

Erwerb von Liegenschaften; Erhöhung Rahmenkredit (Vortrag sowie Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Mit SRB 2019-42 vom 14. Februar 2019 hat der Stadtrat Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend eines Rahmenkredits zum Erwerb von Liegenschaften genommen und die Botschaft an die Stimmberechtigten genehmigt. Am 19. Mai 2019 haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern dem Rahmenkredit von 60 Mio. Franken für den Erwerb von Liegenschaften zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik (Fonds) mit 74,15 % Ja-Stimmen zugestimmt.

Der Rahmenkredit erlaubt der Stadt ein schnelles und flexibles Handeln auf dem Liegenschaftsmarkt. Über den Verpflichtungskredit wurden seit der Volksabstimmung Liegenschaften im Betrag von insgesamt 45,51 Mio. Franken erworben. Der Wohnungsbestand des Fonds konnte mit den Zukäufen um 86 Einheiten erhöht werden.

Die erfolgreich getätigten Liegenschaftskäufe zeigen, dass sich das Mittel des Rahmenkredits bewährt. Deshalb unterbreitet der Gemeinderat dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten eine Erhöhung des Verpflichtungskredits in der Höhe von 45,51 Mio. Franken auf 105,51 Mio. Franken, womit unter Berücksichtigung des noch nicht ausgeschöpften Kredits von 14,49 Mio. Franken wiederum 60 Mio. Franken für den Erwerb von weiteren Liegenschaften auf Stadtgebiet zur Verfügung stehen würden. Der Rahmenkredit soll wiederum vier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses gültig sein. Der Kredit soll durch den Stadtrat bei Bedarf um vier Jahre verlängert werden können, sofern er nach vier Jahren nicht ausgeschöpft sein sollte.

Die ordentlichen Kompetenzen aller finanzkompetenten Organe bleiben parallel zum Rahmenkredit für jene Liegenschaftskäufe bestehen, die nicht aus dem Rahmenkredit finanziert werden.

2. Ausgangslage

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist in der Stadt Bern unvermindert hoch. Der Gemeinderat verfolgt nach wie vor das Ziel, preisgünstigen und hindernisfreien Wohnraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu fördern und zu schaffen. Dazu soll die Stadt nicht nur vermehrt selber bauen, sondern auf dem Markt über den Fonds bestehende Liegenschaften erwerben. Zu diesem Zweck haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern am 19. Mai 2019 dem Rahmenkredit von 60 Mio. Franken für den Erwerb von Liegenschaften zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik (Fonds) mit 74,15 % Ja-Stimmen zugestimmt.

Die Kriterien für den Erwerb von Liegenschaften über den Verpflichtungskredit lauteten dabei:

- 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.

Der Rahmenkredit erlaubt der Stadt ein schnelles und flexibles Handeln auf dem Liegenschaftsmarkt. Über den Verpflichtungskredit wurden seit der Volksabstimmung Liegenschaften im Betrag von insgesamt 45,51 Mio. Franken erworben. Der Wohnungsbestand des Fonds konnte mit den Zukäufen um 86 Einheiten erhöht werden.

Es wurden dabei folgende Liegenschaften erworben:

- Gbbl. Nr. 705, 3405 und 3406, Kreis 6, Looslistrasse 31, 33 + 35 mit 28 Wohneinheiten
- Gbbl. Nr. 3436 und 3219 Kreis 6, Looslistrasse 37 + 39 mit 19 Wohneinheiten
- Gbbl. Nr. 3515 Kreis 3, Güterstrasse 12, 12a+b mit 8 Wohneinheiten
- Gbbl. Nr. 2035 Kreis 3, Güterstrasse 16 + 16a mit 16 Wohneinheiten
- Gbbl. Nr. 597 Kreis 6, Keltenstrasse 97 mit 4 Wohneinheiten
- Gbbl. Nr. 1889, Kreis 2, Hallerstrasse 60 mit 11 Wohneinheiten

Die Tatsache, dass rasch ein Kaufentscheid herbeigeführt werden konnte, war mitentscheidend, dass die Stadt den Zuschlag erhielt. Um auch in den kommenden Jahren beim Kauf von Liegenschaften rasch handeln zu können, soll der noch verbleibende Rahmenkredit von 14,49 Mio. Franken um 45,51 Mio. Franken auf 105,51 Mio. Franken erhöht werden, womit erneut 60 Mio. Franken für Liegenschaftskäufe zur Verfügung stünden.

