

Stadtratssitzung vom 11. Juni 2020

Interpellation I 1/2020

Interpellation I 1/2020 betreffend keine Immobilienspekulation unter Gemeinwesen

SP-Fraktion vom 24. Januar 2020; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Thun ist seit Jahren tief, auch als Folge davon steigen die Mietzinse. Für Familien mit Kindern, ältere Personen, Personen mit eher geringem Einkommen, aber auch zunehmend mit mittlerem Einkommen werden hohe Mietzinse zu einer enormen Belastung des Haushaltsbudgets.

Der Gemeinderat hat die angespannte Wohnungsmarktsituation auch erkannt und sich zum Ziel gesetzt, vielfältiges Wohnen für alle zu ermöglichen. Zudem will er genügend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse schaffen. In seiner Wohnstrategie 2030 setzt sich der Gemeinderat unter dem Themenschwerpunkt „Zusammenarbeit + Wohnbauförderung“ das Ziel der direkten städtischen Wohnbauförderung: „Die Stadt Thun fördert den Wohnungsbau direkt, indem sie gezielt Land- und Liegenschaftskäufe tätigt.“

Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Stadt Liegenschaften zu angemessenen Preisen erwerben kann, etwa auch Liegenschaften, die vom Kanton oder Bund veräussert werden. Wenn nun der Kanton wie auch der Bund seine Liegenschaften dem Meistbietenden verkaufen, ist es für eine Gemeinde wie Thun schier unmöglich, diese zu erwerben.

Heute verkauft der Kanton Bern seine Immobilien ohne rechtliche Vorgaben 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. Diese Erkundigung bleibt aber wirkungslos, wenn die Gemeinden kaum eine Chance auf den Zuschlag haben, weil die Immobilien schliesslich an die Meistbietenden gehen. Fakt ist, das Bietenden-Verfahren 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.

Die SP-Fraktion interessiert sich unter diesem Hintergrund, wie die Situation in Thun aussieht und ob Handlungsbedarf besteht. Sie bittet den Gemeinderat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Liegenschaften und Grundstücke in der Gemeinde Thun sind im Besitz des Kantons Bern?

2. Welche Liegenschaften und/oder Grundstücke auf Thuner Boden hat der Kanton Bern in den letzten 10 Jahren verkauft?
3. Gab und/oder gibt es Grundstücke/Liegenschaften im Besitz des Kantons, die die Stadt Thun gekauft hat oder gerne gekauft hätte?
4. Gibt es Liegenschaften/Grundstücke in kantonalem Besitz, an denen die Stadt Thun in den kommenden Jahren an einem Kauf interessiert wäre?
5. Wie steht der Gemeinderat zur aktuellen Praxis des Kantons, Immobilien im Bietenden-Verfahren zu verkaufen?
6. Wünschenswert ist ein Vorkaufsrecht für Städte und Gemeinden. Sofern sie ein Kaufinteresse haben, würde ihnen die Immobilie maximal zum Schätzwert verkauft und ein Bietenden-Verfahren würde nur noch durchgeführt, sofern die jeweilige Stadt oder Gemeinde kein Interesse anmeldet. Wäre der Gemeinderat bereit, sich beim Regierungsrat des Kantons Bern in diesem Sinne dafür einzusetzen, die gängige Praxis der kantonseigenen Immobilienverkäufe zu überdenken und anzupassen?

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Welche Liegenschaften und Grundstücke in der Gemeinde Thun sind im Besitz des Kantons Bern?

Der Kanton Bern ist Eigentümer von insgesamt 65 Grundstücken innerhalb der Einwohnergemeinde Thun. Das Grundeigentum setzt sich wie folgt zusammen:

- 37 Strassengrundstücke (im Eigentum des Kantons Bern TBA OIK I)
- 3 Grundstücke als kantonaler Verwaltungssitz
- 9 Schulgrundstücke
- 4 Gewässer
- 7 Waldgrundstücke
- 5 übrige (Bonstettengut, Anmerkungsgrundstück, Anteil Golfplatz)

Zu Frage 2: Welche Liegenschaften und/oder Grundstücke auf Thuner Boden hat der Kanton Bern in den letzten 10 Jahren verkauft?

Der Kanton Bern publiziert den Verkauf von Grundstücken grundsätzlich nicht.

Zu Frage 3: Gab und/oder gibt es Grundstücke/Liegenschaften im Besitz des Kantons, die die Stadt Thun gekauft hat oder gerne gekauft hätte?

Die Einwohnergemeinde Thun hat seit 2010 folgende Grundstücke vom Kanton Bern erworben:

- 2014: Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. 1103. Hierbei handelt es sich um das Grundstück mit den Gebäuden Seestrasse 38 bis 48 (ehemalige Schadaugärtnerei).
- 2018: Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. 5203. Bei diesem Objekt handelt es sich um ca. 10'000m² Wald beim Strättlilturm.

Es gab in den letzten Jahren kein Grundstück, welches die Stadt Thun gerne vom Kanton erworben hätte und bei dem ein Kauf nicht zustande gekommen ist.

Zu Frage 4: Gibt es Liegenschaften/Grundstücke in kantonalem Besitz, an denen die Stadt Thun in den kommenden Jahren an einem Kauf interessiert wäre?

Die Stadt hat Interesse an einem Objekt in der Gemeinde Thun im Eigentum des Kantons Bern. Zu diesem laufen auch schon bereits seit Jahren Gespräche. Es handelt sich um das Grundstück Thun 1 Grundbuchblatt Nr. 793, Seefeld-Gymnasium. Dieses Objekt dient zurzeit wie auch zukünftig Schulzwecken und nicht als Wohnraum.

Zu Frage 5: Wie steht der Gemeinderat zur aktuellen Praxis des Kantons, Immobilien im Bietenden-Verfahren zu verkaufen?

Eine der Aufgaben des Kantons ist es, die Gemeinden in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Der Kanton definiert sich aus der Summe aller Gemeinden. So betrachtet ist es störend, dass mit der vom Kanton angewendeten Veräusserungspraxis die Gemeinden das Nachsehen haben und mit den privaten Investoren nicht mithalten können. Es wäre erstrebenswert, dass der Kanton auf dem privaten Immobilienmarkt erst dann Profit erzielt, wenn die öffentliche Hand auf Gemeindeebene keinen Bedarf nachweisen kann. Es müsste im Interesse des Kantons liegen, dass die Gemeinden gut funktionieren, wofür im Immobiliensektor eben auch genügend und geeignete Objekte mit realen Preisen zur Zielerfüllung vorhanden sein müssten.

Zu Frage 6: Wünschenswert ist ein Vorkaufsrecht für Städte und Gemeinden. Sofern sie ein Kaufinteresse haben, würde ihnen die Immobilie maximal zum Schätzwert verkauft und ein Bietenden-Verfahren würde nur noch durchgeführt, sofern die jeweilige Stadt oder Gemeinde kein Interesse anmeldet. Wäre der Gemeinderat bereit, sich beim Regierungsrat des Kantons Bern in diesem Sinne dafür einzusetzen, die gängige Praxis der kantonseigenen Immobilienverkäufe zu überdenken und anzupassen?

Grundsätzlich ist der Gemeinderat daran interessiert, dass ihm kantonale Liegenschaften bei Verkaufsabsicht vom Kanton vorab angeboten werden. Wie in der Beantwortung der Frage 1 aufgezeigt, ist das Potenzial des kantonalen Portfolios innerhalb der Stadt Thun aber begrenzt. Es handelt sich zum grössten Teil um Verwaltungsvermögen des Kantons, welches er auch zukünftig zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt. Grundstücke, die der Kanton Bern in absehbarer Zeit in der Stadt Thun veräussern möchte und die sich für Wohnraum eignen würden, gibt es nicht.

Die Thematik des Vorkaufsrechtes an kantonalen Bauten zu Gunsten der Standortgemeinde ist auch innerhalb der kantonalen Politik bereits Gegenstand politischer Vorstösse gewesen. Im Grossen Rat des Kantons Bern wurden am 20. März 2017 eine Motion unter dem Titel «Berücksichtigung öffentlicher Interessen beim Verkauf kantonalen Immobilien»¹ und am 11. September 2019 eine Motion unter dem Titel «Kantonale Immobilien zum Schätzwert an Gemeinden verkaufen»²

¹ [Motion 071-2017](#)

² [Motion 240-2019](#)



eingereicht. Der eine Vorstoss sah Vorkaufsrechte für die Standortgemeinde vor, der andere ein Verkauf zum Schätzwert ohne Bieter-Verfahren. Beide Vorstösse wurden vom Regierungsrat abgelehnt mit Verweis auf die (interne) kantonale Immobilienstrategie von 2006. Der Grosse Rat lehnte ein allfälliges Vorkaufsrecht für Standortgemeinden bei der Behandlung der Motion aus dem Jahr 2017 ebenfalls ab. In der Form eines Postulates wurde vom Grossen Rat allerdings der Prüfauftrag angenommen, dass der Kanton Bern beim Verkauf von Immobilien bei der Standortgemeinde jeweils abklärt, ob diese ein Interesse hat. Die Motion aus dem Jahr 2019 wird vom Grossen Rat voraussichtlich in der kommenden Sommersession 2020 behandelt. Bereits 2017 verlief auch der Versuch der Stadt Bern erfolglos, den Kanton von seiner Praxis abzubringen.

Aufgrund des tiefen Potenzials des kantonalen Portfolios in der Gemeinde Thun sowie der geringen Erfolgsaussichten sieht der Gemeinderat von einem Versuch der Einflussnahme auf die Praxis der Immobilienvergabe beim Kanton ab.

Thun, 13. Mai 2020

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilage

Liste «Grundstücke im Eigentum des Kantons Bern AGG in Thun»