



Parlamentssitzung 11. November 2013

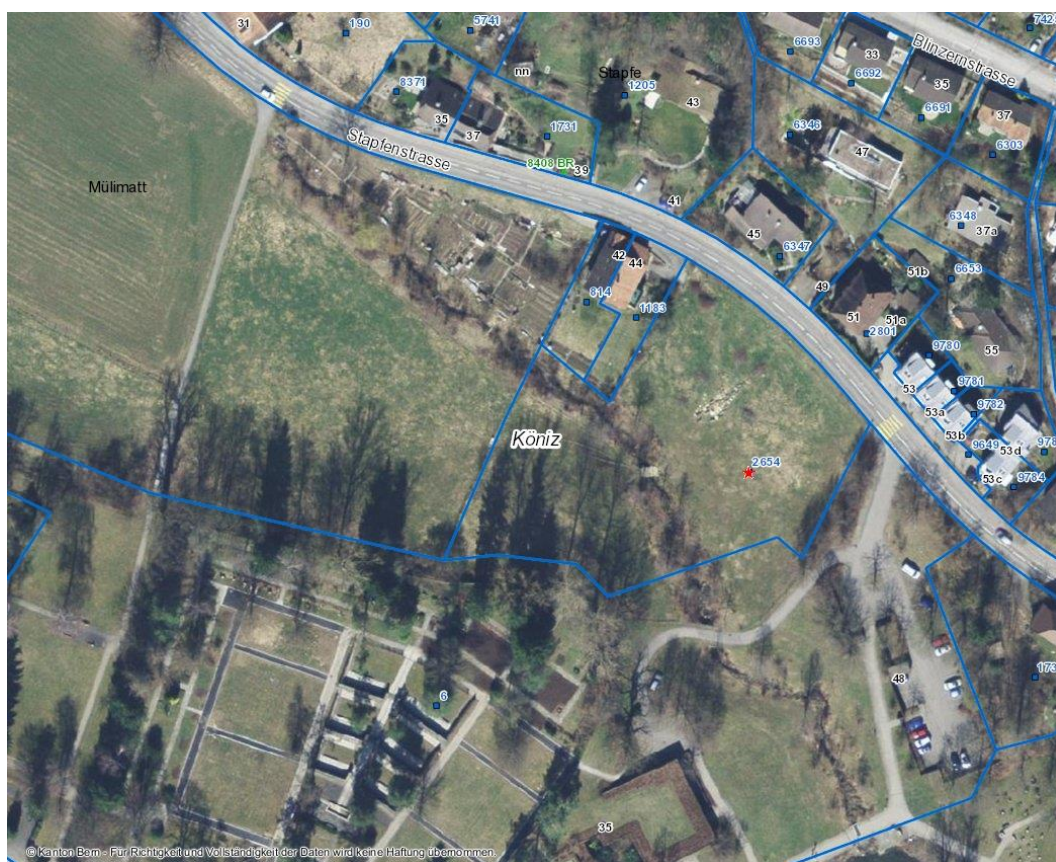
Traktandum 6

**Köniz, Stapfenstrasse 42 und 44 - Erwerb**  
Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

## Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

### 1. Ausgangslage

Die beiden Parzellen haben für die Gemeinde eine langfristige, strategische Bedeutung. Die Grundstücke sind umgeben von Gemeindeland (Stapfenstrasse, Parzellen Köniz / 2654 und 20, sog. Mühlmatte; vgl. eingefügten Plan; die Parzellen liegen oberhalb des Schriftzugs "Köniz"). Sofern die Gemeinde auf diesem relativ zentral gelegenen Areal einmal Bauabsichten hegen sollte, könnten fremde Eigentümer diese negativ beeinflussen. Bis zu diesem Zeitpunkt können die Häuser kostendeckend vermietet werden. Mit dem Erwerb durch die Gemeinde werden die Parzellen auch der Spekulation entzogen.



Die Werte der beiden Liegenschaften wurden durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt. Die Gemeinde kann die Liegenschaften zum ermittelten Preis von zusammen CHF 858'000.-- ohne Konkurrenzdruck erwerben. Falls die Gemeinde nicht erwerben will, werden die Liegenschaften

auf dem privaten Markt angeboten. Unter den herrschenden Marktverhältnissen kann davon ausgegangen werden, dass sie rasch verkauft werden könnten.



