

Signatur: 2025.SR.0407
Geschäftstyp: Interpellation
Erstunterzeichnende: Lena Allenspach (SP), Johannes Wartenweiler (SP), Mirjam Roder (GFL), Raffael Joggi (AL), Esther Meier (GB)
Mitunterzeichnende: Timur Akçasayar, Laura Binz, Cemal Özçelik, Shasime Osmani, Lukas Schnyder, Lukas Wegmüller, Dominique Hodel, Chandru Somasundaram, Dominik Fitze, Judith Schenk, Nora Krummen, Valentina Achermann, Helin Genis, Gourab Bhowal, Nadine Aebischer, Monique Iseli, Bernadette Häfliger, Emanuel Amrein, Mehmet Özdemir, Szabolcs Mihályi, Michael Ruefer, Carola Christen, Tanja Miljanović, Michael Burkard, Matteo Micieli, David Böhner, Tobias Sennhauser, Anna Leissing, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Karel Ziehli, Nora Joos, Mirjam Läderach, Jelena Filipovic
Einreichdatum: 4. Dezember 2025

Interpellation: Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik: Wie will der Gemeinderat die Zukunft des Fonds sichern?; Antwort

Fragen

Der Gemeinderat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wie beurteilt der Gemeinderat die aktuelle finanzielle Lage des Fonds sowie die in den kommenden Jahren erwarteten Defizite?
2. Welche rechtliche bzw. reglementarische Grundlage stützt die heutige Ausschüttungspraxis mit Sockelbetrag und Gewinnanteil?
3. Weshalb wird die Ausschüttung auf dem gesamten Eigenkapital und nicht – wie im Reglement vorgesehen – auf dem Donationskapital berechnet?
4. Welche Auswirkungen hätte es auf die Substanz des Fonds, wenn die derzeitige Ausschüttungspraxis trotz prognostizierter Defizite beibehalten wird?
5. Ist der Gemeinderat bereit, den Sockelbetrag der Ausschüttung vorübergehend zu reduzieren, um die finanzielle Stabilität des Fonds zu gewährleisten? Falls nein, weshalb nicht?
6. Welche alternativen oder flexiblen Modelle prüft oder sieht der Gemeinderat zur zukünftigen Gestaltung der Abgeltung?

Begründung

Das Kapital des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik wird derzeit mit rund 30 Millionen Franken verzinst. Dieser Betrag ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angewachsen. Aktuell erfolgt die Auszahlung über zwei Komponenten: einen Sockelbetrag sowie einen Gewinnanteil. Die Finanzplanungen zeigen nun für die kommenden Jahre deutliche Defizite. Setzen sich diese Entwicklungen fort, wird die Substanz des Fonds langfristig ernsthaft angegriffen. Trotz dieser absehbaren Risiken ist derzeit nicht ersichtlich, dass der Gemeinderat eine Anpassung der Ausschüttungspraxis prüfen möchte. Der Fonds ist ein wichtiges Instrument, um in der Stadt Bern mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es darf keinesfalls erneut zu einem Verkauf von Liegenschaften kommen, damit der Fonds rentabel bleibt. Fixe Abgabemodelle, die nicht mit den finanziellen Möglichkeiten des Fonds vereinbar sind, dürfen nicht auf die Mieter:innen abgewälzt werden. Es ist daher aus Sicht der Interpellant:innen unabdingbar, die Abgeltung des Fonds an die Stadt genauer

anzuschauen und gegebenenfalls den realen Gegebenheiten und dem wohnpolitischen Auftrag des Fonds anzupassen.

«Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.»

