

Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP (Johannes Wartenweiler, SP/Rahel Ruch, GB/Lukas Gutzwiller, GFL): Wohnbaufonds muss handlungsfähig sein – Globalkredit für den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken

Damit die Stadt Bern eine eigenständige Wohnbaupolitik betreiben kann, hat sie 1985 den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gegründet. Dieser ist seither unter anderem zuständig für den Kauf von Grundstücken und Liegenschaften. Man wollte ein Instrument schaffen, um zusätzlichen günstigen Wohnraum zu schaffen. Das Reglement regelte unter anderem seine finanziellen Kompetenzen (Artikel 6).

Mehr als 30 Jahre später ist der Leerstand weiterhin sehr tief und der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen (insbesondere für Familien) gross. Gleichzeitig führt die Attraktivierung des städtischen Lebens seit längerer Zeit zu einem gewissen Verdrängungseffekt. Vor allem diejenigen Menschen mit einem kleinen Einkommen finden oft in der Stadt keine Wohnung mehr. Um diese Tendenz zu brechen, reicht die Wohnbauoffensive mit einem hohen Anteil gemeinnützigem Wohnungsbau für sich allein nicht aus. Der Stadtrat hat deshalb den Gemeinderat beauftragt, den Anteil an Wohnungen im Bereich GüwR (günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien) von heute knapp 500 auf 1000 zu verdoppeln. Dies bedingt auch eine stärkere Präsenz auf dem Liegenschaftsmarkt, eignen sich doch Altbauten besser für die Zuteilung zum Segment GüwR. Der Fonds soll deshalb auf dem Liegenschaftsmarkt eine aktivere Rolle übernehmen.

Der Fonds kann aufgrund seiner seit der Gründung unveränderten finanziellen Kompetenzen dieses Engagement in diesem Bereich nur unzureichend erfüllen. Heute gibt es zahlreiche Geschäfte, die in die Kompetenz des Stadtrats oder der Stimmbevölkerung fallen. Die damit verbundenen Fristen sind oft zu lang, um ein Geschäft schnell und erfolgreich abschliessen zu können.

Antrag

1. Wir fordern den Gemeinderat deshalb auf, dem Stadtrat und dem Volk einen Rahmenkredit von 60 Millionen Franken für den Zeitraum von 2019 bis 2022 vorzulegen, der der Betriebskommission des Fonds (abweichend von den Kompetenzen) die Möglichkeit gibt, flexibel und schnell auf dem Liegenschaftsmarkt mitzubieten zu können, um zusätzlichen Wohnraum insbesondere im GüWR-Segment zu beschaffen.
2. Um auch in einem angespannten Liegenschaftsmarkt die städtischen Ziele zu erreichen, muss der Fonds bzw. die Stadt bereit sein, im Einklang mit kantonalen oder kommunalen Vorgaben allenfalls Abschreibungen auf den zugekauften Liegenschaften und Grundstücken vorzunehmen
3. Falls in der Periode 2019 bis 2022 die Mittel nicht ausgeschöpft werden, muss der Stadtrat darüber entscheiden, ob die Laufdauer des Kredits verlängert wird oder ob der Kredit verfällt.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 29. Juni 2017

Erstunterzeichnende: Johannes Wartenweiler, Rahel Ruch, Lukas Gutzwiller

Mitunterzeichnende: Lena Sorg, Ursina Anderegg, Lea Bill, Stéphanie Penher, Katharina Gallizzi, Eva Krattiger, Regula Tschanz, Franziska Grossenbacher, Timur Akçasayar, Ladina Kirchen Abegg, Rithy Chheng, Mohamed Abdirahim, Tamara Funciello, Bettina Stüssi, Halua Pinto de Magalhães, Lukas Meier, Marieke Kruit, Yasemin Cevik, Nadja Kehrl-Feldmann, Edith Siegenthaler, Barbara Nyffeler, Katharina Altas, Michael Sutter, Brigitte Hilty Haller, Bettina Jans-Troxler, Patrizia Mordini, Ingrid Kissling-Näf, Martin Krebs, Manuel C. Widmer, Fuat Köçer, Peter Marbet,

Antwort des Gemeinderats

Die Stadt Bern wächst seit Jahren und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Es ist ein Legislaturziel des Gemeinderats, genügend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen. Der Gemeinderat will Planungsprojekte vorantreiben und preisgünstigen und hindernisfreien Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen fördern. Die Stadt setzt auf eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik und will vermehrt selber bauen. Dazu ist als Massnahme in den Legislaturrichtlinien 2017 – 2020 ein Rahmenkredit für Immobilienkäufe vorgesehen. Das Anliegen der Motionärinnen und Motionäre deckt sich somit mit den wohnbaupolitischen Zielsetzungen des Gemeinderats.

