



Bericht des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

Orientierungen/Verschiedenes

Beantwortung einer Anfrage

G-Nr. Int.2024-0007

Anfrage Chevrolet / Nyffeler-Lanker, Gesamtsumme Kosten und Einnahmeausfälle Des Alpes
(Gemeinderat vom 27.03.2024)

Die Anfrage von André Chevrolet und Manuela Nyffeler-Lanker vom 17. Oktober 2023 wird wie folgt schriftlich beantwortet:

Vorbemerkungen

Im Folgenden wird der Zeitraum zwischen der Schliessung des Restaurants Des Alpes aufgrund des Todesfalls des damaligen Pächters Mitte Oktober 2020 und der Wiedereröffnung des Restaurants unter dem neuen Pächter Anfang April 2023 betrachtet. Der Zeitraum vom Frühling 2020 bis Frühling 2022 war gerade im Gastronomiebereich stark von der Corona-Pandemie und den Massnahmen zu deren Eindämmung geprägt. Die Bestandesaufnahme des Des Alpes-Gebäudes infolge der Kündigung der Mietverträge zeigte einen grösseren Sanierungsbedarf auf. Daneben beeinflusste das Hotelprojekt auf dem Des Alpes-Areal die ersten Mietvertragsverhandlungen, da die Nutzungen von Restaurant und Hotelprojekt aufeinander abgestimmt werden sollten. Am Schluss scheiterten nicht nur diese Verhandlungen, sondern auch das Hotelprojekt wurde nach der Ablehnung durch die Stimmbevölkerung am 13. Februar 2022 nicht mehr weiterverfolgt. Damit war die Sanierung des Restaurants Des Alpes durch die Gemeinde an die Hand zu nehmen, um dieses wieder vermieten zu können.

Kosten

Sanierung Restaurant Des Alpes

Der GGR bewilligte am 22. März 2022 für die Sanierung des Restaurants Des Alpes einen Rahmenkredit von CHF 1'350'000.00 zulasten des Finanzvermögens.

Die Schlussabrechnung für die Sanierung Restaurant Des Alpes setzt sich wie folgt zusammen:

Kreditsumme (GGR 22.03.2022)	CHF	1'350'000.00
Total Schlussabrechnung	CHF	1'410'462.53
Kreditüberschreitung	CHF	60'462.53
Einnahmen, Versicherung Wasserschaden	CHF	58'117.75

Begründung:

Abzüglich der Rückvergütung Wasserschaden beträgt die Kreditüberschreitung CHF 2'344.78, also 0.17%.



Wohn- und Geschäftshaus Höheweg 115, Teilsanierung Wohnung 1. Obergeschoss

Der GGR bewilligte am 22. März 2022 für die Teilsanierung der Wohnung im 1. Obergeschoss Höheweg 115 einen Nachkredit von CHF 93'000.00 zu Konto 9630.3430.01, Baulicher Unterhalt (SF Liegenschaften FV), der Erfolgsrechnung 2022.

Da es sich um eine Liegenschaft des Finanzvermögens handelt, erfolgte die Renovation über die Erfolgsrechnung und wurde über die Spezialfinanzierung Liegenschaften Finanzvermögen Werterhalt ausgeglichen.

Auflösung Mietverhältnis mit Des Alpes Interlaken GmbH

Der GGR genehmigte am 22. März 2022 den am 12. Januar 2022 vor der Schlichtungsbehörde Oberland abgeschlossenen Vergleich mit einer Restzahlung von pauschal CHF 100'000.00 an die Des Alpes Interlaken GmbH.

Insgesamt entstanden der Gemeinde aus der Auflösung der Mietverhältnisse mit der Des Alpes Interlaken GmbH betreffend Restaurant Des Alpes und Pavillon Höheweg 117 folgende Kosten:

Bis zum Vergleich erfolgte Zahlungen an Des Alpes Interlaken GmbH netto (Zahlungen für Ersatz Mehrwert und Inventar abzüglich Mietzinsausstände und Erlös aus Verkauf Inventar)	CHF	164'342.10
Vergleichszahlung an Des Alpes Interlaken GmbH	CHF	100'000.00
Kosten Erstellung Inventar über Gross- und Kleininventar	CHF	3'500.00
Parteikosten	CHF	12'887.40
	CHF	<u>280'729.50</u>

Die Gemeinde Interlaken konnte dafür einen renovierten Pavillon übernehmen.

Zivilverfahren One One Five Gastro AG (Forderungen nach Abbruch Mietvertragsverhandlungen)

Das Verfahren betreffend Schadenersatzforderung der One One Five Gastro AG nach dem Abbruch der Mietvertragsverhandlungen wurde mit der am 6. September 2023 abgeschlossenen Vereinbarung erledigt. Die ursprüngliche Forderung vom 5. April 2022 betrug gerundet CHF 298'000.

Der Gemeinde entstanden folgende Kosten:

Zahlung an One One Five Gastro AG (Der Pauschalbetrag beinhaltet insbesondere die Abgeltung der Rechnung der Gerber und Troxler Bau AG vom 19.10.2021 von CHF 13'244.45)	CHF	20'000.00
Gerichtskosten (halbiert)	CHF	3'000.00
Parteikosten	CHF	19'240.40
	CHF	<u>42'240.40</u>

Einnahmefälle

Zur Beantwortung der Frage nach den Mietzinsausfällen wird auf die folgende Zusammenstellung mit einem Vergleich der Spezialfinanzierung Liegenschaften Finanzvermögen der Jahre 2017 bis 2022, inklusive einem Auszug der Renditeberechnung für die gesamte Des Alpes Besitzung, verwiesen. Die

Spezialfinanzierung umfasst nicht allein die Des Alpes Besitzung, die Abweichungen können jedoch grösstenteils dem Des Alpes zugerechnet werden. Die Zahlen der Jahresrechnung 2023 liegen noch nicht vor. Die Sanierung des Restaurants Des Alpes wird auch noch in den Jahresrechnungen 2023 und 2024 Auswirkungen haben.

