

**Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA! (Marieke Kruit/Lena Sorg, SP/Rahel Ruch, GB): Keine Immobilienspekulation unter Gemeinwesen: Die Stadt soll kantonale Immobilien zum Schätzwert kaufen können**

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern ist seit Jahren tief, auch als Folge davon steigen und steigen die Mietzinse. Für Familien mit Kindern, ältere Personen, Personen mit wenig Einkommen, aber auch zunehmend für mittlere Einkommen werden zu hohe Mieten zu einer enormen Belastung des Haushaltsbudgets.

Der Gemeinderat hat die angespannte Wohnungsmarktsituation erkannt und sich zum Ziel gesetzt, viel fältiges Wohnen für alle zu ermöglichen. Zudem will er genügend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse schaffen. In seiner Wohnstrategie 2019-2022 legt der Gemeinderat einen Schwerpunkt auf städtischen, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Stadt baut vermehrt selbst und vergrössert ihr Wohnungsportfolio. Letzteres ist jedoch nur möglich, wenn die Stadt Liegenschaften zu angemessenen Preisen dazu erwerben kann; etwa auch Liegenschaften, die vom Kanton oder Bund veräussert werden, die bekanntlich mit Steuergeldern erstellt oder erworben wurden. Doch wie sich gezeigt hat, ist dies ein schier unmögliches Unterfangen, da sowohl Kanton als auch Bund ihre Liegenschaften in der Regel an den Meistbietenden verkaufen.

Eine Veräusserung zu Marktpreisen führt oft zu immens hohen Beträgen, wie der Verkauf der ehemaligen Alkoholverwaltung des Bundes in der Stadt Bern gezeigt hat. Die Stadt hat für dieses ehemalige Verwaltungsgebäude an bester Lage mit einem fairen Angebot mitgeboten. Im Zuge des Bietendenverfahrens musste sie aussteigen, nachdem Gebote für ein Mehrfaches vorlagen. Als der Kanton im Sommer 2017 das Wohn- und Geschäftshaus an der Münstergasse 32 veräusserte, war in der Verkaufsdokumentation festgehalten: «Der Richtpreis für das Verkaufsobjekt beträgt 6.5 Mio. Franken. Der Markt wird über den definitiven Verkaufspreis entscheiden.» Auch damals ging die Stadt leer aus.

Heute verkauft der Kanton Bern seine Immobilien ohne rechtliche Vorgabe zum Verkaufsverfahren bzw. zum Verkaufspreis. Praxis ist: Die Gebäude werden gemäss Verkehrswert der Steuerbehörde referenziert. Bei einer bestimmten Grösse holt der Kanton zudem eine externe Schätzung ein. Den höheren Betrag gibt er nachher in der Ausschreibung an. Der Kanton Bern erkundigt sich schon heute bei den Gemeinden über deren Kaufinteresse (gemäss Vorstossantwort Jordi, 071-2017). Diese Erkundigung bleibt aber wirkungslos, wenn die Gemeinden kaum eine Chance auf den Zuschlag haben, weil die Immobilien schlussendlich – in einem überhitzten Markt – an die Meistbietenden gehen.

Fakt ist, das Bietendenverfahren führt fast immer zu drastisch höheren Verkaufspreisen im Vergleich mit klassischen und üblichen Schätzverfahren. Bund und Kanton beteiligen sich so aktiv an der Immobilienspekulation und fördern sie sogar noch, was die Mieten zusätzlich in die Höhe treibt.

*Antrag*

Der Gemeinderat wird aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass der Regierungsrat des Kantons Bern die gängige Praxis der kantonseigenen Immobilienverkäufe überdenkt und anpasst. Und zwar wie folgt: Die Immobilien sollen maximal zum Schätzwert veräussert werden und auf die Durchführung von Bietenden verfahren soll verzichtet werden. Zudem sollen die kantonseigenen Immobilien – wenn immer möglich – an kaufinteressierte Städte und Gemeinden veräussert werden.

Bern, 31. Oktober 2019

*Erstunterzeichnende: Marieke Kruit, Lena Sorg, Rahel Ruch*

*Mitunterzeichnende: Michael Sutter, Nora Krummen, Laura Binz, Bernadette Häfliger, Edith Siegenthaler, Martin Krebs, Benno Frauchiger, Bettina Stüssi, Szabolcs Mihalyi, Fuat Köçer, Ayse Turgul, Nadja Kehrl-Feldmann, Katharina Altas, Peter Marbet, Mohamed Abdirahim, Leena*

Schmitter, Devrim Abbasoglu-Akturan, Seraina Patzen, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Franziska Grossenbacher, Regula Bühlmann, Barbara Nyffeler

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung bei ihm.

