

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Immobilien-gesellschaft Weissenstein AG: Übertragung der Aktien vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen****1. Das Wichtigste in Kürze**

Die Stadt besitzt im Verwaltungsvermögen ein Aktienpaket von 11 % an der Immobilien-gesellschaft Weissenstein AG im Nennwert von Fr. 48 800.00. Mit diesem kleinen Paket kann nicht wesentlich auf die Geschäftspolitik Einfluss genommen werden. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe „Beteiligungen an Wohnbaugesellschaften“, welche im Anschluss an eine der Finanzklausuren des Gemeinderats eingesetzt worden ist, wurde auch die Beteiligung an der Immobilien-gesellschaft Weissenstein AG überprüft. Die Empfehlung der Arbeitsgruppe unter der externen Leitung von Dr. Heinz Hänni lautete: „Eine intensive Gemeindetätigkeit kann durch diese Beteiligung an der Immobilien-gesellschaft Weissenstein nicht wahrgenommen werden. Der Anteil am Aktienkapital ist zu gering, um konkrete Steuerungsmöglichkeiten wahrzunehmen. Mit einer Rendite von 3 %<sup>1</sup> besteht auch kein finanzieller Anreiz, um die Beteiligung zu halten. Die Beteiligung der Stadt soll verkauft werden....“

Der Zufall wollte es, dass fast gleichzeitig am 19. September 2003 der Verwaltungsrat der Immobilien-gesellschaft Weissenstein AG den Aktionärinnen und Aktionären ein Kaufangebot unterbreitete, da eine – nicht näher bezeichnete – Investorengruppe Interesse bekundet habe. Der Stadtrat hat sich bereits aufgrund der Dringlichen Interpellation Peter Bühler (SD): „Bevorzugt die Gemeinde Bern eine ihr nahe stehende Investorengruppe und verkauft dadurch ihre Aktien unter dem effektiven Wert?“ mit diesem Geschäft befasst.

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat nun, seinen Aktienanteil an der Immobilien-gesellschaft Weissenstein AG zu verkaufen. Aus finanzrechtlichen Gründen müssen die Aktien aber zunächst vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen übertragen werden.

**2. Bewertung der Immobilien-gesellschaft Weissenstein AG**

Wie bei der Beantwortung der Dringlichen Interpellation in Aussicht gestellt, hat die a.o. Generalversammlung der Immobilien-gesellschaft Weissenstein AG vom 28. Januar 2004 dem Verwaltungsrat den Auftrag erteilt, eine Bewertung der Aktien in Auftrag zu geben. Diese Bewertung, durchgeführt durch die BDO Visura, ergab einen Verkehrswert von Fr. 2 000.00.

Die Gesellschaft besitzt auf städtischen Baurechts-Grundstücken ein Liegenschaftsportfolio im Weissenstein-Quartier mit gegen 170 Wohnungen, mehrheitlich stammen die Liegenschaften aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts.

**3. Kaufsinteressentinnen und -interessenten**

Ursprünglich hatte sich lediglich die Baugenossenschaft Aare, an welcher die Stadt mit einem Genossenschaftskapitalanteil von 28,4 % beteiligt ist, für einen Aktienkauf zu je Fr. 1 000.00 interessiert. Da sich, zusammen mit der Stadt, fast die Hälfte der Aktionärinnen und Aktionäre verkaufswillig zeigte, haben sich weitere Kaufsinteressentinnen und -interessenten gemeldet. Gestützt auf das Bewertungsgutachten und die Aufforderung durch den Gemeinderat, eine verbindliche Offerte bis Ende August 2004 einzureichen, ist schliesslich neben einem auf

---

<sup>1</sup> gemessen am grob geschätzten Wert der Beteiligung

Fr. 1 300.00 erhöhten Angebot der Baugenossenschaft Aare ein weiteres Angebot eingegangen. Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, welche gegenwärtig im Gebiet Weissenstein baut, hat Fr. 2 000.00 je Aktie geboten, allerdings unter der Bedingung, dass sie die Aktienmehrheit erhält. An dieser Gesellschaft ist die Stadt Bern ebenfalls beteiligt, und zwar mit einem Genossenschaftskapitalanteil von 47,9 %.

Ein Privataktionär hat zugunsten der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz auf das in Aussicht gestellte Angebot verzichtet; er ist aber bereit, allenfalls 10 Aktien zum Preis von je Fr. 1 760.00 zu erwerben.

#### **4. Übertragung ins Finanzvermögen und Verkauf**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die sich in Stadtbesitz befindlichen 488 Aktien der Immobiliengesellschaft Weissenstein AG mit einem Nennwert von Fr. 48 800.00 vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen zu übertragen und bestmöglich zu verkaufen.

Falls die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz keine Aktienmehrheit erwerben könnte und ihr Angebot dahin fiele, würden somit die anderen Kaufsinteressentinnen und -interessenten berücksichtigt werden.

Die Aktien von Wohnbaugesellschaften befinden sich alle im Verwaltungsvermögen, da Wohnbauförderung als eine selbst gewählte öffentliche Aufgabe gilt. Weil die Stadt nun auf die direkte Erfüllung der Aufgaben der Immobiliengesellschaft Weissenstein AG verzichten will, muss das dafür gewidmete Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen werden. Finanzkompetenzrechtlich zuständig ist dafür der Stadtrat. Massgebend ist nach der Gemeindeverordnung (GV), Art. 104, Abs. 1 der Verkehrswert der Aktien. Dieser beträgt für den Stadtanteil gemäss Bewertungsgutachten der BDO Visura Fr. 976 000.00. Nach Art. 100, Abs. 2, lit g GV ist die Entwidmung von Verwaltungsvermögen den Ausgaben gleichgestellt. Die Umbuchung ins Finanzvermögen hat jedoch zum Buchwert zu erfolgen (Art. 104, Abs. 2 GV).

Ein Verkaufsgewinn wird der Laufenden Rechnung im Realisierungszeitpunkt gutgeschrieben werden. Bei einem Verkauf an die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz beträgt der Buchgewinn Fr. 927 200.00.

#### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Immobiliengesellschaft Weissenstein AG: Übertragung der Aktien vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Er stimmt der Übertragung zum Buchwert von Fr. 48 800.00 zu.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Aktien bestmöglich zu verkaufen, und beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 15. September 2004

Der Gemeinderat