Als Liegenschaft werden weiterhin bebaute Grundstücke inklusive selbständige dauernde Baurechte sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken verstanden. Nicht unter dem Rahmenkredit abgehandelt wird 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

Der Gemeinderat verfolgt weiterhin das Ziel, 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) bis zum Jahr 2025 auf 1 000 Einheiten erhöhen.

Der Rahmenkredit soll im Einklang mit den wohnbaupolitischen Zielsetzungen des Gemeinderats in erster Linie dazu dienen, günstigen städtischen Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten, namentlich auch im Segment GüWR. Der Rahmenkredit kann aber in besonderen Fällen auch dazu dienen, weitere wohnbaupolitische Zielsetzungen zu verfolgen, so zum Beispiel die Schaffung von vielfältigem Wohnraum für alle. Darunter fallen Wohnformen, die im marktergänzenden Bereich anzusiedeln sind und 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 weiterhin auf das Gemeindegebiet der Stadt Bern beschränken.

4. 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 Verpflichtungen 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 die Erhöhung des Rahmenkredits in der Höhe von 45,51 Mio. Franken auf 105,51 Mio. Franken, womit dem Fonds erneut 60 Mio. Franken für Liegenschaftskäufe zur Verfügung stünden, 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 aller finanzkompetenten Organe bleiben parallel zum Rahmenkredit für jene Liegenschaftskäufe bestehen, die nicht durch den Rahmenkredit finanziert werden.

5. Keine spekulativen Preise

Auch mit einem Rahmenkredit bleibt der Immobilienkauf ausgeschlossen, wenn spekulative respektive überbezahlte Preise bezahlt werden müssten, wie dies im heutigen Marktumfeld häufig ge-

schiebt. 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 überteuerte 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 Bestandteil 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.

6. 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 überrissenen Preise für Liegenschaften zahlen darf, ist es trotz der guten Erfahrungen 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.

7. Finanzielle Auswirkungen

7.1. Auswirkungen auf die Verschuldungssituation des Fonds

Der Fonds ist wirtschaftlich gesund. Seine Bau- und Erschliessungsprojekte finanziert er 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 weiteren 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 2020 von rund 176 Mio. Franken auf 546 Mio. Franken (Zunahme 370 Mio. Franken) erhöht. Demgegenüber hat sich der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios im selben Zeitraum von 1 049 Mia. Franken auf 1 461 Mia. Franken erhöht (Zunahme um 412 Mio. Franken). Die in Vergangenheit realisierten Grossprojekte wie das Wankdorf-City Areal, die Wohnüberbauung Stöckacker Süd, der Erwerb des Haldemann Portfolios mit fünf Liegenschaften sowie der Kauf der Areale Warmbächli, Viererfeld und Gaswerk begründen im Wesentlichen die Zunahme des Schuldenbestands sowie die Werterhöhung des Immobilienportfolios.

Um die Angemessenheit der Verschuldungshöhe beurteilen zu können, ist der Marktwert der Liegenschaften ins Verhältnis zur Verschuldung zu setzen. Per Ende 2020 beliefen sich die Schulden auf rund 37 % 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 % auf 40 % erhöhen.

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

7.2. Steigender Bewirtschaftungsaufwand

Die erworbenen Liegenschaften müssen von Immobilien Stadt Bern zusätzlich zu den bereits bestehenden über 2 000 Wohnungen bewirtschaftet werden. Dieser Mehraufwand wird mittels Prozessoptimierungen und dank vermehrter Digitalisierung mit den bestehenden personellen Ressourcen abgedeckt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Erwerb von Liegenschaften; Erhöhung 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 der von den Stimmberechtigten am 19. Mai 2009 gesprochene Rahmenkredit in der Höhe von 60 Mio. Franken um 45,51 Mio. Franken auf 105,51 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik erhöht:
 - 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 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, 7. April 2021

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft

Erwerb von Liegenschaften: Erhöhung Rahmenkredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Vorlage	8
Das sagt der Stadtrat	11
Antrag und Abstimmungsfrage	12

Entwurf

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.