Antwort des Gemeinderats

Die Finanzen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) werden sowohl im Gemeinderat als auch in der Betriebskommission des Fonds immer wieder intensiv diskutiert. So zum Beispiel im letzten Jahr der vergangenen Legislatur, in dem der damalige Gemeinderat das Verzinsungsmodell anpasste. In der Folge wurden ab 2026 die Abgaben an den Steuerhaushalt reduziert. An der letzten Klausur der Betriebskommission des Fonds im Herbst 2025 waren die Fondsfinanzen erneut der Hauptschwerpunkt. Als konkrete Massnahme wurde beschlossen, dass im Jahr 2026 eine Teilstrategie Finanzen verabschiedet werden soll. Diese soll festlegen, wie insbesondere folgende zwei Ziele aus der geltenden Fonds-Gesamtstrategie künftig umgesetzt werden sollen:

- Die Betriebskommission sichert und vermehrt das Fondsvermögen. [...]
- Die Betriebskommission stellt sicher, dass sich jedes Teilportfolio grundsätzlich selbst finanziert. [...]

Zu Frage 1:

Wie aus dem [Aufgaben- und Finanzplan 2026 – 2029 mit Budget 2026](#) ersichtlich ist, wird für den Fonds in den kommenden Jahren mit Verlusten gerechnet. Gründe dafür sind in den strategischen Grundlagen zu finden, sowie teilweise sich ändernde Rahmenbedingungen. So zum Beispiel der aktuell steigende Anteil werterhaltender Investitionen, der sukzessive Anstieg der Fremdkapitalzinsen für Neufinanzierungen, der aktuell hohe Ressourcenbedarf bei Arealentwicklungen, ohne dass ein Miet- oder Baurechtszins fliesst sowie der politische Auftrag, günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien bereitzustellen und damit teilweise auf für den Fonds notwendige Rendite zu verzichten. Für die geplante Investitionstätigkeit über die gesamte Planperiode 2026 – 2029 muss der Fonds zusätzliches Fremdkapital in Höhe von 140 Mio. Franken aufnehmen. Da der Fonds im Budget 2026 sowie den Folgejahren einen ordentlichen Betriebsverlust ausweist, müssen sämtliche Investitionen fremdfinanziert werden. Teilweise wird dieses Fremdkapital auch für die Begleichung der Fondskapitalverzinsung benötigt.

Bei Betrachtung der tatsächlichen Geschäftstätigkeit (ordentlicher Betriebsgewinn abzüglich der Entnahme aus dem Gewinnvortrag) hat der Fonds bereits im Jahr 2023 einen Verlust von Fr. 2 348 808.80 erwirtschaftet. Dieser Verlust ist insbesondere auf die stark gestiegenen Fremdkapitalkosten mit nahezu einer Verdoppelung der Kosten im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2020 (Anstieg von 3,5 Mio. Franken auf 6,4 Mio. Franken) und die hohe Belastung durch die Fondskapitalverzinsung zurückzuführen. Diese Entwicklung kommt nicht überraschend, denn unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geschäftstätigkeit (ordentlicher Betriebsgewinn abzüglich der Entnahme aus dem Gewinnvortrag) erwirtschaftete der Fonds bereits in den letzten zehn Jahren einen Durchschnittsgewinn von lediglich 2,1 Mio. Franken pro Jahr.

Die aktuelle finanzielle Lage des Fonds ist angespannt, aber nicht dramatisch. Mittel- bis langfristig ist ein ordentlicher Betriebsgewinn zu Gunsten des Fonds nötig, um einerseits die Fondskapitalverzinsung leisten zu können und um andererseits die Ziele der Wohnbaupolitik umsetzen zu können. Hierbei ist es für den Fonds essenziell, dass er nicht nur immer mehr Kosten tragen muss – beispielsweise aufgrund von Mehrkosten der verabschiedeten städtischen Energie- und Klimastrategie 2035 – sondern dass er an geeigneten Stellen auch Mehreinnahmen generieren kann.

Zu Frage 2:

Das Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) enthält folgende Bestimmungen hinsichtlich der Finanzierung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) und der Verzinsung des Dotationskapitals:

Art. 5 Finanzierung

1 Der Fonds beschafft sich seine Mittel durch:

- a. Dotationskapital der Gemeinde;
- b. Aufnahme von Hypotheken und Darlehen;
- c. Erlös aus Grundstückverkäufen;
- d. Einnahmen aus Baurechten und Mieten;
- e. Vergütungen für Grundstücke, die in das Verwaltungsvermögen übergeführt werden.

