

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**TEAG Technologiepark-Immobilien AG (Morgenstrasse 128, 3018 Bern):
Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen****1. Worum es geht**

Mit dem vorliegenden Vortrag wird dem Stadtrat die Entwidmung und Übertragung der Beteiligung von 33,33 % an der TEAG Technologiepark-Immobilien AG vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beantragt. Die Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) definiert das Finanz- und das Verwaltungsvermögen wie folgt:

Art. 74 GV

Finanzvermögen

Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können.

Art. 75 GV

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Die bei der Gründung der TEAG auferlegte Zweckbestimmung – die Förderung des Technologietransfers im Kanton durch Bereitstellung geeigneter Mietflächen – ist seit geraumer Zeit erfüllt, so dass es richtigerweise einer Beteiligung der Standortgemeinde nicht mehr bedarf. Der Technologiepark ist heute ein gewöhnliches, wenn auch mit hohem Ausbaustandard und Facility-Management-Dienstleistungen ausgestattetes Bürogebäude. Die Beteiligung stellt faktisch eine reine Immobilienanlage dar.

Die Zuständigkeit für eine Entwidmung bestimmt sich gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g und Artikel 104 GV nach dem Verkehrswert. Der Verkehrswert bzw. Marktwert der Beteiligung wird auf Fr. 2 080 000.00 geschätzt. Gemäss Artikel 51 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt im vorliegenden Fall die Entscheidungskompetenz beim Stadtrat.

2. Objektbeschreibung

Stadtkreis		VI
Grundbuch Nr. Baurecht		BR 3242
Grundbuch Nr. Baurechtsliegenschaft		3241
Grundstücksfläche	GSF	4 184 m ²
Nutzungszone		Gewerbe-/Industrie (IG)
Nutzfläche (Dienstleistung/Gewerbe)		10 891 m ²
Gebäudevolumen		71 370 m ³
Gebäudeversicherungswert	Fr.	47 372 100.00

Aktienkapital	Fr.	4 800 000.00
Beteiligung Stadt Bern am Aktienkapital		33,33 %
Nominal 1 600 Aktien à Fr. 1 000.00	Fr.	1 600 000.00
Buchwert gemäss Wertschriftenverzeichnis	Fr.	1 600 000.00
Marktwert (Verkehrswert)	Fr.	2 080 000.00

Die TEAG Technologiepark-Immobilien AG ist Eigentümerin des Baurechts Bern Gbbl.-Nr. 3242/VI auf welchem das Gebäude Morgenstrasse 128 steht. Baurechtsgeber ist der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, auf dessen Baurechtsliegenschaft Bern Gbbl.-Nr. 3241/VI die Baurechtsdienstbarkeit mit einer Laufdauer bis 31. August 2057 lastet.

Die Hauptnutzung ist eine Büronutzung mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wie Auditorium, Sitzungszimmer, Restaurant und Empfang. Zudem stehen 104 Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle zur Verfügung.

3. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 29. Juni 1988 hat der Gemeinderat einer Beteiligung am Aktienkapital der Trägerschaft für einen Berner Technologiepark in der Höhe von Fr. 150 000.00 zugestimmt. Im Jahr 1993 konnte der Betrieb aufgenommen werden. Mit einer Vermietungsquote von 90 % an High-Tech-Unternehmen verzeichnete der erste und bisher auch einzige Technologiepark in der Stadt von Anfang an einen grossen Erfolg. Allerdings fiel der Bau und die Vermietung in die Immobilienkrise mit der Folge von hohen Wertberichtigungen, welche auch auf dem Gebäude Morgenstrasse 128 im Geschäftsjahr 1997 vorgenommen werden mussten, was zu einer massiven Unterbilanz von über 20 Mio. Franken führte. Nachdem mit den Grundpfandgläubigerinnen und -gläubigern sowie den übrigen Darlehensgeberinnen und -gebern – zu welchen neben der Ascom AG, der Schweizerischen Mobiliar und der Emch & Berger AG auch die damalige Schweizerische Volksbank und der Kanton gehörten – ein Schuldenschnitt vereinbart werden konnte, hat der Gemeinderat dem Stadtrat eine Aufstockung der Beteiligung der Stadt von 1,6 Mio. Franken beantragt. In Anbetracht dessen, dass die Stadt Bern für die Sanierung der TEAG Technologiepark-Immobilien AG bis auf die Abschreibung der alten Beteiligung von Fr. 150 000.00 und einem Verzicht auf den aufgelaufenen Baurechtszins von Fr. 160 000.00 keine Gläubigererlasse gewähren musste, da keine Hypotheken und übrige Darlehen gewährt wurden, stimmte der Stadtrat der Sanierung zu.