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.

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.

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.

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.

Das Wichtigste auf einen Blick

Die Stadt Bern will weiterhin vermehrt Liegenschaften erwerben, um günstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen. Der 2019 bewilligte Rahmenkredit soll deshalb um 45,51 auf 105,51 Millionen Franken erhöht werden. Zulasten des Kredits kann der Gemeinderat über Käufe entscheiden, die sonst in der Kompetenz von Stadtrat oder Stimmberechtigten liegen. Damit sind rasche Entscheide möglich.

In der Stadt Bern steigen die Mietpreise für Wohnungen kontinuierlich an und günstiger Wohnraum verschwindet immer mehr. Um dem entgegenzuwirken, tritt die Stadt Bern wieder vermehrt als Käuferin von Liegenschaften auf. Ziel ist es, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen.

Rahmenkredit im Jahr 2019 bewilligt

Um am Markt eine Liegenschaft erwerben zu können, ist rasches Handeln wichtig. Grundsätzlich müssen in der Stadt Bern Käufe über fünf Millionen Franken vom Stadtrat und Käufe über zehn Millionen Franken von den Stimmberechtigten beschlossen werden. Bis ein Entscheid vorliegt, dauert es daher oft mehrere Monate oder länger. Um mehr Handlungsspielraum zu erhalten, wurde den Stimmberechtigten im Mai 2019 die Vorlage «Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit» unterbreitet, die mit 74,15 Prozent Ja-Stimmen deutlich angenommen wurde.

Neun Liegenschaften gekauft

Über den Rahmenkredit kann der Gemeinderat in abschliessender Kompetenz Wohnliegenschaften kaufen, auch wenn der Preis über fünf Millionen Franken liegt. Das Instrument hat sich bewährt: Innerhalb von gut zwei Jahren konnte die Stadt neun Liegenschaften mit 86 Wohnungen im Wert von 45,51 Millionen Franken erwerben. Der Rahmenkredit, der 60 Millionen Franken umfasste, ist somit mehrheitlich ausgeschöpft.

Erhöhung um 45,51 Millionen Franken

Um ihre Wohnbaupolitik weiterzuführen, möchte die Stadt nun den Rahmenkredit um 45,51 Millionen Franken auf insgesamt 105,51 Millionen Franken erhöhen. Somit stünden wiederum 60 Millionen Franken für den Erwerb von geeigneten Immobilien zur Verfügung.

Identische Kaufkriterien

Für den Kauf von Liegenschaften über den erhöhten Rahmenkredit sollen die gleichen Kriterien gelten wie bisher. So dürfen ausschliesslich Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet erworben werden. Sie müssen sich in erster Linie dazu eignen, günstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen. Bei interessanten Angeboten soll weiterhin der Kauf von Liegenschaften im mittleren Preissegment möglich sein, insbesondere wenn sich diese für Familienwohnungen eignen. Der Erwerb von Liegenschaften im höheren Preissegment ist hingegen auch künftig ausgeschlossen. Sodann können Entwicklungsareale oder unbebaute Flächen weiterhin nicht über den Kredit erworben werden.

Vier Jahre gültig

Der erhöhte Rahmenkredit steht während vier Jahren zur Verfügung. Wird er nicht ausgeschöpft, kann er durch den Stadtrat einmalig um weitere vier Jahre verlängert werden. Zusätzliche Personalkosten zur Bewirtschaftung der erworbenen Liegenschaften sind nicht zu erwarten.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die Lage auf dem städtischen Wohnungsmarkt ist anhaltend angespannt. Um günstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen, will die Stadt Bern auch künftig vermehrt Liegenschaften kaufen. Der hierfür im Jahr 2019 bewilligte Rahmenkredit ist mehrheitlich ausgeschöpft und soll deshalb erhöht werden.

