

Interpellation Fraktion SP/JUSO (Halua Pinto de Magalhães/Lena Allenspach, SP): Immobiliensystemkrise angehen – Wem gehört der Boden in der Stadt Bern?

Die Stadt Bern ist in vielen Bereichen der Wohnbaupolitik eine Vorreiterin. Dennoch spitzt sich die Lage für Mieter:innen weiter zu und bezahlbarer Wohnraum ist längst keine Selbstverständlichkeit mehr. Spätestens seit der multiplen Krise 2008 wurden Finanzanlagen in Immobilienportfolios auch für Akteure aus dem Finanzsektor interessant. Denn in einer für Investor:innen ungewissen Zeit warten im Immobiliensektor gerade für grosse Unternehmen satte Gewinne bei überschaubaren Risiken. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass auch für die Grossbanken und ihre Immobilienfonds Wohnraum eine Finanzanlage ist, die auf maximale Renditesteigerung zielt. Aktuell führt die Übernahme der Credit Suisse durch die UBS nun beispielsweise dazu, dass die neue Grossbank eine dominante Akteurin auf dem Schweizer Immobilienmarkt wird.¹

Die Einflussmöglichkeiten der Stadt im Wohnungsangebot sind begrenzt, denn die Einwohnergemeinde selbst besitzt weniger als ein Viertel des städtischen Bodens und vom gesamten Stadtboden befinden sich unbebaute Landflächen grossmehrheitlich im Besitz der Burgergemeinde. Das Grundeigentum letzterer gilt als privat und beläuft sich auf fast einen Drittel. Ein weiterer Drittel des städtischen Bodens wird von Privaten bewirtschaftet. Strengere Vorgaben auf bestehende Wohnbauten dieser zwei Drittel können nicht auferlegt werden und das, obwohl die öffentlichen Investitionen in die städtische Infrastruktur und Dienstleistungen den Bodenwert kontinuierlich erhöht haben. Diese Investitionen tragen die Steuerzahlenden und im Falle der Mieter:innen durch die aufgewerteten Wohnungen gleich doppelt. Angesichts der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum stellt sich umso mehr die Frage, ob mit unserem Lebensraum weiterhin leistungslose Gewinne zu erzielen sind. Wir sind grundsätzlich davon überzeugt, dass Boden und Wohnraum der Spekulation entzogen und nach einer gemeinnützigen Logik bewirtschaftet werden sollte. Die Zeichen der Zeit weisen allerdings auf andere Entwicklungen hin.

Noch ist nicht abzuschätzen, ob die Übernahme der Credit Suisse dazu führt, dass sich der Druck auf die Mieter:innen noch verstärkt. Daher ist es wichtig, eine Übersicht zu erhalten, welche Mietobjekte die Credit Suisse und in Zukunft die UBS direkt oder indirekt über ihre Anlagevehikel kontrolliert.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Wie hoch ist auf dem Gebiet der Stadt Bern schätzungsweise der Anteil des Eigentums der Credit Suisse Group oder der Credit Suisse AG, inklusive ihrer Fonds und Tochtergesellschaften?
2. Falls die UBS plant, Liegenschaften aus diesem erweiterten Portfolio zu verkaufen, wie kann der Gemeinderat auf geeignetem Weg sicherstellen, dass die öffentliche Hand sowie gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften, Stiftungen usw.) zum Zug kommen?
3. Gibt es weitere Akteure auf dem städtischen Immobilienmarkt, die eine ähnliche Dominanz aufweisen? Inwiefern handelt es sich dabei um börsenkotierte

Bern, 01. Juni 2023

Erstunterzeichnende: Halua Pinto de Magalhães, Lena Allenspach

¹ Das Bündnis «Credit-Suisse-Immobilien enteignen und Vergesellschaften» hat ein paar anschauliche Zahlen zusammengetragen: <https://cs-immobilien-enteignen.ch/>

Mitunterzeichnende: Johannes Wartenweiler, Michael Sutter, Nora Krummen, Nicole Silvestri, Timur Akçasayar, Chandru Somasundaram, Fuat Köçer, Sofia Fisch, Paula Zysset, Diego Bigger, Szabolcs Mihalyi, Valentina Achermann

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Diese Frage kann vom Gemeinderat nicht beantwortet werden. Die Eigentumsverhältnisse sämtlicher Liegenschaften werden zwar erfasst, eine Rastersuche (Zusammenzug aller Liegenschaften eines einzelnen Eigentümers/einer einzelnen Eigentümerin) ist aus Datenschutzgründen jedoch nicht möglich. Im Übrigen gilt dies auch auf kantonaler Ebene. Einzelauskünfte können jedoch beim kantonalen Grundbuchamt online abgefragt werden:

<https://www.gba.dij.be.ch/de/start/dienstleistungen/online-abfragen/eigentumsauskunft.html>

Zu Frage 2:

Immobilien Stadt Bern (ISB) prüft konstant geeignete Kaufobjekte. Die Suche deckt diverse Kanäle und Plattformen ab. Zudem steht ISB diesbezüglich in einem regen Austausch mit verschiedenen Institutionen (Bund, Kanton, Wirtschaftsamt etc.). Auch allfällige Liegenschaftsverkäufe der UBS würden, sofern ein Erwerb das städtische Portfolio sinnvoll ergänzen könnte, im üblichen Rahmen durch ISB geprüft. Es gibt keine Instrumente, mit denen der Gemeinderat sicherstellen könnte, dass die öffentliche Hand sowie gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (bevorzugt) zum Zug kommen würden, falls die UBS planen sollte, Liegenschaften im grösseren Stil zu verkaufen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass sich die Stadt nicht an spekulativen Kaufgeschäften beteiligt und es daher leider nur selten zu einem erfolgreichen Geschäftsabschluss kommt.

Zu Frage 3:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Bern, 23. August 2023

Der Gemeinderat