

Interpellation Heinz Rub (FDP): Falsche Buchwerte bei städtischen Liegenschaften!

Anlässlich der Beantwortung und des Antrags zur Abschreibung der Motion betreffend den Verkauf von stadteigenen Restaurants vom 16. Juni 2004 schreibt der Gemeinderat:

... Ein Verkauf der im Fonds befindlichen Liegenschaften würde zu einem hohen Wertberichtigungsbetrag (rund 15 Mio. Franken) führen, weil die Buchwerte dieser Liegenschaften... deutlich über dem Ertragswert liegen.

Diese Antwort ist zwar ehrlich und leider auch richtig, muss jedoch ein Parlament in Alarmstufe 1 versetzen. Genau solche Vorgänge und Umstände lassen, nebst anderen Gründen, grosse und namhafte Unternehmungen und Vorsorgeeinrichtungen wie Kartenhäuser zusammenbrechen und führen zu wirtschaftlichem Ruin.

Handelt es sich beim vorliegenden Fall nur um die Spitze eines fatalen Eisbergs?

Die Unterzeichnenden bitten daher den Gemeinderat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Gemeinderat bereits vor der Beantwortung der Motion von diesen Tatsachen gewusst?
2. Wurde der Gemeinderat von der Finanzkontrolle auf diese Missstände aufmerksam gemacht?
3. Sind noch andere Liegenschaften, welche sich im städtischen Besitz befinden, mit falschen resp. viel zu hohen Buchwerten eingesetzt?
4. Wie ist die Situation bei den ausgelagerten Unternehmungen, welche sich mehrheitlich im Besitz der Stadt befinden und der Gemeinderat die Kontrollfunktion hat?
5. Gibt es noch weitere Finanzwerte, die mit Überbewertung resp. unrealistischen Zahlen in den Buchhaltungen geführt werden? (Aktien, Forderungen gegenüber Dritten etc.)
6. Ist sich der Gemeinderat und dessen Mitarbeitende, die in verantwortlichen Funktionen und Gremien sind, der Verantwortung und Rechenschaftspflicht gegenüber dem Parlament resp. der Bevölkerung bewusst?
7. Wie und wann gedenkt der Gemeinderat die bereits bekannten Missstände bei den Buchwerten der Restaurant-Liegenschaften zu bereinigen?

Bern, 11. November 2004

Interpellation Heinz Rub (FDP), Urs Jaberg, Christoph Müller, Christian Wasserfallen, Mario Imhof, Karin Feuz-Ramseyer, Hans-Ulrich Suter, Jsabelle Blunschy Scheidegger, Markus Blatter, Hans Peter Aeberhard, Jacqueline Gafner Wasem, Thomas Balmer, Dolores Dana, Max Suter, Stephan Hügli-Schaad

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Die finanzielle Situation des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik ist dem Gemeinderat bekannt. Er ist bereits vor Jahren über den Abschreibungsbedarf beispielsweise bei einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben orientiert worden. Im Prüfungsbericht vom 24. November 2004

zum Interfraktionellen Postulat GFL/EVP, FDP, SP/JUSO betreffend "Die Zielsetzungen des Wohnbaufonds von 1984 sind zu hinterfragen" hat er dem Stadtrat u.a. die heute gesamthaft gesunde finanzielle Struktur des Fonds aufgezeigt.

Zu Frage 2:

Das Finanzinspektorat hat in den letzten Jahren mit mehreren Revisionsbemerkungen festgestellt, dass gesamthaft gesehen die Buchwerte der Liegenschaften des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik im Verhältnis zu den Verkehrswerten nicht überbewertet sind und damit Artikel 81 der Gemeindeverordnung¹ eingehalten wird.