Der Stadtrat fordert bereits seit einiger Zeit eine Verstärkung der Kaufbemühungen des Fonds. Die von ihm erheblich erklärte Richtlinienmotion der Kommission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt (FSU) (Christine Michel, GB/Yasemin Cevik, SP): Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zum Erwerb von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Bern (2014.SR.000066) fordert den Gemeinderat auf, aktiv Wohnungen sowie Gewerberaum zu erwerben und dauerhaft preisgünstig zu vermieten. Weiter wurde vom Stadtrat gefordert (Postulat Fraktion SP Rithy Chheng/Yasemin Cevik vom 27. März 2014: "Aktive Informationspolitik der Stadt Bern für mehr bezahlbare Wohnungen"), die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in geeigneter Weise darauf aufmerksam zu machen, dass die Stadt Bern Liegenschaften zwecks Schaffung von bezahlbaren Wohnungen erwirbt.

In den letzten Jahren hat der Fonds verschiedene Liegenschaftskäufe getätigt, mehrheitlich in Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten oder bei vorzeitigen Heimfällen von Baurechten. Weiter wurden im Rahmen von Grundstücksarrondierungen Liegenschaften gekauft, um Arealentwicklungen zu ermöglichen, so zum Beispiel bei den Arealen im Warmbächli und Viererfeld. Aktivitäten, wie beispielweise die Schaltung von Inseraten, wurden vom Fonds vor rund zwei Jahren intensiviert. 2016 hat der Fonds trotz angespannter Marktsituation Liegenschaften für insgesamt 14,8 Mio. Franken gekauft. Die entsprechenden Immobilientransaktionen sind im Jahresbericht, Band 3, Seite 191 ausgewiesen. 2017 konnte der Fonds bis anhin Liegenschaften in einem Betrag von 5,25 Mio. Franken erwerben. Bei sämtlichen 2016 und 2017 erworbenen Immobilien handelt es sich um kleinere Liegenschaften mit einem Kaufpreis von unter 5 Mio. Franken. Die erforderlichen Kredite konnten durch die zuständigen finanzkompetenten Organe, Betriebskommission des Fonds oder Gemeinderat, innerhalb kurzer Frist gesprochen werden. Dieses rasche Handeln war ein wichtiger Grund, weshalb der Fonds jeweils den Zuschlag erhielt.

Bei grösseren Liegenschaften mit einem Kaufpreis von über 5 Mio. Franken ist gemäss Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) ein Stadtratsbeschluss und ab 10 Mio. Franken ein Beschluss der Stimmberechtigten erforderlich. Das Einholen eines Kreditbeschlusses durch den Stadtrat oder die Stimmberechtigten dauert von einigen Monaten bis zu einem Jahr. Die Betriebskommission des Fonds und oder der Gemeinderat hingegen können einen Kredit innerhalb weniger Wochen bewilligen. Kann die Stadt bei einem Immobiliengeschäft der Verkäuferschaft eine verbindliche Zusage erst in mehreren Monaten oder gar einem Jahr in Aussicht stellen, kommt sie in der Regel nicht zum Zug. Zusätzlich möchten Verkaufswillige eine Immobilientransaktion gemeinhin nicht im Rahmen einer öffentlichen politischen Debatte abwickeln. Vor diesem Hintergrund wäre es für den Kauf von Liegenschaften mit einem Wert von über 5 Mio. Franken wichtig, wenn die Stadt rascher entscheiden könnte, sie würde damit erheblich an Handlungsspielraum gewinnen.

Der Gemeinderat will in Zukunft seine Kaufbemühungen für Liegenschaften weiter verstärken. Dazu benötigt er mehr Handlungsspielraum. Er ist deshalb der Ansicht, dass der Inhalt der Motion sinnvoll ist.

