



Investitionskredit Kauf Liegenschaft Gesellschaftsstrasse 39, Bern Antrag

Ausgangslage / Was ist bisher geschehen:

Die Gesellschaft zu Schuhmachern hat ihre Vermögenswerte gemäss ihren Satzungen seit jeher v.a. in Liegenschaften in der Berner Innenstadt und daran angrenzende Gebiete angelegt. Mit unseren Liegenschaften generieren wir pro Kalenderjahr ca. CHF 500'000.00-800'000.00 frei verfügbare Flüssige Mittel, welche für Investitionen genutzt werden können. In diesem Sinn stehen wir neuen Liegenschaftsprojekten offen gegenüber, falls sie in unser Portefeuille und zu unserer Strategie passen.

Anfang dieses Jahres haben wir Kenntnis erhalten, dass ein Mehrfamilienhaus in der Länggasse, Gesellschaftsstrasse 39, zum Verkauf steht.

Die Wohnliegenschaft mit 6 Wohnungen würde gut ins Liegenschaftsportefeuille unserer Zunft passen.

- Attraktiver Standort in der Länggasse, in verkehrsberuhigtem Quartier, ÖV-nah
- Traditionelles, solides Gebäude aus dem Jahr 1903, im Jahr 2011 umfassend und grundlegend saniert, modernisiert und auf die heutigen Wohnbedürfnisse ausgerichtet
- Kein Renovationsstau
- Wohnangebot mit sehr guter Vermietbarkeit
- Langfristige Anlage gemäss Zunftstrategie

Das Kaufprojekt wurde sowohl in der Baukommission als auch im VGB diskutiert und grossmehrheitlich zur Weiterverfolgung empfohlen.

Gemäss dem Verkaufsprozess und um in die definitive Bieterphase zu gelangen, mussten wir unser Interesse mittels einem 1. unverbindlichen Kaufangebot kundtun. Dies haben wir am 23. Februar 2026 mit einem unverbindlichen Kaufangebot über CHF 4'950'000.00 gemacht.

Mit diesem Angebot gelangten wir in die 2., verbindliche Bieterphase inkl. Möglichkeit, die Liegenschaft umfassend besichtigen zu können.

Die Besichtigung fand am 17. März 2026 durch Nicola Remund, Obmann, Konrad Meyer, Seckelmeister und Koni Schneider, Konimmo (unsere Liegenschaftsverwaltung) statt. Es konnten sämtliche Räumlichkeiten und alle Wohnungen besichtigt werden.

Die im Vorfeld gewonnenen Eindrücke haben sich vollumfänglich bestätigt. Eine attraktive, sehr gut erhaltene und unterhaltende Wohnliegenschaft in einem sympathischen Quartier, verkehrsberuhigte Lage, guter ÖV-Anbindung, Innenstadt fussläufig erreichbar. Die Besichtigenden sind deshalb der Ansicht, das Kaufprojekt weiterzuverfolgen und ein konkretes Kaufangebot einzureichen.

Der angeschriebene Verkaufspreisvorstellung von CHF 5.45 Mio. erscheint doch eher hoch. Wir haben uns deshalb entschieden, ein Kaufpreisangebot von CHF 5'250'000.00 fristgerecht bis am 28. März 2026 abzugeben.

Bei einem Nettomietzins ertrag von rund CHF 174'000.00 entspricht dies einer Bruttorendite von ca. 3.3 %.

Neben dem Kaufpreis werden Verschreibungs- und Eigentumsübertragungskosten von rund CHF 100'000.00 anfallen, Total Investitionskosten somit CHF 5'350'000.00.

Erwägungen:

Das Kaufobjekt fällt in der Gesellschaft zu Schuhmachern nach einigen investitionslosen/-armen Jahren in eine aktuelle Phase mit verschiedenen abgeschlossenen Investitionen (Erneuerung Zunfräumlichkeiten) oder anstehenden Investitionen (Gesamtsanierung Liegenschaft Marktgasse 15).

Die Liegenschaft Gesellschaftsstrasse 39 ist ein Investitionsprojekt, welches kurzfristig für uns zu keinem Mehraufwand führt und auch sofort einen voraussehbaren, an diesem Standort durchaus marktüblichen Ertrag abwerfen wird.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass es in der Stadt Bern nicht viele Kaufobjekte gibt, die die Vorgaben der Gesellschaft zu Schuhmachern erfüllen und zu einem vernünftigen Preis zu erwerben sind.