In der Stadt Bern ist der Wohnungsmarkt seit Langem angespannt. Trotz reger Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist es nicht einfach, eine Wohnung zu finden. Die Mietpreise steigen weiterhin an und preisgünstiger Wohnraum geht mehr und mehr verloren. Gewinnorientierte Investorinnen und Investoren erstellen hauptsächlich Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment und decken den Bedarf an Wohnungen im unteren Preissegment nicht ab.

Politisches Ziel: Günstiger Wohnraum

Der Erhalt und die Schaffung von günstigem Wohnraum sind deshalb schon länger politische Ziele der Stadt Bern. So forderte der Stadtrat in mehreren Vorstössen ein aktiveres Auftreten der Stadt auf dem Wohnungsmarkt. Im Jahr 2018 verabschiedete der Gemeinderat eine neue Wohnstrategie, in der er unter anderem das Ziel definierte, mehr preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Dazu soll die Stadt einerseits vermehrt selbst bauen oder mit gemeinnützigen Trägerschaften zusammenarbeiten. Andererseits soll die Stadt über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe) geeignete Liegenschaften erwerben.

Schnelles Handeln wichtig

Wer auf dem Immobilienmarkt eine Liegenschaft erwerben will, muss rasch handeln können. Hier ist die Stadt im Nachteil: Fällt ein Kaufgeschäft aufgrund der Höhe des Kaufpreises in die Zuständigkeit des Stadtrats oder der Stimmberechtigten, dauert es aufgrund des politischen Prozesses mehrere Monate beziehungsweise rund ein Jahr, bis ein Kaufentscheid vorliegt. Kann die Stadt erst nach mehreren Monaten oder noch später eine verbindliche Zusage machen, ist sie als Käuferin indes nicht interessant.

Wer über ein Kaufgeschäft entscheidet

Wer innerhalb der ordentlichen Finanzkompetenzen über den Kauf einer Wohnliegenschaft entscheidet, ist im Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern festgelegt und abhängig von der Höhe des Kaufpreises:

- Bis zwei Millionen Franken: Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- Über zwei bis fünf Millionen Franken: Der Gemeinderat
- Über fünf bis zehn Millionen Franken: Der Stadtrat
- Über zehn Millionen Franken: Die Stimmberechtigten

Erste Abstimmung im Mai 2019

Um schneller auf dem Wohnungsmarkt agieren zu können, wurde den Stimmberechtigten im Mai 2019 die Vorlage «Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit» unterbreitet. Diese wurde mit 74,15 Prozent Ja-Stimmen deutlich angenommen. Käufe zulasten des Rahmenkredits kann der Gemeinderat abschliessend tätigen, auch wenn der Kaufpreis über fünf Millionen Franken liegt. Eine Zustimmung des Stadtrats oder der Stimmberechtigten entfällt. Der an der Urne gutgeheissene Rahmenkredit geht zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und beläuft sich auf 60 Millionen Franken.

Kredit mehrheitlich aufgebraucht

Die mit dem Rahmenkredit geschaffene Möglichkeit, agiler auf dem Immobilienmarkt aufzutreten, hat sich bewährt. Der Gemeinderat konnte innerhalb von rund zwei Jahren neun Liegenschaften mit insgesamt 86 Wohnungen

erwerben, wobei acht Liegenschaften aus dem Portfolio der gleichen Verkäuferschaft stammen. Ausgegeben wurden für die erworbenen Liegenschaften gesamthaft 45,51 Millionen Franken. Somit ist der Rahmenkredit in der Höhe von 60 Millionen Franken grösstenteils aufgebraucht.

Erhöhung des Rahmenkredits

Für den erfolgreichen Erwerb der Liegenschaften war jeweils von Bedeutung, dass die Stadt rasch über den Kauf entscheiden konnte. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 – also vor der Bereitstellung des Rahmenkredits – konnte die Stadt Liegenschaften im Wert von rund zwei Millionen Franken erwerben. Im Jahr 2017 waren es 5,25 Millionen Franken und im Jahr 2016 insgesamt 14,8 Millionen Franken. Damit die Stadt weiterhin aktiv und flexibel auf dem städtischen Wohnungsmarkt agieren kann, soll der Rahmenkredit nun erhöht werden.

