



Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten

Bericht des Regierungsrates

Datum RR-Sitzung: 20. August 2014
Geschäftsnummer: 456248
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten

Bericht des Regierungsrates

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	3
2	Ausgangslage.....	3
2.1	Auftrag der Motion.....	3
2.2	Marktüblichkeit	3
3	Analyse der Zumieten	4
3.1	Vorgehen	4
3.2	Ergebnis.....	4
3.3	Analyse der Mietobjekte im teuren Segment	5
4	Fazit und weiteres Vorgehen	8

Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten

Bericht des Regierungsrates

1 Zusammenfassung

Dieser Bericht wurde in Ausführung der teilweise überwiesenen Motion Messerli 271-2011 verfasst, die den Regierungsrat beauftragt hat, die Mietzinsen bei kantonalen Mietobjekten auf deren Marktüblichkeit zu überprüfen.

Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass das Portfolio der gemieteten Liegenschaften gesamthaft betrachtet marktgerecht zugemietet ist. 17 (4,2 %) von 405 Mietverträgen müssen als teuer bezeichnet werden. Bei diesen Mietverhältnissen sind die vergleichsweise teuren Mieten allerdings spezifisch erklärbar und haben sich nicht vermeiden lassen.

Es ist schon seit Jahren eine selbstverständliche Praxis des Amts für Grundstücke und Gebäude, bei den Mietverhandlungen möglichst günstige, marktübliche Mietzinse zu erwirken. Diejenigen Objekte, für die vergleichsweise hohe Mietzinse bezahlt werden, sind bekannt und werden laufend überwacht. So weit und so rasch als möglich werden in diesen Fällen Mietzinssenkungen angestrebt oder Alternativen geprüft.

2 Ausgangslage

2.1 Auftrag der Motion

Am 13. Juni 2012 hat der Grosse Rat die Ziffern 2 und 3 der Motion Messerli 271-2011 betreffend "Beahlt der Kanton marktübliche Mietzinsen?" überwiesen und den Regierungsrat damit beauftragt

1. *nicht überwiesen*
2. bei vom Kanton gemieteten Immobilien, deren Mietzinsen Fr. 250'000.-- jährlich nicht übersteigen, eine amtsinterne Analyse der Marktüblichkeit der Mietzinsen durchzuführen;
3. dem Grossen Rat über die Ergebnisse Bericht zu erstatten.

(vgl. integraler Motionstext mit Beantwortung in der Beilage).

Die Analyse wurde vom Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) amtsintern mit den vorhandenen Ressourcen durchgeführt, ohne externe Beauftragte. Um ein aussagekräftiges, vollständiges Bild zu erhalten, wurden auch diejenigen Mietzinse in die Analyse miteinbezogen, die jährlich Fr. 250'000.-- übersteigen.

2.2 Marktüblichkeit

Zur Überprüfung der Marktüblichkeit kantonaler Mietobjekte hat sich das AGG auf greifbare Vergleichszahlen von Wüest & Partner¹ abgestützt. Die Daten sind allgemein anerkannt und geeignet als Vergleichszahlen. Massgebende Vergleichsgrösse ist jeweils der Quadratmeterpreis.

¹ Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2013 | 1 Herbstausgabe

Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten

Bericht des Regierungsrates

3 Analyse der Zumieten

3.1 Vorgehen

Die Firma Wüest & Partner erfasst seit mehr als 20 Jahren systematisch die Daten der in der Schweiz publizierten Immobilienangebote und Immobilientransaktionen. Auf der Angebotsseite werden pro Jahr rund 600'000 Objekte ausgewertet. Alle Datenreihen stützen sich auf eine Vollerhebung sowohl der Printmedien als auch der wichtigsten Internetplattformen.

Die Vergleichszahlen von Wüest & Partner gliedern den Markt nach den so genannten MS-Regionen des Bundesamts für Statistik. Danach wird die Schweiz in 106 MS-Regionen (MS = mobilité spatiale) unterteilt. Diese Unterteilung basiert auf der Publikation "Die Raumgliederung der Schweiz" des BFS² und gilt als anerkannte mikroregionale Analysegliederung.

Die in den einzelnen Regionen erhobenen Angebotspreise werden jeweils in einer Skala erfasst und in Segmenten aufgeführt (teures Segment, oberes Mittelfeld, unteres Mittelfeld, günstiges Segment). Den Mittelwert (Median) stellt das 50% Quantil dar, das die Grenze bildet zwischen der preisgünstigeren und der teureren Hälfte der Mietangebote.

