

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Übertragung von sieben Beteiligungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

1. Das Wichtigste in Kürze

Im Rahmen der Diskussion über die Wohnbauförderung befasst sich die Stadt Bern seit Jahren auch mit der Frage, wie die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften und Wohnbaugenossenschaften ausgebaut werden könnte. Grundlage für den Ruf nach vermehrter Zusammenarbeit bildet dabei die Tatsache, dass die Stadt Bern seit Jahrzehnten an zahlreichen Gesellschaften beteiligt ist; in einigen Fällen handelt es sich um starke Minderheits- oder gar um Mehrheitsbeteiligungen. Die Stadt Bern hat sich damit – ähnlich wie die Stadt Zürich, die eine sehr starke Baugenossenschaftsbewegung kennt – insbesondere am Bau von preisgünstigen Familienwohnungen beteiligt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bestrebungen zur Förderung des Wohnungsbaus geht es nun auch darum, den Einfluss der Stadt Bern auf die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauträgerschaften gezielter und aktiver wahrzunehmen, nachdem diese Beteiligungen bisher im Sinne von Kapitalanlagen gehalten worden sind.

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat aus diesen Gründen die Übernahme der städtischen Beteiligungen an den verschiedenen Wohnbaugesellschaften (Genossenschaften und Aktiengesellschaften) gewünscht. Aus finanzrechtlichen Gründen müssen die Aktien und Anteilscheine von sieben Gesellschaften aber zunächst vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen übertragen werden.

2. Berichte, parlamentarische Vorstösse, Gemeinderatsentscheide

Der Gemeinderat hat im Jahr 1999 einen Bericht "Wohnstadt Bern 2005" erstellen lassen, der sich mit möglichen Massnahmen für die Wohnbauförderung befasste. Ein Ergebnis dieses Berichts war die Schaffung der Fachstelle Wohnen (heute in der Abteilung Stadtentwicklung der Präsidialdirektion integriert). Die Fachstelle dient vor allem der Information und Beratung von am Wohnungsbau interessierten Personen, Unternehmen und Institutionen. Gefordert wurde im Bericht "Wohnstadt Bern 2005" u.a. auch der Ausbau der Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.

Im November 2000 wurde im Stadtrat ein Postulat "Wirksamer Einfluss in gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften" angenommen. Vorgeschlagen wurde die Erarbeitung von Strategien für jede Gesellschaft mit städtischer Beteiligung, die Erteilung entsprechender Weisungen an die Stadtvertretungen sowie die Ausbildung der Stadtvertretungen.

Im Mai 2001 hat der Stadtrat mit einem Postulat "Revitalisierung der gemeinnützigen Wohnbauträger" die Schaffung einer Förderstelle für den gemeinnützigen Wohnungsbau (vergleichbar einem Zürcher Pilotprojekt) angeregt.

Ein weiteres Postulat zugunsten einer aktiven wohnbaupolitischen Strategie der Stadt bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wurde im November 2005 vom Stadtrat gutgeheiss-

sen. Dieses Postulat verlangt insbesondere einen Bericht über die Strategien der einzelnen Baugesellschaften und die Ziele der Stadt Bern für jede Gesellschaft, aber auch erneut eine Strategie der Stadt Bern gegenüber den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.

Im Rahmen der Überprüfung des Verhältnisses der Stadt Bern zu ihren gemischtwirtschaftlichen Unternehmungen erliess der Gemeinderat im November 2000 Eigentümerinnenstrategien und später auch Anforderungsprofile für Verwaltungsräte. Eigentümerinnenstrategien wurden für Gesellschaften mit städtischer Mehrheitsbeteiligung erstellt, Anforderungsprofile für Stadtvertretungen in Verwaltungsräten für Gesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung oder Sperrminorität (mindestens 34 % Beteiligung Stadt).

In den Jahren 2002 – 2004 liess der Gemeinderat zudem – im Rahmen der Haushaltsverbesserungs-Massnahmen – die Frage prüfen, ob die Beteiligungen an Wohnbauträgerschaften veräussert werden sollen. Die Abklärungen ergaben schliesslich, dass an den Beteiligungen festgehalten werden soll. Dies nicht zuletzt auch, weil es sich bei den Verhandlungen mit den Gesellschaften gezeigt hatte, dass diese die entsprechenden Schritte (Umwandlung von Genossenschaften in Aktiengesellschaften) klar ablehnten.

Im Rahmen der Beratungen des Produktegruppen-Budgets 2006 hat der Gemeinderat beschlossen, den aus dem Verkauf der betreffenden Beteiligungen resultierenden Buchgewinn von rund 9 Mio. Franken in den Voranschlag 2006 aufzunehmen. Der Verkaufsgewinn wird der Rechnung 2006, Produktegruppe PG 610200 Vermögens- und Schuldenbewirtschaftung, gutgeschrieben werden.

Der Gemeinderat hat in eigener Kompetenz bereits die Beteiligungen an zehn Wohnbaugesellschaften per 1. Juli 2006 ins Finanzvermögen übertragen und an den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik verkauft.

