2024.SR.0282

Motion Thomas Hofstetter/Simone Richner (FDP): GEAK-Plus-Bericht als Voraussetzung für alle Liegenschaftskäufe der Stadt Bern zur Erreichung des Netto-Null-Ziels

Auftrag
Der Gemeinderat wird wie folgt beauftragt:
Der Gemeinderat wird beauftragt, sicherzustellen, dass bei allen Liegenschaftskäufen der Stadt Bern, unabhängig von der Art des Objekts (einschliesslich Fondsobjekte), stets ein aktueller GEAK-Plus-Bericht vorliegt, der nicht älter als sechs Monate ist. Dieser Bericht muss integraler Bestandteil der Geschäftsdokumente des Stadtrats sein. In den Unterlagen soll deutlich ausgewiesen sein, welche kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen erforderlich sind, um die Liegenschaft energetisch nachhaltig zu sanieren und das Netto-Null-Ziel der Stadt zu erreichen. Zudem ist auszuweisen, welche Auswirkungen ein Unterlassen dieser Investitionen auf den Absenkpfad der Stadt Bern haben würde.

Begründung
Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ist ein schweizweit standardisiertes Instrument zur Beurteilung der Gebäudehülle, der Gesamtenergiebilanz sowie der direkten C02-Emissionen von Immobilien. Der GEAK Plus beinhaltet darüber hinaus einen Beratungsbericht, der verschiedene Varianten energetischer Sanierungen aufzeigt. Dieser Ausweis kann auf Wohngebäude, Verwaltungs- und Schulbauten, Hotels, Verkaufsflächen, Restaurants sowie Mischformen dieser Katego-rien angewendet werden. Die Energiefachstelle der Stadt Bern empfiehlt allen Immobilieneigentümern, einen solchen Bericht erstellen zu lassen. Ein GEAK-Plus-Bericht ermöglicht der Stadt Bern, bereits vor einem Liegenschaftskauf sicherzustellen, dass dieser im Einklang mit den Klimazielen der Stadt steht und welche Investitionen notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen.
Aus diesen Gründen sollte die Stadt Bern mit gutem Beispiel vorangehen und für sämtliche ihrer Immobilienkäufe, ohne Ausnahme, einen GEAK-Plus-Bericht erstellen lassen. Dies garantiert eine umfassende und transparente Aufbereitung aller energetischen und klimabezogenen Aspekte im Rahmen von städtischen Liegenschaftsankäufen.

Bern, 13. September 2024
Erstunterzeichnende: Thomas Hofstetter, Simone Richner
Mitunterzeichnende: Nik Eugster, Florence Pärli Schmid

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags, und die Entscheidverantwortung bleibt bei ihm.

In einem GEAK-Plus-Bericht, also einem GEAK, der durch einen Beratungsbericht ergänzt ist, sind unter anderem folgende zusätzliche Leistungen aufgeführt (Aufzählung nicht abschliessend):

- eine konkrete Liste von Massnahmen, wie die Energieeffizienz verbessert werden kann;
- Hinweise, wie die Sanierung etappiert werden kann;
- eine Priorisierung der Massnahmen: vom minimalen Massnahmenpaket bis zur Modernisierung nach Minergie-P-Standard;
- eine Schätzung der notwendigen Investition und der Unterhaltskosten sowie der Betriebskosteneinsparung als Entscheidungshilfe;
- die Berechnung von Förderbeiträgen, was eine Ermittlung der tatsächlichen Investitionen ermöglicht;
- eine neutrale Beratung und fachliche Unterstützung bei der Auswahl der Erneuerungsmassnahmen.

Die oben aufgeführten Punkte bringen zum Zeitpunkt einer Kaufprüfung für den Kauf einer Liegenschaft keinen unmittelbaren Mehrwert. Ein GEAK-Plus-Bericht eignet sich insbesondere bei der strategischen Planung von Sanierungsmassnahmen, aber nicht für einen Ankauf einer Liegenschaft; er ist somit erst relevant, wenn sich eine Liegenschaft im Portfolio der Stadt befinden würde. Weil zudem das Wissen für sämtliche oben aufgeführten Punkte bei der für Immobilienkäufe zuständigen städtischen Stelle (Immobilien Stadt Bern [ISB]) bereits vorhanden ist, muss dieses nicht zusätzlich eingekauft werden. Dem Stadtrat wurde bereits bei der ersten Beantragung des Rahmenkredits im Dezember 2018 Folgendes mitgeteilt:

«Jedes mögliche Kaufobjekt wird im Verlaufe eines Bieter- und Kaufprozesses detailliert von Fachpersonen der Stadtverwaltung geprüft. Bei Bedarf werden externe Beraterinnen oder Berater für Immobilienbewertungen und/oder für weitere, beispielsweise juristische Abklärungen engagiert. Es werden nur strategiekonforme Kaufpreisangebote im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie den Strategien von Stadt und Wohnbaufonds eingereicht».

Hinzu kommt, dass gerade grössere (institutionelle) Verkäuferschaften heute bereits einen GEAK ihren Verkaufsunterlagen beilegen. Diese Angaben fliessen bei einer Kaufprüfung neben dem anhand von Erfahrungs- und Marktwerten berücksichtigten Sanierungsbedarf und den für eine energetische Sanierung notwendigen Massnahmen jeweils in das Kaufangebot ein.

Sollte künftig bei Liegenschaftskäufen zwingend ein GEAK-Plus-Bericht vorliegen müssen, verliert die Stadt als Käuferin an Attraktivität. Insbesondere private Eigentümerschaften sind oftmals nicht gewillt, zusätzliche Kosten für einen Bericht zu übernehmen. Bei institutionellen Verkäuferschaften wiederum gibt es selten einen zeitlichen Spielraum, um innerhalb des Kaufprozesses einen GEAK-Plus-Bericht erstellen zu lassen. Enge Zeitpläne kann die Stadt nur dank des Rahmenkredits einhalten. Der vom Gemeinderat im Oktober 2024 genehmigte Erwerb der Liegenschaften an der Bolligenstrasse 30/30a/30b und 46b/46c mit insgesamt 43 Wohnungen wäre in der von der Verkäuferschaft vorgegebenen kurzen Abhandlungszeit nicht möglich gewesen.

Die mit einem GEAK-Plus-Bericht verbundenen Kosten sind nicht zu unterschätzen. Die Erstellung eines solchen Berichts hätte Ausgaben von mehreren Tausend Franken pro Kaufprüfung zur Folge. Bei Prüfung von jährlich 20 bis 50 Kaufgelegenheiten bedeutet dies für die Stadt einen grossen zusätzlichen Aufwand. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass in den meisten Fällen ein Kaufgeschäft nicht zustande kommt.

Die Umsetzung der Motion hätte für die Stadt als Immobilienkäuferin gewichtige Nachteile und erhebliche Mehrkosten zur Folge. Die Stadt konkurriert auf dem Immobilienmarkt mit finanzkräftigen Mitbewerbenden und erhält aufgrund der hohen (spekulativen) Angebote von Dritten sowie

deren schlankeren und damit schnelleren Prozesse bereits heute eher selten den Zuschlag. Stellt die Stadt noch zusätzliche Forderungen an die Verkäuferschaft oder an sich selbst, werden künftige Liegenschaftskäufe zusätzlich erschwert.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Da die Kosten für einen GEAK-Plus-Bericht von der Verkäuferschaft in der Regel auf den Kaufpreis geschlagen werden, müsste die Stadt nicht bezifferbare Mehrkosten tragen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 18. Dezember 2024

Der Gemeinderat