

GGR-Geschäfte

2021-442

22 010.00 Organisation; Gemeindegebiet/Aussenbeziehungen; Grundlagen

S,L+S

Busswil; Stockwerkeigentum Friedhofweg 5, Busswil; Verkauf

Ausgangslage

Die Gemeinde Lyss besitzt zwei Wohnungen im Stockwerkeigentum am Friedhofweg 5 in Busswil. Es handelt sich um ein 5.0 Zimmer- und eine 4.5 Zimmerwohnung. Ursprünglich wurden die Räume von der Gemeindeverwaltung Busswil genutzt. Als die Wohnungen nicht mehr für die Verwaltung genutzt wurden, machte die Gemeinde Busswil daraus Mietwohnungen. Mit der Fusionierung 2011 von Busswil und Lyss wechselte das Stockwerkeigentum mit den beiden Mietparteien zur Gemeinde Lyss.

Die Stockwerkeigentümer planen umfangreiche Instandhaltungsmassnahmen, für deren Finanzierung der vorhandene Fonds jedoch nicht ausreicht. Da die Gemeinde ebenfalls Eigentümerin von zwei Wohnungen ist, ist sie zu entsprechenden Investitionen für das Gebäude verpflichtet. Aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs des Gebäudes, sowie der beiden Wohnungen, bedeutet dies hohe Investitionen für die Gemeinde. Deshalb ist der Verkauf der Wohnungen eine mögliche Handlungsoption.



Aktueller Mietzins pro Wohnung

5.0 Zimmerwohnung Nettomiete Fr. 1'140.00 + Nebenkosten Fr. 180.00 = Fr. 1'320.00

4.5 Zimmerwohnung Nettomiete Fr. 1'000.00 + Nebenkosten Fr. 250.00 = Fr. 1'250.00

Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche der beiden Wohnungen der Einwohnergemeinde Lyss ist nicht auf Grundrissplänen vorhanden. Sie lässt sich berechnen. Das Haus Nr. 5 ist gemäss dem Originalgrundriss 17.00 m lang und 12.85 m breit. Im Erdgeschoss (Hochparterre) befinden sich nur die beiden Wohnungen der Einwohnergemeinde und das Treppenhaus. Das Treppenhaus ist 2.40

m breit und 5.50 m lang und ist nicht zur berücksichtigen (in dieser Rechnung ebenfalls nicht berücksichtigt sind Balkonflächen.) Das ergibt folgende Rechnung:

Bruttogeschossfläche: $17 \times 12.85 - 2,40 \times 5.50 = 205.25 \text{ m}^2$

Für die ursprüngliche 5.5-Zimmerwohnung: $12.85 \times 8.4 = 108 \text{ m}^2$

Für die 4.5-Zimmerwohnung: 97.30 m^2

Der Quadratmeterpreis für die Bruttogeschossfläche einer sanierungsbedürftigen Wohnung liegt bei Fr. 3'000.00. Diese Annahme basiert auf aktuellen Vergleichswerten der Stockwerkeigentümerschaften Friedhofweg.

Portfolio - Beurteilung

Aus Portfolio Sicht, ist das Stockwerkeigentum mit den beiden Mietwohnungen strategisch unwichtig. Eine Nutzungsänderung beispielsweise in Büro, Verwaltungs-, Gewerbe- oder Unterrichtsräume bringt der Gemeinde keinen Mehrwert. Die Bewirtschaftung von diesen zwei Mietwohnungen mit Langzeitmietenden in einer Liegenschaft mit 16 Stockwerkeigentümer ist nicht mehr sinnvoll. Die beiden Wohnungen sollen mit wenig Aufwand verkauft werden, um die Instandhaltungsmassnahmen (PV-Anlage, Lüftungsanlage, Brandschutztüren, Elektroverteilung u.ä.) der Stockwerkeigentümer nicht zu blockieren. Mit der Freigabe eines Mindestverkaufspreises von Fr. 600'000.00 für die beiden Wohnungen erhält das Ressort Sicherheit, Liegenschaften + Sport Verhandlungsspielraum. Dadurch kann die Verkaufsmethodik situativ angepasst werden.

