



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. Mai 2022

GR Nr. 2022/170

Liegenschaften Stadt Zürich, möglicher Erwerb Uetlibergstrasse 231 (Uetlihof) ins Finanzvermögen, Quartier Brunau, Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich möglicherweise die seltene Gelegenheit, eine der grössten Parzellen in der Stadt, die der Wohnzone zugewiesen ist, als Landreserve für kommende Generationen zu erwerben. Für die erforderlichen Budgetmittel für den möglichen Erwerb der Liegenschaft ins Finanzvermögen wird dem Gemeinderat ein Nachtragskredit zum Budget 2022 von 1,2 Milliarden Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Die Credit Suisse verkaufte den Bürocampus Uetlihof, Quartier Brunau, 2012 an eine ausländische Investorin. Die Bürogebäude sind gesamthaft bis mindestens 2037 an die Credit Suisse vermietet.

Die Eigentümerin hat zwei Immobilienspezialisten damit beauftragt, verschiedene Optionen für die Liegenschaft, einschliesslich eines Verkaufs, zu prüfen. Aufgrund der Grösse und Nutzung der Parzelle sowie der wirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung für nachfolgende Generationen hat sich die Stadt entschieden, den Erwerb zu prüfen, am vertraulichen Bieterverfahren teilzunehmen und Mitte März ein unverbindliches Kaufangebot abzugeben. Daraufhin wurde sie in die zweite Bierrunde eingeladen. Der nächste Schritt des Prozesses ist die Abgabe eines verbindlichen Angebots. Bei einer Annahme des verbindlichen Angebots durch die Verkäuferin soll das Kaufgeschäft auf deren Vorgabe 2022 abgeschlossen und grundbuchamtlich vollzogen werden.

Für den Erwerb von Liegenschaften ins Finanzvermögen ist der Stadtrat zuständig (§ 117 Abs. 1 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1] i. V. m. Art. 68 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [AS 172.101]). Vor dem Hintergrund eines verkäuferbestimmten Immobilienmarkts und der oftmals engen Zeitvorgaben für Immobiliengeschäfte können fehlende Budgetmittel für unvorhersehbare Kaufgeschäfte bei Dringlichkeit ebenfalls durch den Stadtrat bewilligt und dem Gemeinderat nachträglich zur Genehmigung vorgelegt werden (Art. 11 Finanzhaushaltverordnung [FHVO, AS 611.101]). Auch beim vorliegend möglichen Erwerb ist diese Dringlichkeit gegeben. Aufgrund der aussergewöhnlichen Dimension der Transaktion ist indessen auch eine zusätzliche Beschaffung von Fremdmitteln erforderlich. Solche Kapitalaufnahmen liegen in der Zuständigkeit des Stadtrats, soweit sie die Folge des vom Gemeinderat beschlossenen Budgets sind (Art. 90 lit. e Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]). Deshalb ist im vorliegenden Fall vom üblichen Vorgehen bei zeitkritischen Immobilienkäufen abzuweichen und sind die erforderlichen Budgetmittel dem Gemeinderat mindestens teilweise vorgängig zur Genehmigung vorzulegen.

Die mit dieser Vorlage beantragten Mittel sind nicht mit dem beabsichtigten Angebot gleichzusetzen. Sie orientieren sich einzig am aktuellen Gebäudeversicherungswert (vgl. Kapitel 3.1). Soweit erforderlich wird der Stadtrat in eigener Kompetenz weitere Budgetmittel