Das Haus 42 enthält im Erdgeschoss eine Zweizimmerwohnung, im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss eine Maisonette-Vierzimmerwohnung. Im Haus 44 befindet sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine Maisonette-Viereinhalbzimmerwohnung. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Allen drei Wohnungen gemeinsam ist die geringe Stehhöhe von 2,1 m und der einfache Ausbaustandard. Die Wohnungen werden mit Oel und mit Holz beheizt.

## 2. Renovationskredit / Finanzen / Kredit

Obwohl sich beide Hausteile in einem verhältnismässig guten Zustand befinden, wird jeder neue Eigentümer investieren müssen. Zum einen löst ein Kaufvertrag von Gesetzes wegen eine Kontrolle der elektrischen Anlage aus. Diese Kontrolle zieht meistens sicherheitsrelevante Verbesserungsmassnahmen nach sich. Zum anderen sind an den beiden grösseren Wohnungen Renovationsarbeiten (v. A. Bodenbeläge, Malerei) erforderlich, bevor sie vermietet werden können. Die Sicherheitsmassnahmen und die Renovationskosten werden auf CHF 100'000.-- geschätzt. Die Kredite für die Käufe und die Renovation gehören materiell zusammen (Einheit der Materie). Deshalb ist das Parlament auch für den Renovationskredit zuständig.

Auch bei den Mietzinseinnahmen wird auf die Verkehrswertgutachten abgestellt. Für alle drei Wohnungen kann mit einem Nettomietzins von ca. CHF 42'000.-- pro Jahr gerechnet werden. Bei einer Gesamtinvestition von rund CHF 970'000.-- resultiert daraus eine Bruttorendite von rund 4,3 %. Netto dürfte dies eine Rendite von 2 bis 2 1/2 Prozent ergeben. Bei den heutigen tiefen Zinssätzen ist dies kostendeckend. Weil es sich hier um strategisch Erwerbe handelt, ist die Frage der Rendite von untergeordneter Bedeutung.

Der beantragte Kredit setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

• Kaufpreis Stapfenstrasse 42	CHF	468'000.--
• Kaufpreis Stapfenstrasse 44	CHF	390'000.--
• Verschreibungskosten	CHF	12'000.--
• <u>Renovationskosten</u>	CHF	<u>100'000.--</u>
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>970'000.--</b>

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Erwerb und die sanfte Renovation der Parzelle Köniz/Nr. 814 (Stapfenstrasse 42) und der Parzelle Köniz/Nr. 1183 (Stapfenstrasse 44) wird ein Kredit von Fr. 970'000 (Kaufpreis inkl. Verschreibungskosten sowie Renovationskosten) zulasten Konto Nr. 1023.0218 (Bestandeskonto) bzw. Konto Nr. 4620.503.0218 (Investitionskonto) bewilligt.

Köniz, 9. Oktober 2013

Der Gemeinderat

### Beilage:

Formular Folgekosten

# FOLGEKOSTEN

## Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

### Rechtliche Grundlage:

### Art. 58 GV

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Beträge in CHF

■ = Eingabefelder !!!

### INVESTITIONSOBJEKT:

**BRUTTOKREDIT: 970'000.00**

	<u>%</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>Kapitalkosten (des Restwertes)</u>							
Abschreibungen (Null, weil FV)	0	0	0	0	0	0	0
Fremdfinanzierungszinsen (bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)	2	3'880	3'880	3'880	3'880	3'880	3'880
<u>Betriebskosten</u>							
Sachaufwand (z. B. Unterhalt)	1	9'700	9'700	9'700	9'700	9'700	9'700
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)	0.1	970	970	970	970	970	970
<u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u>							
Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)		42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000
wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)		0	0	0	0	0	0
<b><u>Total Folgekosten</u></b>		<b>-27'450</b>	<b>-27'450</b>	<b>-27'450</b>	<b>-27'450</b>	<b>-27'450</b>	<b>-27'450</b>