
Vorstoss-Nr: 271-2011
Vorstossart: **Motion**
Eingereicht am: 07.09.2011
Eingereicht von: SVP (Messerli, Interlaken) (Sprecher/ -in)
Weitere Unterschriften: 0
Dringlichkeit:
Datum Beantwortung: 14.03.2012
RRB-Nr: 391/2012
Direktion: BVE

Bezahlt der Kanton marktübliche Mietzinsen?

Der Regierungsrat wird beauftragt,

1. durch eine externe Fachstelle überprüfen zu lassen, inwiefern die Mietzinsen der vom Kanton gemieteten Immobilien, deren Zinsen jährlich 250 000 Franken übersteigen, marktüblich sind;
2. bei vom Kanton gemieteten Immobilien, deren Mietzinsen 250 000 Franken jährlich nicht übersteigen, eine amtsinterne Analyse der Marktüblichkeit der Mietzinsen durchzuführen;
3. dem Grossen Rat über die Ergebnisse Bericht zu erstatten.

Begründung:

Der Kanton ist als fairer und grosszügiger Mieter von Immobilien bekannt; verschiedentlich scheint er aber allzu grosszügig zu sein. Im Rahmen der finanzpolitisch bedingten Sparrunde, beschloss der Regierungsrat, die Schlossbergschule in Spiez zu schliessen. Dagegen erwächst nun Widerstand mit u. a. der Begründung, der Kanton Bern bezahle der Gemeinde Spiez als Eigentümerin der Schulanlage weit überhöhte, mithin nicht marktübliche Mietzinsen. Der Kanton bezahlt der Gemeinde Spiez eine jährliche Miete von 1,8 Mio. Franken zuzüglich Nebenkosten von 250 000 Franken. Abklärungen haben ergeben, dass ungefähr die Hälfte dieses Mietzinses marktüblich wäre.

Die Vermutung ist nicht von der Hand zu weisen, dass dies kein Einzelfall ist. Die Höhe des Mietpreises dieses Objekts wurde nur über besondere finanzpolitische Massnahmen bekannt. Eine umfassende Untersuchung der Zinsen weiterer Mietobjekte drängt sich demzufolge und gerade vor dem Hintergrund der angespannten finanziellen Lage des Kantons auf.

Wegen des kostenbedingten administrativen Aufwands dieser Abklärungen durch eine externe Fachstelle wird beantragt, nur die höheren Mietzinsgruppen extern untersuchen zu lassen, die tieferen jedoch einer amtsinternen Analyse zu unterziehen.

Der Regierungsrat hat dem Grossen Rat über die Ergebnisse dieser Abklärungen einen kurzen Bericht zu erstatten.



Antwort des Regierungsrates

In erster Linie werden für kantonale Nutzungen kantonseigene Liegenschaften verwendet. Mietverhältnisse werden nur dann eingegangen, wenn keine geeigneten eigenen Räumlichkeiten rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden können, oder wenn ungewiss ist, wie sich ein bestimmter Raumbedarf entwickeln wird. Heute beträgt der Anteil der gemieteten Flächen an den gesamthaft zur Verfügung gestellten Flächen 24 Prozent und liegt damit etwas über dem Richtwert von 20 Prozent.

Wenn der Kanton Bern Immobilien zumieten muss, setzt er sich immer für möglichst günstige Mietzinsen ein. Bei einigen Mietverhältnissen resultieren allerdings höhere Mietzinse als erwünscht. Dies kann verschiedene Gründe haben. Massgeblich sind der Markt und die konkreten Verhandlungspositionen. Kommt zum Beispiel nur ein bestimmtes Mietobjekt in Frage oder besteht ein hoher zeitlicher Druck, ist die Verhandlungsposition des Kantons ungünstig und das wirkt sich direkt in den aushandelbaren Mietzinsen und Vertragsnebenbedingungen aus.

Der Kanton hat rund 600 Mietverträge mit Dritten abgeschlossen. Er bezahlt gesamthaft gesehen marktübliche Mietzinse (Stand Vertragsabschluss). Wie erwähnt, kann das Ziel, günstige Mietzinse auszuhandeln, jedoch nicht immer erreicht werden:

- Das in der Motion konkret genannte Beispiel der Schlossbergschule Spiez geht auf einen Mietvertrag aus dem Jahr 1991 zurück. Der Grosse Rat hat die Ausgaben am 10. Dezember 1991 bewilligt. Die erste feste Mietdauer wurde auf zwanzig Jahre festgelegt und dauert noch bis zum 31. Dezember 2014. Eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrags oder eine Reduktion des Mietzinses konnte nicht erwirkt werden. Aus heutiger Sicht ist der Mietzins klar zu hoch.
- Bei der räumlichen Umsetzung der Reform der dezentralen Verwaltung und der Justizreform hat der hohe Zeitdruck – und die dadurch schlechte Verhandlungsposition des Kantons – teilweise zu unerwünscht hohen Mietzinsen geführt. Dies betrifft die folgenden Mietobjekte:

Bern – Effingerstrasse 34

Langnau – Marktstrasse 7

Bern – Laupenstrasse 18, 18a

Moutier – Rue Centrale 33

Biel – Kontrollstrasse 20

Thun – Scheibenstrasse 11

Langenthal – Melchnaustrasse 28

- Im Rahmen der Kantonalisierung von Aufgaben – beispielsweise beim Projekt Police Bern oder bei der Kantonalisierung der Berufsschulen – muss der Kanton immer wieder Zumietverträge übernehmen, die er nicht selbst ausgehandelt hat. Andere Fälle betreffen Mietobjekte, für die keine geeigneten Alternativen bestehen. Dies trifft insbesondere bei den folgenden Mietobjekten zu:

Bern – Hallerstrasse 6 – 12

Kehrsatz – Weidliweg 2, 2a, 2c

Bern – Neubrückstrasse 166

Ostermundigen – Milchstrasse 10

Bern – Schwarztorstrasse 48

Spiez – Schlüsselmattenweg 23, 23a

Biel – Salzhausstrasse 18

Die Fälle, in denen vergleichsweise hohe Mietzinse bezahlt werden, sind bekannt und die Gründe für die hohen Mietzinse wurden – wie oben erläutert – verwaltungsintern analysiert. Wesentlich ist, dass solche Mietverhältnisse so rasch als möglich abgelöst werden. Eine zusätzliche Überprüfung aller Mietzinse auf ihre Marktüblichkeit erachtet der Regierungsrat hingegen nicht als sinnvoll. Die externe Überprüfung durch eine Beratungsfirma und die umfassende amtsinterne Analyse mit Berichterstattung würden weitere Kosten und Verwaltungsaufwände, verursachen, ohne dass davon neue Erkenntnisse erwartet werden dürften.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Anliegen der Motion, es seien grundsätzlich nur marktübliche Mietzinse zu bezahlen, der heutigen Praxis entspricht. Diese Praxis wird mit aller möglichen Konsequenz verfolgt und Ausnahmen dürfen nur dann in Frage kommen, wenn sie in Einzelfällen unvermeidbar sind. Soweit Mietverträge mit unerwünscht hohen Mietkosten bestehen, werden sie laufend überwacht und rasch möglichst abgelöst..

Antrag: Ablehnung der Motion

An den Grossen Rat