

Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP (Johannes Wartenweiler, SP/Rahel Ruch, GB/Lukas Gutzwiller, GFL): Wohnbaufonds muss handlungsfähig sein – Globalkredit für den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken; Abschreibung

Am 8. März 2018 hat der Stadtrat mit SRB 2018-123 folgende Motion erheblich erklärt:

Damit die Stadt Bern eine eigenständige Wohnbaupolitik betreiben kann, hat sie 1985 den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gegründet. Dieser ist seither unter anderem zuständig für den Kauf von Grundstücken und Liegenschaften. Man wollte ein Instrument schaffen, um zusätzlichen günstigen Wohnraum zu schaffen. Das Reglement regelte unter anderem seine finanziellen Kompetenzen (Artikel 6).

Mehr als 30 Jahre später ist der Leerstand weiterhin sehr tief und der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen (insbesondere für Familien) gross. Gleichzeitig führt die Attraktivierung des städtischen Lebens seit längerer Zeit zu einem gewissen Verdrängungseffekt. Vor allem diejenigen Menschen mit einem kleinen Einkommen finden oft in der Stadt keine Wohnung mehr. Um diese Tendenz zu brechen, reicht die Wohnbauoffensive mit einem hohen Anteil gemeinnützigem Wohnungsbau für sich allein nicht aus. Der Stadtrat hat deshalb den Gemeinderat beauftragt, den Anteil an Wohnungen im Bereich GüwR (günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien) von heute knapp 500 auf 1000 zu verdoppeln. Dies bedingt auch eine stärkere Präsenz auf dem Liegenschaftsmarkt, eignen sich doch Altbauten besser für die Zuteilung zum Segment GüwR. Der Fonds soll deshalb auf dem Liegenschaftsmarkt eine aktivere Rolle übernehmen.

Der Fonds kann aufgrund seiner seit der Gründung unveränderten finanziellen Kompetenzen dieses Engagement in diesem Bereich nur unzureichend erfüllen. Heute gibt es zahlreiche Geschäfte, die in die Kompetenz des Stadtrats oder der Stimmbevölkerung fallen. Die damit verbundenen Fristen sind oft zu lang, um ein Geschäft schnell und erfolgreich abschliessen zu können.

Antrag

1. Wir fordern den Gemeinderat deshalb auf, dem Stadtrat und dem Volk einen Rahmenkredit von 60 Millionen Franken für den Zeitraum von 2019 bis 2022 vorzulegen, der der Betriebskommission des Fonds (abweichend von den Kompetenzen) die Möglichkeit gibt, flexibel und schnell auf dem Liegenschaftsmarkt mitzubieten zu können, um zusätzlichen Wohnraum insbesondere im GüWR-Segment zu beschaffen.
2. Um auch in einem angespannten Liegenschaftsmarkt die städtischen Ziele zu erreichen, muss der Fonds bzw. die Stadt bereit sein, im Einklang mit kantonalen oder kommunalen Vorgaben allenfalls Abschreibungen auf den zugekauften Liegenschaften und Grundstücken vorzunehmen.
3. Falls in der Periode 2019 bis 2022 die Mittel nicht ausgeschöpft werden, muss der Stadtrat darüber entscheiden, ob die Laufdauer des Kredits verlängert wird oder ob der Kredit verfällt.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 29. Juni 2017

Erstunterzeichnende: Johannes Wartenweiler, Rahel Ruch, Lukas Gutzwiller

Mitunterzeichnende: Lena Sorg, Ursina Anderegg, Lea Bill, Stéphanie Penher, Katharina Gallizzi, Eva Krattiger, Regula Tschanz, Franziska Grossenbacher, Timur Akçasayar, Ladina Kirchen Abegg, Rithy Chheng, Mohamed Abdirahim, Tamara Funicello, Bettina Stüssi, Halua Pinto de Magalhães, Lukas Meier, Marieke Kruit, Yasemin Cevik, Nadja Kehrl-Feldmann, Edith Siegenthaler, Barbara Nyffeler, Katharina Altas, Michael Sutter, Brigitte Hilty Haller, Bettina Jans-Troxler, Patrizia Mordini, Ingrid Kissling-Näf, Martin Krebs, Manuel C. Widmer, Fuat Köçer, Peter Marbet,

Seraina Patzen, Regula Bühlmann, Benno Frauchiger, Matthias Stürmer, Danielle Cesarov-Zaugg, Michael Burkard, Patrik Wyss, Janine Wicki, Marcel Wüthrich

Bericht des Gemeinderats

Mit einem Ja-Stimmenanteil von 74,15 Prozent (28 223 Ja- zu 9 839 Nein-Stimmen) haben die Berner Stimmberechtigten am Abstimmungssonntag vom 19. Mai 2019 dem Rahmenkredit über 60 Mio. Franken zum Erwerb von Liegenschaften klar zugestimmt. Der Kredit erlaubt es dem Gemeinderat, während vier Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses, Wohnliegenschaften mit einem Totalwert von 60 Mio. Franken zulasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu kaufen. Damit soll insbesondere günstiger Wohnraum erhalten werden. Die Chancen der Stadt für lohnenswerte Immobilienkäufe dürften damit steigen, weil der Rahmenkredit rasches Handeln in Kaufprozessen ermöglicht.

Zu Punkt 1:

Mit der Abstimmung vom 19. Mai 2019 ist Punkt 1 der Motion erfüllt. Der vierjährige Rahmenkredit wird, wie von den Motionärinnen und Motionären gefordert, gemäss den wohnbaupolitischen Zielsetzungen des Gemeinderats in erster Linie dazu genutzt, um günstigen Wohnraum, namentlich auch im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)», in der Stadt Bern zu schaffen.

Entgegen der Forderung der Motionärinnen und Motionären wurde die finanzielle Entscheidungskompetenz ab 2 Mio. Franken jedoch nicht der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), sondern dem Gemeinderat zugesprochen. Damit wird an der gemäss Fondsreglement vorgesehenen Kompetenzaufteilung zwischen Betriebskommission und Gemeinderat festgehalten. Käufe über 2 Mio. Franken werden vorgängig der Betriebskommission unterbreitet. Diese Kompetenzaufteilung schränkt die beabsichtigte Flexibilität und Agilität beim Kauf von Liegenschaften nicht ein, da der Gemeinderat wöchentlich tagt, ein Geschäft schnell traktantiert werden und somit ein Kaufentscheid in seiner Kompetenz rasch eingeholt werden kann.

Zu Punkt 2:

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 werden, hat dies im entsprechenden Berichtsjahr eine Abwertung zur Folge, welche die Erfolgsrechnung des Fonds belastet. Solche Abwertungen sind grundsätzlich möglich, sollten jedoch die Ausnahme bleiben, da sie die Erfolgsrechnung des Fonds belasten und das solide finanzielle Fundament des Fonds langfristig untergraben könnten. Zudem gehört die Bekämpfung der Spekulation und der Preissteigerung gemäss Artikel 2 Buchstabe f des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) zu den Aufgaben des Fonds. Bezahlt der Fonds überteuerte Höchstpreise, dreht er an der Preisspirale mit und heizt den Markt zusätzlich an, womit er gerade das Gegenteil der gesetzgeberischen Intention bewirken würde.

Gemäss Abstimmungsbotschaft wird es der Stadt jedoch möglich sein, moderat über dem Marktwert liegende Liegenschaften zu kaufen. Die Kaufpreise müssen aber stets in einer wirtschaftlich vertretbaren Bandbreite liegen.

Zu Punkt 3:

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 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 ablegen. Zusätzlich wird auch im Jahresbericht des Fonds jährlich Rechenschaft über die getätigten Käufe abgelegt.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Die erworbenen Liegenschaften müssen von Immobilien Stadt Bern zusätzlich zu den bereits bestehenden rund 2 000 Wohnungen bewirtschaftet werden. Entsprechend müssen zusätzliche personellen 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.

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 verkräftbar, soweit für die einzelnen Objekte wirtschaftlich angemessene, aber nicht spekulative respektive überbissene Preise bezahlt werden und damit eine vernünftige, wenn auch im Quervergleich zum gewinnorientierten Immobilienmarkt eine eher unterdurchschnittliche Rendite möglich ist. Eine zusätzliche Verschuldung von 60 Mio. Franken für den Erwerb von Liegenschaften würde den Verschuldungsgrad des Fonds von aktuell rund 27 % um 3 Prozentpunkte auf 30 % erhöhen und ist damit weiterhin moderat.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die erheblich erklärte Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP abzuschreiben.

Bern, 3. Juli 2019

Der Gemeinderat