

## Motion Wegmüller (SP) Schaffung eines Fonds für eine gemeindeeigene und nachhaltige Bodenpolitik

### 1 TEXT

*Der Gemeinderat wird beauftragt, die gesetzlichen Grundlagen zu erarbeiten, dass ein Fonds für eine gemeindeeigene nachhaltige Bodenpolitik geschaffen werden kann. Einnahmen aus Landverkäufen der Gemeinde sind in einen Fonds einzulegen. Andererseits kann die Gemeinde Landkäufe oder Liegenschaftskäufe aus dem Bodenfonds finanzieren.*

#### **Begründung**

*Eine aktive und fortschrittliche Bodenpolitik ist für die Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung. Zur Sicherung von planerischen Zielen und Richtplänen ist eine gezielte und langfristige Bodenpolitik der Gemeinde notwendig. Heute werden Erlöse aus Verkäufen von Liegenschaften als Einnahmen in der laufenden Gemeinderechnung gutgeschrieben. Land- oder Liegenschaftskäufe könnten inskünftig aus einem Bodenfonds finanziert werden, sofern er über genügend Mittel verfügt. Durch einen solchen Fonds können auch überdurchschnittliche Schwankungen im Budget und Rechnung aufgefangen werden.*

Gümligen, 18. November 2014

B. Wegmüller

*R. Racine, J. Brunner, D. Ritschard, B. Fitze Wehrle, L. Müller Frei, G. Siegenthaler Muinde, J. Stettler, K. Jordi, S. Kempf, B. Marti, B. Schneider (12)*

### 2 STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATES

#### 2.1 Aktive Bodenpolitik

Die Gemeinde Muri bei Bern verfügt über folgendes Immobilienportfolio (Stand: Januar 2015):

Anzahl Objekte	Finanzvermögen / Verwaltungsvermögen		Gebäudeversicherungs- werte
9	Finanzvermögen	CHF	10'492'000.00
83	Verwaltungsvermögen	CHF	161'869'200.00
18	Übrige (Gas, Wasser)	CHF	21'352'500.00
<b>110</b>	<b>insgesamt</b>	<b>CHF</b>	<b>193'713'700.00</b>

Mittels dieser Infrastruktur wird eine gute Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten und Dienstleistungen und damit eine hohe Lebensqualität gefördert - solange die Belastung der Gemeindefinanzen durch eine effiziente und effektive Bewirtschaftung gering gehalten werden kann. Ebenfalls hat die Gemeinde eine stattliche Zahl an Baurechten vergeben, die einen konstanten und finanziell attraktiven Ertrag erwirtschaften. In diesen Voraussetzungen kann man bereits eine aktive, langfristig orientierte Liegenschaftspolitik erkennen, ohne dass dafür eigens ein Fonds erforderlich ist.

Bei einer aktiveren Bodenpolitik besteht das Risiko, dass sich das Gemeinwesen zu kurzfristigeren und riskanteren Spekulationen verleiten lässt. Die Erfahrung der Finanz- und Immobilienkrise von 2007 hat jedoch zuletzt offengelegt, dass die öffentlichen Institutionen keine erfolgreichen Akteure in spekulativen Märkten sind (vgl. beispielsweise Städte und Gemeinden mit z.B. Sale-and-lease-back-Modellen). Ein Gemeinwesen sollte sich nicht in einen freien Markt einmischen und privaten Unternehmen mit ungleichen Voraussetzungen Konkurrenz machen, wenn dies nicht durch den Versorgungsauftrag gedeckt ist.

Der Gemeinderat wird jedoch weiterhin eine sinnvolle Standortpolitik und Wirtschaftsförderung betreiben, um die Gemeinde Muri als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort beizubehalten. Daher wird an der zurückhaltenden langfristigen Bodenpolitik grundsätzlich festgehalten.

Die Erfolgsfaktoren bei Immobiliengeschäften sind 1. schnelles Sichern von Chancen und 2. Diskretion. Diese Aspekte stehen jedoch im Konflikt mit den Abläufen eines Gemeinwesens, die naturgemäss mehr Zeit benötigen von der Vorbereitung des Geschäftes bis zur Genehmigung durch das finanzkompetente Organ und zumal höchsten Ansprüchen hinsichtlich Transparenz genügen müssen. Hinzu kommt bisweilen eine unberechenbare Politisierung des sachlich begründeten Geschäftes, wodurch dieses schwer berechenbar und für den privaten Geschäftspartner wenig attraktiv wird.

## 2.2

### **Finanzielle Aspekte**

Zwar könnte ein gut ausgestattetes Finanzinstrument die Handlungsfähigkeit der Gemeinde im Immobilienmarkt erhöhen und die strategischen Entwicklungsziele der Orts-, Umwelt-, Energie- und Infrastrukturplanung mittels Erwerb und Veräusserung erleichtern.

Jedoch stellt sich auch hier die Frage nach dem Nutzen eines Fonds gegenüber den bestehenden Instrumenten. Die Finanzbeschaffung der Gemeinde in der Erreichung strategischer Ziele erweist sich bislang nicht als Problem bei der Immobilienbeschaffung. Die Gemeinde geniesst eine hohe Kreditwürdigkeit und kann - zumal in der derzeitigen Finanzlage - zu günstigen Konditionen Geld beschaffen.