Zu den einzelnen Punkten der Motion nimmt er wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1 und 3:

Die rechtliche Grundlage für den Erwerb von Liegenschaften ist auf Kantonsebene in der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) und auf Gemeindeebene in der Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998 der Stadt Bern (GO; SSSB 101.01) zu finden. Der Fonds hat überdies die Bestimmungen des Fondsreglements zu berücksichtigen.

Die GV unterscheidet zwischen Verpflichtungs-, Budget- und Nachkredit. Artikel 107 GV bestimmt, dass Verpflichtungskredite beschlossen werden müssen für Investitionen, Investitionsbeiträge und für Ausgaben, die in späteren Rechnungsjahren fällig werden. Zum Verpflichtungskredit gehören der Objektkredit und der Rahmenkredit. In der Regel werden Verpflichtungskredite als Objektkredite, also für ein einzelnes Vorhaben (z.B. Neubau Mehrzweckgebäude) beschlossen. Genehmigte Objektkredite ermächtigen das zuständige Organ, bis zum festgesetzten Betrag finanzielle Verpflichtungen für ein einzelnes Vorhaben einzugehen. Der Rahmenkredit, welcher in Artikel 108 GV erwähnt wird, ermöglicht den Gemeinden, verschiedene Einzelvorhaben (Objektkredite), die in einer sachlichen Beziehung zueinanderstehen, zusammenzufassen. Beim Beschluss über einen Rahmenkredit muss das zuständige Organ bestimmen, wer die einzelnen Objektkredite beschliessen kann.

Die GO hält in den Artikeln 136ff Bestimmungen über Kreditarten und Ausgabenbeschlüsse fest. Artikel 136 Absatz 1 definiert, dass für jede Ausgabe das zuständige Organ einen Kredit zu beschliessen hat. Kredite werden gemäss Artikel 136 Absatz 2 beschlossen als

- a. Verpflichtungskredit;
- b. Kredit für wiederkehrende Ausgaben;
- c. Globalkredit;
- d. Nachkredit.

Das Fondsreglement enthält keine speziellen Bestimmungen zu den Kreditarten, weshalb die Bestimmungen der Gemeindeverordnung und der Gemeindeordnung gelten. Somit kann gemäss Fondsreglement ohne weiteres ein Rahmenkredit gesprochen werden.

Gemäss Artikel 6 Absatz 1 des Fondsreglements gelten folgende Zuständigkeiten für finanzielle Verpflichtungen:

- a. bis 2 Mio. Franken die Betriebskommission, soweit nicht die Liegenschaftsverwaltung als zuständig bezeichnet wird;
- b. bis 5 Mio. Franken der Gemeinderat;
- c. bis 10 Mio. Franken der Stadtrat;
- d. darüber die Gemeinde.

Folglich ist ein Rahmenkredit von 60 Mio. Franken für den Kauf von Liegenschaften durch den Fonds von den Stimmberechtigten zu bewilligen. Gemäss Artikel 108 Absatz 2 GV müssen diese bestimmen, wer die einzelnen Objektkredite beschliessen kann. Soll der Handlungsspielraum beim Kauf von Liegenschaften durch den Fonds erhöht werden, müssen die Betriebskommission beziehungsweise der Gemeinderat über den Rahmenkredit verfügen können.

Erklärt der Stadtrat diese Motion für erheblich, wird der Gemeinderat dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten so rasch als möglich eine Abstimmungsvorlage für einen Rahmenkredit in der Höhe von 60 Mio. Franken mit folgenden Eckpunkten unterbreiten:

- Im Zuge der Genehmigung des Rahmenkredits durch die Stimmberechtigten wird der Betriebskommission des Fonds bis zu einem Kaufpreis von 2 Mio. Franken und darüber hinaus dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, einzelne Liegenschaftskäufe zu beschliessen. Der Kredit soll auf drei Jahre befristet sein und vom Stadtrat einmalig um drei Jahre verlängert werden können.
- Der Gemeinderat wird dem Stadtrat bei einer allfälligen Verlängerung und nach der Ausschöpfung des Kredits einen Bericht über die Verwendung der Mittel unterbreiten. Er wird überdies im Rahmen des Jahresberichts, Band 3, Berichterstattung über die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, Immobilien Stadt Bern, jährlich über die erworbenen Liegenschaften und den Stand des Kredits Rechenschaft abgeben. Heute wird bei einem Kaufgeschäft im Jahresbericht unter anderem über Folgendes berichtet: Kaufpreis, Verkäuferschaft, Adresse Liegenschaft, Datum Kauf inklusive Nutzen und Gefahr etc.