Zu Frage 3:

Was einzelne Liegenschaftsgruppen des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik betrifft, so ist bekannt, dass ein latenter Abschreibungsbedarf von rund 40 Mio. Franken besteht. Dies betrifft vor allem einige städtische Restaurants, verschiedene landwirtschaftliche Betriebe und Objekte aus früheren Enteignungen sowie Grundstücke, die in der Hochpreisphase um 1990 erworben wurden. Dieser Abschreibungsbedarf ist jedoch in Relation zum vorhandenen Aufwertungspotential zu setzen, welches allein bei den Baurechtsgrundstücken konservativ berechnet 130 Mio. Franken beträgt. Der gesamte Buchwert der Fondsliegenschaften wird in der Gemeinderechnung 2003 mit 490 Mio. Franken ausgewiesen, bei einem amtlichen Wert von rund 594 Mio. Franken und einem Gebäudeversicherungswert von rund 792 Mio. Franken. Diesem Buchwert stehen Erträge von jährlich mehr als 47 Mio. Franken oder ein Ertragswert von rund 670 Mio. Franken gegenüber, bei einem durchschnittlichen Kapitalisierungssatz von 7 %. Die stillen Reserven betragen demnach mindestens 180 Mio. Franken. Die Fondsrechnung weist zudem einen hohen Eigenfinanzierungsgrad von 63.7 % bzw. einen Fremdfinanzierungsanteil von lediglich 36.3 % aus. Verglichen mit anderen am Immobilienmarkt tätigen Unternehmungen und Institutionen darf die Finanzierungsstruktur des Fonds als gesund bezeichnet werden.

Was die Liegenschaften des Finanzvermögens betrifft, so sind diese in den letzten drei Jahren zum grossen Teil auf den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik oder auf die Stadtbauten Bern aufgeteilt worden. Diese Aufteilung erfolgte primär im Rahmen der Neugründung der Stadtbauten Bern.

Die in die Stadtbauten Bern ausgelagerten Liegenschaften des Verwaltungsvermögens weisen gegenüber dem Verkehrswert einen tiefen Buchwert aus. Der Grund liegt in den bisherigen harmonisierten Abschreibungen des Verwaltungsvermögens von jährlich 10 %, gestützt auf die finanzrechtlichen Vorschriften des Kantons Bern.

Zu Frage 4:

Die ausgelagerten Unternehmungen, d.h. die Anstalten ewb, BERNMOBIL und Stadtbauten verfügen grundsätzlich nicht über Liegenschaften des Finanzvermögens. Die Abschreibungsvorschriften gelten für das Verwaltungsvermögen als Ganzes, welches in allen Anstalten beträchtliche stille Reserven aufweist. Es erfolgt also keine Einzelbetrachtung und -bewertung für jede Liegenschaft.

Zu Frage 5:

Die Aktien des Verwaltungs- und des Finanzvermögens werden jährlich durch die Finanzverwaltung (Wertschriftendienst) entsprechend den kantonalen Vorschriften bewertet (Buchwert

¹ Art. 81: Das Finanzvermögen wird zu seinem Beschaffungs- oder Herstellungswert bilanziert. Es ist abzuschreiben, wenn Wertverminderungen oder Verluste eingetreten sind.

= Beschaffungswert oder niedrigerer Verkehrs- bzw. Steuerwert, Aufwertungen erfolgen keine) und weisen beachtliche stille Reserven auf. Auch die Forderungen, z.B. die Debitorenbestände, werden beim Jahresabschluss durch die einzelnen Direktionen überprüft, bei Bedarf werden Delkredererückstellungen gebildet; es bestehen somit keine Überbewertungen.

Zu Frage 6:

Ja; die entsprechenden Vorschriften werden eingehalten und die jährlichen Rechenschaftsberichte erstellt. Zudem ist das Finanzinspektorat u.a. für die Vorprüfung der Gemeinderechnung, die Prüfung der Haushaltführung und Rechnungslegung und das interne Kontrollsystem der Verwaltung zuständig.

Zu Frage 7:

Gestützt auf die oben stehenden Ausführungen sind keine unmittelbaren Massnahmen notwendig. Zudem kann nicht von Bewertungs-Missständen gesprochen werden, wenn die finanzielle Struktur des städtischen Immobilienvermögens analysiert wird. Im Rahmen von Verkäufen, Sanierungen und geplanten bilanziellen Bereinigungen werden Buchwerte von einzelnen Liegenschaften im Zusammenhang mit der objektbezogenen Rechnungslegung korrigiert. Dies gilt auch für Restaurants und landwirtschaftliche Grundstücke sowie andere Objekte mit zu hohen Buchwerten, ohne dabei über Aktivtauschbuchungen hinausgehen zu müssen.

Bern, 22. Februar 2005

Der Gemeinderat