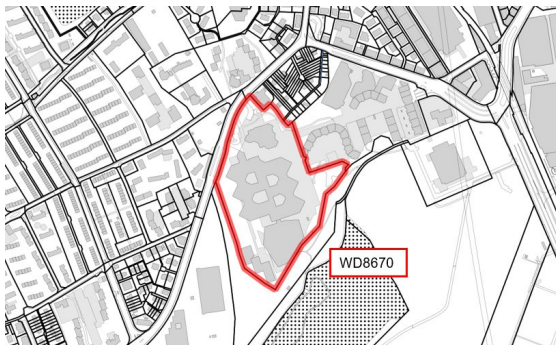
2/11

als dringlichen Nachtragskredit beschliessen und nachträglich zur Genehmigung vorlegen (Art. 11 FHVO). Dieses Vorgehen ermöglicht dem Stadtrat, der Verkäuferin ein Angebot einzureichen ohne gegenüber den Konkurrenten im Angebotsprozess benachteiligt zu werden (wie es bei einer öffentlichen Kommunikation des beabsichtigten Angebots der Fall wäre). Der Stadtrat wird sich bei seiner Beschlussfassung über das Erwerbsgeschäft wie üblich an den Ergebnissen der eingeholten Immobilienschätzungen, den Ergebnissen der durchgeführten Risikoprüfungen und dem städtischen Nutzungsinteresse orientieren und gegebenenfalls auch auf ein Angebot verzichten. Bei einem Zustandekommen des Erwerbs durch die Stadt wird der Erwerbspreis bekannt (vgl. auch Art. 15 Abs. 2 FHVO).

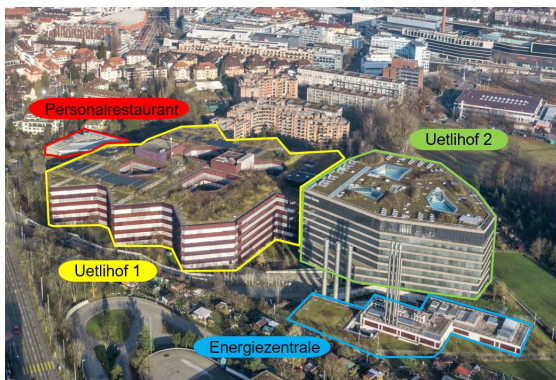
3. Mögliches Kaufgeschäft

3.1 Kaufobjekt

Das Grundstück Kat.-Nr. WD8670 umfasst eine Fläche von 55 763 m² und liegt in der fünfgeschossigen Wohnzone (W5) mit einem Mindestwohnanteil von 0 Prozent. Das Grundstück befindet sich in der Hochhauszone III und ist nicht im Kataster der belasteten Standorte vermerkt.



Situationplan Bürocampus Uetlihof



Ansicht Bürocampus Uetlihof Richtung Nordost

Im Bürocampus Uetlihof werden technische Infrastruktur- und beratende Backoffice-Dienstleistungen erbracht. Der Bürokomplex besteht aus den beiden miteinander verbundenen Hauptgebäuden Uetlihof 1 und Uetlihof 2, dem Personalrestaurant sowie der Energiezentrale. Insgesamt beträgt die Bürofläche mit den damit zusammenhängenden Verkehrsflächen 101 000 m². Die zusätzlichen Archiv- und Lagerflächen summieren sich auf



3/11

39 000 m². Weitere 6000 m² werden als Datencenterfläche genutzt. Insgesamt stehen 885 Parkplätze in den Untergeschossen zur Verfügung.

Die Gebäudeversicherungssumme des gesamten Uetlihofs beträgt gemäss Gebäudeversicherung Kanton Zürich 1,2 Milliarden Franken (ohne Land). Die Bürogebäude Uetlihof 1 und 2 wurden in der Stützen-/Platten-Bauweise mit ausgesteiften Kernen erstellt, was die Gebäude besonders nutzungsflexibel macht und eine einfache Raumeinteilung ermöglicht.

Das wabenförmige, 13 Stockwerke umfassende Gebäude Uetlihof 1 wurde 1976–1979 durch die Schweizerische Kreditanstalt, heutige Credit Suisse, erstellt und 1984 sowie 1990 erweitert. Der 17 Stockwerke umfassende Uetlihof 2 wurde 2012 im Minergie-P-Eco Standard erstellt und besitzt das Label «Gutes Innenraumklima». Die oberirdische Konstruktion wurde auf den Untergeschossen des Bürogebäudes, das für den Neubau weichen musste, aufgebaut.

3.2 Mietverhältnis

Das Mietverhältnis mit der Credit Suisse, die den gesamten Bürokomplex mietet, ist für eine feste Mietvertragsdauer bis 2037 vereinbart und kann bis zu 15 Jahre verlängert werden. Der Mietvertrag ist zu 100 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt.

Die Mieterin hat die operative Verantwortung für die Gebäude und ist somit für deren Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich. Sie hat auch die entsprechenden Kosten zu tragen.