Finanzierungskosten:

Die Jahresrechnung der Gesellschaft zu Schuhmachern weist seit mehreren Jahren keine Fremdfinanzierungen mehr auf. Nachdem die Erneuerung der Zunfräumlichkeiten vollumfänglich aus eigenen Mitteln finanziert wurde, ist sowohl für die anstehende Sanierung der Liegenschaft Marktgasse 15 als auch für den vorliegenden Kauf, neben einem kleinen Teil Eigenfinanzierung, der grösste Teil durch Fremdfinanzierung notwendig. Diese Finanzierungskosten sind absolut tragbar.

Zudem stehen auch zukünftig jährlich rund CHF 500'000.00-800'000.00 frei verfügbare flüssige Mittel Verfügung, welche zur Amortisation des Fremdkapitals eingesetzt werden können.

Folgekosten:

Die Folgekosten der Investition sind vollumfänglich durch die neuen Erträge abgedeckt.

Die Investition ist im aktuellen Finanzplan 2025-2030 nicht enthalten, wird aber längerfristig einem positiven Einfluss auf die zukünftige Ertragslage haben.

Finanzkompetenz:

Diese liegt beim Grossen Bott

Antrag des VGB's ans GB:

Das VGB beantragt dem GB den Kauf der Liegenschaft Gesellschaftsstrasse 39, Bern, für CHF 5'250'000.00 plus Verschreibungs- und Eigentumsübertragungskosten von CHF 100'000.00, Total CHF 5'350'000.00.

Weiteres Vorgehen:

Die Gesellschaft zu Schuhmachern reicht bis am 28. März 2026 fristgerecht ein Kaufangebot über CHF 5'250'000.00 ein, vorbehaltlich einem positiven Beschluss durch das finanzkompetente Organ Grosse Bott vom 1. Mai 2026.

Der Antrag des Investitionskredits über Total CHF 5'350'000.00 wird fürs Grosse Bott vom traktandiert.

Es sind 3 Szenarien möglich:

1. Wir erhalten vor dem 1. Mai 2026 einen abschlägigen Entscheid der Verkäuferschaft
-> Das VGB wird in diesem Fall das Traktandum «Kauf Liegenschaft Gesellschaftsstrasse 39» aus der Traktandenliste zurückziehen
2. Wir erhalten vor dem 1. Mai 2026 den Zuschlag
-> das Grosse Bott stimmt über den Kaufantrag ab
3. Bis zum 1. Mai 2026 erhalten wir von der Verkäuferschaft keine Rückmeldung (Zu- oder Absage), realistischereweise ist dies die wahrscheinlichste Ausgangslage
-> Das Grosse Bott stimmt wie traktandiert über den Kauf der Liegenschaft ab, vorbehaltlich, dass die Gesellschaft zu Schuhmachern den Zuschlag erhält.

Antrag des Vorgesetztenbotts ans Grosse Bott:

Das VGB beantragt den Kauf der Liegenschaft Gesellschaftsstrasse 39, Bern, mittels Investitionskredits:

| | | |
|---|------------|----------------------------|
| Kauf Liegenschaft Gesellschaftsstrasse 39 | CHF | 5'250'000.00 |
| Verschreibungs- und Eigentumsübertragungskosten | CHF | <u>100'000.00</u> |
| Total Investitionskredit/Investitionskosten | CHF | <u>5'350'000.00</u> |

Beschluss Baukommission:

Die Baukommission hat mittels Zirkularbeschluss vom 24. März 2026 zu Handen des VGB resp. des Grossen Botts vom 1. Mai 2026 die Vorgehensweise und den vorliegenden Investitionskreditantrag genehmigt.

Bern, 24. März 2026

Präsident Baukommission

Protokollführer Baukommission

Sign. Konrad Meyer

Sign. Michel Voutat

Beschluss VGB:

Das VGB hat mittels Zirkularbeschluss vom 25. März 2026 zu Handen des Grossen Botts vom 1. Mai 2026 die Vorgehensweise und den vorliegenden Investitionskreditantrag genehmigt.

Bern, 25. März 2026

Das Vorgesetzten Bott der Gesellschaft zu Schuhmachern

Sign. Nicola Remund
Der Obmann

Sign. Andreas Jenzer
Der Stubenschreiber