

## Parlamentarischer Vorstoss. Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 240-2019  
Vorstossart: Motion  
Richtlinienmotion: ☒  
Geschäftsnummer: 2019.RRGR.288

Eingereicht am: 11.09.2019

Fraktionsvorstoss: Nein  
Kommissionsvorstoss: Nein  
Eingereicht von: Schindler (Bern, SP) (Sprecher/in)  
Imboden (Bern, Grüne)  
Stampfli (Bern, SP)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein  
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 28/2020 vom 15. Januar 2020  
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion  
Klassifizierung: Nicht klassifiziert  
Antrag Regierungsrat: **Ablehnung**



### Kantonale Immobilien zum Schätzwert an Gemeinden verkaufen

---

Der Regierungsrat wird beauftragt, bei Verkäufen von kantonseigenen Immobilien die gängige Praxis so anzupassen, dass gegenüber Gemeinden ausschliesslich der Schätzwert der Immobilie geltend gemacht wird.

#### Begründung:

Die Immobilien des Kantons Bern werden ohne rechtliche Preisvorgabe veräussert. Sie werden gemäss Verkehrswert der Steuerbehörde referenziert. Ab einer bestimmten Grösse wird zudem eine externe Schätzung durchgeführt. Der höhere Betrag wird dann in die Ausschreibung gegeben.

Es ist wichtig, dass Gemeinden ihr Interesse kundtun können und dann auch eine Option auf Kauf haben. Der Kanton erkundigt sich schon bisher bei den Gemeinden über ihr Interesse (gemäss Vorstossantwort Jordi, Motion 071-2017). Diese Erkundigung bleibt aber wirkungslos, wenn anschliessend ein Bieterverfahren durchgeführt wird.

Eine Veräusserung zu Marktpreisen nimmt oft absurde Dimensionen an. Das Beispiel der ehemaligen Alkoholverwaltung des Bundes in der Stadt Bern zeigt dies exemplarisch: Ein ehemaliges Verwaltungsgebäude an bester Lage stand zum Verkauf. Die Stadt machte ein faires Ange-

bot, wurde aber mit dem vierfachen Betrag massiv überboten, so dass sie nicht mithalten konnte und den Zuschlag nicht erhielt. Auch die kantonseigene Immobilie an der Münsterergasse 32 wurde in einem Bieterverfahren veräussert. Über diesen Preis wurde zudem Stillschweigen vereinbart (gemäss Vorstossantwort Imboden, Finanzmotion 083-2017).

Das Bieterverfahren führt im Vergleich zu klassischen und üblichen Schätzverfahren fast immer zu drastisch höheren Preisen (ausser vielleicht im Berner Jura, wo Immobilien häufig unterbezahlt sind).

Der Kanton beteiligt sich damit aktiv an der Immobilienspekulation und fördert sie sogar noch, was die Preise und danach auch die Mieten zusätzlich in die Höhe treibt.

Zudem eröffnet es Bietenden die Möglichkeit, unrechtmässig erworbene Finanzmittel einzusetzen, da Immobilienkäufe zum Beispiel nicht dem Geldwäschereigesetz unterstellt sind.

Das Schätzverfahren wird bereits vielerorts angewendet. Direkt bei Veräusserungen von Immobilien, aber auch beispielsweise bei Bewertungen im Rahmen der Rechnungslegung von Pensionskassen.

Es ist wichtig, dass die öffentliche Hand, hier in Form der Gemeinden, ihre Aufgaben zu fairen Bedingungen umsetzen kann.

### **Antwort des Regierungsrates**

*Bei der vorliegenden Motion handelt es sich um eine Motion im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates (Richtlinienmotion). Der Regierungsrat hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grades der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrages, und die Entscheidungsverantwortung bleibt beim Regierungsrat.*

Der Regierungsrat ist gemäss Artikel 89 Absatz 3 Kantonsverfassung abschliessend zuständig für den Verkauf kantonaler Grundstücke. Gemäss Art. 33 FLG<sup>1</sup> 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, welcher 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 in der M 071-2017 abgelehnt.

Wie die Motionärinnen und der Motionär selbst richtig schreiben, geht der Kanton 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

<sup>1</sup> Gesetz über die Steuerung von Finanzen und Leistungen vom 26.03.2002 (FLG; BSG 620.0)

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.

Die im Vorstoss erwähnte Anwendung eines Schätzpreises bei Pensionskassen bezieht sich auf die Bilanzierung. Verkäufe müssen demgegenüber aber aufgrund ihrer Sorgfaltspflicht zu den bestmöglichen Konditionen für die Pensionskasse erfolgen. Zu der in der Motion geäusserten Angst, wonach die bei Kanton, Bund und den Pensionskassen gängige Praxis zu Geldwäscherei führe, kann der Regierungsrat beruhigen. Selbstverständlich werden vor jedem Verkauf die hierfür notwendigen Abklärungen getroffen. Die Käufer sind dem Kanton denn auch meistens bekannt.

Bezüglich der Aufgaben der öffentlichen Hand ist wichtig festzuhalten, dass sich Liegenschaften, welche für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben notwendig sind, in Spezialzonen, zum Beispiel der sogenannten Zone für öffentliche Nutzung (ZöN), befinden. Damit werden sie bereits sehr wirksam der Spekulation entzogen. So ist sichergestellt, dass die Gemeinden ihre Aufgaben zu fairen Bedingungen erfüllen können. Der Kanton arbeitet im Rahmen seiner Möglichkeiten denn auch sehr gut mit den Gemeinden zusammen.

Aus den vorangehend genannten Gründen beantragt der Regierungsrat die Ablehnung der Motion.

Verteiler

- Grosser Rat