3.3 Kaufinteresse und Nutzungsperspektiven

Die Parzelle WD8670 mit einer Grundstücksfläche von 55 763 m² ist die zweitgrösste zusammenhängende Parzelle in der Stadt, die der Wohnzone zugewiesen ist. Die Grösse des Objekts in Verbindung mit der langen Mietvertragslaufzeit und der Ausgestaltung des Mietvertrags machen die Transaktion einzigartig. Der Mietzins wirft einen jährlichen Ertrag von rund 45 Millionen Franken ab. Die Finanzierungskosten beanspruchen im heutigen Zinsumfeld nur einen Anteil davon. Auch bei einem zu erwartenden moderaten Zinsanstieg sind die Kapitalkosten gedeckt. Während der Mietvertragsdauer besteht eine Vollvermietung mit einer marktkonformen Rendite. Je nach Kaufpreis und Entwicklung der Zinssätze ändert sich die Rendite (vergleiche Risikobetrachtung betreffend höherer Zinskosten unter Kapitel 6).

Die Mieterin beschäftigt in der Liegenschaft rund 8500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und ist eine wichtige Arbeitgeberin des Wirtschaftsstandorts Zürich. Neben ihrer Bedeutung für die Ausstrahlung des Finanzplatzes Zürich ist die Bank auch eine wichtige Steuerzahlerin und Bezügerin von Dienstleistungen und Produkten aus dem Wirtschaftsraum Zürich. Der Stadtrat will den Campus der Mieterin weiterhin zu marktkonformen Mietzinsen überlassen und damit zur langfristigen Sicherung der Arbeitsplätze beitragen.

Sollten sich die Bedürfnisse der heutigen Mieterin bezüglich Arbeitsplatzbedarf nach Ablauf der festen Vertragslaufzeit im Jahr 2037 ändern, könnte der Teil der von ihr nicht mehr benötigten Flächen durch die Stadt selbst genutzt oder Dritten angeboten werden.



4/11

Das Grundstück hat überdies eine langfristige strategische Bedeutung als mögliche Baulandreserve für übernächste Generationen. Aufgrund der Grösse der Parzelle und den baurechtlichen Gegebenheiten sind die Nutzungsmöglichkeiten mannigfaltig. Die Baukonstruktion gewährt eine hohe Nutzungsflexibilität. Die Gebäude könnten, falls die aktuelle Mieterin unerwartet den Mietvertrag nach 2037 nicht mehr verlängern würde, weiterhin als Bürokomplex genutzt, als Bildungsstandort eingesetzt oder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung beträgt die Ausnutzungsziffer bei einer hypothetischen Neubebauung mit Arealbonus 215 Prozent. Bei einer vollständigen Konsumation der Ausnutzung könnten folglich rund 90 000 m² Hauptnutzfläche erstellt werden. Bei einem allfälligen Entscheid für eine spätere Wohnnutzung könnten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 90 m² rund 1000 Wohnungen erstellt werden.

3.4 Liegenschaftsrisiken

Während der vertraglichen Mietdauer sind die Liegenschaftsrisiken sehr klein, da die Mieterin für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten aufkommen muss.

Bis zum Ende der festen Vertragslaufzeit im Jahr 2037 dürften einige Bauteile ihre Lebensdauer erreicht haben. Inwieweit diese noch vor Ablauf der Vertragsdauer durch die Mieterin ersetzt werden oder aus faktischen Gründen ersetzt werden müssen, ist nicht vorhersehbar. Aufgrund der bisherigen Instandhaltungsmassnahmen, die im Uetlihof ausgeführt wurden, und der Bedeutung des Gebäudes für einen reibungslosen Geschäftsbetrieb ist davon auszugehen, dass die Mieterin die Liegenschaft auch weiterhin gut unterhält. Nach 2037, bzw. nach Ablauf einer ersten Verlängerungsoption, übernimmt die Eigentümerin (vorbehaltlich neuer vertraglicher Regelungen) grundsätzlich die anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Bei einem Auszug der Mieterin und einer Weiternutzung als Bürogebäude kann der Fall eintreten, dass die Büroflächen an mehrere Mietparteien vermietet werden müssen, was zu einer Reduktion der vermietbaren Fläche führte. Ebenso würden zusätzliche Kosten anfallen, um die Gebäude mehrmietertauglich zu gestalten.