In den Folgejahren konnte der Betrieb des Berner Technologieparks erfolgreich geführt und die Vollvermietung nahezu erreicht werden. Stadt- und Kantonsvertretende im Verwaltungsrat haben deshalb den «Rückzug» der behördlichen Beteiligungen und damit der Mehrheitsaktionäre – die Stadt ist mit 33,33 % und der Kanton mit 22,5 % beteiligt – vorgeschlagen, worauf sowohl der Gemeinde- wie auch der Regierungsrat einer Veräusserung zustimmten. Mit Beschluss vom 7. September 2011 hat der Gemeinderat die damalige Liegenschaftsverwaltung – heute Immobilien Stadt Bern – mit dem Verkauf des städtischen Anteils an der TEAG Technologiepark-Immobilien AG von 33,33 % (Nominalwert 1,6 Mio. Franken) beauftragt. Als Mehrheitsaktionäre haben Stadt und Kanton anstelle der Aktienveräusserung (Share Deal) den Verkauf der Immobilie (Asset Deal) favorisiert, was nach erfolgreicher Marktzuführung zu einem guten Angebot führte. Leider konnte mit dem Investor keine Einigung des geforderten künftigen (höheren) Baurechtszinses im Hinblick auf einen normalen und nicht auf einen Technologiepark mit vielen Start-ups-Firmen ausgerichteten Betrieb gefunden werden. Der Verwaltungsrat beschloss, vor einer erneuten Marktzuführung die neuen Baurechtskonditionen mit der Stadt zu verhandeln. Die nachfolgende, diesmal von einem Dritten durchgeführte Marktzuführung, gelang indessen nicht, so dass nicht zuletzt wegen den

aktuellen Überkapazitäten auf dem Büroflächenmarkt und dem damit verbundenen geringeren Interesse an Anlagen in Geschäftsimmobilien die Verkaufsbemühungen sistiert wurden.

4. Entwidmung, Zuweisung in den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) und finanzielle Auswirkungen

Wie erwähnt, ist die bei der Gründung der TEAG auferlegte Zweckbestimmung – die Förderung des Technologietransfers im Kanton durch Bereitstellung geeigneter Mietflächen – seit geraumer Zeit erfüllt, so dass es richtigerweise einer Beteiligung der Standortgemeinde nicht mehr bedarf. Der Technologiepark ist heute ein gewöhnliches, wenn auch mit hohem Ausbaustandard und Facility-Management-Dienstleistungen ausgestattetes Bürogebäude. Die Beteiligung stellt faktisch eine reine Immobilienanlage dar und dient nicht mehr der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Der Technologiepark erwirtschaftet zurzeit eine ordentliche Rendite und schüttet 3 % Dividende aus. Aus diesen Gründen und weil es sich um eine reine Geschäftsimmobilie handelt, soll die Beteiligung als Anlage in das Finanzvermögen übertragen und gestützt auf Artikel 3 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 841.1) dem Fonds zugewiesen werden. Dies mit der Option, die Beteiligung später – bei besserer Vermarktungsaussicht – zu veräussern.

Die Aktien weisen in der Buchhaltung folgende Werte aus:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Buchwert</u>
TEAG Technologiepark-Immobilien AG Bern	Fr. 1 600 000.00

Die Übertragung der Beteiligung an der TEAG Technologiepark-Immobilien AG, welche Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks und damit am Gebäude Morgenstrasse 128 ist, vom Verwaltungsvermögen ins Fondsvermögen soll rückwirkend per 1. Januar 2018 zum Buchwert von Fr. 1 600 000.00 für 1 600 Aktien erfolgen. Danach wird die Beteiligung auf den Marktwert (Verkehrswert) aufgewertet. Im aktuellen schwierigen Marktumfeld für gewerblich genutzte Immobilien wird hierzu auf den aktuellen Steuerwert abgestützt, welcher für die Beteiligung Fr. 2 080 000.00 beträgt und vorliegend dem Marktwert gleichgestellt wird.

Die Differenz vom Buchwert (Fr. 1 600 000.00) zum aktuellen Marktwert der Beteiligung (Fr. 2 080 000.00) führt im allgemeinen Haushalt der Stadt zu einem einmaligen Aufwertungsgewinn von Fr. 480 000.00. Die Entwidmung und Zuweisung der Beteiligung mindert die Erträge aus Wertschriften der Stadt in der Höhe von rund Fr. 48 000.00 pro Jahr.

Aus den dargelegten Gründen wird dem Stadtrat die Entwidmung der Beteiligung von 33,33 % an der TEAG Technologiepark-Immobilien AG (Morgenstrasse 128, 3018 Bern) und deren Übertragung zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beantragt. Nach der Entwidmung und Aufwertung zum Marktwert (Verkehrswert) soll die Beteiligung dem Fonds zugewiesen werden. Für diesen Entscheid ist gemäss Artikel 9 FRBW der Gemeinderat zuständig. Er hat ihn vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats zum vorliegenden Antrag bereits gefällt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend TEAG Technologiepark-Immobilien AG (Morgenstrasse 128, 3018 Bern); Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Die Beteiligung von 33,33 % an der TEAG Technologiepark-Immobilien AG (Morgenstrasse 128, 3018 Bern) wird entwidmet und rückwirkend per 1. Januar 2018 zum Buchwert von Fr. 1 600 000.00 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 31. Januar 2018

Der Gemeinderat