

Parlamentarischer Vorstoss. Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 042-2015
Vorstossart: Interpellation
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2015.RRGR.99

Eingereicht am: 22.01.2015

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Brand (Münchenbuchsee, SVP) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 753/2015 vom 17. Juni 2015
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert



Marktüblichkeit der Mietzinsen bei Zumietobjekten

Bei der Beratung des Berichts «Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten» in der Novembersession 2014 sind verschiedene Fragen offen geblieben, die noch beantwortet werden sollten.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welche im Bericht erwähnten Mietverhältnisse mussten unter dem Druck der Verhältnisse (zeitlicher Druck/schlechte Verhandlungsposition) abgeschlossen werden?
2. Was gedenkt der Regierungsrat zu unternehmen, um nicht mehr unter zeitlichem Engpass handeln zu müssen?
3. Wie ist der Unterschied des Mietzinses in Langnau (CHF 290.00 pro m²) zu demjenigen an der Laupenstrasse in Bern (CHF 280.00 pro m²) zu erklären?
4. Was heisst «nutzungsspezifischer Ausbau» im Allgemeinen und insbesondere im Fall Laupenstrasse 18 in Bern?
5. Darstellung der Mietverhältnisse, insbesondere des Mietzinses, betreffend die Berufsschule für Verwaltung bwd beim Wankdorfcenter in Bern im Vergleich zu der in der Nähe gelegenen «Feusi»?
6. Darstellung der Mietverhältnisse «Regionalgericht» an der Effingerstrasse 34 in Bern?

Antwort des Regierungsrates

1. Bei den im Bericht einzeln aufgeführten 17 Mietverhältnissen sind die hohen Quadratmeterpreise mehrheitlich durch Mieterausbauten (mit kurzer Amortisationszeit) begründet, was auf 13 Verträge zutrifft. Bei den drei Mietverträgen an der Hallerstrasse 6 und 8 in Bern mussten Mietverhältnisse übernommen werden, deren Konditionen nicht mittels Nachverhandlungen verbessert werden konnten. Lediglich beim Mietvertrag Neubrückestrasse 166 in Bern (Projekt Police Bern) konnte im Nachhinein der Mietpreis gesenkt werden. Zeitdruck bestand bei den Mietobjekten Laupenstrasse 18/18a in Bern, Kontrollstrasse 20 in Biel, Marktstrasse 7 in Langnau und Rue Centrale 33 in Moutier.
2. Die Verwaltungseinheiten wurden avisiert, bei Bedürfnisänderungen auch die zeitliche Umsetzbarkeit zu berücksichtigen, damit künftig zeitliche Engpässe gezielter vermieden werden können. Auch die Standort- und Objektauswahl ist nebst der jeweils aktuellen Marktlage entscheidend. Bei der Erarbeitung neuer Gesetzesvorlagen oder bei Gesetzesrevisionen sind deren Auswirkungen auf den künftigen Raumbedarf standardmässig zu überprüfen.
3. Der Nettomietzins von rund CHF 290.-- pro m²/Jahr für das Mietobjekt an der Marktstrasse 7 in Langnau beinhaltet Annuitätenzahlungen für den aufwändigen Ausbau der Mieträumlichkeiten. Diese sind bis Ende Januar 2025 (erste fixe Mietdauer) zu leisten. Danach wird sich der Mietzins deutlich reduzieren. Bei einer Verlängerung bis 31. Januar 2030 wurde ein Nettomietzins von CHF 165.-- pro m²/Jahr vereinbart und bei einer nachfolgenden Verlängerung bis 31. Januar 2035 ein solcher von CHF 135.--. Bei der Laupenstrasse 18 in Bern handelt es sich demgegenüber beim Quadratmeterpreis von CHF 280.-- um die Rohbaumiete.
4. Nutzungsspezifische Ausbauten sind Um- und Ausbauten von Mietflächen, die für die jeweiligen Nutzerbedürfnisse der Verwaltungseinheiten speziell nötig sind. Bei den meisten Zumietobjekten handelt es sich um Büro- und Gewerbeflächen, teilweise sogar nur um Rohbauten. An der Laupenstrasse 18 (Zivilstandsamt und Ausweiszentrum Bern) musste nachträglich ein zusätzlicher Personenaufzug (rollstuhlgängiger Aussenlift) neu erstellt werden. Dies machte eine Anpassung der Gebäudefassade und den Bau eines zusätzlichen Liftschachts (spezielle Fassadenkonstruktion) nötig. Weitere erhöhte Anforderungen an den Ausbau der Mietflächen waren die Kundenschalter, die Akustiktrennwandelemente, die Signaletik, die Lager- und Archiveinrichtungen und zusätzliche Sanitärinstallationen.
5. Das Bildungszentrum für Wirtschaft und Dienstleistung bwd ist seit 2013 ein privatrechtlich organisierter Verein und die "Feusi" ist eine private Bildungsanbieterin. In beiden Fällen sind die aktuellen Mietkonditionen nicht bekannt.
6. Das Zumietobjekt Effingerstrasse 34 in Bern wird durch das Regionalgericht Bern-Mittelland und die Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland genutzt und wurde nutzerspezifisch ausgebaut. Dafür fielen während fünf Jahren zusätzliche Zins- und Amortisationskosten von CHF 57.-- pro m²/Jahr an, die seit dem 31. März 2015 weggefallen sind, weil die Amortisationszeit abläuft. Der frühere Quadratmeterpreis von CHF 344.85 pro Jahr für die Totalfläche von 5'280 m² ist seitdem auf CHF 287.90 pro m²/Jahr reduziert und liegt damit für diesen Standort deutlich unter dem 90%-Quantil der Vergleichszahlen von Wüest & Partner.

An den Grossen Rat