Bilanzwert

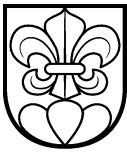
Die Investitionsrechnung erfasst jene Ausgaben und Einnahmen, die eigene oder subventionierte Vermögenswerte Dritter mit mehrjähriger Nutzungsdauer schaffen oder verbessern (Art. 79 Abs. 1 GV). Daher werden in der Investitionsrechnung keine Investitionen/Desinvestitionen (Käufe/Verkäufe/Renovationen) aus dem Finanzvermögen erfasst. Der Kauf bzw. Bau von Liegenschaften des Finanzvermögens ist finanzrechtlich gesehen keine Investition, sondern eine Anlage. Der Verkauf von Liegenschaften erfolgt immer über das Finanzvermögen. Somit ist keine Entwidmung (Umbilanzierung von Verwaltungs- zu Finanzvermögen) vorzunehmen.

Der bei einem Verkauf anfallender Buchgewinn wird über das Konto 4411.0 (Gewinn aus Verkäufen von Grundstücken) resp. 4411.4 (Gewinn aus Verkäufen von Gebäuden) ausgewiesen. Allfällige Buchverluste werden entweder dem Konto 3411.0 (Verluste aus Verkäufen von Grundstücken) oder 3411.4 (Verluste aus Verkäufen von Gebäuden) belastet.

Die einzelnen Wohnungen und Einstellhallenplätze wurden mit Übergang auf HRM2 (per 2016) neu bewertet und der daraus resultierende Neubewertungsgewinn in die Neubewertungsreserve eingelegt. Somit ist zumindest der Bilanzwert bei einem Verkauf zu erzielen.

Liegenschaften / Gebäude	Bilanzwert per 31.12.15	Amtlicher Wert	Faktor	Bilanzwert per 01.01.16	Neubewertungsgewinn
Friedhofweg 5, STWE Wohnung EG	0.00	197'360.00	1.40	276'304.00	276'304.00
Friedhofweg 5, STWE Wohnung EG	0.00	209'260.00	1.40	292'964.00	292'964.00
Friedhofweg, STWE Einstellhalle	0.00	9'170.00	1.40	12'838.00	12'838.00
Friedhofweg, STWE Einstellhalle	0.00	9'170.00	1.40	12'838.00	12'838.00
Total Bilanzwert per 31.12.24 (unverändert seit 1.1.16)				594'944.00	

Bei einem Verkauf von Fr. 600'000.00 erfolgt ein minimaler Buchgewinn auf dem Bilanzwert.



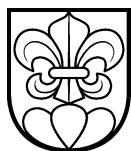
Finanzen / Investitionsplanung

Die möglichen Einnahmen durch einen Verkauf, durch höhere Mieten nach einer Sanierung, oder die Investitionen in eine Sanierung sind nicht budgetiert. Ein Verkauf entlastet die Erfolgsrechnung, eine Investition belastet sie.

Die Wohnungen sind über 50 Jahre alt und sind in einem genauso alten Haus. Es gilt zu unterscheiden zwischen dem Sanierungsbedarf des Gebäudes allgemein und dem Sanierungsbedarf der beiden Wohneinheiten. Für beide Wohnungen besteht ein dringender kompletter Sanierungsbedarf. Die Kosten hierfür werden auf etwa Fr. 100'000.00 pro Wohnung geschätzt (Küche, Nasszellen, Ersatz aller Fenster, alle Böden, Decken, Wände, Elektroinstallationen). Dazu kommen Sanierungen und Investitionen der Stockwerkeigentümergeinschaft im Rahmen einer Gesamtsanierung (Heizungersatz, Isolation Kellerdecken, Ersatz der Fenster in Treppenhäusern und allgemeinen Räumen, PV-Anlage) des Gebäudes. Die Einwohnergemeinde Lyss hat eine Wertquote von 110/1000, also 11%. Gemäss GEAK Plus Bericht liegen die Investitionen in die Stockwerkeigentümergeinschaft bei Fr. 502'000.00, der Anteil für die beiden Wohnungen beträgt dementsprechend Fr. 55'000.00. Somit lägen die bis 2028 anstehenden Investitionskosten für die Gemeinde Lyss bei ca. Fr. 255'000.00. Davon wären rund Fr. 33'000.00 an Liquidität für die Sanierung der allgemeinen Teile des Gebäudes vorhanden. Aber rund Fr. 222'000.00 müsste die Gemeinde für die Sanierung der Wohnungen und ihre Beteiligung an der Gesamtsanierung des Gebäudes aufbringen

