

## Interpellation Florence Pärli Schmid (JF): Wohnbaufonds – wie wird verhindert, dass der milliardenschwere Fonds dereinst einen Rettungsschirm braucht?

### Fragen

Der Gemeinderat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Weshalb ist die Nettorendite der Wohn- und Geschäftsliegenschaften des Fonds in den letzten Jahren im Schnitt deutlich gesunken?
2. Wie planen die für den Fonds Verantwortlichen, die Nettorendite wieder zu steigern?
3. Inwiefern hat die tiefe Nettorendite Einfluss auf die Fondskapitalverzinsung; würde eine höhere Nettorendite dazu führen, dass an den allgemeinen Haushalt höhere Zinsen fliessen?
4. Hat die Marktwertanpassung der Liegenschaften 2023 in Höhe von rund CHF 63 Mio. Einfluss auf die Liegenschaftserträge (insb. Mieten, Pachtzinsen, Baurechtszinsen)?
5. Falls Frage Nr. 4 mit «Nein» beantwortet wird: Inwiefern rechtfertigt sich eine Marktwertanpassung, wenn Liegenschaftserträge nicht dem Marktwert entsprechend angepasst werden?
6. Inwiefern hat die Marktwertanpassung Einfluss auf die Abschreibungen und damit auf den Betriebsgewinn?
7. Inwiefern wäre der Betriebsgewinn des Fonds 2023 ausgefallen, wenn die Fremdkapitalzinsen um bloss 1% höher gewesen wären?

### Begründung

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik bezweckt unter anderem den gemeinnützigen Wohnungsbau (günstiger Wohnraum, «GüWR»). Er verfügt aber auch über anderweitige Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Wert von mehreren hundert Millionen Franken. 2023 wurden beispielsweise fünf Wohnungen im herrschaftlichen Rebgut in La Neuveville für CHF 3.31 Millionen saniert. Zudem wurden 2023 an der Reichenbachstrasse 94 Wohnungen für CHF 57 Millionen gebaut – auf der entsprechenden Website werden die Wohnungen mit wertvollen Designermöbeln von «Le Corbusier» beworben<sup>1</sup>. Insbesondere unter dem derzeitigen umkämpften Wohnungsmarkt sollte der Fonds zumindest mit den Wohnungen, die nicht im «GüWR-Bereich» der Kostenmiete unterstehen, vernünftige Renditen erzielen können. Andernfalls müsste sie sich zum Vorwurf machen, mit zu günstigen Mieten einige ganz wenige Stadtbernerinnen, die in den Stadtberner Wohnungen leben dürfen, zulasten von anderen zu benachteiligen. Die anderen bezahlen Privaten (oft sind Pensionskassen Vermieter) Marktmieten und finanzieren den Fonds und zumindest indirekt mit ihren Steuern mit: der allgemeine Haushalt nimmt für den Fonds beispielsweise milliardenhohe Darlehen auf und verlangt dafür keine Zinsen.

Folglich wirft die Entwicklung der Nettorenditen des Fonds in den letzten Jahren Fragen auf:

	<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>Geschäftsliegenschaften</b>
2023	2.07%	2.72%
2022	2.45%	3.96%
2021	2.58%	2.86%
2020	2.67%	3.17%

<sup>1</sup> vgl. [www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/reichenbachstrasse-118/vermietung](http://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/reichenbachstrasse-118/vermietung), zuletzt besucht am 10. Juni 2024)

2019	2.65%	2.57%
2018	2.73%	3.42%
2017	2.72%	3.75%
2016	2.24%	3.54%
2015	2.55%	3.68%
2014	2.69%	3.58%

Dass beim Fonds Fragen in Bezug auf seine Wirtschaftlichkeit angezeigt sind, geht auch aus seinem Ergebnis 2023 hervor: Zwar hat der Fonds 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von CHF 106 Millionen erzielt. CHF 63 Millionen davon sind aber auf eine Neubewertung der Liegenschaften (Marktwertanpassung) zurückzuführen. Ein weiterer Buchgewinn ergab sich aus der Auflösung der Neubewertungsreserve in Höhe von CHF 44.7 Millionen, die sich ursprünglich infolge des Wechsels auf das Rechnungsmodell HRM2 ergab. 2023 wurde die Neubewertungsreserve ein letztes Mal aufgelöst – der Fonds wird in den Folgejahren keine entsprechenden Buchgewinne mehr haben. Nach Abzug der Buchgewinne verblieb dem Fonds 2023 also bloss noch ein Betriebsgewinn (Gewinn, der aus der Bewirtschaftung erzielt wurde inkl. Nebeneinnahmen wie Beteiligungserträge) in Höhe von CHF 5.3 Millionen. Zum Vergleich: 2022 und 2021 betrug der Betriebsgewinn noch CHF 8.5 Millionen. Der Betriebsgewinn ist tief, obschon derzeit vergleichsweise immer noch ein Tiefzinsumfeld herrscht. Der Fonds hatte per 31.12.2024 langfristiges Fremdkapital in Höhe von CHF 590 Millionen bei einer Zinsbelastung von unter 0.71%. Eine Möglichkeit, den Betriebsgewinn zu erhöhen, wäre eine Anpassung der Liegenschaftserträge (insbesondere Mieten, Pachtzinsen, Baurechtszinsen). Die Marktwertanpassung 2023 entspricht einer Erhöhung der Liegenschaftswerte um rund 4% – Liegenschaftserträge müssten sich an diesen Werten orientieren.