Bisher gekaufte Liegenschaften

Über die Hälfte der erworbenen Liegenschaften befinden sich in Berns Westen: In Bethlehem an der Looslistrasse konnten insgesamt 47 Wohnungen gekauft werden, an der Keltenstrasse in Bümpliz vier Wohnungen. Weiter erwarb die Stadt an der Güterstrasse beim Güterbahnhof 24 Wohnungen und an der Hallerstrasse in der Länggasse elf Wohnungen. Drei Liegenschaften an der Looslistrasse standen nach einem Brand wegen Sanierungsarbeiten leer. In den anderen Liegenschaften wurden die bestehenden Mietverhältnisse fortgeführt. Bei einem Mieterwechsel sollen die Wohnungen fortan – mit Ausnahme der Liegenschaften an der Hallerstrasse und der Keltenstrasse – mehrheitlich als subventionierte GüWR-Wohnungen (siehe Fachbegriffe) vermietet werden. Die inzwischen sanierten Wohnungen an der Looslistrasse sind bereits im GüWR-Segment vermietet.

Entwurf



Über den bisherigen Rahmenkredit konnte die Stadt Bern unter anderem die Liegenschaft an der Looslistrasse 37–39 erwerben. Das Haus umfasst 19 Wohnungen, die preisgünstig vermietet werden können.

Die Inhalte der Vorlage

Der 2019 bewilligte Rahmenkredit zum Erwerb von Liegenschaften soll um 45,51 auf 105,51 Millionen Franken erhöht werden. Zulasten des Kredits kann der Gemeinderat abschliessend über Kaufgeschäfte entscheiden, auch wenn der Preis mehr als fünf Millionen Franken beträgt. Ziel sind Erhalt und Schaffung von günstigem Wohnraum.

Die Stadt Bern will in den kommenden Jahren ihre wohnpolitischen Ziele weiterverfolgen. Dazu möchte sie weiterhin aktiv auf dem Immobilienmarkt auftreten und Liegenschaften erwerben, die dem Erhalt oder der Schaffung von günstigem Wohnraum dienen. Deshalb soll der bestehende und inzwischen grösstenteils ausgeschöpfte Rahmenkredit zulasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erhöht werden.

Erhöhung um 45,51 Millionen Franken

Der bestehende Rahmenkredit umfasst 60 Millionen Franken. Für bisher insgesamt 45,51 Millionen Franken konnte die Stadt Bern Liegenschaften erwerben, 14,49 Millionen Franken stehen noch zur Verfügung. Die Stadt Bern will nun den Rahmenkredit um 45,51 Millionen Franken erhöhen, damit für die kommenden Jahre wiederum 60 Millionen Franken zur Verfügung stehen. Insgesamt beliefe sich der Rahmenkredit somit neu auf 105,51 Millionen Franken.

Gleiche Kompetenzenregelung

Wie bisher kommen bei Käufen zulasten des Rahmenkredits dem Gemeinderat erweiterte Kompetenzen zu: Er kann über Geschäfte abschliessend entscheiden, auch wenn eine Liegenschaft teurer als fünf Millionen Franken ist. Im Unterschied zu den ordentlichen Finanzkompetenzen ist eine Zustimmung des Stadtrats oder der Stimmberechtigten nicht nötig. Das ermöglicht der Stadt, agiler auf dem Immobilienmarkt aufzutreten und die geforderten Kaufentscheide rasch zu fällen. Bei Käufen bis zu fünf Millionen Franken soll – ebenfalls wie bisher – die ordentliche Kompetenzordnung greifen: Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist zuständig für Käufe bis zu zwei Millionen Franken, ab zwei Millionen Franken entscheidet der Gemeinderat.

Vorerst vier Jahre gültig

Der erhöhte Rahmenkredit ist für vier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses gültig. Trotz der guten Erfahrungen ist es angesichts der hohen Marktpreise möglich, dass der Rahmenkredit innerhalb dieser Frist nicht ausgeschöpft werden kann. Sollte dies der Fall sein, kann der Stadtrat die Frist einmalig um vier weitere Jahre verlängern.

Gleiche Kaufkriterien

Für den Kauf von Liegenschaften über den Rahmenkredit gelten die gleichen Kriterien wie bisher. So dürfen nur Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern erworben werden. Als Liegenschaft werden weiterhin bebaute Grundstücke inklusive selbstständige dauernde Baurechte sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken verstanden. Entwicklungsareale oder unbebaute Flächen können hingegen nicht über den Rahmenkredit erworben werden. Hier behalten der Stadtrat und die Stimmberechtigten ihre Kompetenzen.

Günstige Wohnungen

In erster Linie dient der Rahmenkredit dem Kauf von Liegenschaften, in denen günstiger Wohnraum erhalten oder neu zur Verfügung gestellt werden kann. Unter günstigem Wohnraum versteht die Stadt Bern einerseits preisgünstige Wohnungen mit Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) und andererseits subventionierte Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)». Ziel der Stadt Bern ist es, die Anzahl GüWR-Mietverträge bis zum Jahr 2025 auf 1000 Einheiten zu erhöhen. Per Ende 2020 waren 660 solcher 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. Gewinnorientierte Investorinnen und Investoren schenken besonderen Wohnformen bisher wenig Beachtung. Auch der Kauf einer Liegenschaft mit Wohnungen im mittleren Preissegment soll bei einem interessanten Angebot weiterhin möglich sein. Insbesondere Familienwohnungen für den Mittelstand gibt es in der Stadt Bern noch zu wenige. Hingegen ist der Kauf von Immobilien im höheren Preissegment auch künftig ausgeschlossen.

Keine spekulativen Preise

Auch sollen über den Rahmenkredit weiterhin keine Liegenschaften gekauft werden, die deutlich über dem Marktwert gehandelt werden. Dies aus folgendem Grund: Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat unter anderem die Aufgabe, Spekulationen und Preissteigerungen im Wohnungsmarkt zu bekämpfen. Bezahlt der Fonds als Käufer 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. Wie bis anhin möglich sind allerdings moderat über dem Marktwert liegende Kaufgeschäfte, wenn sich beispielsweise 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 für Boden- und Wohnbaupolitik kann weiter auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht im grossen Stil überbewertete Immobilien erwerben und diese günstig vermieten. 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 Liegenschaft sichergestellt ist.



Um günstigen Wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen, will die Stadt Bern auch in Zukunft geeignete Liegenschaften kaufen. Mit Mitteln aus dem im Jahr 2019 bewilligten Rahmenkredit konnten unter anderem vier Wohnungen an der Keltenstrasse 97 (mittlerer Häuserblock) erworben werden.

Finanzielle Lage des Fonds

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist wirtschaftlich gesund. Per Ende 2020 stand einer Verschuldung von 546 Millionen Franken ein Marktwert der Liegenschaften von rund 1,46 Milliarden Franken gegenüber. Die Schulden beliefen sich somit auf 37 Prozent des Marktwerts der Liegenschaften, was als moderate Verschuldung bezeichnet werden kann. Ein Zukauf von Liegenschaften im Umfang von weiteren 60 Millionen Franken ist deshalb gut verkraftbar. Da vorgesehen ist, hauptsächlich Liegenschaften für die Vermietung im günstigen Segment zu kaufen, geht die Stadt überdies ein geringes Vermietungsrisiko ein. Günstige Wohnungen sind auch dann noch gefragt, wenn sich der Wohnungsmarkt der-einst entspannen sollte.

Keine zusätzlichen Personalkosten

Die Stadt Bern verfügt derzeit über mehr als 2200 Wohnungen. Trotz der getätigten Zukäufe in den vergangenen zwei Jahren mussten keine zusätzlichen Stellen für die Bewirtschaftung der Liegenschaften geschaffen werden. Dank Digitalisierung und Optimierungen in den Abläufen können auch weitere Zukäufe mit den bestehenden personellen Ressourcen bewirtschaftet werden. Mit dem Kauf weiterer Liegenschaften gestützt auf den erhöhten Rahmenkredit ist deshalb von keinen zusätzlichen Personalkosten auszugehen.

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 simullacra, 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 der von den Stimmberechtigten am 19. Mai 2019 bewilligte Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 60 000 000.00 um Fr. 45 510 000.00 auf Fr. 105 510 000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erhöht.
 - 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:
Kurt Rügsegger

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Erwerb von Liegenschaften: Erhöhung 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

Entwurf