

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» beworben¹. 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:

	Wohnliegenschaften	Geschäftsliegenschaften
2023	2.07%	2.72%
2022	2.45%	3.96%
2021	2.58%	2.86%

¹ vgl. www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/reichenbachstrasse-118/vermietung, zuletzt besucht am 10. Juni 2024)

2020	2.67%	3.17%
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.

«Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.»

Bern, 13. Juni 2024

Erstunterzeichnende: Florence Pärli Schmid

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