

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Seit Jahren steigen die Einwohnerzahlen in der Stadt und damit steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, preisgünstigen und hindernisfreien Wohnraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu fördern und zu schaffen. Nebst der Absicht, vermehrt selber zu bauen, will die Stadt verstärkt über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) Liegenschaften auf dem Markt erwerben. Dazu ist in den Legislaturrichtlinien 2017 – 2020 und in der Wohnstrategie als Massnahme ein Rahmenkredit für Liegenschaftskäufe vorgesehen.

Um die Erwerbchancen der Stadt bei Immobilienangeboten zu erhöhen, sind schnellere Entscheide nötig. Das Einholen eines Kreditbeschlusses in Kompetenz des Stadtrats oder der Stimmberechtigten dauert von einigen Monaten bis zu einem Jahr. Verkaufswillige möchten überdies in der Regel eine Immobilientransaktion nicht im Rahmen einer öffentlichen politischen Debatte abwickeln. Der Gemeinderat soll daher künftig Liegenschaftskäufe zu einem Preis von mehr als 5 Mio. Franken tätigen können, für deren Erwerb bisher ein Stadtratsbeschluss oder ein Beschluss der Stimmberechtigten erforderlich war. Zu diesem Zweck soll von den Stimmberechtigten ein Rahmenkredit bewilligt werden. Dieser soll gemäss den wohnbaupolitischen Zielsetzungen des Gemeinderats in erster Linie dazu dienen, günstigen Wohnraum zu schaffen.

Die Kompetenzen der Betriebskommission des Fonds und des Gemeinderats bleiben parallel zum Rahmenkredit für solche Liegenschaftskäufe bestehen, welche nicht aus dem Rahmenkredit finanziert werden.

Der Gemeinderat unterbreitet dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten einen Verpflichtungskredit in der Höhe von 60 Mio. Franken für den Erwerb von Liegenschaften auf Stadtgebiet. Der Rahmenkredit ist vier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses gültig. Der Kredit soll durch den Stadtrat bei Bedarf um vier Jahre verlängert werden können, falls er nach vier Jahren nicht ausgeschöpft sein sollte.

2. Ausgangslage

In den letzten Jahren hat der Fonds verschiedene Liegenschaftskäufe getätigt, mehrheitlich im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten oder bei vorzeitigen Heimfällen von Baurechten. Dank verschiedener Aktivitäten wie beispielweise die Schaltung von Inseraten zum Interesse der Stadt Liegenschaften zu kaufen, konnte der Fonds im Jahr 2016 trotz angespannter Marktsituation Liegenschaften im Wert von insgesamt 14,8 Mio. Franken kaufen. Im Jahr 2017 wurden Liegenschaften in der Höhe von 5,25 Mio. Franken (ohne Heimfälle) und im Jahr 2018 bisher eine Liegenschaft in der Höhe von 2 Mio. Franken erworben (Stand anfangs Dezember 2018).

Bei sämtlichen in den Jahren 2016 bis 2018 erworbenen Liegenschaften handelt es sich um kleinere mit einem Kaufpreis von unter 5 Mio. Franken. Die erforderlichen Kredite konnten durch die zuständigen finanzkompetenten Organe, die Betriebskommission des Fonds bis 2 Mio. Franken oder den Gemeinderat, innerhalb kurzer Zeit gesprochen werden. Die Tatsache, dass rasch ein Kauf-

entscheid herbeigeführt werden konnte, war in allen Fällen mitentscheidend, dass die Stadt den Zuschlag erhielt.

Das Einholen eines Kreditbeschlusses in Kompetenz des Stadtrats oder der Stimmberechtigten dauert von einigen Monaten bis zu einem Jahr. Kann die Stadt bei einem Immobiliengeschäft der Verkäuferschaft erst nach mehreren Monaten eine verbindliche Zusage in Aussicht stellen, kommt sie in der Regel nicht zum Zug. Vor diesem Hintergrund ist es für den Kauf von Liegenschaften mit einem Wert von über 5 Mio. Franken wichtig, dass Entscheide schneller getroffen werden können. Heute tritt beim Kauf von Liegenschaften über 5 Mio. Franken erschwerend hinzu, dass Verkaufswillige meist davor zurückschrecken, eine Immobilientransaktion im Rahmen einer öffentlichen politischen Debatte abzuwickeln.

Um Handlungsspielraum zu gewinnen und stärkeren Einfluss auf den stadtbernischen Liegenschaftsmarkt nehmen zu können, sollen der Stadtrat und die Stimmberechtigten einen vierjährigen Rahmenkredit in der Höhe von 60 Mio. Franken für den Kauf von Liegenschaften sprechen. Mit diesem Rahmenkredit steigen die Chancen für den erfolgreichen Kauf von Liegenschaften mit einem Kaufpreis über 5 Mio. Franken deutlich. Als Liegenschaft werden hier bebaute Grundstücke inklusive selbständige dauernde Baurechte sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken verstanden. Nicht unter dem Rahmenkredit abgehandelt werden der Kauf von Grossarealen, welche in der Regel unbebaut sind und sich für eine Entwicklung eignen (beispielsweise Gaswerkareal). Solche Liegenschaftskäufe werden wie bisher den zuständigen finanzkompetenten Organen (Stadtrat oder Stimmberechtigte) separat zum Beschluss vorgelegt.

3. Wohnbaupolitische Zielsetzung des Rahmenkredits

Es ist ein Legislaturziel des Gemeinderats, genügend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen. Gemäss seiner im Oktober 2018 verabschiedeten Wohnstrategie soll die Stadt für vielfältigen Wohnraum für alle sorgen. Der Gemeinderat will eine qualitativ gute Wohnversorgung für Bernerinnen und Berner – unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Behinderung, Lebenslage oder Lebensstil. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, will der Gemeinderat beim preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau einen Schwerpunkt setzen. Dazu verfolgt er gemäss Wohnstrategie unter anderem folgende Zielsetzungen: Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen soll erhöht werden, die Stadt soll vermehrt selber bauen und ihr Wohnungsportfolio vergrössern sowie die Anzahl Mietverträge im Segment günstiger Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) bis zum Jahr 2025 auf 1 000 Einheiten erhöhen. Als konkrete Massnahme dazu wurde in der Wohnstrategie der Rahmenkredit für den Kauf von Wohnliegenschaften formuliert.

Der Rahmenkredit soll damit gemäss den wohnbaupolitischen Zielsetzungen des Gemeinderats in erster Linie dazu dienen, günstigen Wohnraum zu schaffen, namentlich auch im Segment GüWR-Wohnungen. Der Rahmenkredit soll aber in besonderen Fällen auch dazu dienen können, weitere wohnbaupolitische Zielsetzungen zu verfolgen, so zum Beispiel die Schaffung von vielfältigem Wohnraum für alle. Darunter fallen Wohnformen, die im marktergänzenden Bereich anzusiedeln sind, die von gewinnorientierten Trägerschaften wenig beachtet werden (z.B. Generationenwohnen). Keinen Bestandteil der über den Rahmenkredit finanzierten Immobiliengeschäfte sind Liegenschaftskäufe im höheren Preissegment. Der Zukauf einer Liegenschaft für den Mittelstand und damit mit Wohnungen im mittleren Preissegment soll aber bei einem interessanten Angebot, ergänzend zum Handlungsschwerpunkt beim preisgünstigen Wohnungssegment, möglich sein. Insbesondere für Familien besteht in der Stadt in diesem Bereich ein ungenügendes Angebot.

Der räumliche Geltungsbereich des Rahmenkredits soll sich auf das Gemeindegebiet der Stadt Bern beschränken.

4. Politische Vorstösse

Der Stadtrat fordert bereits seit einiger Zeit eine Verstärkung der Kaufbemühungen des Fonds. Die vom Stadtrat mit SRB 2018-123 vom 8. März 2018 erheblich erklärte Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JAI, GFL/EVP (Johannes Wartenweiler, SP/Rahel Ruch, GB/Lukas Gutzwiller, GFL) Wohnbaufonds muss handlungsfähig sein – Globalkredit für den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken (2017.SR.000163) fordert den Gemeinderat konkret auf, einen Rahmenkredit von 60 Mio. Franken vorzulegen, welcher der Betriebskommission des Fonds abweichend von den geltenden Kompetenzvorgaben die Möglichkeit gibt, flexibel und schnell auf dem Liegenschaftsmarkt mitbieten zu können, um zusätzlichen Wohnraum insbesondere im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) zu beschaffen. Mit dem vorliegenden Antrag zur Schaffung eines Rahmenkredits für den Kauf von Liegenschaften wird das Anliegen der Interfraktionellen Motion SP/JUSO, GB/JAI, GFL/EVP erfüllt. Der Gemeinderat wird in einem separaten Antrag deren Abschreibung beantragen.

In die gleiche Stossrichtung wie die Interfraktionelle Motion zielte die die mit SRB 2015-451 vom 5. November 2015 erheblich erklärte Richtlinienmotion der Kommission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt (FSU) (Christine Michel, GB/JAI/Yasemin Cevik, SP): Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zum Erwerb von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Bern (2014.SR.000066), welche den Gemeinderat auffordert, aktiv Wohnungen sowie Gewerberaum zu erwerben und dauerhaft preisgünstig zu vermieten. Der Stadtrat hat mit SRB 2018-124 vom 8. März 2018 vom Begründungsbericht des Gemeinderats zu dieser Motion Kenntnis genommen. Im Begründungsbericht hat der Gemeinderat explizit auf die erwähnte Interfraktionelle Motion verwiesen, mit welcher dem Anliegen der Kommission FSU Rechnung getragen wird.

Weiter wurde vom Stadtrat mit dem Postulat Fraktion SP (Rithy Chheng/Yasemin Cevik): Aktive Informationspolitik der Stadt Bern für mehr bezahlbare Wohnungen (2014.SR.000091) gefordert, die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in geeigneter Weise darauf aufmerksam zu machen, dass die Stadt Bern Liegenschaften zwecks Schaffung von bezahlbaren Wohnungen erwirbt. Der Gemeinderat hat am 14. September 2016 den diesbezüglichen Prüfungsbericht an den Stadtrat verabschiedet.

5. Rechtliche Grundlagen für einen Rahmenkredit zum Kauf von Liegenschaften

Die rechtliche Grundlage für den Erwerb von Liegenschaften ist auf Kantonsebene in den Artikeln 100ff der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) und auf Gemeindeebene in der Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998 der Stadt Bern (GO; SSSB 101.01) zu finden. Der Fonds hat überdies die Bestimmungen des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) zu berücksichtigen.

Die GV unterscheidet zwischen Verpflichtungs-, Budget- und Nachkredit. Artikel 107 GV bestimmt, dass Verpflichtungskredite beschlossen werden müssen für Investitionen, Investitionsbeiträge und für Ausgaben, die in späteren Rechnungsjahren fällig werden. Zum Verpflichtungskredit gehören der Objektkredit und der Rahmenkredit. In der Regel werden Verpflichtungskredite als Objektkredite, also für ein einzelnes Vorhaben (z.B. Neubau Mehrzweckgebäude) beschlossen. Genehmigte Objektkredite ermächtigen das zuständige Organ, bis zum festgesetzten Betrag finanzielle Ver-

pflichtungen für ein einzelnes Vorhaben einzugehen. Der Rahmenkredit, welcher in Artikel 108 GV erwähnt wird, ermöglicht den Gemeinden, verschiedene Einzelvorhaben (Objektkredite), die in einer sachlichen Beziehung zueinanderstehen, zusammenzufassen. Beim Beschluss über einen Rahmenkredit muss das zuständige Organ gemäss Artikel 108 Absatz 2 GV bestimmen, wer die einzelnen Objektkredite beschliessen kann.

Das Fondsreglement enthält keine speziellen Bestimmungen zu den Kreditarten, weshalb die Bestimmungen der GV und der GO gelten. Gemäss Artikel 6 Absatz 1 FRBW gelten folgende Zuständigkeiten für finanzielle Verpflichtungen:

- a. bis 2 Mio. Franken die Betriebskommission, soweit nicht die Liegenschaftsverwaltung als zuständig bezeichnet wird;
- b. bis 5 Mio. Franken der Gemeinderat;
- c. bis 10 Mio. Franken der Stadtrat;
- d. darüber die Gemeinde.

Folglich ist der Rahmenkredit in der Höhe von 60 Mio. Franken für den Kauf von Liegenschaften durch den Fonds von den Stimmberechtigten zu bewilligen. Die Stimmberechtigten müssen – wie vorangehend dargelegt – gemäss Artikel 108 Absatz 2 GV bestimmen, welches Organ die einzelnen Kaufgeschäfte genehmigen kann. Vorliegend wird beantragt, dass analog Artikel 6 Absatz 1 Buchstaben a und b FRBW die Betriebskommission des Fonds bis 2 Mio. Franken und darüber der Gemeinderat über den Rahmenkredit verfügen kann. Der Gemeinderat wird in Abweichung zu den ordentlichen Finanzkompetenzen auch Kaufgeschäfte genehmigen können, die über 5 Mio. Franken liegen. Die Kompetenzen der Betriebskommission des Fonds und des Gemeinderats bleiben parallel zum Rahmenkredit für solche Liegenschaftskäufe bestehen, welche nicht durch den Rahmenkredit finanziert werden.

Die Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JAI, GFL/EVP (Johannes Wartenweiler, SP/Rahel Ruch, GB/Lukas Gutzwiller, GFL) Wohnbaufonds muss handlungsfähig sein – Globalkredit für den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken, fordert, dass die Betriebskommission des Fonds über den Rahmenkredit verfügen soll. Aus folgendem Grund soll von diesem Vorgehen abgewichen werden: Die Umsetzung der Wohnstrategie, welche die politischen Leitplanken der städtischen Wohnpolitik der nächsten Jahre vorgibt, liegt in der Umsetzungsverantwortung des Gemeinderats. Der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften stellt eine wichtige Massnahme der Wohnstrategie und auch der Legislaturrichtlinien dar. Vor diesem Hintergrund erscheint es angezeigt, an der gemäss Fondsreglement vorgesehenen Kompetenzaufteilung zwischen Betriebskommission und Gemeinderat festzuhalten. Diese Kompetenzaufteilung schränkt die beabsichtigte Flexibilität und Agilität beim Kauf von Liegenschaften nicht ein. Der Gemeinderat tagt wöchentlich, weshalb ein Kaufentscheid in seiner Kompetenz jeweils rasch eingeholt werden kann.

6. Keine spekulativen Preise

Auch mit einem Rahmenkredit bleibt der Immobilienkauf ausgeschlossen, wenn spekulative respektive überbeuerte Preise gefordert und bezahlt werden müssten, wie dies im heutigen Marktumfeld häufig geschieht. Zu den Aufgaben des Fonds gehört gemäss Artikel 2 Buchstabe f FRBW unter anderem, am Boden- und Wohnungsmarkt zur Bekämpfung der Spekulation und der Preissteigerung teilzunehmen. Bezahlt der Fonds überbeuerte Höchstpreise, dreht er an der Preisspirale mit und heizt den Markt zusätzlich an. Er würde somit gerade das Gegenteil der gesetzgeberischen Intention bewirken. Wie die Erfahrung der jüngeren Vergangenheit zeigt, gibt es am Markt durchaus Verkaufsparteien, welche der Stadt zu fairen Bedingungen Liegenschaften verkaufen möchten.

Auch aus wirtschaftlichen Gründen kann der Fonds nicht im grossen Stil überteuerte Liegenschaften kaufen und diese anschliessend günstig vermieten. Gemäss Artikel 3 Absatz 3 FRBW sind die Grundstücke des Fonds nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses zu bewirtschaften. Diese Konsequenz ergibt sich auch aus dem Umstand, dass die Liegenschaften im Fonds-Portfolio solche des Finanzvermögens sind. Finanzvermögen ist gemäss Artikel 113 GV «sicher» anzulegen, es hat eine Rendite zu erzielen, die den nachhaltigen Erhalt des Vermögens sicherstellt. Ohne entsprechende und zwingende Rendite in den Fonds-Portfolios würde auch die vom Fonds zu leistende Verzinsung des investierten Kapitals zu Gunsten des Allgemeinen Haushalts unter Druck geraten und so dem Allgemeinen Haushalt Mittel entzogen.

Seit der Einführung des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM 2) per 1. Januar 2014 ist der Fonds verpflichtet, seine Liegenschaften zum Marktwert zu bewerten und in der Anlagebuchhaltung zu führen. Falls Liegenschaften zu einem höheren Kaufpreis als dem nachhaltig bewerteten Marktwert gekauft würden, hätte dies im entsprechenden Berichtsjahr eine Abwertung zur Folge. Abwertungen in beträchtlicher Höhe würden die Erfolgsrechnung des Fonds erheblich belasten und das solide finanzielle Fundament des Fonds untergraben.

7. Vorgehen beim Kauf von Immobilien mittels Rahmenkredit

Jedes mögliche Kaufobjekt wird im Verlaufe eines Bieter- und Kaufprozesses detailliert von Fachpersonen der Stadtverwaltung geprüft. Bei Bedarf werden externe Beraterinnen oder Berater für Immobilienbewertungen und/oder für weitere, beispielsweise juristische Abklärungen engagiert. Es werden nur strategiekonforme Kaufpreisangebote im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie den Strategien von Stadt und Wohnbaufonds eingereicht. Sollte sich eine Liegenschaft aufgrund ihrer Eigenschaften (Lage, Grösse oder Nutzung) als strategisch wichtig für die Stadt erweisen, sind moderat höhere, über einer fairen Immobilienbewertung liegende Kaufangebote und -preise denkbar, soweit sie in einer wirtschaftlich vertretbaren Bandbreite liegen. In diesen Fällen werden strategische Ziele leicht höher gewichtet als die Vorgabe, nicht preistreibend zu wirken.

Weil die Stadt mit dem Rahmenkredit keine überbissenen Preise für Liegenschaften zahlen darf, ist es angesichts der heutigen hohen Marktpreise möglich, dass der Rahmenkredit innerhalb der vorgesehenen Befristung von vier Jahren nicht ausgeschöpft werden kann. Deshalb ist vorgesehen, dass der Stadtrat die Gültigkeit des Kredits um weitere vier Jahre verlängern kann.

Der Gemeinderat wird dem Stadtrat nach der Ausschöpfung des Kredits oder bei einer allfälligen Verlängerung einen Bericht über die Verwendung der Mittel unterbreiten. Er wird überdies im Rahmen des Jahresberichts, Band 3, Berichterstattung über die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, Immobilien Stadt Bern, jährlich über die erworbenen Liegenschaften und den Stand des Kredits Rechenschaft abgeben. Heute wird bei einem Kaufgeschäft im Jahresbericht unter anderem über Folgendes berichtet: Kaufpreis, Verkäuferschaft, Adresse Liegenschaft, Datum Kauf inklusive Übergang von Nutzen und Gefahr etc.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1. Auswirkungen auf die Verschuldungssituation des Fonds

Der Fonds ist wirtschaftlich gesund. Seine Bau- und Erschliessungsprojekte finanziert er einerseits mit dem operativen Cash-Flow und andererseits mit innerstädtischen Geldmitteln (Kontokorrent Stadtkasse) sowie mit Fremdmitteln vom Kapitalmarkt. Ein Zukauf von Liegenschaften in der Höhe

von 60 Mio. Franken ist ohne weiteres verkraftbar, soweit für die einzelnen Objekte wirtschaftlich angemessene, aber nicht spekulative respektive überbeuerte Preise bezahlt werden und damit eine vernünftige, wenn auch im Quervergleich zum gewinnorientierten Immobilienmarkt eher unterdurchschnittliche Rendite möglich ist.

Seit 2008 hat sich der Schuldenbestand bis Ende 2017 von rund 176 Mio. Franken auf 350 Mio. Franken (Zunahme 174 Mio. Franken) erhöht. Demgegenüber hat sich der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios im selben Zeitraum von 1 049 Mia. Franken auf 1 299 Mia. Franken erhöht (Zunahme 250 Mio. Franken). Die in jüngster Vergangenheit realisierten Grossprojekte wie das Wankdorf-City Areal, die Wohnüberbauung Stöckacker Süd und der Erwerb des Warmbächliareals begründen im Wesentlichen die Zunahme des Schuldenbestands sowie die Werterhöhung des Immobilienportfolios.

Um die Angemessenheit der Verschuldungshöhe beurteilen zu können, setzt man den Marktwert der Liegenschaften ins Verhältnis zur Verschuldung. Per Ende 2017 beliefen sich die Schulden auf rund 27 % des Marktwerts des gesamten Portfolios, was gemessen an der Ertragskraft als moderate Verschuldung beurteilt werden kann. Eine zusätzliche Verschuldung von 60 Mio. Franken für den Erwerb von Liegenschaften würde den Verschuldungsgrad um 3 Prozentpunkte auf 30 % erhöhen.

Da die Stadt mit dem Rahmenkredit zur Hauptsache Liegenschaften für die Vermietung im preisgünstigem Segment kaufen will, geht sie im Übrigen ein tieferes Vermietungsrisiko ein, da solche Liegenschaften erfahrungsgemäss auch in einem schwierigeren Marktumfeld als heute gefragt bleiben.

8.2. Steigender Bewirtschaftungsaufwand

Die erworbenen Liegenschaften müssen von Immobilien Stadt Bern zusätzlich zu den bereits bestehenden rund 2 000 Wohnungen bewirtschaftet werden. Entsprechend müssen zusätzliche personelle Ressourcen zur Verfügung gestellt werden, zumal die Stadt in Zukunft vermehrt auch selber Liegenschaften bauen wird. Der Gemeinderat hat im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2019 – 2022 die erforderlichen zusätzlichen Stellen ausgewiesen.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit.
2. Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern folgenden Kreditbeschluss:
 - 2.1. Für den Erwerb von Liegenschaften, welche die nachfolgenden Kriterien erfüllen, wird ein Rahmenkredit von Fr. 60 000 000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik bewilligt:
 - Die Liegenschaften liegen in der Stadt Bern und sind bereits bebaut.
 - Durch den Erwerb können günstiger Wohnraum oder ausnahmsweise Wohnraum im mittleren Preissegment erhalten oder geschaffen oder besondere Wohnformen gemäss Fondsstrategie ermöglicht werden.
 - Für die Liegenschaften sind keine spekulativen Preise zu bezahlen.
 - 2.2. Die Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik wird ermächtigt, zulasten des Rahmenkredits Liegenschaftskäufe bis 2 Mio. Franken zu bewilligen.

- 2.3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, zulasten des Rahmenkredits Liegenschaftskäufe über 2 Mio. Franken zu bewilligen.
 - 2.4. Der Rahmenkredit ist vier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses gültig und kann durch den Stadtrat einmalig um weitere vier Jahre verlängert werden.
3. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 19. Dezember 2018

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft

Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Vorlage	8
Das sagt der Stadtrat	10
Antrag und Abstimmungsfrage	11

Die Fachbegriffe

Rahmenkredit

Ein Rahmenkredit ist eine besondere Form eines Verpflichtungskredits. Verpflichtungskredite werden für Ausgaben beschlossen, die in späteren Jahren fällig werden. Sie enthalten die Ermächtigung, für einen bestimmten Zweck und bis zum bewilligten Betrag finanzielle Verpflichtungen einzugehen. Ein Verpflichtungskredit kann als Objektkredit oder als Rahmenkredit gesprochen werden. Ein Objektkredit stellt Geld für ein einzelnes Vorhaben bereit. Mit einem Rahmenkredit kann Geld für ein Programm von Massnahmen oder für mehrere Einzelvorhaben, die in einem sachlichen Zusammenhang stehen, bewilligt werden.

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Der Fonds hat namentlich zur Aufgabe, Grundstücke für den Wohnungsbau zu erwerben, den Wohnungsbau zu fördern und durch Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt Spekulation und Preissteigerung zu bekämpfen. Er wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen. Die Liegenschaften des Fonds werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet.

Liegenschaften im Finanzvermögen

Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen befinden, werden nicht unmittelbar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt. Sie dienen in erster Linie als Finanzanlage zur Werterhaltung und zur Sicherung eines angemessenen Vermögensertrags. Liegenschaften im Finanzvermögen können daher auch frei veräussert werden. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen hingegen werden unmittelbar für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt, beispielsweise als Schulhaus oder Werkhof, und können daher nicht frei veräussert werden.

Wohnungen mit Kostenmiete

Die Stadt Bern versteht unter preisgünstigem Wohnraum Wohnungen, die in Kostenmiete vermietet werden. Die Kostenmiete richtet sich ausschliesslich nach den tatsächlichen Kosten der vermietenden Partei. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen mit Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)

Die Stadt Bern verfügt in ihrem Liegenschaftsportfolio auch über Wohnungen, die sie zu subventionierten Mietzinsen vermieten kann. Diese Wohnungen gehören zum Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)». Gemietet werden können GüWR-Wohnungen von Personen, die bestimmte Kriterien erfüllen. So dürfen beispielsweise steuerbares Einkommen und Vermögen eine gewisse Höhe nicht übersteigen.

Das Wichtigste auf einen Blick

Um mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, will die Stadt Bern geeignete Liegenschaften erwerben. Damit agiles Handeln auf dem Wohnungsmarkt möglich ist, wird den Stimmberechtigten ein Rahmenkredit in der Höhe von 60 Millionen Franken beantragt. Zulasten des Kredits soll der Gemeinderat Käufe tätigen können, die sonst in der Kompetenz von Stadtrat oder Stimmberechtigten liegen.

Wohnen in der Stadt Bern ist beliebt. In den vergangenen Jahren hat die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner stetig zugenommen. Damit wurde auch die Nachfrage nach Wohnraum grösser, die Mietpreise stiegen kontinuierlich an. Dieser Entwicklung will die Stadt Bern verstärkt entgegenreten.

Schnelles Handeln wichtig

Nebst der Absicht häufiger selbst zu bauen, plant die Stadt Bern vermehrt Liegenschaften auf dem Markt zu erwerben. Dabei ist rasches Handeln mitentscheidend, ob eine Liegenschaft gekauft werden kann oder nicht. Der Gemeinderat soll deshalb mehr Kompetenzen erhalten. Heute müssen Käufe über fünf Millionen Franken durch den Stadtrat und Käufe über zehn Millionen Franken durch die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschlossen werden. Bis ein Entscheid vorliegt, kann es mehrere Monate bis hin zu einem Jahr dauern. Kann die Stadt aber erst nach mehreren Monaten eine verbindliche Zusage machen, kommt sie als Käuferin in der Regel nicht zum Zug.

Kredit für den Erwerb von Liegenschaften

Um den Handlungsspielraum der Stadt Bern zu vergrössern, wird den Stimmberechtigten ein Verpflichtungskredit über 60 Millionen Franken beantragt. Der Kredit soll als Rahmenkredit gesprochen werden, mit dessen Mitteln der Gemeinderat geeignete Immobilien zu einem Kaufpreis von mehr als fünf Millionen Franken in

abschliessender Kompetenz erwerben kann. Zulasten des Rahmenkredits können aber auch Liegenschaften zu einem Preis bis fünf Millionen Franken gekauft werden. Der Kredit ist während vier Jahren gültig. Falls er nicht ausgeschöpft wird, kann er durch den Stadtrat einmalig um vier Jahre verlängert werden.

Günstige Wohnungen

Mit dem Rahmenkredit sollen in erster Linie Liegenschaften erworben werden, in denen günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Als günstiger Wohnraum gelten einerseits preisgünstige Wohnungen mit Kostenmiete und andererseits subventionierte Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien». Bei interessanten Angeboten soll zudem der Kauf von Liegenschaften im mittleren Preissegment möglich sein, insbesondere wenn sich diese für Familienwohnungen eignen.

Keine Grossareale

Deutlich über dem Marktwert gehandelte Liegenschaften hingegen sollen nicht erworben werden. Ebenfalls nicht über den Rahmenkredit finanziert wird der Kauf von Grossarealen oder unbebauten Flächen. Hier behalten Stadtrat und Stimmberechtigte ihre Kompetenzen. Alle Liegenschaften, die mit den Mitteln des Rahmenkredits erworben werden, müssen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern liegen.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt und die steigenden Mietpreise will die Stadt Bern Wohnungen für Menschen aus allen Einkommenschichten bieten. Sie plant deshalb, vermehrt Liegenschaften zu erwerben, um günstigen und vielfältigen Wohnraum zu erhalten oder neu zur Verfügung zu stellen.

In der Stadt Bern ist der Wohnungsmarkt seit Langem angespannt. In den vergangenen Jahren nahm die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner kontinuierlich zu. Die Mietpreise stiegen stetig an und preisgünstiger Wohnraum ging mehr und mehr verloren. Die Stadt Bern will dieser Entwicklung verstärkt entgegenreten. Menschen mit geringem Einkommen sollen nicht aus der Stadt verdrängt werden.

Wohnraum für alle

Günstiger Wohnraum steht schon länger auf der politischen Agenda der Stadt Bern. Im Mai 2014 nahmen die Stimmberechtigten die städtische Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» mit 71,6 Prozent Ja-Stimmen an. Der Stadtrat forderte zudem in verschiedenen parlamentarischen Vorstössen, dass die Stadt Bern aktiver auf dem Wohnungsmarkt auftreten und vermehrt Liegenschaften erwerben soll mit dem Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen. Der Gemeinderat seinerseits hielt in den Legislaturrichtlinien 2017–2020 fest, vielfältiges Wohnen zu ermöglichen. Insbesondere preisgünstiger und hindernisfreier Wohnraum sollen gefördert werden. Im Oktober 2018 verabschiedete der Gemeinderat die neue Wohnstrategie, in der er

die Schwerpunkte seiner zukünftigen wohnpolitischen Tätigkeit setzt und konkrete Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele vorschlägt.

Vermehrt Liegenschaften erwerben

Um günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, plant die Stadt Bern einerseits häufiger selbst zu bauen und mit gemeinnützigen Trägerschaften zusammenzuarbeiten. Andererseits will sie aktiver auf dem Wohnungsmarkt auftreten und über den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe) Liegenschaften erwerben.

Wer über Kaufgeschäfte entscheidet

Wer über den Kauf einer Liegenschaft entscheidet, ist im Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern festgelegt und abhängig von der Höhe des Kaufpreises: Über Käufe bis zwei Millionen Franken entscheidet die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Der Gemeinderat hat die Kompetenz, Immobilienkäufe über zwei und bis fünf Millionen Franken zu beschliessen. Der Stadtrat entscheidet über Käufe von mehr als fünf und bis zehn Millionen Franken. Ist eine Liegenschaft teurer als zehn Millionen Franken, be-



Das Dreifamilienhaus an der Brünnerstrasse 50 hat die Stadt Bern im Jahr 2016 für eine Million Franken erwerben können. Verkäuferin war eine Erbengemeinschaft.

finden die Stimmberechtigten der Stadt Bern über das Kaufgeschäft.

