschiedenes verstanden werden kann, kann doch nach der Sanierung der Liegenschaften im Kolineviert von Gebäuden von erheblichem Wert gesprochen werden – sowohl aus der Sicht der Nutzung und des Städtebaus. Bei einem Verkauf zum heutigen Zeitpunkt würden überdies land- und liegenschaftspolitische Optionen, die sich heute zugegebenermassen noch nicht konkret abzeichnen aber früher oder später eröffnen könnten, unnötig vergeben. Dies ohne Not zu tun, wäre unklug.

Finanzpolitisch beurteilt der Stadtrat die vorgesehene Sanierung und Vermietung als richtig. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn man bedenkt, dass der aktuelle Referenzzinssatz von aktuell rund 2 Prozent noch Perspektiven offen lässt. Das bedeutet, dass bezüglich der Mietzinsen bei steigenden Hypothekarzinsen – davon ist mittel- und langfristig auszugehen – noch Potenzial nach oben vorhanden sein dürfte. Was die konkreten Zahlen betrifft, verweisen wir auf die folgenden Einnahmen- und Renditeberechnungen.

c) Vergabe im Baurecht

Des Weiteren kann auch eine Vergabe im Baurecht in Betracht gezogen werden. Auf der Grundlage der der aktuell geschätzten Landwerte und einer Verzinsung in Höhe von 2.5% beträgt der Baurechtszins für alle vier Grundstücke rund CHF 59'200.00 pro Jahr. Die Einmalzahlungen für die Gebäudewerte beträgt gemäss Schätzung vom 29. Juli 2014 CHF 2.9 Mio. Eine Übernahme der Grundstücke im Baurecht erscheint daher im Vergleich mit einem Erwerb der Grundstücke auch für private Dritte nicht lukrativ. Die Chance auf eine Vermarktung des Kollingvierts im Baurecht wird daher als nur bedingt durchführbar erachtet.

Zudem gäbe die Stadt bei einer Vergabe der Grundstücke im Baurecht, wie auch bei einer Veräusserung der Grundstücke, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Kollingvierts aus der Hand.

d) Erhalt der aktuellen Situation

Letztendlich kann die bestehende Situation weitergeführt werden. Aufgrund des Zustands der Gebäude ist mit einer Steigerung der laufenden Unterhaltskosten und tendenziell sinkenden Mieteinnahmen zu rechnen. Langfristig ist dies aufgrund der desolaten Gebäudezustände aber sicherlich keine Option. Die Mieterträge blieben durch die Unternutzung des Grundstücks Kolinplatz 21 unter den potentiell möglichen Mieterträgen deutlich zurück. Der Umbau aus einem Guss trägt auch zur Attraktivität der Altstadt bei.

4. Berechnung Bruttorendite

Auf Grundlage der in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung wurde die Bruttorendite (neu) berechnet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der relative Landwert, der der Berechnung zugrunde liegt, über den (neuwertigen) Ertragswert berechnet wurde. Das bedeutet, der hohen Ausnutzung (geringe Grundstücksgrösse, grosse Geschossfläche) der Grundstücke wurde dadurch besondere Bedeutung beigemessen.

Dadurch ergibt sich folgende Bruttorendite:

Grafik 2: Berechnung Bruttorendite Kolineviert

	zukünftig Finanzvermögen		zukünftig Umwidmung ins Verwaltungsvermögen*
Gebäude	Kolinplatz 19	Kirchenstrasse 3+5	Kolinplatz 21
Mietzins	75'940.00	214'278.00	126'607.00
Gebäudezeitwert in CHF	612'502.00	2'035'575.00	290'181.00
Landwert in CHF gesamt / m ²	518'393.00	1'155'023.00	693'618.00
Sanierungskosten in CHF	2'449'300.00	5'260'000.00	4'469'000.00
davon wertvermehrende Sanierungskosten in CHF	1'714'510.00 70%	2'630'000.00 50%	4'245'550.00 95%
Anlagewert	2'845'405.00	5'820'598.00	5'229'349.00
Bruttorendite ohne Abschreibung	2.7%	3.7%	2.4%
Abschreibungen in CHF:	1'320'000.00	1'500'000.00	0.00
Bruttorendite inkl. Abschreibung:	5.0%	5.0%	2.4%
			* Grossmehrheitlich Studentenwohnungen Erfüllung sozialer Funktionen
Abteilung Immobilien, 5. August 2014			