Bern, 13. Juni 2024

*Erstunterzeichnende: Florence Pärli Schmid*

*Mitunterzeichnende: Ursula Stöckli, Thomas Hofstetter, Oliver Berger, Tom Berger*

### **Antwort des Gemeinderats**

Zunächst gilt es, den Begriff der Nettorendite zu erläutern. Die im vorliegenden Vorstoss erwähnte Nettorendite beim Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) wird wie folgt berechnet:

Nettorendite in % des Marktwerts (Anlagewert) = Nettoertrag x 100 %/Marktwert der Liegenschaft.

Diese Berechnungsart ist nicht zu verwechseln mit der Nettorenditebetrachtung im mietrechtlichen Sinn. Gemäss Artikel 269 OR ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Unter Ertrag wird hier die Nettorendite auf den von der Eigentümerschaft investierten Eigenmitteln verstanden.

Die Nettorendite bezieht sich auf den Marktwert, d.h. steigende Immobilien- oder Marktpreise führen bei konstanten Mieterträgen zu einer sinkenden Nettorendite. Das bis ins Jahr 2022 herrschende Tiefzinsumfeld hat die Immobilienpreise und damit generell die Marktwerte für Renditeobjekte deutlich steigen lassen. Folglich sind die Nettorenditen für Renditeobjekte generell gesunken, da vielfach die Erträge unverändert geblieben sind respektive nicht im Gleichschritt mit den Marktwerten zugenommen haben.

*Zu Frage 1:*

Vorab gilt es festzuhalten, dass die Nettorendite bei den Geschäftsliegenschaften für das Jahr 2019 nicht, wie in der Tabelle des Vorstosses aufgeführt, bei 2,57, sondern bei 3,57 % lag. Unter Berücksichtigung dieser Zahl lag die durchschnittliche Rendite bei den Geschäftsliegenschaften in den Jahren 2014 – 2022 bei 3,5 %. Die durchschnittliche Rendite bei den Wohnliegenschaften betrug in den Jahren 2014 – 2022 2,6 %. Die deutliche Reduktion der Nettorenditen im Jahr 2023 ist mit der erfolgten Neubewertung des gesamten Immobilienportfolios gemäss harmonisiertem Rechnungslegungsmodell für die Kantone und Gemeinden (HRM2) per Ende 2023 zu erklären, bei welcher insbesondere die Zinssätze aufgrund der oben beschriebenen Marktentwicklung angepasst werden mussten. Im Wesentlichen führte dies im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren zu einer tieferen Nettorendite. Gemäss HRM2 sind sämtliche Liegenschaften und Baurechte des Finanzvermögens in regelmässigen Abständen, gemäss Artikel 81 Absatz 3 Buchstabe a der Gemeindeverordnung des Kantons Bern vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) bei Liegenschaften mit Ausnahme der Baurechte alle fünf Jahre oder bei Änderung des amtlichen Werts, zu bewerten und in der Anlagebuchhaltung mit dem Marktwert zu führen. Gemäss diesen Vorgaben erfolgt beim Fonds alle fünf Jahre eine Neubewertung des gesamten Portfolios.

*Zu Frage 2:*

Die Nettorendite der Liegenschaften im Fonds kann einerseits über Mietzinserhöhungen erhöht werden oder durch die Reduktion von Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten).

Die Mietzinskalkulation im Portfolio des Fonds basiert in der Regel auf dem sogenannten «Berner-Modell». Nach diesem Berechnungsmodell werden mit Hilfe eines Rasters die Lagequalität sowie die Komfortstufen eines Objekts bewertet (beides fünfstufig).