Strategischer Entscheid

Der GR hat an seiner Sitzung vom 30.06.2025 dem Verkauf der beiden Wohnungen zu einem minimalen Erlös von Fr. 600'000.00 zugestimmt. Der Bilanzwert per 31.12.2024 (unverändert seit 01.01.2016) beträgt Fr. 594'944.00. Bei einem Verkauf von Fr. 600'000.00 erfolgt ein minimaler Buchgewinn auf dem Bilanzwert.



Rechtliche Grundlagen

Im vorliegenden Geschäft geht es um den allgemeinen Führungsauftrag des GR gemäss Art. 52 der GO.

Für Ausgaben von Fr. 150'000.00 bis Fr. 1 Mio. / wiederkehrende Ausgaben von Fr. 15'000.00 bis Fr. 100'000.00 liegt die Zuständigkeit abschliessend beim GGR (Art. 47 Bst. b GO).

Bezug zu Richtlinien + Zielsetzungen 2022-2025

Strategische Stossrichtung:

- Wir setzen auf qualitativ wertvollen Wohn- und Aussenraum

Vorgehen

Aus dem Umfeld der Stockwerkeigentümer Friedhofweg 1, 3 und 5 gingen bei der Abteilung Sicherheit, Liegenschaften + Sport bereits vor dem GR-Antrag Anfragen für den Kauf der Wohnungen ein.

Die Gemeinde kontaktierte die Interessierten und vereinbarte mit vier Parteien ein erstes Verkaufsgespräch. Eine Partei war nach dem Erhalt der Verkaufs-Rahmenbedingungen nicht mehr an einem Gespräch interessiert. Nach dieser ersten Besprechung zog sich eine weitere Partei zurück, da der minimale Verkaufspreis nicht lukrativ sei. Nach Bekanntwerden des Angebots von Fr. 720'000.00 zog sich die dritte Partei mit folgender Begründung zurück: «Angesichts des stark sanierungsbedürftigen Zustands der Wohnungen sehen wir von einem höheren Angebot ab».

Das höchste Angebot eingereicht, hat der aktuell eingesetzte SteWe-Verwalter. Das Angebot kommunizierte er den Stockwerkeigentümern Friedhofweg.

Kaufsumme

Die Kaufsumme der beiden Wohnungen mit je einem Einstellplatz am Friedhofweg 5 beträgt Fr. 720'000.00.

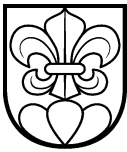
Verkaufsabwicklung

Für den Kauf wird (Egli Anne und Stefan) eine neue Aktiengesellschaft gegründet, die Staneg AG. Für die Aktiengesellschaft bürgen sie mit einer Solidarbürgschaft. Am Kauf ist auch der aktuelle Hausverwalter Friedhofweg 1, 3 und 5, Egli Jonas von der Bulldoge AG beteiligt.

Beim Kaufpreis von Fr. 720'000.00 erhält die Gemeinde Lyss trotz Verkäuferdarlehen bereits nach der Beurkundung einen Betrag, der die Minimalvorstellung überschreitet, plus anschliessend noch 36-mal Fr.3'000.00. Total liegt das Angebot 20% über der Minimalvorstellung von Fr. 600'000.00. Die Käuferschaft hingegen profitiert von einer höheren Eigenkapitalrendite. In der «Reservationsvereinbarung / Vorvertrag» sind die Zahlungen wie folgt festgelegt: Bis zum 31.01.2026 überweist die Staneg AG einen Betrag von Fr.102'000.00 (Zahlung erhalten). Den Teilkaufpreis von Fr. 510'000.00 hat die Käuferin anlässlich der Beurkundung oder spätestens innerhalb von 5 Arbeitstagen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages und vor Eintragung der Urkunde im Grundbuch auf das Klientengeldkonto des beurkundenden Notariats zu überweisen. Die restlichen Fr. 108'000.00 sind von der Käuferin in 36 monatlichen Raten von Fr. 3'000.00 an die Verkäuferin zu bezahlen. Die erste Rate ist am 01.05.2026 fällig.

