



Bericht und Antrag an die Kirchgemeindeversammlung von Montag, 17. Juni 2019

Darlehensantrag über Fr. 500'000.00 der Wohnbaugenossenschaft Moossee zum behindertengerechten Umbau der Liegenschaft Bad- weg, Moosseedorf

Bericht

Die Wohnbaugenossenschaft Moossee besitzt 4 Liegenschaften mit total 65 Wohnungen, wovon 26 Wohnungen im jüngsten Gebäude an der Sandtrasse beim RBS-Bahnhof bereits vollständig hinderisfrei und altersgerecht sind. In der Liegenschaft Badweg 5 ist eine Pflegewohnung mit 9 Pflegeplätzen im Parterre integriert. Diese wurde bisher von der Domicil AG Münchenbuchsee betrieben. Mit dem Neubau in Münchenbuchsee und der Konzentration des Betriebes gibt Domicil AG die dezentrale Pflegewohnung auf. Da die Pflegeplätze nicht der Domicil AG gehören, sondern vom Kanton Bern der Gemeinde Moosseedorf zugeteilt sind, hat mit der Senecasa AG, welche in Iffwil sehr erfolgreich den Seniorenhof führt, eine auch auf die Betreuung von vollständig auf Pflege angewiesenen Personen spezialisierte Institution die Nachfolge angetreten. Damit der Betrieb in Moosseedorf erfolgreich geführt werden kann, mietet die Senecasa AG die ganze Liegenschaft und wird kurz- und mittelfristig die bestehenden Wohnungen baulich so anpassen, dass gesamthaft 15 Pflegeplätze im Haus zur Verfügung stehen.

Die Wohnbaugenossenschaft Moossee gelangte daher mit der Anfrage zur Gewährung eines Darlehens oder eines à-fonds-perdu-Betrages an die Gemeinde Moosseedorf und an die Kirchgemeinde Münchenbuchsee-Moosseedorf. Die Gemeinde Moosseedorf ist Baurechtsgeberin für die Liegenschaften Badweg 1, 3 und 5.

Die Einwohnergemeinde Moosseedorf wird das Projekt entweder mit einem Darlehen über CHF 100'000.00 oder einem à fonds perdu-Betrag von CHF 50'000.00 unterstützen. Der Gemeinderat wird diesen Entscheid vor den Sommerferien fällen. Auch einzelne Privatleute haben sich schon gemeldet, um nötigenfalls mit einem Darlehen das Projekt zu unterstützen.

Wie wird das Darlehen verwendet?

Mit dem Darlehen kann die Wohnbaugenossenschaft Moossee in der Liegenschaft Badweg 5 in Moosseedorf sowohl die Pflegewohnung als auch die darüberliegenden Wohnungen baulich den kantonalen Erfordernissen für Pflegeplätze anpassen, d.h. Einbau von zusätzlichen Nasszellen, Ausbau der zu engen Platzverhältnisse im Essbereich Erdgeschoss, durchgehende Barrierefreiheit sowie die nötigen Alarm- und Feuermeldeeinrichtungen. Die Gesamtkosten werden durch das Architekturbüro Sariba AG in Urtenen-Schönbühl auf CHF 850'000.00 geschätzt.

Angaben zur Senecasa AG

Die Senecasa AG ist Trägerin des Seniorenhof im Dorf Iffwil. Wenn im Laufe des Jahres das SeniorenHuus in Moosseedorf umgebaut und für die Zukunft gerüstet wird, werden bis Ende 2019 in Iffwil und Moosseedorf knapp 50 BewohnerInnen betreut mit gut 40 Mitarbeitenden.

Sowohl die Gemeinde Moosseedorf wie auch die Kirchgemeinde Münchenbuchsee-Moosseedorf haben die Wohnbaugenossenschaft bereits im Jahr 1996 mit à-fonds-perdu-Beträgen (Gemeinde CHF 100'000.00) und Darlehen zum Bau und Betrieb des Gemeinschaftsraumes Badweg 3 unterstützt (Gemeinde CHF 42'000 / Kirchgemeinde CHF 30'000.00). Die Rückzahlung der Darlehen erfolgte pünktlich und vertragsgemäss mit Schlusszahlungen im Jahr 2008.

Zur Beurteilung dieser Anfrage hat die Finanzkommission die Angelegenheit seriös überprüft. Dazu lagen Bilanzen, Jahresberichte, Revisionsberichte, formelle Überblicke über die Wohnbaugenossenschaft, Angaben zu den Bestandesliegenschaften, Erfolgsrechnung und der Entwurf des Darlehensvertrages vor.

Eine Rückfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung bestätigte die Zuständigkeit der Kirchgemeindeversammlung für ein solches Geschäft die. Bei einem allfällig gewährten Darlehen an die Wohnbaugenossenschaft handelt es sich nämlich einerseits um eine selbstgewählte Aufgabe und andererseits als Folge davon um keine Finanzanlage im Sinne von Art. 113 Gemeindeverordnung und Art. 14 FHDV. Das Darlehen wird über die Investitionsrechnung als Darlehen des VV bilanziert. Das Darlehen wird nicht an eine «gemeinderechtliche Körperschaft» vergeben und kann daher nicht als «sichere Anlage» gemäss Art. 14 FHDV, Bst. C eingestuft werden. Aus diesem Grund ist ein Beschluss der Kirchgemeindeversammlung notwendig.

Die Finanzkommission sowie der Kirchgemeinderat sehen jedoch die Gewährung des Darlehens als tragbar an und sind mehrheitlich für die Gewährung des Darlehens. In der Diskussion wurden folgende Pro- und Kontra-Argumente genannt:

Pro +	Contra -
Die Unterstützung kommt vielen Kirchenmitgliedern zu Gute. Die Kirchgemeinde leistet einen Beitrag an ein wichtiges soziales Projekt.	Ein minimales Risiko betreffend Sicherheit besteht.
Als Gegenwert bestehen Liegenschaften.	Es besteht zwar ein Schuldbrief, aber lediglich nachrangig zu den Bankhypotheken.
Es handelt sich um ein rückzahlbares Darlehen, d.h. es werden CHF 50'000.00 jährlich abbezahlt.	
Es erfolgt eine Verzinsung von 1% d.h. CHF 5'000.00 Zinserträgen. Es handelt sich um eine bessere Verzinsung als bisher.	Die Verzinsung ist mit 1% immer noch relativ tief.
Die WBG Moossee geniesst seit Jahren die höchstmögliche Bonitäts-Einstufung der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, Olten, also ein Triple A-Rating (AAA-Rating).	Der nötige Umbau am Badweg kommt etwas früh, indem es der WBG Moossee nach den Neubauten an der Sandstrasse für CHF 8.50 Mio. noch nicht möglich war, genügend zu amortisieren und die Bankbelastungen deshalb "am Anschlag" sind. Die Banken müssen gemäss internen Weisungen den Ertragswert der Liegenschaften mit einem Kapitalisierungssatz von 5,0 % berechnen. Soll hier wirklich die Kirchgemeinde einspringen?
Der Finanzmarkt lässt nicht vermuten, dass die Zinsen in den nächsten Jahren wesentlich steigen. Der Kapitalisierungssatz der Banken von 5,0% ist gemessen am Markt sehr hoch.	

Mit dem Entwurf des Darlehensvertrages werden die nachstehenden Punkte geregelt:

- 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2029 (Amortisation p.a. von CHF 50'000.00)
- der angewendete Zinssatz widerspiegelt die Verhältnisse auf dem Geld- und Kapitalmarkt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, bzw. richtet sich nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz für das Mietwesen.
- Referenzzinssatz zum Zeitpunkt Vertragsabschluss (April 2019) 1.50 %. Verzinsung Referenzzinssatz 1.50 %, abzüglich 0.50 %, ausmachend zurzeit **1.00 % p.a.** Der Zinssatz gilt als Mindestzinssatz. Bei Veränderungen des Referenzzinssatzes gegen oben, ändert automatisch auch die Verzinsung des Darlehens, jeweils ab Inkrafttreten des Referenzzinssatzes)

- die Wohnbaugenossenschaft Moossee ist finanziell gesund und wird durch eine externe Revisionsstelle im Auftrag des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit Sitz in Zürich und des Bundesamtes für Wohnungswesen in Grenchen revidiert.
- als Sicherheit werden nachrangige Schuldbriefe im Nominalbetrag von CHF 500'000.00 auf den Liegenschaften Badweg 1-5 zu Gunsten der KIGE ausgestellt. Die WBG Moossee ist für die grundbuchliche Behandlung durch das Notariat Brand in Münchenbuchsee besorgt und trägt sämtliche Kosten dieser Transaktion (Staatsabgaben, Notar, Grundbuchgebühren)
- die Darlehensgeberin kann ohne Einhaltung der Ablauffrist die sofortige Rückführung des Darlehens verlangen, falls:
- die Darlehensnehmerin die vorstehenden Vertragsbestimmungen nicht einhält, insbesondere die vereinbarten Zins- und Amortisationszahlungen nicht leistet;
- die Liegenschaften ungenügend versichert sind oder im Wert erheblich vermindert oder vernachlässigt werden.

Antrag Traktandum 2

Antrag zur Gewährung eines Darlehens über CHF 500'000.00 an die Wohnbaugenossenschaft Moossee zum behindertengerechten Umbau der Liegenschaft Badweg 5, Moosseedorf.