

Interpellation Michael Daphinoff/Milena Daphinoff (CVP): Auf welchen Betrag verzichtet die Stadt Bern mit der Vermietung ihrer Wohnungen zu kostendeckenden Mietzinsen?

Der gemeinderätlichen Antwort vom 31. Oktober 2018 auf die kleine Anfrage «Klarheit bei GüWR-Wohnungen» (2018.SR.000206) kann unter anderem entnommen werden, dass

- derzeit 1115 Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik («Fonds») GüWR-fähig sind,
- lediglich 482 dieser Wohnungen effektiv an Personen/Familien vermietet werden, welche die GüWR-Kriterien erfüllen,
- 633 dieser Wohnungen an Personen/Familien vermietet werden, die die GüWR-Kriterien nicht (mehr) erfüllen, und
- diese 633 Wohnungen zu einem kostendeckenden Mietzins abgegeben werden (und nicht zu einem marktgerechten Mietzins).

Parlament und Volk sollen wissen, wie viel Geld der Stadt Bern bzw. dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik («Fonds») dadurch entgeht, dass Wohnungen aus dem Portfolio des Fonds nicht zur Marktmiete sondern zu kostendeckenden Mietzinsen vermietet werden. Für seriöse politische Entscheide im Bereich Wohn(bau)politik ist Kostentransparenz zentral.

Aus diesem Grund wird der Gemeinderat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viele zur Vermietung vorgesehene Wohnungen und Häuser umfasst das Portfolio des Fonds derzeit?¹
2. Wie viele Wohnungen und Häuser aus dem Portfolio des Fonds werden zu kostendeckender Mietzinsen abgegeben?
3. Wie hoch wären die Mehreinnahmen für die Stadt Bern bzw. für den Fonds, wenn er sämtliche Wohnungen, die derzeit zu kostendeckenden Mietzinsen vermietet werden (mit Ausnahme der 482 Wohnungen, die GüWR-Mietverträge haben), zu einem marktüblichen Mietzins vermieten würde. Mit anderen Worten: Wie gross ist das Delta zwischen (1) den heutigen Einnahmen aus der Vermietung der städtischen Liegenschaften zu kostendeckenden Mietzinsen und (2) den Einnahmen aus der Vermietung derselben städtischen Liegenschaften zu Marktmietzinsen.

Wie bitten den Gemeinderat um eine objektive Beantwortung dieser Frage, nötigenfalls unter Bezug eines externen Liegenschaftsbewertungsunternehmens.

Bern, 15. November 2018

Erstunterzeichnende: Michael Daphinoff, Milena Daphinoff

Mitunterzeichnende: -

Antwort des Gemeinderats*Einleitende Bemerkungen*

Rund drei Viertel der Gebäude mit Wohneinheiten in der Stadt Bern gehören natürlichen Personen. Das verbleibende Viertel teilen sich Bau- und Immobiliengenossenschaften, andere juristische Personen sowie die öffentliche Hand.

¹ Gemäss Geschäftsbericht 2017 des Fonds sind es total 2153 Objekte (S. 36).

Das Wohnungsportfolio des städtischen Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) umfasst 2 235 Wohnungen (Stand 31.12.2018). In der Teilstrategie Wohnen des Fonds ist festgehalten, dass der Fonds folgende marktergänzende Prioritäten setzt:

- Günstiger Wohnraum
- Familienwohnungen
- Wohnen im Alter/Generationenwohnen
- Wohnen für benachteiligte Personen
- Innovative Wohnformen

Dabei soll der Fonds insbesondere Personen berücksichtigen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben.

Unter Berücksichtigung von Artikel 3 Absatz 3 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglements; FRBW; SSSB 854.1), wonach die Grundstücke des Fonds nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses zu bewirtschaften sind, verfolgt der Fonds in erster Linie das Ziel, günstigen und kostendeckenden Wohnraum bereitzustellen, um auf den örtlichen Immobilienmarkt preisdämpfend Einfluss zu nehmen.

Zu Frage 1:

Das Portfolio des Fonds umfasst 2 235 Wohnungen (Stand 31.12.2018).

Zu Frage 2:

Die Mietzinse der Fonds-Wohnungen sind grösstenteils nach dem Berner-Modell festgelegt, zu einem kleineren Teil nach marktüblichen Kriterien. Das Berner-Modell entspricht einem kostendeckenden Mietzins. Bei den 535 GüWR-Mietverträgen (Stand 31.12.2018) sowie den 398 WEG-Verträgen (WEG-Modell, gemäss den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes) wird der Mietzins gemäss dem Berner-Modell unterschritten. Daneben führt der Fonds 140 Wohnungen, die marktkonform vermietet sind. Somit verbleiben aktuell 1 162 kostendeckend vermietete Fonds-Wohnungen. Gesamthaft betrachtet ist das Wohnungsportfolio des Fonds kostendeckend vermietet, wie den publizierten Geschäftsberichten des Fonds entnommen werden kann.

In der Übersicht:

	Wohnungen
Städtische Wohnungen	2 235
Abzug GüWR	- 535
Abzug WEG	- 398
<u>Abzug marktkonform</u>	<u>- 140</u>
Kostendeckend	1 162

Zu Frage 3:

Gemäss den Rechnungslegungsvorschriften HRM2, die seit 1. Januar 2014 für die Stadt Bern gültig sind, sind sämtliche Liegenschaften und Baurechte des Finanzvermögens in regelmässigen Abständen zu bewerten und in der Anlagebuchhaltung mit dem Marktwert zu führen. Die Bewertung hat nach dem sogenannten «True-and-fair View-Prinzip» zu erfolgen, das heisst, es sind die tatsächlichen Vermögenswerte abzubilden. Der Fair-Value entspricht dem wahrscheinlichsten Preis, der vernünftigerweise am Markt zum Bilanzstichtag erzielt werden kann. Die Marktwerte von Liegenschaften können auf einer anerkannten Bewertungsmethode (z.B. Discounted-Cash-Flow-Methode [DCF]) oder nach vorgegebenen Parameter (z.B. Amtlicher Wert x Faktor 1,4) ermittelt werden.

Der Fonds bewertet seine Liegenschaften nach der DCF-Methode. Im Gegensatz zu institutionellen oder börsenkotierten Immobilieneignerinnen und -eignern muss die Stadt zur Bewertung ihres Immobilienportfolios im Finanzvermögen keine externen Bewertungsexpertinnen und -experten hinzuziehen. Sie erstellt die Portfoliobewertung mit eigenen Fachleuten anhand den von der Betriebskommission des Fonds genehmigten Richtlinien Immobilienbewertungen.

In den jeweiligen DCF-Bewertungen werden nebst den IST-Mietzinsen auch die Marktmietzinsen erhoben und berücksichtigt. Bei den 1 162 kostendeckend vermieteten Wohnungen resultiert aus den IST-Mietzinsen zu den Marktmietzinsen eine jährliche Differenz von rund 2,7 Mio. Franken.

Bern, 30. Januar 2019

Der Gemeinderat