Mitbericht Abteilung Finanzen

Die Investitionsrechnung erfasst jene Ausgaben und Einnahmen, die eigene oder subventionierte Vermögenswerte Dritter mit mehrjähriger Nutzungsdauer schaffen oder verbessern (Art. 79 Abs. 1 GV). Daher werden in der Investitionsrechnung keine Investitionen/Desinvestitionen (Käufe/Verkäufe/Renovationen) aus dem Finanzvermögen erfasst. Der Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften des Finanzvermögens ist finanzrechtlich gesehen keine Investition, sondern eine Anlage. Der Verkauf von Liegenschaften erfolgt immer über das Finanzvermögen. Somit ist keine Entwidmung (Umbilanzierung von Verwaltungs- zu Finanzvermögen) vorzunehmen, da die Liegenschaft Friedhofweg 1, 3 und 5 bereits im Finanzvermögen bilanziert ist.



Der bei einem Verkauf anfallender Buchgewinn wird über das Konto 4411.4 (Gewinn aus Verkäufen von Gebäuden) ausgewiesen.

Der Verkauf führt zu einer Veränderung der Aktiven in der Bilanz:

Position	Veränderung
Flüssige Mittel (PostFinance 10010.00)	Zunahme (Zahlungseingang aus dem Verkaufserlös) der Liquidität um Fr. 720'000.00.
Finanzvermögen (Liegenschaften 10840.01)	Abnahme (Abgang des bilanzierten Vermögenswerts) um Fr. 594'944.00.

Der Verkauf führt zu einer Veränderung des Ertrages innerhalb der Erfolgsrechnung:

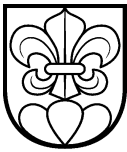
Position	Veränderung
Flüssige Mittel (4411.40 -826.2/826.3)	Zunahme Ertrag aufgrund Buchgewinn in der Höhe von Fr. 125'056.00.

Erwägungen

Häni Patrick, Gemeinderat, SVP: Die Wohnungen stammen noch aus der Zeit, als es die Gemeinde Busswil noch gab. Es handelte sich um Verwaltungswohnungen. Derzeit hat die Gemeinde Lyss keinen Bedarf an diesen Wohnungen und möchte auch nicht auf dem Immobilienmarkt auftreten. Deshalb will sie die Wohnungen verkaufen. Der Redner dankt der Abteilung für die gute Arbeit, durch die ohne externen Makler ein gutes Ergebnis erzielt werden konnte. An dieser Stelle dankt er auch der Käuferschaft für die gute Zusammenarbeit.

Egloff Nikolas, SP: In der Schweiz zahlen MieterInnen jährlich 10 Milliarden Franken zu viel Miete. Grund dafür ist, dass die Mietpreise trotz sinkender oder stabiler Referenzzinssätze massiv gestiegen sind. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Mieterverbandes. Das sind illegale Renditen und ein Super-GAU für die Volkswirtschaft. Die Fraktion SP/Grüne lehnt den Verkauf der beiden Wohnungen am Friedhofweg ab. Die Fraktionen sind überzeugt, dass die Gemeinde Lyss hier eine Chance vergibt, aktiv bezahlbaren Wohnraum zu sichern und ein strategisches Immobilienmanagement im Sinne der Öffentlichkeit zu betreiben. Die Ablehnung stützt sich auf drei Hauptgründe:

- Verlust des strategischen Handlungsspielraums: In der Vorlage wird argumentiert, dass die Wohnungen strategisch unwichtig sind. Die Fraktion SP/Grüne sehen das anders. Jede Wohnung im Besitz der Gemeinde Lyss ist ein Instrument zur Steuerung des Wohnungsmarktes. Wenn die Gemeinde Lyss eine Wohnung verkauft, gibt sie ihren Einfluss auf die Mietzinsgestaltung aus der Hand. Öffentlicher Grundbesitz sollte nicht leichtfertig verkauft werden, nur um kurzfristige Sanierungskosten zu vermeiden.
- Bezahlbarer Wohnraum statt Produktmaximierung: Die aktuellen Nettomieten von Fr. 1'140.00 für eine 5-Zimmerwohnung und Fr. 1'000.00 für eine 4,5-Zimmerwohnung sind äusserst preiswert. Nach dem Verkauf und der anschliessenden Sanierung ist jedoch davon auszugehen, dass die Mieten deutlich ansteigen werden, um die Rendite der Käufer zu sichern. Der GGR sollte sich als Gemeinde fragen, ob er die Rendite der Privaten steigern oder Familien und Personen mit geringem Einkommen ermöglichen will, in der Gemeinde Lyss zukünftig Wohnraum zu finden. Zur Erinnerung: Bereits heute zahlen MieterInnen 10 Millionen Franken zu viel Miete. Die Politik schaut hier seit Jahrzehnten tatenlos weg.
- Fehlende Nachhaltigkeit bei der Investitionsstrategie: Es wird mit einem Sanierungsbedarf von etwa Fr. 255'000.00 bis ins Jahr 2028 gerechnet. Diese Summe sollte zweifellos investiert werden. Anstatt in den Verkauf zu flüchten, sollte die Gemeinde Lyss diese Investition als Chance betrachten, den Wert ihrer eigenen Aktiven zu steigern und die Wohnung und das Gebäude auf den neuesten Stand zu bringen. Einmal saniert, bleiben die Wohnung und das Gebäude ein wertvoller Vermögenswert für die Gemeinde Lyss. Das Angebot eines Verkaufspreises in Höhe von Fr. 720'000.00 ist verlockend, da es auch über dem Bilanzwert liegt. Es stellt jedoch nur einen kurzfristigen Wert dar. Die Preise für den dauerhaften Verlust von Wohnungseinheiten sind hoch. Die Gemeinde Lyss darf ihre Verantwortung fürs Wohnen nicht an private Investoren abtreten, nur weil jetzt eine Sanierung ansteht. Heute gibt es schweizweit zu wenig bezahlbaren Wohnraum und durch den Verkauf dieser beiden Wohnungen werden es nochmals zwei weniger. Davon sind die Fraktion SP/Grüne überzeugt.



Die Fraktion SP/Grüne werden aus den genannten Gründen das Geschäft ablehnen und hoffen auf Unterstützung.

Zwahlen Raphael, SVP: Der Redner dankt im Namen der Fraktion SVP dem GR und der Verwaltung für die gute Ausführungen und gute Dokumentation des Geschäfts. In diesem Sinne begrüsst die Fraktion SVP den Verkauf der beiden Wohnungen.

Häni Patrick, Gemeinderat, SVP: Gemäss der oben aufgeführten Argumentation hätte der GGR beim Geschäft Bödeli anders handeln müssen. Derzeit verfolgt die Gemeinde Lyss jedoch keine Strategie der Immobilienbewirtschaftung. Falls der GGR dies möchte, muss er dem GR einen anderen Auftrag erteilen. Zudem muss man haushälterisch mit den Steuergeldern umgehen. Wenn die Gemeinde nun Fr. 250'000.00 und mehr in Sanierungen investieren würde, wäre dies wohl nicht im Sinne der Steuerzahlenden.

Beschluss 27 : 8 Stimmen

Der GGR beschliesst den Verkauf der beiden Wohnungen (5.0 Zimmer und 4.5 Zimmer mit je einem Einstellplatz) am Friedhofweg 5 Busswil für die Summe von Fr. 720'000.00 an die Staneg AG.

Beilagen

Keine