

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 26. Oktober 2020

Sonnhaldenstrasse 19 und 21, Verwaltungskosten/Erneuerungsfonds

Ausgangslage

Mit der Unterzeichnung (Legatannahmeerklärung aus der Erbschaft Lina Atzli) auf dem Grundbuchamt vom 25. November 1988 gingen die beiden Liegenschaften Sonnhaldenstrasse 19 und 21 an die Einwohnergemeinde Olten über. Die Einwohnergemeinde ist gemäss Legatannahmeerklärung verpflichtet, den Willen der Erblasserin zu respektieren und die erhaltenen Vermögenswerte bzw. deren Erträge zur Unterstützung der wegen Krankheit in finanzielle Not geratenen Bürger und speziell an deren Spitalkosten beizutragen. Gemäss dem Handbuchordner (HBO) HRM2 2 sind Zuwendungen Dritter, wie Stiftungen, Schenkungen, Erbschaften oder Legate, und ihre Erträge bestimmungsgemäss zu verwenden.

Verwaltungshonorar Liegenschaftenverwaltung

Damit bei diesem Legat überhaupt Erträge generiert werden können, müssen die Mehrfamilienhaus-Liegenschaften an der Sonnhaldenstrasse 19/21 fachgerecht betreut, der Werterhalt gewährleistet und eine Rendite erwirtschaftet werden. Die entsprechenden Aufgaben sind umfangreich und anspruchsvoll (u.a. Vermietung und Wiedervermietung / Mietverträge abschliessen und anpassen / korrekte Bestimmung bzw. Kalkulation der Mietzinse / sich um Versicherungen, Nebenkosten und das Mietzinsinkasso kümmern / Betreuung von Anliegen der Mieterinnen und Mieter / alles rund um Nachbarschaft, Ruhezeiten, Waschküche und Hausordnung regeln / Instandhaltung, Reinigung, Heizung, Instandsetzung). Die vorgenannten Aufgaben werden verwaltungsintern von der Direktion Bau übernommen. Als Verwaltungshonorar hat sich bei Mietwohnungen eine Grössenordnung von rund 3 bis 6 Prozent der Brutto-Mieterträge eingebürgert, wobei für kleine Mandate (bis 30 Mietwohnungen) grundsätzlich höhere Prozentansätze üblich sind.

Aufgrund der Objektgrösse, des Zustandes und des Auftragsumfanges wird vorliegend für das Liegenschaften-Verwaltungsmandat der Objekte Sonnhaldenstrasse 19 / 21 ein jährliches Honorar von 5.50 % der Brutto-Mieterträge verrechnet (Sollbuchung auf Konto 5791.3120.00 Atzli Fonds / Unterhalt Hochbauten/Gebäude – Habenbuchung auf Konto 9630.4439.90 Liegenschaften Finanzvermögen, Verwaltungskostenanteile).

Die jährlichen Brutto-Mietzinseinnahmen liegen, bei einer durchgehenden Vollvermietung / ohne Leerstände bei maximal rund Fr. 160'000.00 bis Fr. 170'000.00 pro Jahr. Insofern bewegt sich das Honorar für das Liegenschaften-Verwaltungsmandat bei circa Fr. 9'000.00 pro Jahr.

Verwaltungshonorar Finanzverwaltung

Gemäss dem Handbuchordner (HBO) HRM2 kann die Gemeinde für die Verwaltung der Sonderrechnungen Verwaltungskosten verrechnen, welche bis 5.00 % der Vermögenserträge betragen. Aufgrund des Sachverhalts und des Aufwandes wird vorliegend für die Verwaltung des «Atzli-Legats» durch die Finanzverwaltung ein jährliches Honorar von 5.00 % der Brutto-Mieterträge verrechnet (Sollbuchung auf Konto 5791.3930.02 Atzli Fonds / Verrechnete Verwaltungskosten z G 0211 – Habenbuchung auf Konto 0211.4930.02 Finanzverwal-

tung, Verrechnete Verwaltungs-/Personalkosten). Ausgehend von den vorerwähnten maximalen jährlichen Brutto-Mietzinseinnahmen bewegt sich das Honorar für die Verwaltung der Sonderrechnung also bei circa Fr. 8'000.00 pro Jahr.

Instandhaltung / Erfolgsrechnung

Die wichtigste Grundlage für eine optimale Lebensdauer einer Liegenschaft ist ein seriöser und zeitgerechter Gebäudeunterhalt (Instandhaltung / Erfolgsrechnung). Der Unterhalt sichert die Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudes durch einfache und regelmässige bauliche Massnahmen. Diese Kosten bewegen sich jährlich in der Grössenordnung von mindestens 0.80 % bis maximal 2 % des Gebäudeversicherungswertes.

Basierend auf dem Gebäudeversicherungswert der beiden Liegenschaften Sonnhaldenstrasse 19 und 21, welcher, nach abgeschlossener Sanierung, zusammen bei knapp 4 Mio. Franken liegt, sind insofern – nebst dem vorerwähnten Honorar für das Liegenschafts-Verwaltungsmandat – jährlich für den ordentlichen Unterhalt mindestens Fr. 30'000.00 in der Erfolgsrechnung unter dem Konto 5791.3120.00 Atzli Fonds / Unterhalt Hochbauten/Gebäude zu budgetieren.

Erneuerungsfonds

Die zweite wichtige Grundlage ist die periodische Instandsetzung. Solche Arbeiten gewährleisten die Gebrauchstauglichkeit für eine mittelfristige Zeitspanne.

Vorliegend wurden bei den in den Jahren 1945 erbauten Liegenschaften Sonnhaldenstrasse 19/21 im Jahr 2006 als letzte grössere Sanierungsmassnahme die Fenster und Haustüren erneuert. Der Stadtrat hat deshalb am 10. Mai 2010 beschlossen, dass im Rahmen einer nächsten Etappe die Isolation der Fassade, des Dachs und der Kellerdecke angegangen werden soll. Im Gegensatz zu einer reinen «Pinselrenovation» sollte das Gebäude durch eine energetische Modernisierung nachhaltig an Wert gewinnen. Für die Mieter sollte sich nach der Fassadenisolation in ihren Wohnräumen ein angenehmeres Klima mit warmen Wänden ergeben. Nicht zuletzt auch die Mansarden unter dem Dach sollten im Sommer von weniger Hitze profitieren. Im Sinne der Ansprüche an heutige Wohnbedürfnisse sollten zusätzlich zu den notwendigen Dämm-Arbeiten auch die bestehenden Küchen-Balkone modernisiert und gleichzeitig etwas erweitert werden. Diese umfassenden energetischen Sanierungsarbeiten wurden zwischen Ende 2017 und anfangs 2019 realisiert. Die erneuerte Fassade lässt die Gebäude nun in neuem Glanz erstrahlen. Im Weiteren wurde mit den baulichen Massnahmen ein wichtiger Beitrag für das Klima und die Umwelt geleistet.

Für dieses Bauprojekt standen zunächst keine Mittel – im Sinne eines Erneuerungsfonds – zur Verfügung. Der Stadtrat hat deshalb anlässlich seiner Sitzung vom 10. Mai 2010 (Prot.-Nr. 138) beschlossen, für die Sanierungsmassnahmen die nötigen Rückstellungen zu bilden und hierzu Überträge vom Konto der Mietzinseinnahmen der Atzli Legats-Liegenschaften vorzunehmen. Dieser Beschluss wurde vom Stadtrat am 17. Oktober 2016 (Prot.-Nr. 171) nochmals bestätigt. Unter dem Verpflichtungskredit Konto Nr. 5790.5040.000 wurden schliesslich im Jahr 2017 Fr. 100'000.00 und im Jahr 2018 Fr. 885'000.00, d. h. insgesamt Fr. 985'000.00, budgetiert. Nach Abschluss der Arbeiten hat die Rechnung dieser Investitionen, nach Gutschrift der Kantonsbeiträge, mit einer Unterschreitung von Fr. 20'655.60 abgeschlossen.

Obwohl nun also ein grösseres Sanierungsprojekt zwischenzeitlich abgeschlossen werden konnte, werden nach einer gewissen Nutzungsperiode zwangsläufig erneut umfangreiche Renovationen fällig. Um für diesen Fall vorsorgen bzw. eine finanzielle Reserve bilden zu können und um eine gleichmässige Belastung für derartige Ausgaben herbeizuführen, erscheint sinnvoll und zweckmässig, einen Erneuerungsfonds zu schaffen.

Es gilt als einigermaßen umstritten, wie hoch der jährliche Beitrag in einen Erneuerungsfonds sein sollte. Man geht bei Dach, Fassade und Gebäudehülle aber von einer Lebensdauer von 25 Jahren aus – der Erneuerungsfonds muss also so bemessen werden, dass zu diesem Zeitpunkt ausreichend Gelder vorhanden sind. In der Regel wird ein Erneuerungsfonds mit einer Dotation von rund 10 Prozent des Gebäudeversicherungswertes angestrebt. Der Zielwert für einen Erneuerungsfonds läge im konkreten Fall somit bei circa Fr. 400'000.00. Nach Abschluss der letzten grösseren Sanierung beläuft sich der Saldo per 31. Dezember 2019 noch bei Fr. 129'139.95. Über 25 Jahre gerechnet ergibt sich damit eine jährliche Äufnung von Fr. 11'000.00 (Fr. 400'000.00 minus Fr. 129'139.95 = Fr. 270'860.05 geteilt durch 25 Jahre) oder rund knapp 0.30 % des Gebäudeversicherungswertes. Der Schweizer Stockwerkeigentümerverband (SSTV) empfiehlt ebenso eine jährliche Einlage von insgesamt 0.30 % des Gebäudeversicherungswertes.

Finanzielle Auswirkungen auf den Atzli Fonds

Ausgehend von der hiervor beschriebenen Praxis sieht die Rechnung für den Atzli Fonds künftig wie folgt aus:

Approx. Brutto-Mietzinse pro Jahr, maximal (ohne Leerstände)	Fr.	165'000.00
Approx. Netto-Mietzinse pro Jahr, maximal (ohne Heiz-/Nebenkosten)	Fr.	140'000.00
Planmässige Abschreibungen altes Verwaltungsvermögen	- Fr.	25'200.00
Approx. Honorar für Liegenschaften-Verwaltungsmandat	- Fr.	9'000.00
Approx. Honorar für Verwaltung der Sonderrechnung	- Fr.	8'000.00
Approx. Laufender Gebäudeunterhalt (Instandhaltung)	- Fr.	30'000.00
Zuweisung / Äufnung Erneuerungsfonds	- Fr.	<u>11'000.00</u>
Approx. Zuweisung / Äufnung Atzli-Fonds pro Jahr	Fr.	56'800.00

Beschluss:

1. Für das Liegenschaften-Verwaltungsmandat der Objekte Sonnhaldenstrasse 19/21 «Atzli-Legat» wird ein jährliches Honorar von 5.50 % der Brutto-Mieterträge verrechnet:
 - Sollbuchung auf Konto 5791.3120.00
Atzli Fonds / Unterhalt Hochbauten/Gebäude
 - Habenbuchung auf Konto 9630.4439.90
Liegenschaften Finanzvermögen, Verwaltungskostenanteile.

2. Für die Verwaltung der Sonderrechnung «Atzli-Legat» wird ein jährliches Honorar von 5.00 % der Brutto-Mieterträge verrechnet:
 - Sollbuchung auf Konto 5791.3930.02
Atzli Fonds / Verrechnete Verwaltungskosten z G 0211
 - Habenbuchung auf Konto 0211.4930.02
Finanzverwaltung, Verrechnete Verwaltungs-/Personalkosten.

3. Für die Äufnung eines Erneuerungsfonds im Zusammenhang mit den Liegenschaften Sonnhaldenstrasse 19 / 21 «Atzli-Legat» werden von den jährlichen Netto-Mieterträgen jeweils Fr. 11'000.00 auf den Sanierungsfonds im Fremdkapital übertragen:
 - Sollbuchung auf Konto 5791.3501.01
Atzli Fonds / Einlage in Fonds FK Sanierungsfonds
 - Habenbuchung auf Konto 20910.13
Fonds Sanierung Liegenschaften Atzli

4. Die Direktionen Bau sowie Finanzen und Dienste werden mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

D. V.