Rund 50 Prozent der Gesamtfläche sind ohne Tageslicht. Diese Gebäudebereiche befinden sich in den Untergeschossen. Sie werden durch die Mieterin als Parkier-, Lager- und Technikflächen genutzt. Einer Neuausrichtung dieser Flächen bei einem allfälligen Auszug der Mieterin sind entsprechend gewisse Grenzen gesetzt.

Gemäss vorliegenden Berichten befindet sich in den Fassadenelementen gebundener Asbest, was für ein Bauwert dieses Alters üblich ist. Weitere Asbestvorkommen können nicht ausgeschlossen werden.

3.5 Preisbildung

Die Stadt hat den Marktwert des Bürocampus Uetlihof durch zwei renommierte Bewertungsunternehmen schätzen und die Ergebnisse durch die städtische Schätzungskommission plausibilisieren lassen. Der Marktwert der Liegenschaft setzt sich zusammen aus der vertraglich gesicherten Miete über die Vertragslaufzeit bis 2037 und dem späteren Nutzungspotenzial der Parzelle.



5/11

Die Stadt hat unter Beizug ausgewiesener externer Experten eine juristische, gebäude-technische und finanzielle Due Diligence (Risikoprüfung) durchgeführt. Dabei wurden keine schwerwiegenden liegenschaftsbezogenen Risiken gefunden. Die aufgezeigten bestehenden Risiken werden im Kaufpreisangebot mitberücksichtigt (vgl. Kapitel 3.4).

4. Nachtragskredit

Für den möglichen Erwerb des Bürocampus Uetlihof ist im Budget 2022 die Schaffung der folgenden Budgetposition (Nachtragskredit) erforderlich:

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK), Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
2021 591049 Uetliberg- strasse 231: Erwerb	7040 00 000 Inves- titionen in Gebäude	0	1 200 000 000	1 200 000 000

Der mit dieser Vorlage beantragte Nachtragskredit entspricht dem aktuellen Gebäudeversicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherung der Liegenschaft. Der Stadtrat wird im Nachgang an den Gemeinderatsbeschluss unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken das finale Kaufangebot festlegen. Die dafür allfällig notwendigen zusätzlichen Budgetmittel sind durch den Stadtrat in eigener Kompetenz als dringlicher Nachtragskredit zu beschliessen (vgl. Kapitel 2).

Der Zeitplan für den Erwerb der Liegenschaft wurde von der Verkäuferschaft vorgegeben und konnte trotz entsprechender Bemühungen der Stadt nicht erstreckt werden. Die weiteren Arbeiten zur Vorbereitung des Geschäfts nach Zusage zur zweiten Biiterrunde wurden durch die Verwaltung und durch beigezogene Experten unter Hochdruck innert drei Wochen vorgenommen. Der eng gesteckte Zeitrahmen hat indessen auch Auswirkungen auf die Arbeit des Gemeinderats und der vorberatenden Kommissionen: Für die Beratung und Beschlussfassung haben die jeweiligen Gremien nur wenige Sitzungen bis zur Beschlussfassung Mitte Juni zur Verfügung.

5. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Liegenschaftstransaktion hat substantielle Auswirkungen auf Bilanzstruktur, Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung der Stadt, welche nachfolgend dargelegt werden.