Langjähriger Vergleich SF Liegenschaften FV

	EB 01.01.2017	JRG 2017	JRG 2018	JRG 2019	JRG 2020	JRG 2021	JRG 2022	Ø 2017-19	Ø 2020-22
Erfolgsrechnung									
Aufwand									
baulicher Unterhalt		135'207.10	88'198.47	84'402.80	139'533.04	462'293.40	617'347.50	102'602.79	406'391.31
Einlage SF Werterhalt		132'723.00	132'198.00	136'058.00	136'058.00	127'058.00	154'596.50	133'659.67	139'237.50
Ertrag									
Mietzinse		489'501.10	489'712.60	476'114.50	466'387.30	216'750.50	230'839.60	485'109.40	304'659.13
Rückerstattungen Nebenkosten		41'510.40	38'929.50	40'403.75	40'793.60	28'909.77	21'295.53	40'281.22	30'332.97
Entnahme SF Werterhalt		135'207.10	88'198.47	84'402.80	138'671.14	462'293.40	617'347.50	102'602.79	406'104.01
Ergebnis									
Ertragsüberschuss		65'653.62	140'732.75	112'948.20	31'666.83	15'535.11	36'186.98	106'444.86	27'796.31
Aufwandüberschuss		118'511.97	2'210.85	2'864.85	22'650.58	266'133.81	244'857.60	41'195.89	177'880.66
Ergebnis kumuliert		-52'858.35	138'521.90	110'083.35	9'016.25	-250'598.70	-208'670.62	65'248.97	-150'084.36
								Veränderung	
Bilanz									
Gebäude FV	6'219'654.00	6'023'094.00	6'023'094.00	6'022'870.00	6'011'950.00	6'108'634.00	6'682'334.00	462'680.00	-
SF Werterhalt	1'325'227.70	1'322'743.60	1'366'743.13	1'418'398.33	1'415'785.19	1'080'549.79	617'798.79	-707'428.91	-
SF Rechnungsausgleich	684'832.82	631'974.47	770'496.37	880'579.72	889'595.97	638'997.27	430'326.65	-254'506.17	-
								Veränderung	
Auszug Renditeberechnung									
Des Alpes Besitzung vollständig (exkl. Pavillons Höheweg 117/125)								Ø 2017-19	Ø 2020-22
Mietzinsertag		285'407.60	285'636.60	272'438.50	291'169.40	54'630.10	50'569.20	281'160.90	132'122.90
Bruttorendite		6.55%	6.55%	6.25%	5.93%	4.88%	4.89%	6.45%	5.23%
Nettorendite		-0.42%	4.09%	3.62%	2.16%	-1.88%	-2.59%	2.43%	-0.77%

Bemerkungen

JRG 2017/Defizit: auf zwei nicht budgetierte Wertberichtigungen von CHF 196'560 zurückzuführen; zum einen musste der Buchwert einer sich nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde befindenden Liegenschaft aus dem Portefeuille ausgebucht werden (Baurecht ohne Eintragung ins Grundbuch), zum anderen wurde eine Liegenschaft zurückgebaut – beide Finanzvorfälle betreffen I-GbbL Nr. 521 (Des Alpes); daher entsprechende Bestandesabnahme im Bilanzkonto Gebäude FV.

JRG 2021/Zunahme Gebäude FV: infolge allgemeiner Neubewertung 2020 (AN20) drei Marktwertanpassungen von CHF 430'864, gleichzeitig Wertbereinigung von CHF 316'400 Restaurant Des Alpes sowie Rückbau Waldeggrasse 32 für CHF 17'780; die erfolgswirksame AN20-Aufwertung von netto CHF 114'464 war gestützt auf übergeordnete Bestimmungen im Allgemeinen Haushalt zu verbuchen.

JRG 2022/Zunahme Gebäude FV: infolge AN20 drei Marktwertanpassungen von CHF 413'700 (erfolgswirksame Aufwertung war im Allgemeinen Haushalt zu verbuchen) sowie CHF 160'000 wertvermehrende Sanierung Restaurant Des Alpes.

Durchschnittswert Rendite: arithmetisches Mittel

Mietverhältnisse Des Alpes Besitzung bestanden zwischen 6 (2017) und 4 (2022), zusätzlich Kleinstertträge durch Vermietung Land

In Bezug auf die "Mietzinsausfälle" ist zu berücksichtigen, dass die Schliessung des Restaurants Des Alpes in die Zeit der Corona-Massnahmen fiel und die (Minder-)Einnahmen deshalb nicht mit früheren Jahren verglichen werden können. So waren Restaurants vom 16.03.2020 bis 11.05.2020 und vom 22.12.2020 bis 30.05.2021 geschlossen. Dazwischen und bis zur Aufhebung fast aller Corona-Massnahmen per 17.02.2022 gab es gewisse Einschränkungen, v.a. aber einen massiven Einbruch der Gästezahlen im Jahr 2020. 2022 erholte sich der Tourismus, erreichte aber noch nicht ganz das Vor-Corona-Niveau.

Weiter ist in Betracht zu ziehen, dass irgendwann eine Schliessung für Sanierungsarbeiten nötig geworden wäre.