Der Gemeinderat hat in der laufenden Legislatur einen «Runden Tisch zur Immobilienpolitik der Stadt Bern» auf Stufe Politik und Verwaltung initiiert. Zweimal jährlich treffen sich sowohl auf politischer wie auch auf höchster Verwaltungsebene Vertretungen von Stadt Bern, Kanton Bern, Bund (Bundesamt für Bauten und Logistik) und Burgergemeinde Bern. Der Austausch hat sich als wichtig erwiesen, auch wenn bilanziert werden muss, dass bisher keine zielführenden Veränderungen beim Umgang von Immobilienverkäufen sowohl beim Kanton Bern als auch beim Bund erreicht werden konnten. Dies betrifft zum Beispiel die Forderung der Stadt Bern für ein generelles Vorkaufsrecht zu Gunsten der Standortgemeinde (siehe Prüfungsbericht vom 19. Oktober 2016 zum Postulat Fraktion SP [Rithy Chheng, SP]: Vorkaufsrecht der Stadt Bern bzw. Wohnbaugenossenschaften an den eidgenössischen und kantonalen Liegenschaften und Grundstücken in der Gemeinde Bern).

Im September 2019 wurde im Grossen Rat die Motion «Kantonale Immobilien zum Schätzwert an Gemeinden verkaufen» eingereicht, deren Forderung vergleichbar ist mit der vorliegenden Motion. Die Antwort des Regierungsrats liegt seit dem 15. Januar 2020 vor. Der Regierungsrat lehnt die Motion ab und bezieht sich dabei auf Artikel 33 des Gesetzes vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0): «Gemäss Artikel 33 FLG nutzt und verwaltet der Kanton sein Vermögen im Interesse der Erfüllung seiner Aufgaben sorgfältig, sparsam und wirtschaftlich. Auf dieser Vorgabe basiert auch die Immobilienstrategie des Kantons Bern, welche der Regierungsrat am 20. März 2019 genehmigt hat. Gemäss obigen Vorgaben und Grundsätzen sieht der Kanton vor, Immobilien zu Marktpreisen zu veräussern. Damit wird nicht Immobilienspekulation befördert, sondern das Vermögen des Kantons sorgfältig bewirtschaftet. Dies ist namentlich mit Blick auf seine finanzielle Lage unverzichtbar. Weiter muss sich der Kanton an das Gleichbehandlungsgebot aller Marktteilnehmenden halten. Diese Grundsätze implizieren, Immobilien nicht unter dem Marktpreis an bestimmte Käufergruppen zu vergeben. Denkbar wäre ein Vorkaufsrecht zum Preis des Meistbietenden, dies hat der Regierungsrat jedoch aufgrund der Verzögerung von Verkaufsgeschäften und den potenziell schlechteren Verkaufserlösen bereits [...] abgelehnt».

Der Kanton geht, wie er selber schreibt, bei Veräusserungen von Immobilien wie folgt vor: «Basis für die Kalkulation bildet der Verkehrswert/Marktwert (auf der Grundlage von Vergleichswerten effektiver Verkäufe) gemäss Steuerverwaltung des Kantons Bern. Bei grösseren Transaktionen wird zudem seit Herbst 2019 in den meisten Fällen zusätzlich ein externes Marktpreisgutachten erstellt. Anschliessend wird das Objekt am Markt ausgeschrieben und an den Meistbietenden vergeben. Die in der Motion verlangte Schätzwertmethode ergibt zwar zweifellos eine Annäherung an den Marktwert, bietet jedoch keine Gewähr, dass das volle Marktpotenzial ausgeschöpft werden kann».

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage werden die Möglichkeiten und der Spielraum des Gemeinderats, die Haltung des Regierungsrats im Sinne der Motionärinnen zu beeinflussen, als ge-

ring eingeschätzt. Da der Gemeinderat die Anliegen der Motionärinnen jedoch vollumfänglich unterstützt, werden sie bei den künftigen Treffen im Rahmen des «Runden Tisches zur Immobilienpolitik der Stadt Bern» und in weiteren passenden Kontexten weiterhin eingebracht und verfolgt.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*

Keine.

### **Antrag**

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion als Richtlinie erheblich zu erklären.
2. Die Antwort gilt in diesem Fall gleichzeitig als Begründungsbericht.

Bern, 22. April 2020

Der Gemeinderat