Bilanz – Aktiven

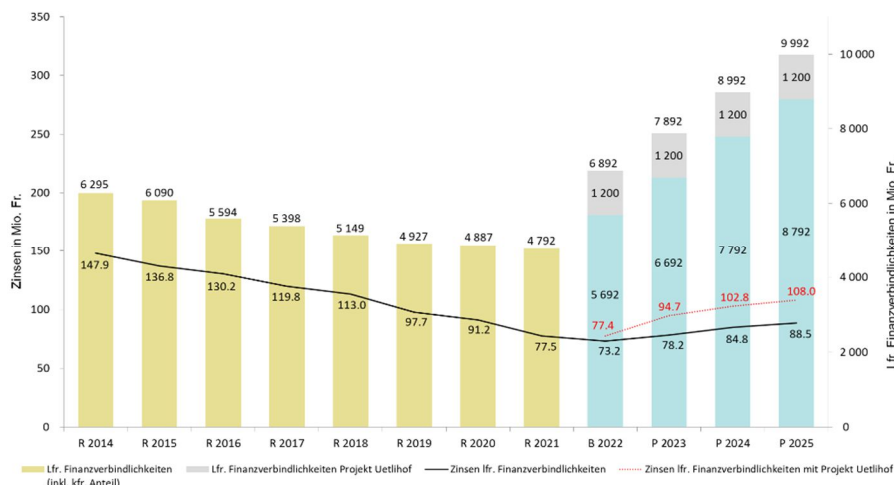
Die Liegenschaft ist i. S. v. § 121 Abs. 3 GG dem Finanzvermögen zuzuweisen, da sie ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden kann. Bei Neuerwerbungen und Neubauten werden die Liegenschaften des Finanzvermögens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Weichen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten wesentlich vom Verkehrswert ab, ist unmittelbar eine Neubewertung und entsprechende Wertberichtigung vorzunehmen (Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 8, Abschnitt 2.14.2). Die Gebäude sind sodann einmal pro Legislaturperiode neu zu bewerten (§ 131 Abs. 1 GG). Ein allfälliger Bewertungsverlust oder -gewinn ist erfolgswirksam zu verbuchen und wird mit dem Eigenkapital verrechnet (§ 23 Abs. 3 Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Die Liegenschaften werden zum Verkehrswert, nach der Formel «einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch vier», bewertet (§ 23 Abs. 1 i. V. m. Anhang 2 Ziff. 1 VGG).



Ob sich unmittelbar eine Wertkorrektur ergibt, hängt vom Kaufpreis ab und kann im Moment noch nicht beziffert werden. Zur Abschätzung einer allfälligen Wertkorrektur ist vor dem Kauf eine Bewertung nach der Bewertungsformel vorzunehmen. Aufgrund der langen Halbtendauer kann nicht abgeschätzt werden, wie sich der Wert mit der periodischen Neubewertung entwickelt. Es ist anzumerken, dass der Gebäudeversicherungswert gemäss Gebäudeversicherung Kanton Zürich 1,2 Milliarden Franken (ohne Land) beträgt.

Bilanz – Passiven

Wie mit Budget und Jahresrechnung jeweils dargelegt wird, kann die Stadt auch ohne dem zur Diskussion stehenden Liegenschaftenkauf die Investitionen in einzelnen Jahren nicht vollständig aus dem Cashflow finanzieren und es sind dafür teilweise Fremdmittel nötig. Mit der Transaktion erhöht sich das langfristige Fremdkapital zusätzlich. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung des langfristigen Fremdkapitals mit und ohne den Liegenschaftenkauf sowie die erwartete Zinsentwicklung unter der Annahme, dass der vorliegend beantragte Budgetrahmen beansprucht wird:



Das langfristige Fremdkapital hat sich seit 2014 um 1,5 Milliarden Franken reduziert. Der Finanz- und Aufgabenplan sieht hohe Investitionen und tiefe Cashflows vor und führt auch ohne den Liegenschaftenkauf zu einer Zunahme des langfristigen Fremdkapitals, wobei aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre in der Rechnung jeweils von einem tieferen Kapitalbedarf ausgegangen werden kann. Der Erwerb des Bürocampus Uetlihof wird voraussichtlich vollständig mit Fremdkapital finanziert werden müssen. Dem höheren Fremdkapital steht ein entsprechender Vermögenswert auf der Aktivseite gegenüber.

Mit der Erhöhung des Fremdkapitals gehen höhere Zinskosten einher. Langfristig ist nicht abschätzbar, wie sich das Zinsumfeld weiterentwickelt. Es muss damit gerechnet werden, dass die Zinsen in Zukunft ansteigen und das Fremdkapital in einem ungünstigen Zinsumfeld refinanziert werden muss, was zu entsprechend höheren Kosten führt.

Die Erhöhung der Schuldenlast wird voraussichtlich zu einer Neubeurteilung des Kreditratings führen. Das aktuelle Rating der Stadt von Standard & Poor's ist «AA+ Ausblick stabil». Eine Neubeurteilung des Investorenrisikos wäre mit leicht veränderten Zinskosten verbunden.