Anlagen ins Finanzvermögen stellen nach HRM2 Renditeobjekte dar. Deshalb musste im Zusammenhang mit der Investition ins Finanzvermögen anhand der Berechnung ein Impairment Test nach HRM2 vorgenommen werden, um festzustellen, ob die Bruttorendite genügend hoch ist. Dies war erforderlich, da weder nach HRM2 noch nach dem Finanzhaushaltsgesetz (FHG) das Finanzvermögen abgeschrieben wird. Nach HRM2 und FHG § 13 muss beim Finanzvermögen bei der Erstellung oder beim Kauf abgeklärt werden, ob der realisierbare Ertrag eine genügend hohe Rendite abwirft. Die Rendite soll gemäss geltenden Prüfungsvorschriften grundsätzlich 5 % betragen, damit beim Anlagewert keine dauerhafte Wertminderung vorliegt. Zudem muss das Finanzvermögen nach der Inbetriebnahme mindestens alle 10 Jahre neu bewertet werden. Gemäss obiger Darstellung der Bruttorendite ohne Abschreibung entspricht die Rendite beim Kolinplatz 19 mit 2.7% respektive 3.7% bei der Kirchenstrasse weder dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden noch HRM2. Es liegt also eine Wertminderung vor. Der Erstellungswert (Anlagewert) muss also entsprechend wertberichtigt werden, damit die geforderte Rendite erreicht werden kann. Die *dauerhafte Wertminderung* wird nach § 13 FHG, Bewertungsgrundsätze, Abs. 2 über das Eigenkapital abgeschrieben.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die vorgenommene Berechnung der Bruttorendite sehr konservativ vorgenommen wurde. Die vorsichtig geschätzten Mieteinnahmen als auch der hohe Anlagewert führen zu der Ausweisung einer Bruttorendite von unter 5%. Die Berechnung der Anlagewerte erfolgte, da die Gebäude sich bereits sehr lange im Eigentum der Stadt befinden, über den Land- und Gebäudewert zuzüglich der wertvermehrenden (und nach HRM2 aktivierbaren) Sanierungskosten. Da in den Gebäuden nach dem Erwerb keine grösseren Baumassnahmen durchgeführt wurden, hat sich ein *erheblicher Sanierungsstau* gebildet. Die Gebäude des Kolineviert, exklusive des Kolinplatzes 21, sind im Inventar für schützenswerte Bauten aufgeführt.

Aus fachlicher Sicht ist nach Einschätzung des kantonalen Amtes für Denkmalpflege eine Unterschutzstellung gerechtfertigt. Der dadurch bedingte erhöhte Sanierungsaufwand schlägt sich in der Höhe der Sanierungskosten nieder.

Die Höhe der einmaligen Abschreibung wird erst nach Bauabrechnung und die tatsächlichen Mieteinnahmen erst nach Vermietung exakt beziffert werden können. Der Kolinplatz 21 wird nach der Sanierung in das Verwaltungsvermögen übernommen.

5. Fazit

Mit der Sanierung des Geviert Kolinplatz und der bezeichneten Liegenschaften an der Kirchenstrasse 3 und 5 betreibt die Stadt Zug eine aktive Immobilienpolitik, wie in der Immobilienstrategie gefordert wird. Sie unterstreicht darüber hinaus ihre Vorbildfunktion bezüglich Stadtentwicklung sowie in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht. Nicht zuletzt durch die öffentliche Nutzung in den Erdgeschossen und die Aufwertung des Innenhofs kann über die Sanierung eine attraktive Belebung für die Altstadt erreicht werden.

Der „Neubau“ Kolinplatz 21 erfüllt eine alte politische Forderung nach preisgünstigem Wohnen für Jugendliche und junge Menschen in der Ausbildung nach. Die Sanierung und Vermietung der übrigen Gebäude im Kolineviert sichert sich die Stadt Zug langfristig eine Einnahmequelle, sie entspricht damit überdies der Maxime einer aktiven und zukunftsweisenden Immobilienpolitik, die Handlungsspielräume schafft oder zumindest erhält. Um die gesetzlichen Vorgaben von HRM2 und Finanzhaushaltsgesetz einzuhalten, ist eine Abschreibung auf dem Anlagewert der Liegenschaften Kolinplatz 19 sowie Kirchenstrasse 3 und 5 im Umfang von total CHF 2.82 Mio. unumgänglich. Die Sanierungsmassnahmen im Umfang von rund CHF 12 Mio. erachtet der Stadtrat in seiner Gesamtbeurteilung als richtig.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Zusatzbericht zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 12. August 2014

Dolfi Müller
Stadtpäsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Immobilienbewertung Wohn- und Geschäftshäuser Kolineviert vom 29. Juli 2014

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 2121.