Komfort/Standard	Lagequalität der Liegenschaft				
	A schlecht	B einfach	C gut	D sehr gut	E Toplage
1 Ohne Komfort	112	126	140	154	168
2 Einfacher Komfort	140	154	168	182	196
3 Mittlerer Komfort	168	182	196	210	224
4 Neuzeitl. Komfort	196	210	224	238	252
5 Hoher Standard	224	252	266	280	294

Zahlen = Mietzins m<sup>2</sup> / Jahr

Daraus ergeben sich Mietzinse pro m<sup>2</sup>/Jahr, jeweils mit überprüfbarer Herleitung. Die entsprechenden Mieten bewegen sich pro m<sup>2</sup>/Jahr zwischen Fr. 107.00 bis Fr. 280.00. Die Richtwerte basierten auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) vom September 2010 und wurden Mitte 2023 an den aktuellen LIK-Stand und damit um 4,85 % angepasst. Das Berner-Modell gelangt üblicherweise bei der Kalkulation von Mietzinsen bei Instandsetzungen, bei Mieter\*innenwechseln (sofern der vorangehende Mietzins geringer als der Berner-Mietzins ist) und bei Kaufpreiskalkulationen zum Einsatz. Damit wird bei künftigen Instandsetzungen, Mieter\*innenwechseln und Liegenschaftskäufen der erhöhte Mietwert herangezogen.

Nachdem der für die Mietzinsgestaltung massgebende Referenzzins per 2. Juni 2023 von dazumal 1,25 % auf 1,5 % und am 2. Dezember 2023 nochmals von 1,5 % auf 1,75 % erhöht worden war, entschied die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), die Mietzinsen für die städtischen Wohnungen per 1. Dezember 2023 gestützt auf den Referenzzinssatz von 1,5 % und die Teuerung der vergangenen Jahre, zu erhöhen jedoch auf die Erhöhung auf 1,75 % zu verzichten. Vollständig von der Mietzinserhöhung ausgenommen wurden die Wohnungen des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» sowie diejenigen, die nach

dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vermietet sind. Diese Erhöhung der Mietzinse für die städtischen Wohnungen wurde per 1. Dezember 2023 umgesetzt. Dadurch kann ab 2024 ein jährlicher Mehrertrag von rund 1,2 Mio. Franken erzielt werden.

Des Weiteren hat die Betriebskommission des Fonds im Februar 2024 das System «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien in Neubauten» eingeführt. Ergänzend zum bisherigen GüWR-System können geeignete städtische Wohnungen in Neubauten und umfassend instandgesetzten Liegenschaften künftig im Segment «GüWR Neubau» angeboten werden. Diese Wohnungen werden teurer vermietet als normale GüWR-Wohnungen, wodurch der Fonds höhere Mieterträge einnimmt. Gemäss dem GüWR-System werden diese Wohnungen auch rabattiert, jedoch deutlich geringer als im normalen GüWR-Segment. Zu beachten ist, dass die Kosten der Rabatte nicht der Fonds trägt, sondern diese mit der Fondskapitalverzinsung verrechnet werden und damit den steuerfinanzierten Haushalt belasten. Konkrete Zahlen zu Mehrerträgen zu Gunsten des Fonds können zurzeit nicht ermittelt werden, weil dieses System erst kürzlich eingeführt wurde und noch bei keinem Objekt angewendet worden ist.

In Bezug auf die Kosten wurden 2023 gegenüber dem Vorjahr 1,2 Mio. Franken mehr für Instandhaltung und -setzung eingesetzt. Mit diesen Investitionen wird der Werterhalt des Immobilienportfolios gesichert. Ebenfalls angestiegen sind aufgrund der geopolitischen Lage die Energie- und Heizkosten um rund 1 Mio. Franken gegenüber dem Vorjahr. So mussten wegen der drohenden Energiemangellage bspw. die Heizöltanks im Zieglerareal gefüllt werden, was aufgrund von geltenden, vertraglichen Heiz- und Nebenkostenpauschalen nicht weiterverrechnet werden konnte. In der Zwischenzeit konnten die Pauschalen im Zieglerareal um rund Fr. 310 000.00 pro Jahr erhöht werden (ab 2024 im ehemaligen Bettenhochhaus und ab 2026 im Renferhaus). Nebst der Erhöhung der Nebenkostenpauschalen konnten die Mietzinsen in den beiden Liegenschaften mit Wirkung ab 1. Januar 2026 um rund Fr. 270 000.00 pro Jahr erhöht werden. Zusammen mit den mittlerweile wieder gesunkenen Energiepreisen wird dies für Entlastung auf der Kostenseite sorgen.

Mit der Baukostenteuerung von rund 15 % sind kostensenkende Massnahmen bei Bauvorhaben eine zusätzliche Herausforderung geworden. Kostenoptimierungen bei Sanierungs- und Neubauten werden geprüft und wo möglich umgesetzt. Dies geschieht beispielsweise mit der Wahl einer vereinfachten und somit kostengünstigeren Konstruktionsart, einer wirtschaftlicheren Materialisierung oder gar dem Wegfall einer baulichen Massnahme, sofern dies vertretbar ist.

#### *Zu Frage 3:*

Die Höhe der Nettorendite hat eine direkte Auswirkung auf den Fondskapitalzinssatz. Ist die Nettorendite tief, wird weniger an die hoheitliche Stadt ausgeschüttet. Ist die Nettorendite hoch, kann mehr ausgeschüttet werden. Der Gemeinderat legt die Höhe der Fondskapitalverzinsung unter Berücksichtigung der erzielten Nettorenditen jährlich fest.

Die Berechnungsparameter für die Kapitalverzinsung wurden letztmals für die Budgetplanung 2025 überarbeitet. Nach der Überarbeitung beläuft sich der vom Gemeinderat festgelegte Fondskapitalzinssatz für die Planperiode 2025 – 2028 auf 2,94 % (verglichen mit 3,06 % in der Planung 2024 – 2027).

#### *Zu Frage 4:*

Die Marktwertanpassungen haben keinen direkten Einfluss auf die Liegenschaftserträge. In die Marktwertschätzungen der Liegenschaften fliessen gemäss den gesetzlichen Vorgaben, wonach die tatsächlichen Vermögenswerte abzubilden sind, sowohl die aktuellen Mieterträge als auch das mögliche Marktmietpotenzial ein. Gemäss HRM2 sind die Marktwerte von Liegenschaften auf einer anerkannten Bewertungsmethode oder nach vorgegebenen Parametern (z.B. Amtlicher Wert x

Faktor 1,4) zu ermitteln. Mit der Umstellung auf HRM2 hat die Betriebskommission des Fonds entschieden, die Bewertungen der Objekte nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) oder einer anderen geeigneten und anerkannten Bewertungsmethode durchzuführen. Die so ermittelten Anlagewerte stellen auch eine wichtige Grundlage für die Portfolioanalyse und für die daraus abzuleitenden strategischen Entscheide für die Portfolioentwicklung dar.

*Zu Frage 5:*

Marktwertanpassungen erfolgen gemäss den gesetzlichen Vorgaben gemäss HRM2 für sämtliche Liegenschaften und Baurechte des Finanzvermögens in regelmässigen Abständen. Wie in der Antwort zur ersten Frage erwähnt, sind Liegenschaften, mit Ausnahme der Baurechte, alle fünf Jahre oder bei Änderung des amtlichen Werts, zu bewerten und in der Anlagebuchhaltung mit dem Marktwert zu führen. Die Bewertung hat nach dem «True and fair View»-Prinzip (IPSAS) zu erfolgen.

*Zu Frage 6:*

Das kantonale Rechnungslegungsrecht HRM2 erlaubt keine Abschreibungen. In den Büchern werden keine buchhalterischen Buchwerte der Liegenschaften, sondern Marktwerte geführt. Die Abschreibungen fliessen bei den Marktwertanpassungen indirekt ein, d.h. eine ältere Liegenschaft wird zu einem tieferen Marktwert bewertet als eine Neubauliegenschaft. Die Marktwertanpassungen haben keinen Einfluss auf den Betriebsgewinn, weil sie in der ausserordentlichen Geschäftstätigkeit, eine Stufe tiefer als der Betriebsgewinn, gegliedert werden. Sie haben jedoch auf den Reingewinn einen Einfluss (siehe Erläuterungen auf Seite 40 des Geschäftsberichts des [Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik](#), wo die Begriffe «Betriebsgewinn» und «Reingewinn» erläutert werden).

*Zu Frage 7:*

Eine Zinserhöhung hat ausschliesslich Auswirkungen auf Refinanzierungen und auf Neugeldaufnahmen. Refinanzierungen und Neugeldaufnahmen betragen im Fonds im Jahr 2023 50 Mio. Franken und konnten zu einem Zinssatz von 1,8 % aufgenommen werden. Hätte diese Finanzierung 1 % mehr gekostet, also zu 2,8 %, so hätten die Fremdkapitalzinsen im Jahr 2023 5 Mio. Franken statt 4,5 Mio. Franken betragen.

Bern, 18. September 2024

Der Gemeinderat