



wohn blitz

Berner Zeitung für die Erhaltung von günstigem Wohnraum

SO NICHT!

Weil die Stadt Bern Geld braucht, verscherbelt sie ihr Tafelsilber. 76 städtische Wohnhäuser werden an die Meistbietenden verkauft. Das ist illegal. Denn eigentlich sollten zuerst die BewohnerInnen der Häuser oder Genossenschaften zum Zug kommen. So steht es im Reglement des «Boden- und Wohnbaufonds». Aber wenn es ums Geld geht, sind die Spielregeln plötzlich nicht mehr gültig.

Es ist auch klar weshalb. Nicht die Stadt selbst verkauft ihre Häuser. Es tun dies private Immobilienmakler im Auftrag der Stadt. Je teurer sie ein Haus los werden, desto mehr Geld fliesst in die Taschen der Häuserdealer. Das ist ein Skandal.

Das Vorkaufsrecht für BewohnerInnen und Genossenschaften wird zur Farce. Zum Glück wird das Vorgehen der Stadt nicht stillschweigend hingenommen. Zahlreiche BewohnerInnen von Stadtwohnungen haben die zuständigen Behörden mit Fragen gelöchert. Brauchbare Antworten gab es in den wenigsten Fällen.

Schweigen, Ausreden und Vertrösten auf später – so «kommunizieren» die zuständigen Beamten. Es ist klar: So kann es nicht weiter gehen.

Die AG Wohnen hat der Stadt von Anfang an auf die Finger geschaut – seit bekannt wurde, was sie mit ihrem Tafelsilber vor hat. Auch nach einem Jahr muss noch vieles erklärt werden. Die Stadt selbst hat natürlich kein Interesse daran. Sie will ihre Häuser möglichst schnell los werden und die Finanzlöcher stopfen.

So nicht! Wir werden weiterhin schonungslos offen legen, was sich die Stadt hier zu leisten erlaubt. Fakten, Namen und Hintergründe zum Häuserskandal gibt es auf den folgenden Seiten des **wohnblitz**.

AG WOHNEN

AUSVERKAUF

wohnblitz zeigt exklusiv die Häuser, die verscherbelt werden.

□ ab Seite 2

TOPFLOP

Wie der Boden- und Wohnbaufonds heruntergewirtschaftet wird.

□ Seiten 2+3

DAS RECHNET SICH

Warum ein Speki mehr bezahlen kann als eine soziale Vermieterin.

□ Seite 4

Hausverkauf

Eine fünfköpfige Familie will der Stadt Bern ein Haus abkaufen. Fehlanzeige: Während mehr als einem halben Jahr wurden F.B (38) und J.S. (33) hingehalten und mit Halbwahrheiten abgewimmelt – bis schliesslich der Meistbietende das Haus erhielt.

Stadt Bern «versecklet» eine Familie

«Wir sind von der Stadt bis heute nicht beim Verkauf bevorzugt behandelt darüber informiert worden, wer unser will.»

Haus gekauft hat.» Als im vergangenen Sommer bekannt wurde, dass die Stadt Bern 76 ihrer Wohnhäuser mit rund 400 Wohnungen verkaufen will, zeigten sich B. und S. interessiert. Alles hätte sehr schnell gehen können. Der von der Stadt beauftragte Immobilienmakler signalisierte, dass der Verkauf noch im August abgewickelt werden könne. B. und S. deponierten ein Kaufangebot und holten bei den Banken den erforderlichen Finanzierungsnachweis ein.



Margrith Beyeler, SP

Die Eltern von drei Kindern konnten sich gut vorstellen, die städtische Altbauliegenschaft im Breitenrainquartier zu erwerben, in der sie seit 8 Jahren wohnen.

«Schliesslich hat die Stadt signalisiert, dass sie die Bewohner

genommen wird.» Doch der Makler hatte falsch informiert. «Von der Liegenschaftsverwaltung erhielten wir den Bescheid, dass nun auch Wohnbaugenossenschaften

Seite 2

Was bisher geschah

Juni 2003 Liegenschaftsverwalter Beat Grütter: Wohnbaufonds muss für 260 Mio. Franken Liegenschaften sanieren. 76 von 581 Häuser müssten verkauft werden. Mit «Teilstrategie Wohnen» soll Stadt Anbieterin von attraktivem Wohnraum werden.