Grundlage für die vorliegende Analyse der kantonalen Zumieten sind die per Stichtag 31. März 2013 bestehenden Mietverträge mit Dritten. Untersucht wurden 405 Mietverträge. Nicht in die Analyse einbezogen wurden bereits gekündigte Verträge, Parkplätze, Einstellhallenplätze, Gebräuchsleiheverträge und Spezialobjekte wie Einfamilienhäuser, Hangar etc.

3.2 Ergebnis

Die kantonalen Mietobjekte sind gesamthaft betrachtet grösstenteils marktgerecht zugemietet. 17 Mietverhältnisse (4,2 %) fallen in die teuerste Kategorie. Bei diesen Verträgen liegen die Gründe für die teuren Mieten entweder in den Zins- und Amortisationskosten für nutzerspezifische Ausbauten, oder es handelt sich um Verträge, die der Kanton im Rahmen einer Kantonalisierung übernehmen, oder um Mietverträge die mangels Alternativen abgeschlossen werden mussten.

Die analysierten 405 Verträge verteilen sich wie folgt auf die vier Segmente:

Quantil		Anzahl	%	in Mio. Fr.	%
<10%	günstigstes Segment	81	20,0	3,9	5,4
10–50%	unteres Mittelfeld	165	40,7	16,6	22,9
50–90%	oberes Mittelfeld	142	35,1	39,2	54,1
>90%	teures Segment	17	4,2	12,7	17,5
Total		405	100,0	72,4	100,0

Wie die Tabelle zeigt, sind von 405 Mietverträgen 81 (20,0 %) im günstigen Segment und 165 (40,7 %) im unteren Mittelfeld. 142 Mietverträge (35,1 %) sind dem oberen Mittelfeld zuzuordnen und 17 Mietverträge gehören zum teuren Segment.

² Schuler / Joje, Die Raumgliederung der Schweiz, BFS, Bern, 1994

Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten

Bericht des Regierungsrates

Für die 405 Mietverträge werden Nettomieten (d. h. ohne Heiz- und Nebenkosten) von insgesamt Fr. 72,4 Mio. pro Jahr bezahlt, wobei auf die teuren Mietverträge Fr. 12,7 Mio. (17,5 %) entfallen. Obwohl sie anteilmässig nur 4,2 % ausmachen, generieren die teuren Mietobjekte demnach einen unverhältnismässig hohen Kostenanteil. Die möglichst rasche Ablösung dieser Objekte ist deshalb gezielt voranzutreiben. Für die Zukunft ist auch dafür zu sorgen, dass der Abschluss teurer Mietverträge mit geeigneten Massnahmen wenn immer möglich vermieden wird. Erfahrungsgemäss erweisen sich zeitliche Engpässe als grösster Kostentreiber. Mietbedürfnisse müssen deshalb so früh als möglich erkannt und definiert werden, so dass genügend Zeit bleibt, um marktgerechte Lösungen zu finden.

3.3 Analyse der Mietobjekte im teuren Segment

Die 17 Mietverträge, die in die teuerste Kategorie fallen, wurden eingehend geprüft. Soweit sich deren Mietzinse mit marktüblichen Mietverhältnissen vergleichen lassen, weichen sie unterschiedlich stark von einem theoretisch möglichen Marktpreis ab. Finanziell ins Gewicht fallen insbesondere nutzerspezifische Aus- oder Umbauten, die der Kanton bei einigen Mietverhältnissen mit jährlichen Zins- und Amortisationszahlungen vergüten muss.

In der Motionsantwort wurden beispielhaft weitere Mietobjekte genannt, die in der nachfolgenden Liste nicht erscheinen, weil sie preislich zwar dem oberen Mittelfeld, nicht aber dem teuren Segment zuzurechnen sind. Ebenso wenig ist das Mietobjekt Schlossbergschule Spiez (Schlüsselmattenweg 23, 23a) in der nachfolgenden Liste enthalten, da für den neuen Mietvertrag ab 1. Januar 2015 deutlich bessere Konditionen ausgehandelt werden konnten. Neu wird die Nettomiete Fr. 133.00/m² pro Jahr betragen und damit im unteren Mittelfeld liegen.

Nr.	Mietobjekt	Miete Fr. /m ² pro Jahr	Begründung der hohen Mietkosten
1	Bern, Freiburg- strasse 28	441.00	Gegenstand der Zumiete sind Labor- und Büroflächen, die von der Universität genutzt werden. Es handelt sich beim Labor um eine hochspezielle Infrastruktur, für die es keinen Mietmarkt und daher auch keine adäquaten Vergleichszahlen gibt.
2	Bern, Haller- strasse 6	297.70	Nutzerin ist die Universität. Der Mietvertrag wurde gestützt auf RRB 1802/2009 vom World Trade Institute übernommen. Es bestehen zurzeit keine geeigneten Alternativen. Die Miete liegt 6,3 % über dem oberen Mittelfeld.
3	Bern, Haller- strasse 8	290.40	Der Mietvertrag wurde im Rahmen der Kantonalisierung der ehemaligen Hochschule für Sozialarbeit und Integration in die Berner Fachhochschule übernommen. Die Miete liegt 3,7 % über dem oberen Mittelfeld.

Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten

Bericht des Regierungsrates

Nr.	Mietobjekt	Miete Fr. /m ²	Begründung der hohen Mietkosten
4	Bern, Haller- strasse 8	280.80	Die Räumlichkeiten werden von der Universität genutzt. Es bestehen keine geeigneten Alternativen. Die Miete fällt ganz knapp in die Kategorie der teuersten Mietverträge (90%-Quantil = Fr. 280.00 m ² /m).
5	Bern, Laupen- strasse 18 / 18A	721.00	Das Objekt wird vom Zivilstandsamt Bern und dem Ausweiszentrum Bern genutzt. Es wurde nutzerspezifisch ausgebaut. Dafür fallen jährliche Zins- und Amortisationskosten im Umfang von Fr. 441.--/m ² an, welche per 31.03.2015 wegfallen werden. Wegen der kurzen Amortisationszeit von 5 Jahren fallen die jährlichen Betreffnisse entsprechend hoch aus. Die Mietausgaben hat der Grosse Rat am 7. September 2009 genehmigt. Die Rohbaumiete von Fr. 280.--/m ² liegt im 90%-Quantil und ist für diese zentrale Bahnhofslage marktüblich (orts- und quartierüblich).
6	Bern, Neubrück- strasse 166	294.40	Dieser Mietvertrag wurde im Rahmen des Projekts Police Bern am 1. Januar 2008 von der Einwohnergemeinde Bern übernommen. Das Objekt wurde speziell für die ehemalige Stadtpolizei ausgebaut. Im Rahmen von Verhandlungen konnte der Mietzins per 1. Oktober 2012 um Fr. 100'000.-- pro Jahr reduziert werden. Trotz der erreichten Reduktion ist die Miete nach wie vor hoch.
7	Bern, Zikaden- weg 35A /35B	461.20	Der Mietzins beinhaltet Zins- und Amortisationszahlungen von Fr. 310.70/m ² bis zum 31. Januar 2017 für spezifische Ausbauten der Berner Fachhochschule (Theater). Die kurze Amortisationsdauer von 5 Jahren führt auch hier zu entsprechend höheren jährlichen Betreffnissen. Die Grundmiete von Fr. 150.5/m ² liegt im unteren Mittelfeld.
8	Biel, Burggasse 21/27/29	318.30	Der Mietzins beinhaltet Zins- und Amortisationszahlungen von Fr. 185.55/m ² bis zum 30. Juni 2016 für nutzerspezifische Ausbauten der Berner Fachhochschule (Hochschule der Künste). Wegen der kurzen Amortisationsdauer von 5 Jahren fallen die jährlichen Betreffnisse entsprechend hoch aus. Ab Juli 2016 wird die Miete Fr. 132.75/m ² betragen und damit im unteren Mittelfeld liegen.
9	Biel, Kontroll- strasse 20	256.00	Das Objekt wurde nutzerspezifisch für das Betriebs- und Konkursamt und den Oberingenieurkreis III ausgebaut. Dies begründet die erhöhte Miete, da darin Fr. 42.00 m ² /Jahr für den erweiterten Ausbau enthalten sind. Die Grundmiete des Standardausbaus beträgt rund Fr. 214.00/m ² und liegt damit im oberen Mittelfeld.

Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten

Bericht des Regierungsrates

Nr.	Mietobjekt	Miete Fr. /m ²	Begründung der hohen Mietkosten
10	Biel, Kontroll- strasse 20	269.00	Das Objekt wurde nutzerspezifisch für das Amt für Kindergarten, Volksschule und Beratung und für das Amt für Migration und Personenstand ausgebaut. Adäquate Vergleichszahlen gibt es dafür nicht. Dies begründet die erhöhte Miete, da darin Fr. 57.00/m ² für den erweiterten Ausbau enthalten sind. Die Grundmiete des Standardausbaus beträgt rund Fr. 212.00/m ² und liegt damit im oberen Mittelfeld.
11	Biel, Salzhaus- strasse 18	258.20	Das Objekt wurde für das Berufsbildungszentrum Biel-Bienne nutzerspezifisch ausgebaut. Dies begründet die höhere Miete. Unter Berücksichtigung des Mieterausbaus ist der Mietpreis im unteren Mittelfeld angesetzt.
12	Biel, Salzhaus- strasse 18	267.20	Das Objekt wurde für die Schule für Gestaltung Bern und Biel nutzerspezifisch ausgebaut. Dies begründet den höheren Mietzins. Unter Berücksichtigung des Mieterausbaus ist der Mietpreis im unteren Mittelfeld angesetzt.
13	Biel, Zentral- strasse 62, 64 + 66	294.20	Der Mietzins beinhaltet Zins und Amortisationszahlungen von Fr. 122.50/m ² bis zum 31. August 2014 für nutzerspezifische Ausbauten der Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung Biel-Seeland. Ab September 2014 wird die Miete Fr. 171.70/m ² betragen und liegt damit im Mittelfeld.
14	Interlaken, Bahnhof- strasse 20	404.60	Der Mietzins beinhaltet Zins- und Amortisationszahlungen von Fr. 239.00/m ² bis zum 31. Oktober 2015 für nutzerspezifische Ausbauten der Kinder- und Jugendpsychiatrie. Wegen der kurzen Amortisationsdauer von 5 Jahren fallen die jährlichen Betreffnisse entsprechend hoch aus. Ab dem 1. November 2015 wird die Miete Fr. 165.60/m ² betragen und damit im unteren Mittelfeld liegen.
15	Langnau, Markt- strasse 7	340.40	Die Zumiete wurde im Rahmen der Reform der dezentralen Verwaltung und Justizreform realisiert und mit GRB vom 1. April 2009 vom Grossen Rat genehmigt. Die Liegenschaft wurde nach den Bedürfnissen des Zivilstandsamts sowie des Pass- und Identitätskartendienstes aus- und umgebaut. Die erste feste Mietdauer läuft bis zum 31. Januar 2025. Auch nach dem Wegfall der Zins- und Amortisationszahlungen von Fr. 50.25/m ² wird der Mietpreis jedoch noch im teuren Segment liegen.
16	Lyss, Bahnhof- strasse 19	278.70	Das Mietobjekt wurde per 31. Juli 2014 gekündigt, da sich die Gelegenheit einer Standortoptimierung mit gleichzeitig günstigeren Mietkonditionen ergab. Die Miete des Ersatzobjekts an der Grentschelstrasse 1 beträgt voll ausgebaut Fr. 211.--/m ² und ist damit marktkonform.

Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten

Bericht des Regierungsrates

Nr.	Mietobjekt	Miete Fr. /m ²	Begründung der hohen Mietkosten
17	Moutier, Rue Centrale 33	423.60	Die Zumiete wurde im Rahmen der Reform der dezentralen Verwaltung und Justizreform realisiert und am 7. September 2009 vom Grossen Rat genehmigt. Nutzer sind das Betreibungs- und Konkursamt, die Schlichtungsbehörde sowie das RAV Jura bernois. Der Mietanteil von Fr.186.50/m ² für Mieterausbauten fällt ab dem 1. November 2015 weg. Dennoch ist die Miete von Fr. 237.10/m ² für diesen Standort hoch und liegt somit im teuren Segment.

4 Fazit und weiteres Vorgehen

Die kantonalen Mietobjekte sind gesamthaft betrachtet marktgerecht zugemietet. Für wenige Mietobjekte müssen allerdings vergleichsweise hohe Mieten bezahlt werden. Die Gründe dafür sind sehr spezifisch und nicht systemisch bedingt. Kostentreiber sind in den meisten Fällen nutzerspezifische Ausbauten, die mit zusätzlichen Annuitätszahlungen über eine bestimmte Zeit zu vergüten sind. Dabei fallen die jährlichen Amortisationszahlungen höher aus, wenn eine Amortisationsdauer von lediglich 5 Jahren vereinbart wurde. Dies erlaubt aber, unnötige Zinszahlungen über weitere 5 Jahre zu vermeiden.

Es ist schon seit mehreren Jahren eine selbstverständliche Praxis des AGG, bei den Mietverhandlungen möglichst günstige, marktübliche Mietzinse zu erwirken. Diejenigen Objekte, für die heute vergleichsweise hohe Mietzinse bezahlt werden, sind bekannt und werden aufmerksam beobachtet. Die Abteilung Portfolioentwicklung des AGG räumt der möglichst raschen Ablösung ungünstiger Mietverträge hohe Priorität ein. Nebst dem Abschluss von Folgeverträgen mit besseren Konditionen oder der Zumiete geeigneterer Ersatzobjekte sollen Kostenoptimierungen auch mit Konzentrationen in kantonseigenen Liegenschaften oder Verdichtungen in den Mietflächen erzielt werden. Mietrechtliche Möglichkeiten zur Senkung der Mietzinse werden laufend genutzt.

Anhang

- Motionstext mit Antwort des Regierungsrats