

## **Verkauf Liegenschaft Steibohri**

Abgabe der Liegenschaft Steibohri (Spittelgässli 13 + 15) im Baurecht an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo für CHF 2'400'000.00; Genehmigung

### **Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Erlach besitzt mehrere eigene Liegenschaften. Unter anderem sind dies Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, welche zur Aufgabenerfüllung der Gemeinde dienen (Werkhof, Gemeindehaus etc.).

Infolge stetig ansteigender Sanierungs- und Unterhaltskosten hat der Gemeinderat im Jahr 2019 eine Zustandsanalyse der Liegenschaften in Auftrag gegeben. Diese wurde von externen Architekten und Liegenschaftsbewertern der BfG Seeland erarbeitet und zeigte deutlich auf, dass beinahe alle gemeindeeigenen Liegenschaften stark sanierungsbedürftig sind. Aus diesem Grund wurde eine Liegenschaftsstrategie erarbeitet.

Die Liegenschaftsstrategie wurde der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 09.09.2020 vorgestellt und von den Stimmberechtigten abgesegnet. Sie sieht unter anderem vor, dass Liegenschaften, die nicht der Aufgabenerfüllung dienen, zu Marktpreisen verkauft oder allenfalls im Baurecht abgegeben werden sollen.

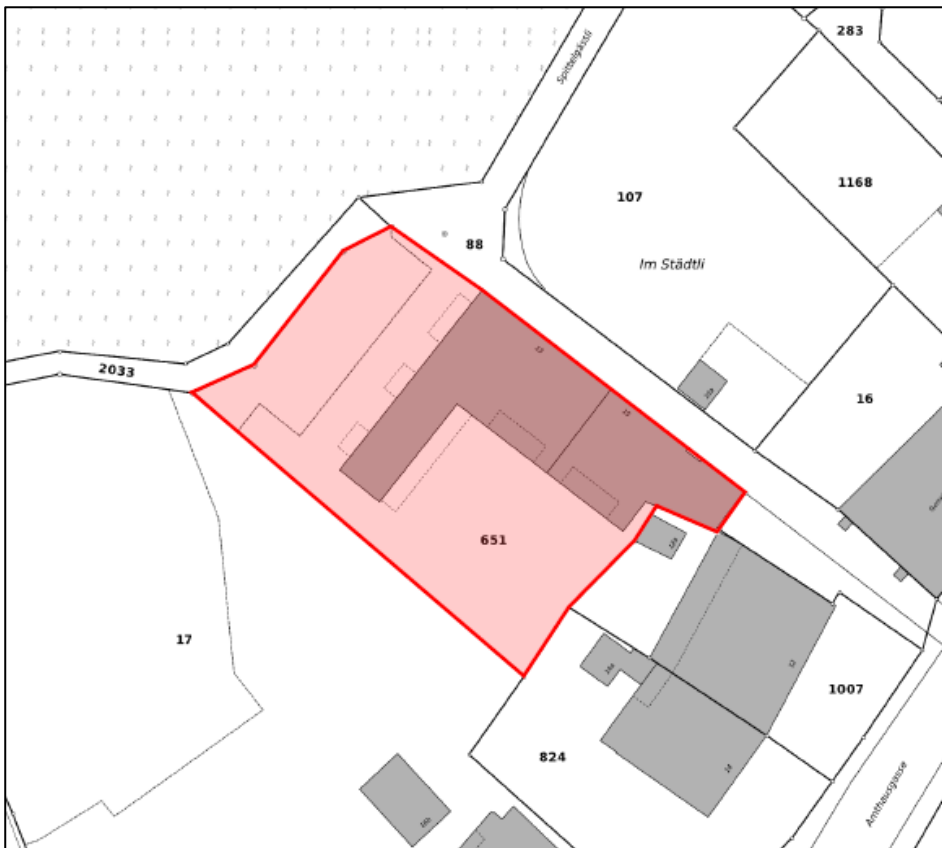
Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aller Ortsparteien eingesetzt, welche sich mit der detaillierten Ausarbeitung der Liegenschaftsstrategie je Objekt befasste. In einem ersten Schritt wurden zwei Objekte (Altstadt 13 & Breitenweg 2) veräussert, welche aufgrund des Standorts und der Gegebenheiten keinen Nutzen, auch nicht ertragsmässig, für die Gemeinde aufwiesen.

Das Strategiepapier der Arbeitsgruppe sieht zudem vor, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen zu erhalten. Als konkrete Massnahme ist dabei vorgesehen, die Liegenschaft Steibohri im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft abzugeben.

### **Steibohri (Spittelgässli 13 + 15), Parzelle 492-651**

Die Wohnhäuser, Spittelgässli 13 & 15 – auch Steibohri genannt – sind eine ehemalige Uhrenfabrik aus dem Jahr 1852. Im Jahr 1916 wurde die Fabrik zu Wohnungen umgebaut. Es ist ein hoch aufgetragener Putzbau, bestehend aus dem Haupttrakt unter einem Mansardendach von 1855 und einem niedrigeren Quertrakt unter einem Walmdach an der Südwestseite von 1952. Durch die L-förmige Anlage bildet sich ein Hof.