7/11

Das Zweckfreie Eigenkapital der Stadt verändert sich, falls sich, wie oben beschrieben, eine Bewertungskorrektur ergibt. Aufgrund der Grösse des Objekts und des hohen Werts kann eine Bewertungskorrektur substantielle Auswirkungen auf das zweckfreie Eigenkapital haben.

Erfolgsrechnung

Die Transaktion wird über die Institution 2021 Liegenschaften Stadt Zürich abgewickelt. Das bedeutet, dass Gewinne oder Verluste in dieser Institution dem Allgemeinen Haushalt zugutekommen oder diesem belastet werden (ausgenommen allfällige Liegenschaftensfondseinlagen oder – entnahmen – vgl. nachstehender Abschnitt «Investitionsrechnung»).

In der Erfolgsrechnung stehen den Mietzinseinnahmen insbesondere Zinskosten gegenüber. Die Zinsen fallen in der Institution 2015 Finanzverwaltung an und werden basierend auf dem Durchschnittssatz der Schulden der Stadt und dem Buchwert der Liegenschaft der Institution 2021 weiterverrechnet. Im jetzigen Tiefzinsumfeld sind die Kosten verhältnismässig gering. In einem Hochzinsumfeld würde dies substantielle Mehrkosten mit sich bringen.

Weiter werden allfällige Bewertungskorrekturen erfolgswirksam verbucht.

Bis zum Auslauf des fixen Mietvertrags 2037 hätte die Stadt neben den Finanzierungskosten einzig einen Hauptteil der anfallenden Gebäudeversicherungsprämien zu tragen.

Investitionsrechnung

Folgeinvestitionen – an bestehenden Liegenschaften

Die operative Verantwortung für den Bürokomplex Uetlihof liegt bei der Mieterin. Sie trägt während der fixen Vertragslaufzeit bis 2037 und allenfalls darüber hinaus die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Über allfällige Einlagen in einen Liegenschaftensfonds zur Finanzierung grosszyklischer werterhaltender Erneuerungen und eine damit möglicherweise verbundene Anpassung des Finanzhaushaltreglements (Art. 17 und 18, FHR, AS 611.111) wird der Stadtrat bei seiner Beschlussfassung über das Erwerbsgeschäft befinden.

Folgeinvestitionen – zukünftige Nutzung

Abhängig von der künftigen Nutzung der Liegenschaft können langfristig hohe Investitionen anfallen, damit verbunden eine Zunahme der Verschuldung und entsprechende Folgekosten und Folgerträge.



6. Risikobetrachtung

Risiko	Beschreibung	Risikobeurteilung	Massnahmen Risikoreduktion
Allgemeine Risiken aus Sicht Finanzhaushalt			
Bewertungsverluste	Bewertungsverluste aufgrund einer allfälligen Erstbewertung und periodischen Neubewertungen	Hoch, aber aufgrund des aktuellen Eigenkapitals tragbar Verändert sich die Zinssituation oder steht in Zukunft nicht genügend Eigenkapital zur Verfügung, erhöht sich das Risiko	Eigenkapital hoch halten
Erhöhung langfristiges Fremdkapital	Abhängigkeit von Fremdkapitalgebern	Hoch, da bereits die übrigen geplanten Investitionen zu einer Zunahme der Verschuldung führen können und die Schulden mit der Transaktion weiter ansteigen	Verschuldung tief halten
Höhere Zinskosten	Zinskosten steigen aufgrund des höheren Fremdkapitalbedarfs und mutmasslich höheren Zinsen in Zukunft	Mittel, da die Zinskosten aktuell auch für relativ lange Laufzeiten historisch gesehen tief sind. Das Zinserhöhungsrisiko ist aufgrund hoher Unsicherheiten gestiegen.	Optimales Zinsrisikomanagement
Neubeurteilung Rating	Aufgrund der höheren Schuldenlast dürfte das Rating der Stadt einer Neubeurteilung unterzogen werden	Klein, da die Bonität der Stadt nach wie vor sehr hoch ist und eine Neubeurteilung nicht zu signifikant anderen Zinskosten führt	Verschuldung tief halten
Ergebnisverschlechterung	Zinskosten steigen stärker und schneller als Mietzinseinnahmen.	Klein. Zum einen ist der vereinbarte Mietzins zu 100 % an den LIK gekoppelt. Zum andern ist eine solche Ergebnisverschlechterung auf den Gesamthaushalt gesehen verkraftbar	Optimales Zinsrisikomanagement
Risiko	Beschreibung	Risikobeurteilung	Massnahmen Risikoreduktion
Weitere Risiken			
Bonität der Mieterin	Mieten sind gleichgestellt wie andere vorrangige, ungesicherte Finanzschulden. Eine wesentliche Verschlechterung der	Die Kreditratings der wichtigsten Ratingagenturen liegen im oberen Bereich der Ratingskala (A+ bis A-) und unterstreichen	Vermeidung einer zusätzlichen strukturellen Subordination der Forderung der Stadt gegenüber anderen Finanzschulden der Credit Suisse Group.