3. Übertragung von sieben Beteiligungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Damit die Aktien und Anteilscheine von sieben Wohnbaugesellschaften an den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik verkauft werden können, müssen sie vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen werden. Die Beteiligungen an Wohnbaugesellschaften befinden sich im Verwaltungsvermögen. Da nur Finanzvermögen veräussert werden kann, muss das entsprechende Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen werden. Finanzkompetenzrechtlich zuständig ist dafür der Stadtrat, da sich der Verkehrswert bei sieben Gesellschaften auf über Fr. 300 000.00 beläuft. Nach Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g Gemeindeverordnung (GV) ist die Entwidmung von Verwaltungsvermögen den Ausgaben gleichgestellt. Die Umbuchung ins Finanzvermögen hat jedoch zum Buchwert zu erfolgen (Art. 104 Abs. 2 GV).

4. Die zu übertragenden Beteiligungen

4.1 Baugenossenschaft TerraBern

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1942 gegründet und besitzt diverse Liegenschaften in der ganzen Stadt. Der Anteil der Stadt beträgt 63 % und der Nominalwert beläuft sich auf Fr. 176 000.00, der kapitalisierte Ertrag ergibt einen Verkehrswert von Fr. 1 495 750.00.

4.2 *Baugesellschaft Nydegg, Bern*

Die Aktiengesellschaft wurde im Jahre 1953 gegründet. Sie besitzt diverse Liegenschaften in der Matte an der Mattenenge 2-10, am Nydeggstalden 1-9 und an der Gerberngasse 8. Alle diese Liegenschaften werden durch einen Generalmietvertrag von der städtischen Liegenschaftsverwaltung bewirtschaftet. Die Stadt hält eine Beteiligung von 50 % an der Gesellschaft mit einem Nominalwert von Fr. 250 000.00, der kapitalisierte Ertrag ergibt einen Verkehrswert von Fr. 354 100.00.

4.3 *BIWO AG, Bern*

Diese Aktiengesellschaft wurde im Jahre 1953 gegründet. Die Gesellschaft besitzt diverse Liegenschaften im Quartier Ausserholligen, die durch einen Generalmietvertrag an die Stadt gebunden sind. Ausserdem hat die Gesellschaft am Vereinsweg noch eine Liegenschaft gekauft. Die Stadt hält eine Beteiligung von 40 % mit einem Nominalwert von Fr. 200 000.00, der kapitalisierte Ertrag ergibt einen Verkehrswert von Fr. 2 832 850.00.

4.4 *Baugenossenschaft Aare, Bern*

Diese Genossenschaft wurde 1921 gegründet und besitzt diverse Liegenschaften, die teilweise als Altersresidenzen dienen. Der städtische Anteil beträgt rund 28 % mit einem Nominalwert von Fr. 206 750.00, der kapitalisierte Ertrag ergibt einen Verkehrswert von Fr. 338 350.00.

4.5 *Holligen-Baugesellschaft Bern AG*

Diese Aktiengesellschaft wurde 1957 gegründet. Sie investierte ihre Mittel in der Überbauung Schöngrün und konnte nach und nach den gesamten Immobilienbesitz verkaufen und sucht heute neue Investitionsmöglichkeiten. Der Anteil der Stadt beträgt 43 % mit einem Nominalwert von Fr. 344 000.00, der kapitalisierte Ertrag ergibt einen Verkehrswert von Fr. 974 500.00.

4.6 *Tscharnergut Immobilien AG, Bern*

Diese Aktiengesellschaft wurde 1959 gegründet. Sie besitzt die allgemeinen Anlagen im Tscharnergut mit der Ladenstrasse, dem Restaurant und einer Einstellhalle. Der Anteil der Stadt beträgt 16.28 % mit einem Nominalwert von Fr. 420 000.00, der kapitalisierte Ertrag ergibt einen Verkehrswert von Fr. 475 900.00.

4.7 *Wyler-Baugesellschaft Bern AG*

Die Aktiengesellschaft wurde 1954 gegründet. Sie besitzt diverse Liegenschaften im Wylerquartier, die auf Land des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erstellt wurden und mittels Generalmietvertrag an die Stadt gebunden sind. Zusätzlich verfügt die Gesellschaft über weitere Immobilien in der Worble/Papiermühle und in der Länggasse. Der Buchwert des Anlagevermögens beträgt rund 44 Mio. Franken. Die Stadt verfügt über einen Kapitalanteil von 25% mit einem Nominalwert von Fr. 300 000.00, der kapitalisierte Ertrag ergibt einen Verkehrswert von Fr. 4 249 300.00.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Übertragung von sieben Beteiligungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Er stimmt der Übertragung folgender Beteiligungen ins Finanzvermögen zum Buchwert zu:
 - Baugenossenschaft TerraBern, 60 Anteilscheine im Nominalwert von Fr. 176 000.00
 - Baugesellschaft Nydegg, Bern, 176 Aktien im Nominalwert von Fr. 250 000.00
 - BIWO AG, Bern, 250 Aktien im Nominalwert von Fr. 200 000.00
 - Baugenossenschaft Aare, Bern, 478 Anteilscheine im Nominalwert von Fr. 206 750.00
 - Holligen-Baugesellschaft Bern AG, 344 Aktien im Nominalwert von Fr. 344 000.00
 - Tscharnergut Immobilien AG, Bern, 420 Aktien im Nominalwert von Fr. 420 000.00
 - Wyler-Baugesellschaft Bern AG, 300 Aktien im Nominalwert von Fr. 300 000.00
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 5. Juli 2006

Der Gemeinderat