Art. 9 Zuteilung von Grundstücken

¹ Die Gemeinde teilt dem Fonds als Dotationskapital Grundstücke des Finanzvermögens zu. Diese bezeichnet der Gemeinderat. Massgebend ist der Buchwert zur Zeit der Zuweisung der Grundstücke.

² Für diese Grundstücke ist der Gemeinde eine angemessene jährliche Entschädigung auszurichten. Sie wird vom Gemeinderat festgelegt.

Gemäss Artikel 9 FRBW legt der Gemeinderat eine angemessene jährliche Entschädigung fest, welche der Fonds für die ihm von der Stadt übertragenen Grundstücke zu leisten hat. Bei der Beurteilung, ob die Angemessenheit der Entschädigung gegeben ist, hat der Gemeinderat Spielraum. Da das Finanzvermögen im Fonds nur mittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient, soll es jedoch eine Rendite abwerfen und darf die Erfolgsrechnung nicht mit Folgekosten belasten.

Bis zur Einführung des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells für die Kantone und Gemeinden (HRM2) im Jahr 2014 wurde bei der Verzinsung als Kapitalwert das Dotationskapital berücksichtigt. Das Dotationskapital widerspiegelt die historischen Buchwerte der vom steuerfinanzierten Haushalt in den Fonds übertragenen Liegenschaften zum Zeitpunkt des Übertrags. Im Zeitraum ab 2014 bis 2025 wurde ein Verzinsungsmodell angewendet. Dabei diente als Kapitalbasis für die Berechnung der Zinsen der gesamte Marktwert der Aktiven des Fonds abzüglich des Fremdkapitals (also das Eigenkapital) am Anfang der Verzinsungsperiode.

Im Dezember 2024 hat der Gemeinderat entschieden, das Verzinsungsmodell anzupassen. Das neue Modell sieht demnach eine jährliche Entschädigung in der Höhe von mindestens 28 Mio. Franken als sogenannten Sockelbetrag und ein zusätzlicher Gewinnbeitrag von 20 %, sofern der Fonds einen operativen Gewinn ausweist, vor. Diese Ausschüttungspraxis wird per Aufgaben- und Finanzplan 2026-2029 mit Budget 2026 erstmals angewendet.

Zu Frage 3:

Mit dem aktuell angewendeten Modell wird die Ausschüttung, wie in Antwort auf Frage 2 erläutert, nicht anhand des Eigenkapitals berechnet.

Zu Frage 4:

Sofern der Fonds Verluste schreibt, würden diese mit Fremdkapital gedeckt, was zu einem Schuldenanstieg führen würde.

Zu Frage 5:

Hält eine Gemeinde Liegenschaften des Finanzvermögens nicht in einer Sonderrechnung, fließt jeder erwirtschaftete Franken in den steuerfinanzierten Haushalt. Entsprechend ist es gerechtfertigt, dass der steuerfinanzierte Haushalt eine angemessene Verzinsung vom Fonds erhält. Aufgrund der aktuell angespannten Finanzlage der Stadt sieht der Gemeinderat keine Möglichkeit, auf eine Entschädigung des Fonds in vorgesehener Höhe zu verzichten. Der Gemeinderat ist aber bestrebt, zusammen mit der Betriebskommission des Fonds Lösungen zu finden, um die langfristige finanzielle Stabilität des Fonds wieder herzustellen, deshalb soll eine Finanzstrategie für den Fonds erarbeitet werden.

Zu Frage 6:

Das neue Verzinsungsmodell wurde per Aufgaben- und Finanzplan 2026 – 2029 mit Budget 2026 zum ersten Mal angewandt. Der Gemeinderat sieht zum jetzigen Zeitpunkt keinen Grund, das Modell anzupassen. Zuerst soll nun im Jahr 2026 eine Finanzstrategie für den Fonds erarbeitet werden. Weitere Massnahmen werden sich aus dieser ergeben.

Bern, 1. April 2026

Der Gemeinderat