	Bonität könnte die Rückzahlung von Finanzschulden (inkl. der Miete) gefährden.	die solide finanzielle Bonität der Bank. Im historischen Vergleich sind gemäss den Ratingagenturen Ausfälle über einen Zeitraum von 15 Jahren bei der Rating-Kategorie A überschaubar (tiefe einstellige Prozentrate).	
Reputationsrisiko	Reputationsverlust mit negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf.	Die Stadt ist als Vermieterin im Regelfall nur indirekt betroffen.	Zuständigkeit Finma.
Künftiger Mietzins	Mietzins muss nach Ende fester Vertragslaufzeiten bzw. entsprechender Option neu festgelegt werden.	Mittel, richtet sich nach dannzumal geltenden Marktverhältnissen.	Vorzeitige Verlängerung des Mietvertrags anstreben
Neuvermietung nach Auszug	Nach einem Auszug der Mieterin müssen die Flächen wiedervermietet werden.	Mittel, abhängig von zukünftiger Nutzung (vgl. Kapitel 3, Abschnitt 3.4).	Vorausschauende Planung
Sanierungen und Instandhaltung	Hohe Instandsetzungskosten nach fester Vertragslaufzeit, bzw. entsprechender Option	Klein, bisher gute Instandhaltung und Instandsetzung durch Mieterin. (vgl. Kapitel 3, Abschnitt 3.4).	Sanierungs- und Instandhaltungsplan mit Mieterin erstellen. Adäquate Einlagen in Liegenschaftsfonds

7. Finanzierung

Das Finanzierungskonzept sieht vor, dass die Stadt den Kaufpreis mittels Überbrückungsfinanzierung eines Bankensyndikats finanziert und in den folgenden sechs bis neun Monaten über den Kapitalmarkt in Form von Anleihen refinanziert. Damit wird gewährleistet, dass die Mittel zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bereitstehen.

Dieses Finanzierungskonzept wurde mit einem Finanzinstitut bereits vorbesprochen. Dieses ist überzeugt, dass sowohl die Überbrückungsfinanzierung wie auch die Refinanzierung am Kapitalmarkt realisierbar sind.

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt erfolgt über quartalsweise Platzierungen von 400 bis 500 Millionen Franken. Zeitpunkt und Höhe der Platzierungen hängen von den Marktverhältnissen ab. Dafür sind im Voraus keine Garantien erhältlich. Die Zuversicht für die Realisierbarkeit stützt sich auf das vergleichbare Vorgehen anderer Emittenten am Kapitalmarkt. So emittieren Pfandbriefbanken regelmässig an einem Tag Anleihen in Tranchen über je mehrere hundert Millionen Franken.

Auf Basis der aktuellen langfristigen Zinssätze wird für die Kapitalbeschaffung über die absehbare Zeit ein Zinsaufwand in einer Bandbreite von 1,6 bis 1,8 Prozent erwartet.



10/11

Die Stadt gehört zu den bedeutendsten Emittenten am Schweizer Kapitalmarkt und profitiert vom grossen Interesse der Investoren nach Anlagen höchster Qualität. Dies wird bestärkt durch die solide Bonitätseinschätzung der Stadt von Rating-Agenturen und Finanzinstituten.

8. Fazit

Der Stadt bietet sich die Möglichkeit, die zweitgrösste Parzelle in der Wohnzone auf Gemeindeboden zu erwerben. Grundstücke solcher Dimensionen werden selten veräussert. Mit einem Kauf signalisiert die Stadt auch ihr Interesse an einem langfristigen Verbleib der Mieterin am Standort Uetlihof und als Finanzdienstleisterin, Arbeitgeberin und Steuerzahlerin in der Stadt. Hervorzuheben ist der langfristige Mietvertrag mit Verlängerungsoptionen und die Mietvertragsausgestaltung, die praktisch alle Kosten auf die Mieterin überwälzt. Während der Mietdauer bis 2037 hat die Stadt, ausser den Finanzierungskosten und eines Teils der Gebäudeversicherungskosten keine weiteren Kosten zu tragen, kann aber gleichzeitig eine ansprechende Rendite erwarten. Falls die Mieterin langfristig kein Interesse mehr am Standort Uetlihof hätte, böte sich der Stadt die Möglichkeit, die Gebäude als Bürokomplex selber zu nutzen oder Dritten anzubieten, als Bildungsstandort einzusetzen oder mit baulichen Massnahmen einer Wohnnutzung zuzuführen. Aufgrund der Bauweise kann ein Grossteil der Gebäudestruktur mit Umbaumassnahmen wiederverwendet werden. Diesen Chancen stehen die unter Kapitel 6 beschriebenen Risiken gegenüber. Das langfristige Fremdkapital erhöht sich, die langfristige Entwicklung der Zinsen ist nicht vorhersehbar und das aktuelle Rating wird eine Neubewertung erfahren. Eine Neubewertung kann aufgrund der nach kantonalen Vorgaben anwendbaren Bewertungsformel zu einem Bewertungsverlust führen.

Der Stadtrat gewichtet die mit einem Erwerb verbundenen Chancen klar höher als die Risiken, sofern der Erwerb zu einem adäquaten Preis erfolgen kann (vgl. abschliessende Bemerkung unter Kapitel 2).

9. Zuständigkeit

Gemäss § 104 Abs. 1 GG erfordern neue Ausgaben neben einem Ausgabenbeschluss auch einen entsprechenden Budgetkredit. Dies gilt sinngemäss auch für Anlagegeschäfte (analog § 99 Abs.1 lit. b und Abs. 2 i. V. m. § 125 Abs. 2 GG). Der Bürocampus Uetlihof wurde im Januar 2022 zum Verkauf ausgeschrieben. Die benötigten Mittel sind daher im Budget 2022 nicht enthalten.

Reicht ein Budgetkredit nicht aus (oder fehlt ein solcher), so ist gemäss § 115 Abs. 1 GG ein Nachtragskredit einzuholen. Die Zuständigkeit für die Bewilligung des Nachtragskredits liegt beim Gemeinderat (§ 115 Abs. 2 i. V. m. § 101 Abs. 2 GG und Art. 58 lit. c GO). Der entsprechende Beschluss des Gemeinderats erfolgt gemäss Art. 37 lit. b GO unter Ausschluss des Referendums.

Der Gemeinderat nimmt mit dieser Vorlage zur Kenntnis, dass der Stadtrat die für den Kauf allenfalls notwendigen weiteren Budgetmittel gestützt auf Art. 11 FHVO in eigener Kompetenz beschliessen wird. Diese Kenntnisnahme ist lediglich formeller Natur und erfolgt ebenfalls unter Ausschluss des Referendums (Art. 37 lit. i GO).



11/11

Unter Ausschluss des Referendums wird dem Gemeinderat beantragt:

1. Im Budget 2022 wird folgende Budgetposition (Nachtragskredit) geschaffen:

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtragskre- dit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
2021 591049 Uetli- bergstrasse 231: Erwerb	7040 00 000 Investitio- nen in Gebäude	0	1 200 000 000	1 200 000 000

2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Höhe des finalen Kaufangebots vom Nachtragskredit gemäss Ziff. 1 abweichen kann und der Stadtrat die für den Kauf allenfalls notwendigen weiteren Budgetmittel als dringlichen Nachtragskredit in eigener Kompetenz beschliessen wird.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti