

Parlamentssitzung 21. Januar 2011

Traktandum 6

Liegenschaft Muhlernstrasse 67/69, Erwerb
Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Muhlernstrasse 67/69 beinhaltet 10 kleine Wohnungen (mehrheitlich 3-Zimmer), ein Atelier und eine Doppelgarage.



Das 850 m² grosse Grundstück grenzt auf der Südseite an das Areal 101. Damit haben das Gebäude und das Land eine strategische Bedeutung für die Gemeinde. Insbesondere der Bürotrakt des Areals 101 platzt aus allen Nähten. Die "Schreibstube", ein Teil des im Areal 101 angesiedelten Beschäftigungsprogramms, wurde deshalb schon im Kaufobjekt eingemietet. Die meisten anderen Wohnungen wurden an Asylbewerber oder an Sozialhilfeempfangende vermietet. Für solche niederschweligen Wohnungen hat die Gemeinde immer einen Bedarf.

Die Verkäuferinnen und insb. Herr J. Wettler-Jaun, ehemaliger Pfarrer in Köniz, begrüßen eine Fortsetzung der bisherigen Nutzungsweise durch die Gemeinde. Deshalb wurde das Objekt auch nicht auf dem Markt angeboten.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1958 in konventioneller Bauweise erstellt. Seit 1960 befindet es sich im Eigentum der Familie Wettler. Die Gebäudehülle wurde teilweise nachisoliert. Eine vollständige Sanierung wurde nie durchgeführt. Als grössere Investition stehen evtl. der Ersatz der Ölheizung und des Tanks bevor. Aufgrund des Zustands und des Alters der Gebäudetechnik muss mit überdurchschnittlichen Unterhaltskosten gerechnet werden. Dies wurde beim Kaufpreis berücksichtigt.

2. Finanzen

Der Kaufpreis beträgt CHF 1,5 Mio zuzüglich Verschreibungskosten. Die Nettomietzinseinnahmen belaufen sich auf rund CHF 110'000.-- pro Jahr. Dies ergibt eine Bruttorendite von 7,3 %. Damit ist bei gleichbleibenden Mietzinsen eine Reserve von CHF 500'000.-- für eine allfällige Sanierung vorhanden, wenn die Rendite nachher noch 5,5 % betragen soll. Die 3 bis 3 1/2 Zimmerwohnungen kosten netto zwischen CHF 706.-- und CHF 950.-- pro Monat. Trotz des Zustands der Wohnungen sind die Mietzinse unterdurchschnittlich. Einen Leerstand dürfte es kaum geben. Es handelt sich hier um ein Geschäft ohne Risiko. Kommt hinzu, dass die 850 m² Land evtl. später zusammen mit dem Werkhof besser genutzt werden können.

Finanztechnisch handelt es sich beim Erwerb dieser Liegenschaft nicht um eine Ausgabe sondern um eine Vermögensanlage. Liquide Mittel werden in iliquide umgewandelt. Die Gemeinde steht nach dem Kauf vermögensmässig gleich da wie vorher.

3. Zum Inhalt des Kaufvertrages:

Die wichtigsten Vertragsbestimmungen ausser den Parteien und dem Objekt lauten wie folgt:

- Kaufpreis CHF 1'500'000.-- zuzüglich ca. CHF 10'000.-- Verschreibungskosten.
- Uebergang von Nutzen und Gefahr erfolgt rückwirkend per 1. Januar 2011.
- Die Gewährleistung wird wegbedungen.

4. Was geschieht bei einer Ablehnung

- Die Liegenschaft wird innert Kürze auf dem privaten Markt angeboten.
- Die Gemeinde verpasst die Gelegenheit, preiswerte Wohnungen noch eine gewisse Zeit zu erhalten und dringend benötigten Büroraum günstig zu beschaffen.
- Die Gemeinde nimmt die Gelegenheit nicht wahr, beim Areal 101 zu einer strategischen Landreserve zu kommen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Erwerb der Liegenschaft Muhlernstrasse 67/69 (Grundstück Nr. 6191) von der Miteigentümergeinschaft Jacqueline Monta-Wettler, Wettler Henriette und Wettler-Jaun Jacques zum Preis von CHF 1'500'000.-- zuzüglich CHF 10'000.-- für Verschreibungskosten wird zugestimmt.
2. Zu Lasten Konto Nr. 1023.0213 / 4620.503.0213 (Bestandeskonto / Investitionskonto) wird ein Kredit von CHF 1'510'000.-- bewilligt.

Köniz, 15. Dezember 2010

Der Gemeinderat

Anhang

- Situationsplan