Ende Juni 2003 AG Wohnen opponiert gegen die «Teilstrategie Wohnen»: Stadt soll Boden und Häuser behalten. Keine Spekulation. Abgabe höchstens im Baurecht und an gemeinnützige Wohnbauträger. AG Wohnen verteilt Flugblätter in allen betroffenen Liegenschaften.

Ende Juni 2003 Interpellation Grünes Bündnis: Das Geschäft muss in eine Volksabstimmung, weil es die Kompetenz des Fonds überschreitet.

August 2003 Diskussion im Stadtrat. Fast alle Parteien unterstützen die «Teilstrategie Wohnen». Nur das Grüne Bündnis ist dagegen.

Januar 2004 Grütter gibt an einer Veranstaltung des Gewerkschaftsbundes Zwischenstand bekannt: 25 Angebote gingen an Mieterschaft, 26 an Genossenschaften, 7 an öffentliche Unternehmen, (SBB, Insel, Stabe/ARA), sechs Häuser wurden öffentlich ausgeschrieben. Bis Ende Februar sollen 50 Liegenschaften für 45 Millionen Franken verkauft werden.

Januar 2004 Für 2,6 Mio Franken werden die Häuser Schwarztorstrasse 103 und 105 an den Meistbietenden verkauft. Der Käufer ist unbekannt.

zum Mitbieten eingeladen wurden.» Begründung: Da eine einzelne Mietpartei nach einem allfälligen Kauf ihr Haus nicht nur zum Eigenbedarf verwenden würde, sei sie als Anleger zu betrachten. Und Anleger würden nicht bevorzugt.

Doch die Genossenschaften hatten kein Interesse. Anstatt jetzt an B. und S. zu verkaufen, schrieb die Stadt das Haus zum Verkauf auf dem freien Liegenschaftsmarkt aus. B. und S. liessen sich nicht unterkriegen und boten auch mit. Sie reichten ein Kaufangebot ein, das viel höher war als das ursprüngliche. Reaktion gab es keine, wie auch die Anfrage, ob die Mieterschaft sich in einer einfachen Gesellschaft oder Genossenschaft um einen Kauf bewerben könne, vom Makler und von der Verwaltung unbeantwortet blieb. «Wir dachten, dass wir gut im Rennen sind.» Das würden S. und B. noch heute meinen, wenn sie nicht per Zufall erfahren hätten, dass das Haus verkauft wurde. An den Meistbietenden. Die Konsequenz: Die Miete der 3-Zimmerwohnung von S. und B. wird auf 1500 Franken ansteigen. Nicht allzulange ist es her, seit die Stadt die Miete von 600 auf 1000 Franken angehoben hat.

B. und S. können sich eigentlich nicht vorstellen, dass die Stadt gezielt falsch oder gar nicht informiert, um die eigenen MieterInnen vom Kauf abzuhalten. «Wenn dem aber so wäre, dann ist das ein Skandal!» Es ist aber tatsächlich so. Denn **wohnblitz** weiss: Der zuständige Gemeinderat Kurt Wasserfallen will bei den Liegenschaftsverkäufen in jedem Fall das eineinhalbfache des Richtpreises sehen.

Die Stadt hat offenbar gar kein Interesse, ihre Häuser den BewohnerInnen zu verkaufen. Was nicht weiter überrascht. Nur die Meistbietenden füllen die Kassen. Und genau darum gehts. Die vollmundigen sozialen Versprechen sind nichts als Vernebelungsstrategie.



Ueli Stückelberger, Grüne Freie Liste

«Wir freuen uns, dass ein Grossteil der Mieterschaft bereit ist, die Liegenschaften zu übernehmen.»



Boden- und Wohnbaufonds

ein Boden- und Wohnbau-FLOP

Der städtische Boden- und Wohnbaufonds besitzt Liegenschaften und Land im Wert von mehr als einer Milliarde Franken. Mit 2243 Wohnungen gehören ihm rund 3 Prozent aller Wohnungen der Stadt Bern. Im Juni 2003 wurde bekannt, dass er 76 Liegenschaften verkaufen muss. Wie ist dieser Ausverkauf von öffentlichem Besitz möglich geworden? **wohnblitz** nennt die Gründe.

1. FEHLER: KEINE STRATEGIE

Bei seiner Gründung 1985 erhielt der Fonds ein umfangreiches Aufgabenfeld zugewiesen. Er sollte die städtischen Liegenschaften verwalten, ein sozialer Vermieter sein und den Grundbesitz mehren.

Die Linken, die mit entsprechenden Vorstössen dem Fonds zur Gründung verhalfen, wollten ein potentes Instrument, um eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik zu betreiben. Die Rechten wollten das überhaupt nicht. In ihren Augen sollte sich der Fonds vor allem um seine Liegenschaften kümmern, für die schon damals einen ausgewiesenen Sanierungsbedarf bestand. Schliesslich wurden alle Interessen ein bisschen berücksichtigt.

Ausverkauf – diese Häuser werden verscherbelt

GEHEIME LISTE

Rütlistr. 7

Rodtmattstrasse 71

Berchtoldstr. 38

Hopfenweg 31

Die Stadt will die Liegenschaften, die verkauft werden sollen, nicht öffentlich machen. **wohnblitz** kennt sie alle. Eine Auswahl.



Ende der 1980er Jahre, als der Liegenschaftsmarkt boomte, trat der Fonds aggressiv auf dem Liegenschaftsmarkt auf. Der damalige Liegenschaftsverwalter Ulrich Frehner liess sich freistellen, um für die Stadt interessante Objekte zu finden. Allerdings gab es keine übergeordnete Strategie. Häuser, die damals gekauft wurden –

zum Beispiel an der Rodtmattstrasse – stehen heute auf der Liste der nicht mehr benötigten Objekte. Parallel dazu engagiert sich der Fonds in Brünen, wo er im Lauf der Jahre zum grössten Grundstückbesitzer aufsteigt. Hochtrabende Stadtentwicklungspläne kommen aber bis heute nicht vom Fleck. Brünen ist zum Alptraum der städtischen Wohnbaupolitik geworden.

Mit Notverkäufen versucht der Fonds nun, die maroden Finanzen in Griff zu bekommen. Eine weiterführende Strategie ist aber nicht zu erkennen.

2. FEHLER: DER FONDS ERHÄLT DEN RAMSCH

Vor der Gründung des Fonds überschrieb die Stadt alle sanierten und rentierenden Liegenschaften der städtischen Pensionskasse. Dem Fonds blieb der grosse Rest, und der ist in sehr schlechtem Zustand. Deshalb wurde der Sanierungsbedarf von Anfang an als sehr hoch eingestuft. Liegenschaftsverwalter Ulrich Frehner rechnet mit rund 150 Millionen Franken. In der Folge werden aber viel zu wenig Mittel eingesetzt. FDP-Stadtrat Iseli erklärte 1994, es würde nicht genug saniert. Trotzdem schrieb der Gemeinderat im Herbst 1995: «Namentlich im Bereich der Erneuerung und des Unterhalts der stadteigenen Liegenschaften konnte der enorme Unterhaltsnachholbedarf (bei Fondsgründung wurde dieser auf 150 bis 180 Millionen Franken geschätzt) aufgefangen werden und wird konstant abgebaut.»



Urs Jaberg, FDP

«Warum liess man einen Teil der Wohnungen so stark verlottern? Warum hat Liegenschaftsverwaltung die ihr treuhänderisch anvertrauten Liegenschaften so schlecht und ineffizient verwaltet?»

Man steckte zwar Geld in einige Grosssanierungen wie im Murifeld und in Ausserholligen, viele Liegenschaften wurden und werden aber einfach ihrem Schicksal beziehungsweise dem Engagement der MieterInnen überlassen. Trotzdem kam es wegen Einführung von kostendeckenden Mietzinsen zu erheblichen Mieterhöhungen. Was zwar juristisch korrekt, angesichts der während Jahrzehnten betriebenen Lotterpolitik jedoch sehr fragwürdig ist.

Nun kommt der Hammer: Grüters Liegenschaftsverwaltung berechnet 2003 einen aufgelaufenen Unterhalt von sage und schreibe 130 Millionen Franken. Und niemand wundert sich.

3. DIE STADT SCHRÖPFT DEN FONDS

Der Fonds steigerte sein Bilanzvermögen zwischen 1985 und 2003 von 200 auf über 500 Millionen Franken. Anfangs machte der Fonds ein bisschen Gewinn. Aber dann explodierten die



German Kalbermatten, CVP

«Es ist noch nicht lange her, da hat der Fonds Wohnungen und Liegenschaften gekauft, wo immer sich eine Möglichkeit bot.»

Kosten und die Bilanz wurde rot. Dazu kam, dass der Fonds zum Stopfen von Löchern in der Stadtkasse herangezogen wurde. Die Stadt verlangte einen unüblich hohen Zins für ihre Liegenschaften. Das entlastete zwar ihre Finanzen, brachte aber den Fonds zusätzlich in Bedrängnis.

4. FEHLER: CHAOTISCHE VERWALTUNG

Die für die Betreuung der Geschäfte des Fonds zuständige Liegenschaftsverwaltung war jahrelang überfordert. Es dauerte bis zum Ende der 1990er Jahre, ehe die Strukturen annähernd professionelles Niveau erreicht hatten. Für die Misere

verantwortlich war in erster Linie der langjährige Finanzdirektor Josef Bossart (CVP). Aber auch seine Nachfolgerin Therese Frösch (Grünes Bündnis) nahm die Sache zögerlich an die Hand und liess wertvolle Jahre verstreichen.

In der nächsten Nummer: Namen und Köpfe

LINKE VERZICHTET AUF EINFLUSS

Bis 1992 war der Fonds bürgerlich dominiert. Dann übernahm Therese Frösch als Finanzdirektorin den Vorsitz des Fonds. Doch eine wirklich linke Wohnbaupolitik konnte auch unter RGM nicht durchgesetzt werden. Denn auf die entscheidenden Stellen der Liegenschaftsverwaltung, die die Geschäfte des Fonds managt, setzte Frösch betont bürgerliche Personen. Zwar zerschlug sie die alten Seilschaften in der Liegenschaftsverwaltung, aber bei der Wahl der entsprechenden NachfolgerInnen hatte sie keine glückliche Hand. Von Liegenschaftsverwalterin Maria Holzer-Britschgi musste sie sich nach kurzer Zeit wieder trennen. Als Nachfolger holte sie dann den ehemaligen Swisscom-Manager Beat Grütter. Als Sekretärin des Fonds eine wichtige Rolle spielt die 1996 als FDP-Gemeinderätin abgewählte Theres Giger.

Schliesslich überliess die rot-grüne Mehrheit nach der Regierungskrise vom April 2003 die Finanzdirektion dem als Polizeidirektor abgesetzten FDP-Rechtsaussssen Kurt Wasserfallen.

Freiburgstrasse 52



Oberweg 8



Bürglenstrasse 69



Jolimontstrasse 17



Bau-, Boden-
und Mietrecht

Warum ist die Miete so teuer?

In der kapitalistischen Welt wird der Boden wie ein vermehrbares Marktprodukt gehandelt. Das heisst, der Bodenpreis bestimmt sich im wesentlichen durch Angebot und Nachfrage auf dem Markt.

Gemäss Marktgesetzmässigkeiten regelt sich der Wert je nach Lage des Grundstücks: Je zentraler zu einem städtischen Zentrum, je besser erschlossen mit Verkehrsmitteln, je besser die umliegende Infrastruktur (Läden, Schulen, Kulturangebot etc.), desto mehr wird für den Boden geboten. In beliebten Wohngebieten (Breitenrain, Länggasse) oder in Villengebieten in Gemeinden mit niedrigem Steuerfuss (Muri, Zug etc.) koppeln sich die Preise von vernünftigen Gesetzmässigkeiten ab, es werden Liehaberpreise bezahlt.

Eingeschränkt wird die freie Preisbildung durch rechtliche Bestimmungen, die wichtigsten sind das Mietrecht und die Baugesetze, die unter anderem festlegen, was für eine Nutzung und wie viel

davon (Anzahl Stockwerke, Abstände zu den Nachbargrundstücken) auf dem Boden realisiert werden kann.

Da der Boden an den gefragtesten Lagen zum grössten Teil schon überbaut und nicht vermehrbar ist, steigt der Wert mit der Zeit automatisch. Bodenbesitz ist eine der sichersten Geldanlagen, was für zusätzlichen Preisdruck sorgt.

Je besser die Lage, desto mehr wird fürs Wohnen bezahlt. Je mehr bezahlt wird, desto höher sind auch die Ansprüche an die Ausstattung: Raumgrösse und Komfort wie eigene Waschmaschine, edle Materialien, Design-Bäder und -Küchen müssen eingebaut werden. Funktionstüchtige aber «demodierte» Teile werden rausgerissen und entsorgt. Diese unökologische Entwicklung verteuert den Wohnraum natürlich zusätzlich.

In der nächsten Nummer: Wie die Swisscom-Privatisierer die Liegenschaftsverwaltung unterwandern.

HÜSLIRECHNUNG

Beispiel älteres Mehrfamilienhaus in guter Lage mit 5 4-Zimmer-Wohnungen, Verkauf an Meistbietenden

Wer kann wie viel bieten?

Wie hoch sind die Mieten beim neuen Besitzer?

INVESTITIONSRECHNUNG MIETERINNENGENOSSENSCHAFT

Ziel: Langfristige Sicherung von günstigem Wohnraum

1. Mietkosten werden so angesetzt, dass eine 4-Zimmer-Wohnung für ein Paar mit 2 Kindern erschwinglich bleibt. Erneuert wird Küche und Bad: Maximal Fr. 1'500/Monat
2. Ertragswert: Fr. 90'000 sind 5.75% (6.75 Bruttorendite für vermietete Mehrfamilienhäuser – 1% Gewinnweitergabe an Mietern), 100% = Fr. 1'565'000
3. Erforderliche Investitionen für Renovation: Werterhaltung Fr. 150'000
4. Investitionen in Umbau: Wertsteigerung 50'000/Wohnung = Fr. 250'000
5. Maximal möglicher Kaufpreis: Fr. 1'565'000 – 150'000 – 250'000 = **Fr. 1'165'000**

INVESTITIONSRECHNUNG FAIRER HAUSBESITZER

Ziel: Sichere Geldanlage, garantierte Rendite des eingesetzten Eigenkapitals

1. Mietkosten: Quartierüblicher Preis für erneuerte Wohnungen in dieser Lage: 4-Zimmer-Wohnung mit neuem Balkon, erneuerter Küche und Bad, neu zusätzliche Dusche: Fr. 2'000/Monat
2. Ertragswert: Fr. 120'000 = 6.75% (Bruttorendite für vermietete Mehrfamilienhäuser), 100% = Fr. 1'778'000
3. Erforderliche Investitionen für Renovation: Werterhaltung Fr. 150'000
4. Investitionen für Umbau: Wertsteigerung Fr. 75'000/Wohnung = Fr. 375'000
5. Maximal möglicher Kaufpreis: Fr. 1'778'000 – 150'000 – 375'000 = **Fr. 1'253'000**

INVESTITIONSRECHNUNG IMMOBILIENHAI

Ziel: Maximale Rendite des eingesetzten Kapitals, schneller Gewinn

1. Ertrag: Für Stockwerkeigentum wird mehr bezahlt als für Mietwohnungen: Maximal mögliche Limite für total sanierte Wohnungen in dieser Lage: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, neue Luxusküche, erneuertes Bad, zusätzliche Dusche, Lifteinbau, Tumbler und Waschmaschine in der Wohnung, trittschalldämmte Parkettböden etc.: Verkaufspreis Fr. 500'000 (theoretische Miete: 6.5%: Fr. 2'700/Mt.)
2. Wiederverkaufswert: 500'000 x 5 = Fr. 2'500'000
3. Erforderliche Investitionen für Renovation: Werterhaltung Fr. 150'000
4. Investitionen für Umbau: Wertsteigerung Fr. 150'000/Wohnung = Fr. 750'000
5. Gewinnerwartung, Steuern etc.: 50'000 Gewinn Spekulant, 50'000 Steuern: Fr. 100'000
6. Maximal möglicher Kaufpreis: Fr. 2'500'000 – 150'000 – 750'000 – 100'000 = **Fr. 1'500'000**

FRAGE: WEM WIRD DAS HAUS VERKAUFT?

WER KANN SICH DIE WOHNUNG NOCH LEISTEN?

Ausverkauf – diese Häuser werden verscherbelt

Fellenbergstrasse 5a



Einsteinstr. 7



Engelhaldestrasse 198–204



wohn blitz
Berne Zeitung für die Erhaltung
von günstigem Wohnraum

IMPRESSUM

Herausgeberin
AG Wohnen, Dammweg 43, 3013 Bern

agwohnen@lorraine.ch

AG Wohnen ist der Zusammenschluss von sieben selbstverwalteten Wohnbaugenossenschaften.

Verantwortlich
Johannes Wartenweiler,
Til Rösler, Nick Luethi,
Christine Blau