## Verkauf

Die Wohnhäuser Spittelgässli 13 & 15 sollen gemäss Liegenschaftsstrategie in einem selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft verkauft werden. Der Käufer wird Eigentümer des Gebäudes und ist zuständig für dessen Unterhalt. Das Land befindet sich weiterhin im Besitz der Einwohnergemeinde Erlach. Die Baurechtsdauer wird auf 99 Jahre festgelegt. Während dieser Zeit ist ein jährlicher Baurechtszins zu Gunsten der Gemeinde Erlach abzutreten. Dieser Zins beträgt 1% des Verkehrswertes (Landwert).

Der Gebäudewert liegt auf Basis der unabhängigen Expertenbewertung vom 10.07.2019 bei CHF 2'760'000.00 (exkl. Landwert). Auf die Ausschreibung gingen mehrere Anfragen interessierter Genossenschaften ein. Schlussendlich ging ein verbindliches Angebot ein. Die Parteien haben sich nach Verhandlungen auf einen Kaufpreis von **CHF 2'400'000.00** geeinigt.

In Anlehnung an das vorliegende Bewertungsgutachten und an das Lageklassemodell wird der Landwert auf CHF 834'480.00 festgelegt. Der jährlich anfallende Baurechtszins beträgt ein Prozent (1%) des Landwerts – also **CHF 8'344.80 jährlich**. Die Baurechtsdauer für das selbständige und dauernde Baurecht wird auf neunundneunzig (99) Jahre festgelegt. Der Verkauf soll per 01.01.2024 erfolgen.

## Käuferschaft

Der Gemeinderat hat unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung beschlossen, die Liegenschaft Steibohri an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo aus Erlach zu verkaufen.

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um von der Genossenschaft verwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen und damit verbundene Projekte zu verwirklichen. Vom Bundesamt für Wohnungswesen wurde die Genossenschaft als gemeinnützige Organisation anerkannt.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Sie betreibt eine verantwortungsvolle, kosten- und qualitätsbewusste Liegenschaftsbewirtschaftung. Da die GeGeWo für den Kauf vom Bund verbürgte Darlehen erhält, welche eine energetische Sanierung auf den heutigen Standard innert 10 Jahren zur Voraussetzung haben, hat die Gemeinde die Garantie, dass die Häuser fachgerecht unterhalten und saniert werden.

Die Mitglieder der Genossenschaft setzen sich mehrheitlich aus bisherigen Mieter:innen zusammen. Der Genossenschaft können alle Mieter:innen und externen Unterstützer:innen beitreten. Jede:r Genossenschafter:in hat eine Stimme (Höhe des in Form von Genossenschaftsanteilen eingelegte Eigenkapital ist nicht relevant). Alle Mietverträge von «Nicht-Genossenschafter:innen» werden zu den gleichen Bedingungen übernommen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Verkehrswert der Liegenschaft (Gebäude & Land) beträgt gemäss externem Gutachten CHF 3'600'000.00 bei einem jährlichen Bruttoertrag von CHF 161'796.00 (Bruttorendite 4.49%). Zur Werterhaltung der Liegenschaft sind in den nächsten 10 Jahren Investitionen von mindestens CHF 922'000.00 erforderlich. Der relative Landwert nach Lageklassen-Methodik wird auf 23.18% festgesetzt.

Aktuell beträgt der Buchwert der Liegenschaft CHF 2'438'563.35 (Gebäude & Land). Wie erwähnt wurde der Kaufpreis auf CHF 2'400'000.00 festgelegt. Der jährliche Baurechtszins für das Land beträgt CHF 8'344.80. Gestützt auf Anhang 1 der Gemeindeverordnung ist bei einem Verkauf im Baurecht der Baurechtszins gemäss effektivem Zinssatz des Baurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Somit hat ein Verkauf buchhalterisch folgende Auswirkungen auf die Jahresrechnung 2024 der Gemeinde:

Verkaufspreis	CHF	2'400'000.00
Baurechtszins kapitalisiert	CHF	834'480.00
-Buchwert	CHF	2'438'563.35
<b>Einmaliger Buchgewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>795'916.65</b>

Durch den Verkauf fallen künftige Unterhaltsarbeiten weg. Demgegenüber entfallen aber auch die jährlichen Mietzinseinnahmen. In den letzten Jahren wurde das Minimum an Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Dadurch betrug der Nettomiettertrag im Schnitt ungefähr CHF 90'000.00 jährlich, welcher sich in den kommenden Jahren durch den aufgestauten Unterhalt jedoch sicherlich stetig minimieren würde.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt, die Liegenschaft Steibohri (Spittelgässli 13 + 15) per 01.01.2024 im Baurecht für eine Dauer von 99 Jahren an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo für CHF 2'400'000.00 zu verkaufen und den Gemeinderat zu ermächtigen, die notwendigen vertraglichen Schritte abzuschliessen.

Erlach, 12. Mai 2023

Gemeinderat Erlach