Ausschliesslich kleinere Objekte

In den Jahren 2016 bis 2018 konnte der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik trotz angespannter Marktsituation verschiedene Objekte kaufen (siehe Kasten nebenan). Bei sämtlichen Erwerbungen handelte es sich um kleinere Liegenschaften mit einem Kaufpreis von unter fünf Millionen Franken. Die jeweiligen Kaufentscheide konnten innerhalb kurzer Zeit durch die Betriebskommission des Fonds oder durch den Gemeinderat getroffen werden. Dies war in allen Fällen mitentscheidend, dass die Stadt Bern als Käuferin zum Zug kam.

Lange Prozesse als Hindernis

Grosse und teure Liegenschaften konnte der Fonds in den vergangenen Jahren nicht erwerben. Dies hat unter anderem damit zu tun, dass die erforderlichen Kredite durch den Stadtrat (über fünf und bis zehn Millionen Franken) oder durch die Stimmberechtigten (über zehn Millionen Franken) gutgeheissen werden müssen. Bis der politische Prozess abgeschlossen ist und ein Kaufentscheid vorliegt, dauert es von einigen Monaten bis zu einem Jahr. Kann die Stadt erst nach mehreren Monaten eine verbindliche Zusage machen, ist sie als Käuferin nicht interessant. Erschwerend kommt hinzu: Die meisten Verkaufswilligen möchten nicht, dass über ihr Immobiliengeschäft eine öffentliche politische Debatte geführt wird.

Kaufsummen 2016–2018

Im Jahr 2016 konnte der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik Objekte im Wert von insgesamt 14,8 Millionen Franken erwerben. Im Jahr 2017 waren es Liegenschaften im Gesamtwert von insgesamt 5,25 Millionen Franken. Nicht einberechnet ist hierbei der Heimfall des Areals des ehemaligen Zieglerspitals im Wert von 7,1 Millionen Franken. Im Jahr 2018 erwarb der Fonds Liegenschaften im Wert von rund 2 Millionen Franken.



Die Liegenschaften an der Werkgasse 10 und 12 erwarb die Stadt Bern im Jahr 2017 für insgesamt 4,1 Millionen Franken von einer Erbgemeinschaft. Mit dem Kauf konnte das Fonds-Portfolio um 18 GüWR-Wohnungen erweitert werden.

Die Inhalte der Vorlage

Damit sich die Stadt Bern auf dem Wohnungsmarkt agiler bewegen kann, soll der Gemeinderat auch über den Kauf von geeigneten Liegenschaften zu einem Preis von über fünf Millionen Franken abschliessend befinden können. Den Stimmberechtigten wird dazu ein Rahmenkredit von 60 Millionen Franken beantragt.

Um günstigen und vielfältigen Wohnraum zu schaffen, will die Stadt Bern in den nächsten Jahren aktiver auf dem Wohnungsmarkt auftreten und vermehrt geeignete Liegenschaften erwerben. Damit die erforderlichen Kaufentscheide schnell genug getroffen werden können, soll der Gemeinderat mehr Kompetenzen erhalten: Zulasten eines Rahmenkredits (siehe Fachbegriffe) soll er auch abschliessend über den Kauf von geeigneten Objekten entscheiden können, wenn deren Kaufpreis mehr als fünf Millionen Franken beträgt. Der Gemeinderat soll demnach über Liegenschaftskäufe befinden können, die sonst in die Zuständigkeit des Stadtrat (über fünf und bis zehn Millionen Franken) oder der Stimmberechtigten (über zehn Millionen Franken) fallen. Dies erhöht die Chancen der Stadt Bern, als Käuferin berücksichtigt zu werden.

Rahmenkredit von 60 Millionen Franken

Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten daher ein Rahmenkredit von 60 Millionen Franken für den Erwerb von Liegenschaften beantragt, die bestimmte Kriterien erfüllen (siehe nachfolgende Abschnitte). Zulasten des Kredits können auch Liegenschaften zu einem Kaufpreis bis fünf Millionen Franken gekauft werden, wobei entsprechend der bereits geltenden Kompetenzordnung bis zu zwei Millionen Franken die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zuständig bleibt und ab zwei Millionen Franken der Gemeinderat zu entscheiden hat. Der Rahmenkredit geht zulasten der Investitionsrechnung des Fonds und ist während vier Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses gültig. Angesichts der heute hohen Marktpreise für Immobilien ist es möglich, dass der Kredit innerhalb von vier Jahren nicht ausgeschöpft wird. Falls dies

eintritt, kann der Stadtrat den Rahmenkredit einmalig um weitere vier Jahre verlängern.

Liegenschaften auf Gemeindegebiet

Zulasten des Rahmenkredits dürfen nur Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern erworben werden. Zudem müssen sie bereits bebaut sein. Auch Baurechte und Miteigentumsanteile an bebauten Grundstücken fallen unter den Rahmenkredit. Nicht über den Rahmenkredit erworben werden hingegen Grossareale, wie etwa das Gaswerkareal, oder unbebaute Flächen. Hier behalten der Stadtrat und die Stimmberechtigten ihre Kompetenzen.

Mehr günstige Wohnungen

In erster Linie dient der Rahmenkredit für den Kauf von Liegenschaften, in denen günstiger Wohnraum erhalten oder neu zur Verfügung gestellt werden kann. Unter günstigen Wohnungen versteht die Stadt Bern einerseits preisgünstige Wohnungen mit Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) und andererseits subventionierte Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» (siehe Fachbegriffe). Ziel der Stadt Bern ist es, die Anzahl GüWR-Mietverträge bis zum Jahr 2025 auf 1000 Einheiten zu erhöhen. Ende 2018 waren rund 520 solche Verträge abgeschlossen.

Besondere Wohnformen

Weiter soll der Rahmenkredit dazu dienen, Liegenschaften zu erwerben, in denen besondere Wohnformen möglich sind. Dazu gehört beispielsweise das «Generationenwohnen», bei dem mehrere Generationen unter einem Dach leben. Gewinnerorientierte Trägerschaften schenken besonderen Wohnformen bis anhin wenig Beachtung. Auch der Kauf einer Liegenschaft

mit Wohnungen im mittleren Preissegment soll bei einem interessanten Angebot möglich sein. Insbesondere Familienwohnungen für den Mittelstand gibt es in der Stadt Bern noch zu wenig. Hingegen wird der Kauf von Liegenschaften im höheren Preissegment ausgeschlossen. Hier besteht bereits ein genügend grosses Angebot.

Keine spekulativen Preise

Auch sollen über den Rahmenkredit keine Liegenschaften gekauft werden, die deutlich über dem Marktwert gehandelt werden. Dies aus verschiedenen Gründen: Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Käufer hat unter anderem die Aufgabe, Spekulation und Preissteigerungen im Wohnungsmarkt zu bekämpfen. Bezahlt der Fonds überbewertete Immobilienpreise, heizt er den Markt zusätzlich an. Er würde also das Gegenteil von dem bewirken, was gemäss Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern zu seinen Aufgaben gehört. Moderat über dem Marktwert liegende Kaufangebote sind allerdings möglich, beispielsweise wenn sich eine Liegenschaft aufgrund ihrer Lage oder Grösse für die Stadt als strategisch wichtig erweist. In diesen Fällen werden strategische Ziele leicht höher gewichtet als die Vorgabe, nicht preistreibend zu wirken. Moderat über dem Marktwert liegende Kaufpreise müssen aber stets in einer wirtschaftlich vertretbaren Bandbreite liegen.

Nachhaltige Rendite erzielen

Der Fonds kann auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht im grossen Stil überbewertete Liegenschaften erwerben und diese günstig vermieten. Die Wohnliegenschaften sind dem Finanzvermögen (siehe Fachbegriffe) der Stadt Bern zugeordnet und müssen deshalb gemäss der kantonalen Gemeindeverordnung eine Rendite erzielen. Die Rendite muss dabei so hoch ausfallen, dass ein nachhaltiger Erhalt der Liegenschaften sichergestellt werden kann. Wie die Erfahrung zeigt, gibt es am Markt durchaus Verkaufsparteien, die gewillt sind, der Stadt Bern Liegenschaften zu fairen Bedingungen zu verkaufen.

Finanzielle Lage des Fonds

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist wirtschaftlich gesund. Per Ende 2017 stand einer Verschuldung von 350 Millionen Franken ein Marktwert der Liegenschaften von rund 1,3 Milliarden Franken gegenüber. Per Ende 2017 beliefen sich die Schulden somit auf rund 27 Prozent des Marktwerts. Das kann als moderate Verschuldung bezeichnet werden. Ein Zukauf von Liegenschaften in der Höhe von 60 Millionen Franken ist deshalb gut verkraftbar. Da vorgesehen ist, in erster Linie Liegenschaften für die Vermietung im günstigen Segment zu kaufen, geht die Stadt zudem ein geringes Vermietungsrisiko ein. Günstige Wohnungen sind auch in einem schwierigeren Marktumfeld als heute gefragt.

Kaufprozess und Bewirtschaftung

In einem Bieter- und Kaufprozess wird jedes mögliche Kaufobjekt detailliert von Fachpersonen der Stadtverwaltung geprüft. Bei Bedarf werden externe Beraterinnen oder Berater für Immobilienbewertungen hinzugezogen oder juristische Abklärungen getroffen. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik reicht nur strategiekonforme Kaufpreisangebote im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen ein. Kommen in den nächsten Jahren zusätzliche Liegenschaften ins Portfolio des Fonds, müssen bei Immobilien Stadt Bern (ISB) entsprechende personelle Ressourcen für deren Bewirtschaftung bereit gestellt werden.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

1. Für den Erwerb von Liegenschaften, welche die nachfolgenden Kriterien erfüllen, wird ein Rahmenkredit von Fr. 60 000 000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik bewilligt:
 - Die Liegenschaften liegen in der Stadt Bern und sind bereits bebaut.
 - Durch den Erwerb können günstiger Wohnraum oder ausnahmsweise Wohnraum im mittleren Preissegment erhalten oder geschaffen oder besondere Wohnformen gemäss Fondsstrategie ermöglicht werden.
 - Für die Liegenschaften sind keine spekulativen Preise zu bezahlen.
2. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik wird ermächtigt, zulasten des Rahmenkredits Liegenschaftskäufe bis Fr. 2 000 000.00 zu bewilligen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, zulasten des Rahmenkredits Liegenschaftskäufe über Fr. 2 000 000.00 zu bewilligen.
4. Der Rahmenkredit ist vier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses gültig und kann durch den Stadtrat einmalig um weitere vier Jahre verlängert werden.

Der Stadtratspräsident:
Philip Kohli

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der
Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik
Bundesgasse 33
3011 Bern

Telefon: 031 321 65 76

E-Mail: fpi@bern.ch

Entwurf