

Stadtratssitzung vom 15. November 2018

Bericht Nr. 23/2018

**Erwerb Mehrfamilienhaus Länggasse 112+114, Thun Gbbl. Nrn. 3341+3343-9
Genehmigung Kaufvertragsentwurf**

1. Ausgangslage

Im Jahr 2005 hat der Gemeinderat entschieden, Teile der Siedlung Neufeld wie auch die ganze Siedlung Siedlungsstrasse (Lerchenfeldquartier) zu veräussern. Die Umsetzung folgte ab dem Jahr 2007. Damit reduzierte sich der Wohnungsbestand im günstigen Mietpreissektor um total 50 Wohneinheiten. Mit dem Projekt «Freistatt» werden in absehbarer Zeit weitere 23 günstige Wohnungen aus dem städtischen Besitz verschwinden. Es ist seither eine Daueraufgabe des Amtes für Stadtliegenschaften, diese rückläufige Tendenz nach Möglichkeit mit entsprechenden Zukäufen zu kompensieren. Der Liegenschaftsmarkt in Thun ist ausgetrocknet. Oftmals finden die Handänderungen unter der Hand statt, die Preise sind zu hoch oder die Stadt Thun ist für einen Verkäufer nicht attraktiv genug, weil die Entscheidungswege gegenüber dem privaten Interessenten zu lang sind. Das vorliegende Angebot war in den elektronischen Medien zum Verkauf ausgeschrieben.

2. Beschrieb Liegenschaft

Die Liegenschaft besteht aus total 12 Wohnungen, 7 Einstellhallen- und 5 Aussenplätzen. Sie ist voll vermietet. Die Mietzinse sind moderat und eher unter dem Durchschnitt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖV und Autobahnanschluss wie auch Naherholungsgebiet liegen in nächster Nähe. Die Liegenschaft wurde durch Fachpersonal des Amtes für Stadtliegenschaften besichtigt und als gut unterhalten mit keinem sichtbaren oder sich aufdrängenden Unterhaltsbedarf eingestuft. Die bestehenden Mietverträge werden übernommen und weitergeführt.

3. Umsetzung der Wohnstrategie

Der Erwerb entspricht der Wohnstrategie 2030 des Gemeinderates und richtet sich gemäss dessen Anhang nach Ziel Nr. 5: «Die Stadt Thun fördert den Wohnungsbau direkt, indem sie gezielt Land- und Liegenschaftskäufe tätigt.».

4. Kaufpreis / Kaufvertrag

Zur Verifizierung des durch das Amt für Stadtliegenschaften ermittelten Angebotes wurde für eine unabhängige Zweitmeinung zusätzlich die Firma Ambühl & Partner AG, Bern, beauftragt. Nach einer erneuten Besichtigung kommt diese zum Ergebnis, dass für die Liegenschaft ein Marktpreis zwischen 4.0 bis 4.2 Mio. Franken offeriert werden kann. In Anbetracht der Tatsache, dass die Liegenschaft gut unterhalten ist und aktuell kein Unterhaltsbedarf ansteht, wurde ein Angebot über 4.15 Mio. Franken (Kosten der Handänderung zu Lasten Stadt Thun) eingereicht und von der Verkäuferschaft akzeptiert. Bei den derzeitigen Mietzinseinnahmen resultiert daraus eine Bruttorendite von 3,94 Prozent. Der Kaufvertrag sieht vor, dass die Liegenschaft per 1. Januar 2019 in den Besitz der Stadt Thun übergeht.

5. Finanzen

5.1 Kosten

Die Stadt Thun übernimmt die Liegenschaft Länggasse 112+114 mit den 12 Wohneinheiten, Einstellhallen- und Aussenparkplätze für 4.15 Mio. Franken. Das gesamte Grundstück wird im Finanzvermögen bilanziert:

Kaufpreis der Liegenschaften	Fr.	4'150'000
Handänderungskosten max. (Notar, Nebenkosten, Grundbuchamt)	Fr.	9'000
Total	Fr.	4'159'000

5.2 Folgeerträge

Gemäss den erfolgten Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist jährlich mit folgenden Erträgen zu rechnen:

	Betrag (CHF)
Ertrag aus Mietverhältnissen	163'644
Abzüglich Betriebs- und allg. Unterhaltsaufwand, 1% vom amtlichen Wert (1'485'100)	14'851
Nettoertrag	148'793
Bruttorendite im Verhältnis zum Erwerbspreis (nach Abzug Unterhaltsaufwand)	3.58%

5.3 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln. Subventionen und/oder Beiträge Dritter können keine beantragt werden.

5.4 Finanzielle Tragbarkeit

Beim Erwerb der Liegenschaft Länggasse 112+114 handelt es sich gemäss Artikel 113 der Gemeindeverordnung (BSG 170.111) um eine Finanzanlage, welche die Zusammensetzung des Finanzvermögens verändert, jedoch nicht dessen Höhe.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe d Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 17. Oktober 2018, beschliesst:

1. Erwerb der Liegenschaft Länggasse 112+114 (Thun-Gbbl. Nr. 3341), inkl. Anteil Einstellhalle (Thun-Gbbl. Nr. 3343-9) zum Kaufpreis von 4.15 Mio. Franken (zuzüglich ca. 9'000 Franken Verschreibungskosten) als Anlage des Finanzvermögens.
2. Genehmigung des Kaufvertragsentwurfs vom 18. September 2018, Notar Felix Bangerter, Thun, mitder Erbengemeinschaft des Johann Jakob Scheidegger sel.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 17. Oktober 2018

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller