

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Melchiorstrasse 9, 3027 Bern; Erwerb des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3918/6

1. Worum es geht

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat, basierend auf seiner Teilstrategie Wohnen sowie auf der städtischen Wohnstrategie, den Auftrag, das Angebot an günstigem Wohnraum in der Stadt Bern zu fördern, sei dies durch Käufe, Sanierungen oder die Realisierung von Neubauten. Im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung ist Immobilien Stadt Bern (ISB) auf die zu verkaufende Liegenschaft Melchiorstrasse 9 in 3018 Bern aufmerksam geworden und hat in der Folge am Verkaufsprozess teilgenommen.

Die Liegenschaft wurde im September 2018 mit einem Richtpreis von 6,5 Mio. Franken zum Verkauf ausgeschrieben. Im Zuge des Verkaufsprozesses hat ISB für die Stadt ein unverbindliches Kaufangebot von 6,7 Mio. Franken abgegeben. Anlässlich der zweiten Angebotsrunde wurde dieses Kaufangebot um Fr. 100 000.00 auf den Betrag von 6,8 Mio. Franken erhöht. Obwohl das Angebot der Stadt überboten wurde, hat die Verkäuferschaft entschieden, die städtische Wohnstrategie zu unterstützen und der Stadt den Zuschlag zu erteilen. Weil die Verkäuferschaft aufgrund der langen stadtinternen Entscheidungswege Bedenken zum Zustandekommen des Kaufs äusserte, wurde für den Fall eines ablehnenden Kreditentscheids des finanzkompetenten Organs eine Entschädigungszahlung von Fr. 50 000.00 vereinbart.



Situationsplan



2. Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Melchiorstrasse 9 ist Bestandteil des Scheibenhochhauses, das die Hauseingänge Nr. 7 bis 19 umfasst. Das Grundstück Nr. 3794 mit den Hauseingängen 15, 17 und 19 befindet sich bereits im Eigentum des Fonds. Die sich darauf befindlichen Gebäude wurden im Baurecht an die FAMBAU abgegeben. Das komplette Scheibenhochhaus selber ist wiederum Bestandteil der Überbauung Bethlehemacker II. Aus strategischer Sicht befindet sich die Liegenschaft weder in einem Chantier gemäss dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) noch in einem Entwicklungsschwerpunkt. Der nächstgelegene Chantier «Bümpliz-Nord Ost» beginnt ungefähr 200 Meter südöstlich.

Das Gebäude umfasst insgesamt 21 Wohnungen (17 3,5 Zimmer-Wohnungen, eine 1,5 Zimmer-Wohnung, ein Studio ohne Küche und zwei 4,5 Zimmer-Duplexwohnungen mit Gartensitzplatz im Erdgeschoss). In den Untergeschossen befinden sich Kellerabteile, ein Veloraum sowie die haustechnischen Anlagen. Mit Ausnahme des 6. Obergeschosses, welches drei Wohnungen umfasst, ist das Gebäude als Zweispänner konstruiert.

Die Überbauung Bethlehemacker II verfügt über eine gemeinschaftliche Fernheizung, Einstellhalle und Aussenraum. Die entsprechenden Anlagen sind als dominierte Grundstücke den Hauptparzellen zugeordnet: Ein dominiertes Grundstück ist mit einem anderen Grundstück verknüpft, so dass die Eigentümerin oder der Eigentümer des Hauptgrundstücks auch (Mit-)Eigentümerin oder (Mit-)Eigentümer des dominierten Grundstücks ist. Das dominierte Grundstück kann nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden.

Zustandseinschätzung

Der allgemeine Zustand der zu kaufenden Liegenschaft ist gut. Der Zustand der einzelnen Wohnungen gestaltet sich jedoch sehr unterschiedlich, da die Wohnungen bei Wechseln der Mieterschaft einzeln saniert wurden. Das hat zur Folge, dass heute zehn der 21 Wohnungen neueren Zustands sind (saniert zwischen 2002 – 2007) und die restlichen Wohnungen einen älteren Ausbaustandard aufweisen. In einzelnen Fällen entspricht dieser sogar noch dem Baujahr 1971, weil in diesen Wohnungen bisher keine Mieterwechsel stattgefunden haben.

Im Jahr 2007 wurden Brandschutzmassnahmen mit dem Einbau einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage sowie einer Brandmeldeanlage vorgenommen. Zudem wurden alle Wohnungstüren ersetzt und die Unterstation für Sanitär und Heizung inkl. Warmwasseraufbereitung im Haus Melchiorstrasse 7 saniert. Noch nicht saniert sind die Elektrohauptverteilung sowie die Heiz- und Sanitärleitungen. Bei bisher drei Wohnungen wurden die Unterverteilungen mit Fehlstrom-Schutzschaltung (FI-Sicherungen) nachgerüstet. Die Lifтанlage wurde 2015 komplett erneuert (Kabine, Motor und Steuerung).

Die Wärmeerzeugung erfolgt für die umliegenden Liegenschaften in einer Heizzentrale und wird via Unterstationen in die einzelnen Gebäude verteilt. Hausintern passiert die Wärmeverteilung via Einrohrsystem an die Radiatoren. Auf dem Dach befindet sich ausserdem eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, was die zusätzliche Installation einer Photovoltaikanlage ausschliesst. Die Dachflächen würden sich für den Betrieb einer Photovoltaikanlage, vorbehaltlich einer Statikanalyse, jedoch grundsätzlich eignen.

3. Kosten/Finanzierung/Wirtschaftlichkeit

Der Kaufpreis basiert auf einem Nettokapitalisierungssatz von 3,14 %. Der Zinssatz gemäss der von der Betriebskommission des Fonds genehmigten Richtlinien zur Immobilienbewertung wurde damit um 0,1 Basispunkte nach unten korrigiert. Nötig wurde diese Korrektur, um die Konkurrenz-

fähigkeit am Markt zu gewährleisten. Die nachfolgende Tabelle zeigt die prognostizierte Entwicklung des Anlagewerts unter Anwendungen der Parameter gemäss obgenannter Richtlinien zur Immobilienbewertung. Die voraussichtliche Abwertung, die sich aufgrund der Zinskorrektur ergibt, beläuft sich auf rund Fr. 300 000.00. Dies entspricht einer Abwertung von 4,4 % gegenüber dem Kaufpreis. Der Abwertungsbetrag wird per 31. Dezember 2019 der Schwankungsreserve des Fonds entnommen. Die Schwankungsreserve, die gemäss HRM2 ab 1. Januar 2019 gebildet werden muss, dient dazu, Wertverminderungen aus der periodischen Neubewertung aufzufangen, damit es nicht zu Schwankungen in der Erfolgsrechnung kommt. Die Schwankungsreserve wird erstmalig im Geschäftsbericht des Fonds 2019 ausgewiesen sein.

Ebenfalls in der Tabelle ersichtlich sind die Bruttorenditen. Auf der Grundlage des Kaufpreises ergibt sich eine Bruttorendite von 3,9 %, was den aktuellen Marktverhältnissen entspricht. Nach der voraussichtlichen Abwertung steigt die Bruttorendite auf 4,0 %.

Die Verhandlungen fanden unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ statt. Die Kosten für Notariat und Grundbuch gehen zu Lasten des Fonds.

	Kaufpreis	Progn. Anlagewert per 31.12.2019
	Fr.	Fr.
Anlagewert	6'800'000	6'500'000
Mietertrag pro Jahr total	262'986	262'986
Mehrertrag pro Jahr		-
Bruttorendite (Ertrag im Verhältnis zum Kaufpreis/Anlagewert)	3.9%	4.0%
Hauptnutzfläche	m ²	1'460
Nettomietzins pro m2	Fr./m ²	180
Differenz Anlagewert		-300'000

Acht der 21 Wohnungen sind mit Quadratmeterpreisen zwischen Fr. 89.00 und Fr. 137.00 zu moderaten Konditionen vermietet, was auch mit den teilweise sehr langen Mietverhältnissen zusammenhängt. Bei den restlichen Wohnungen orientiert sich der aktuelle Mietzins am Markt. Inklusive der 1,5 Zimmer-Wohnung, dem Studio und den Einnahmen aus dem Durchgangrecht (entgeltliches Recht für Zutritt zu Kommunikationsanlage auf Dach) sowie der Einstellhalle, ergibt dies potenzielle Mietzinseinnahmen von Fr. 340 914.00 pro Jahr. Beim Ertrag aus der Einstellhalle wurde dabei vom Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 ausgegangen. Das nachhaltige Marktpotenzial wurde im Rahmen der Marktwertschätzung auf Fr. 220.00 pro m² für die 4,5 Zimmer-Duplexwohnungen und Fr. 230.00 pro m² für die 3,5 Zimmer-Wohnungen festgelegt.

Gemäss einer ersten Beurteilung erfüllen die Wohnungen die Voraussetzungen für eine Vermietung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR). Eine Anpassung der bestehenden Mieten wird nicht angestrebt, erst bei Mieterinnen- und Mieterwechseln sollen die Wohnungen zum Mietzins gemäss den GüWR-Kriterien vermietet werden.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag betreffend Melchiorstrasse 9, 3027 Bern; Erwerb des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3918/6.
2. Er bewilligt einen Kredit von Fr. 6 825 000.00 für den Erwerb des Gebäudes auf Bern-Grundstück Nr. 3918/6, 3027 Bern zum vereinbarten Verkaufspreis inklusive Notariats- und Grundbuchkosten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 3. April 2019

Der Gemeinderat