Ein Fonds, wie er durch den Motionär gefordert wird, stellt eine Spezialfinanzierung dar. Diese zeichnet sich vorteilig aus, dass damit Gelder zweckgebunden zurückgestellt werden. Demgegenüber stellt diese Zweckbindung jedoch eine Einschränkung des finanziellen Handlungsspielraums dar: Diese Gelder stehen aber anderen Verwendungen (Finanzierung dringlicheren Vorhaben) nicht zur Verfügung.

Käufe von Grundstücken und/oder Liegenschaften sind buchhalterisch erfolgsneutrale Geschäftsvorfälle, welche in den Aktiven der Bestandesrechnung erfasst werden und somit keinen Aufwand in der Laufenden Rechnung darstellen. Das Rechnungsergebnis des Steuerhaushaltes wird nicht beeinflusst.

Die angespannte finanzielle Lage der Gemeinde lässt die Bereitstellung von Steuergeldern für eine aktive Bodenpolitik, insbesondere zur Vergünstigung von Landpreisen, nicht zu, zumal es sich nicht um eine Kernaufgabe der Gemeinde handelt.

Der Motionär begründet sein Anliegen auch damit, dass mittels des Immobilienfonds Schwankungen im Budget ausgeglichen werden können. Diesem Anliegen stehen aber folgende Überlegungen entgegen:

1. Veräusserungen von Immobilien mit stillen Reserven führen wegen der ausserordentlichen Erträge zu Ausschlägen auf der Ertragsseite. Entsprechend werden die resultierenden Ertragsüberschüsse dem Eigenkapital gutgeschrieben und stehen damit dem allgemeinen Steuerhaushalt zur Verfügung und nicht gesondert für die Bodenpolitik.
2. Sollten Überschüsse aus der Jahresrechnung in den Fonds umgeleitet werden, bliebe andererseits der Umstand, dass bei defizitären Abschlüssen die Steuern erhöht werden müssten. Der Sinn einer solchen Lösung ist jedoch höchst fraglich, ganz zu schweigen von der Akzeptanz bei den Steuerzahlern.
3. Je nach "Kassenlage" müssten Immobilien erworben und abgestossen werden, um die genannten Schwankungen auszugleichen. Eine Umsetzung aufgrund der zeitlichen Disposition der Jahresrechnung und der Immobilientransaktionen ist höchst fraglich und setzt ein konstantes Monitoring des Immobilienmarktes voraus. Dafür ist die Gemeinde jedoch nicht ausgestattet, zumal dieses Vorgehen ein über den Versorgungsauftrag hinaus gehendes Engagement im privaten Immobilienmarkt bedeutet.

### 2.3

#### **Harmonisiertes Rechnungsmodell 2 (HRM2)**

Auf das Rechnungsjahr 2016 wird die Gemeinde das HRM2 einführen. Damit wird eine Annäherung an die Rechnungslegung in der Privatwirtschaft vollzogen. Insbesondere das Finanzvermögen in der Bilanz wird neu nach "True and Fair View" darzustellen sein. Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden auf diesen Zeitpunkt auf den effektiven Wert aufgewertet, unter gleichzeitiger Bildung einer Neubewertungsreserve in den Passiven, welche darauf gemäss den kantonalen Vorgaben in kommenden Jahren sukzessive aufzulösen ist. Mit den Aufwertungen im Rechnungsjahr 2016 sind zukünftig kaum mehr höhere Buchgewinne bei Liegenschaften des Finanzvermögens zu erwarten, welche in einen entsprechenden Fonds eingelegt werden könnten.

Insbesondere wird aber die "True and Fair Bewertung" mit HRM2 verlangen, dass die durch den geschaffenen Bodenfonds finanzierten Liegenschaften nach dem Kauf entsprechend erfolgswirksam (d.h. mittels ausserordentlichem Erfolg) wieder aufgewertet werden müssen. Die vom Motionär angesprochenen Schwankungen in der Jahresrechnung bleiben somit bestehen, verschieben sich lediglich vom Verkaufsdatum auf den Zeitpunkt der Ersatzbeschaffung.

Im Kanton Bern verfügen wenige Gemeinden aktuell über ein entsprechendes Gefäss einer Spezialfinanzierung für die geforderte Bodenpolitik. Diese Gemeinden machen sich zurzeit Gedanken über die sinnvolle Auflösung dieser Spezialfinanzierung, da diese unter HRM2 den Sinn und Ursprung nicht mehr erfüllen kann.

## 2.4 **Alternative Handlungsfelder**

Im Zusammenhang der aktiven Bodenpolitik wurde die Gemeinde Köniz dahingehend konsultiert, welcher Instrumente sie sich bei Immobiliengeschäften bedient. Die Erkenntnisse sind, dass auch hier kein Fonds besteht. Die Erfolgsfaktoren werden durch eine Kompetenzenregelung zugunsten des Gemeinderates gesichert, indem dieser eine besondere Finanzkompetenz bei Immobiliengeschäften erhält, wenn diese Diskretion oder ein schnelles Reagieren erfordern.

Es zeigt sich also auch hier, dass ein Fonds nicht erforderlich ist, um den jeweiligen Zielsetzungen zu entsprechen. Wenn der Grosse Gemeinderat sich dem Könizer Modell anschliessen möchte, würde sich der Gemeinderat einem solchen Vorgehen nicht verschliessen.

## 3 **ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

### **B e s c h l u s s**

zu fassen:

Ablehnung der Motion.

Muri bei Bern, 30. März 2015

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin i.V:

Thomas Hanke Anni Koch