Investitionen und Devestitionen im Finanzvermögen erfordern gemäss Finanzinspektorat (FI) keine Kreditabrechnung. Die Überprüfung der korrekten Kreditverwendung erfolgt durch das FI anlässlich der Prüfung der Jahresrechnung.

Zu Punkt 2:

Mit einem Rahmenkredit kann der Fonds bei Liegenschaftskäufen rascher und einfacher handeln, wodurch sich die Chancen für den erfolgreichen Kauf bei einem Kaufpreis über 5 Mio. Franken deutlich erhöhen. Allerdings wird dies nur für solche Fälle gelten, in denen nicht überbewertete Preise gefordert und bezahlt werden, wie dies im heutigen Marktumfeld häufig der Fall ist. Zu den Aufgaben des Fonds gehört es gemäss Artikel 2 Buchstabe f des Fondsreglements unter anderem, am Boden- und Wohnungsmarkt zur Bekämpfung der Spekulation und der Preissteigerung teilzunehmen. Bezahlte der Fonds überbewertete Höchstpreise, dreht er an der Preisspirale mit und heizt den Markt zusätzlich an. Er würde somit gerade das Gegenteil von dem bewirken, wozu er gesetzlich verpflichtet ist. Wie die Erfahrung der jüngeren Vergangenheit zeigt, gibt es am Markt durchaus Verkaufsparteien, welche der Stadt zu fairen Bedingungen Liegenschaften verkaufen möchten.

Auch aus wirtschaftlichen Gründen soll der Fonds nicht im grossen Stil überbewertete Liegenschaften kaufen und diese anschliessend günstig vermieten. Gemäss Artikel 3 Absatz 3 des Fondsreglements sind die Grundstücke des Fonds nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses zu bewirtschaften. Gemäss der Gesamtstrategie des Fonds muss sich jedes Objekt selbst finanzieren, Ausnahmen im Bereich des günstigen Wohnraums sind jedoch möglich. Seit der Einführung des "Harmonisierten Rechnungsmodells 2" (HRM 2) per 1. Januar 2014 ist der Fonds verpflichtet, seine Liegenschaften zum Marktwert zu bewerten und in der Anlagebuchhaltung zu führen. Aus diesem Grund werden die Liegenschaften jeweils per Ende Jahr gemäss den von der Betriebskommission genehmigten Richtlinien bewertet. Falls Liegenschaften zu einem höheren Kaufpreis als der nachhaltig bewertete Marktwert gekauft würden, hätte dies im nachfolgenden Jahr eine Abwertung zur Folge. Abwertungen in beträchtlicher Höhe würden die Erfolgsrechnung des Fonds erheblich belasten und das solide finanzielle Fundament des Fonds gefährden.

Jedes mögliche Kaufobjekt muss folglich im Verlaufe eines Bieter- und Kaufprozesses detailliert geprüft werden. Es werden nur Kaufpreisangebote im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen und den Wohnstrategien von Stadt und Fonds eingereicht. Sollte sich eine Liegenschaft aufgrund ihrer Eigenschaften (Lage, Grösse oder Nutzung) als strategisch wichtig für die Stadt erweisen, sind moderat höhere Kaufangebote und -preise denkbar, soweit sich der Fonds damit nicht an der Immobilienspekulation beteiligen würde.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Der Fonds ist wirtschaftlich gesund. Ein Zukauf von Liegenschaften in der Höhe von 60 Mio. Franken ist ohne weiteres verkraftbar, soweit für die einzelnen Objekte wirtschaftlich angemessene, aber

nicht überteuerte Preise bezahlt werden. Die erworbenen Liegenschaften müssen von Immobilien Stadt Bern zusätzlich zu den bereits bestehenden rund 2 000 Wohnungen bewirtschaftet werden. Entsprechend müssen zusätzliche personelle Ressourcen zur Verfügung gestellt werden, zumal die Stadt in Zukunft vermehrt auch selber Liegenschaften bauen wird. Der Gemeinderat wird im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2019 – 2022 die erforderlichen zusätzlichen Stellen ausweisen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion erheblich zu erklären.

Bern, 13. Dezember 2017

Der Gemeinderat