

Motion Fraktion GB/JA!/GPB (Catherine Weber, GB/Daniele Jenni, GPB/ Erik Mozsa, JA!) vom 19. Juni 2003: Wohnen darf nicht zum Luxusgut werden - Teilrevision des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern; Abschreibung Punkt 2

An seiner Sitzung vom 28. Mai 2009 behandelte der Stadtrat die Motion Fraktion GB/JA!/GPB (Catherine Weber, GB/ Daniele Jenni, GPB/ Erik Mozsa, JA!): Wohnen darf nicht zum Luxusgut werden – Teilrevision des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Dabei stimmte er der Abschreibung von Punkt 3 zu. Das Geschäft wurde zuvor an der Sitzung vom 3. April 2008 und an der Stadtratssitzung vom 14. Oktober 2004 behandelt, wobei Punkt 1 am 14. Oktober 2004 in ein Postulat umgewandelt wurde. Das Postulat wurde vom Stadtrat abgelehnt.

Der städtische Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik verfügt über 2'243 Wohnungen. Damit besitzt die Stadt 3,1 % des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Bern. Gerade vor dem Hintergrund des herrschenden Wohnungsnotstandes ist das vom Fonds geplante Verkaufspaket von 76 Wohnliegenschaften (von insgesamt 581) inkl. Grundstücken äusserst problematisch. Dass der Fonds dringend Mittel braucht, um Investitionen zu tätigen, ist unbestritten, er darf sich aber bei seinen Veräusserungen nicht nur vom finanziellen Aspekt leiten lassen. Insbesondere der Verkauf von Grundstücken ist problematisch, weil damit preisgünstiger Wohnraum über Bodenspekulation immer teurer zu werden droht. Das geltende Fondsreglement erwähnt denn auch explizit in Artikel 1 (Zielsetzung) über die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau und der Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz. Die Stadt hat bei Renovationen und Sanierungen bereits Erfahrung bezüglich Mitsprache und Mitbestimmung der BewohnerInnen gemacht. Diese Erfahrungen – eine teilweise Auswertung liegt vor – sollen in die künftige Praxis einfließen.

Der Gemeinderat wird daher beauftragt, dem Stadtrat eine Teilrevision des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW) vom 20. Mai 1984 zu unterbreiten mit folgenden neuen Bestimmungen:

1. Grundstücke bzw. Liegenschaften werden in der Regel nicht veräussert, bzw. Grundstücke werden nur im Baurecht abgegeben. Über begründete Ausnahmen und ab 2 Millionen Franken entscheidet der Stadtrat.
2. Den MieterInnen ist jeweils ein Vorkaufsrecht zuzustehen.
3. Bei Renovationen und Sanierungen ist den MieterInnen eine Mitsprache bzw. Mitbestimmung zu gewähren. Das entsprechende Mitwirkungsmodell ist vorgängig zu vereinbaren oder festzulegen.

Bern, 19. Juni 2003

Motion Fraktion GB/JA!/GPB (Catherine Weber, GB/Daniele Jenni, GPB / Erik Mozsa, JA!), Michael Jordi, Simon Röthlisberger, Natalie Imboden, Doris Schneider

Die Abschreibung von Punkt 2 wurde abgelehnt. Der Stadtrat beschloss eine Fristverlängerung bis Ende Mai 2010 (SRB 309).

Bericht des Gemeinderats

Vorkaufsrechte sieht das Zivilgesetzbuch (Art.712c) bei einfachem Miteigentum und qualifiziertem Miteigentum (Miteigentumsanteil mit Sonderrecht an einem Teil; im Gesetz als Stockwerkeigentum bezeichnet) vor. Im ersten Fall besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer; im zweiten Fall, beim Stockwerkeigentum, kann es im Reglement vereinbart werden.

Für Mietverhältnisse dagegen sieht das Zivilgesetzbuch kein Vorkaufsrecht für die Mieterin oder den Mieter vor, weil ein solches in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreifen würde. Selbstverständlich können Vorkaufsrechte vertraglich vereinbart werden. Allerdings kann in einer Mietliegenschaft nur dann ein Vorkaufsrecht vereinbart werden, wenn an dieser Stockwerkeigentum begründet ist und damit das Vorkaufsrecht pro Wohneinheit ausgeübt werden kann. Oder aber es besteht eine genossenschaftlich organisierte Mietergemeinschaft, welche ein Vorkaufsrecht zugewiesen erhält. Beides ist bei den städtischen Liegenschaften nicht der Fall. Zur Wohnbauförderung sind unter anderem die Beteiligungsgesellschaften vorgesehen, die als gemeinnützige Bauträgerinnen organisiert sind. Auch dort werden nicht in jedem Fall Vorkaufsrechte gewährt, weil dies in der Praxis eher als Hindernis denn als Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus betrachtet wird. Gerade in diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass ein Vorkaufsrecht für die städtische Mieterschaft gegenüber den Mieterschaften in Baugesellschaften mit städtischer Beteiligung (z.B. bei Generalmietverträgen wie Wyler Baugesellschaft und BIWO) zu einer Ungleichheit führen würde.

Mit der von der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im Dezember 2007 verabschiedeten Teilstrategie Wohnen wird im Übrigen dem Anliegen der Motionärin und der Motionäre nach einem Steuerungselement bereits Rechnung getragen, umso mehr diese auf folgender gesetzlichen Grundlage basiert:

Art. 19 Fondsreglement: Abgabe von Grundstücken

...

³ Bei einer Mehrzahl geeigneter Interessenten erfolgt die Abgabe von Grundstücken gemäss folgender Priorität:

- a. gemeinnütziger Bauträger oder zum Eigengebrauch vorab an bisherige Bewohner;
- b. übrige Bauträger.

⁴ Die Interessen der bisherigen Mieter sind angemessen zu berücksichtigen.

Art. 22 Fondsreglement: Eigentumsförderung

¹ Der Gemeinderat kann auf Antrag der Betriebskommission Bauträger ermächtigen, auf Baurecht der Gemeinde erstellte Häuser an bisherige Mieter als Bewohnergemeinschaften zu veräussern, Mehrfamilienhäuser in Miteigentum (mit oder ohne Ausgestaltung zu Sondereigentum) umzuwandeln und die Miteigentumsanteile oder die Stockwerkeinheiten an bisherige Mieter zu Eigennutzung zu veräussern. Früher gewährte Subventionen sind mit einfachem Zins zurückzuerstatten.

Artikel 19 Absatz 3 des Fondsreglements hält die Grundeigentümerin an, bei der Abgabe die Mieterschaft als erstes zu berücksichtigen. Mit dem Fondsreglement, insbesondere mit dessen Artikel 19 und 22, aber auch mit der in der Fonds-Teilstrategie Wohnen u.a. definierten Priorität, günstigen Wohnraum für Familien und im Bereich Wohnen 50+ zu schaffen, wird dem Begehren, Wohnen nicht zum Luxusgut zu machen, in der Stadt Bern in genügender Weise Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass die in der Vergangenheit getätigten städti-

schen Liegenschaftsverkäufe politisch bewilligte Portfolibereinigungen darstellten. Schon damals wurde die Mieterschaft gemäss Reglement prioritär behandelt, was dazu führte, dass sich einige Mietende genossenschaftlich organisierten, um betreffende Liegenschaften zu erwerben.

Zurzeit stehen keine weiteren Liegenschaftsverkäufe an. Im Gegenteil: Der Fonds hat im letzten Jahr sechs Liegenschaften mit total 32 Wohneinheiten erworben. Die letzten beiden im 2008 im Baurecht veräusserten Wohnliegenschaften wurden zuerst den Mietenden angeboten, die im Falle der Wasserwerkstrasse 8 auch angenommen haben. Bei der Kramgasse 19/19a wollten die Mieter nicht eintreten. Das Baurecht wurde jedoch an eine Privatperson abgegeben, welche die Fortführung der Mietverhältnisse garantierte.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 2 der Motion abzuschreiben.

Bern, 24. März 2010

Der Gemeinderat