

**Postulat Fraktion GB/JA! (Eva Krattiger, JA!/Rahel Ruch, GB): Soziale Wohnpolitik stärken: Grössere Wohnungen für grössere Haushalte**

Gemäss dem Grundlagenbericht zur Wohnstrategie<sup>1</sup> verfügen in der Stadt Bern nur 29% aller Wohnungen über vier oder mehr Zimmer. In 55% dieser Wohnungen leben jedoch nur ein oder zwei Personen<sup>2</sup>. Gleichzeitig leben bereits jetzt in 26% aller Haushalte drei oder mehr Personen<sup>3</sup>. Dadurch wird zum einen klar, dass grosse Wohnungen in der Stadt Bern Mangelware sind und zum anderen mehrheitlich nicht von Haushalten bewohnt werden, die auf grössere Wohnungen angewiesen sind. Diese Situation kann aus mehreren Gründen als Missstand bezeichnet werden. Zum einen hat die Stadt im Sinne der inneren Verdichtung ein Interesse daran, dass der bestehende Wohnraum möglichst effizient genutzt wird, da dadurch der Bedarf an neuem und zusätzlichem Wohnraum sinkt. Die heutige Situation zeigt aber, dass der Markt nicht dafür sorgt, dass die Nutzung effizient ist. Das zeigt sich beispielsweise beim Vergleich der Mietpreise. Der durchschnittliche Mietpreis einer Vierzimmerwohnung in der Stadt Bern betrug im November 2017 1495 Franken. Wer auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung sucht, merkt aber schnell, dass zu diesem Mietpreis häufig nur knapp eine Dreizimmerwohnung verfügbar ist. Der Anreiz eines Paares in eine kleinere Wohnung zu ziehen, nachdem die Kinder ausgezogen sind, ist damit nicht gegeben – im Gegenteil. Zum anderen will sich die Stadt gemäss STEK 2016 als attraktive Wohnstadt positionieren. Dafür braucht es ein genügendes Wohnungsangebot für Familien, Wohngemeinschaften und andere Formen von Mehrpersonenhaushalten. Ist dieses Angebot nicht vorhanden, bleibt ihnen nichts anderes übrig, als in die umliegenden Gemeinden zu ziehen. Dies wiederum entspricht nicht dem Anspruch der Stadt der kurzen Wege, weil damit zusätzliche und längere Wege geschaffen werden.

Aus Sicht der Einreichenden ist deshalb sowohl der Bau neuer grosser Wohnungen nötig, als auch die Förderung einer dichteren Belegung der bestehenden Wohnungen. Dazu soll das Modell einer Belegungssteuer geprüft werden. Diese wird fällig, wenn weniger Personen in einer Wohnung leben als deren Anzahl Zimmer minus eins (bei einer Vierzimmerwohnung also weniger als drei Personen). Damit sowohl Vermietende als auch Mietende zu einer dichteren Wohnsituation beitragen, soll die Abgabe von beiden Parteien zu gleichen Teilen geleistet werden. Nach unserem Wissen gibt es bisher keine Gemeinde, die eine solche Abgabe kennt. Eine andere Möglichkeit, die verfügbaren grösseren Wohnungen Haushalten mit mehr als zwei Personen zur Verfügung zu stellen, sind Belegungsvorschriften gegenüber Privaten.

Der Gemeinderat wird deshalb gebeten die beiden vorgeschlagenen Modelle zu prüfen und dabei insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

1. Belegungssteuer: Ist eine Belegungssteuer, wie oben beschrieben, rechtlich zulässig? Ist sie zielführend? Welche Auswirkungen sind zu erwarten? Welche Risiken könnten entstehen?
2. Belegungsvorschriften gegenüber Privaten: Welche Möglichkeiten hat die Stadt Bern von Privaten eine gewisse Belegung ihrer Wohnungen einzufordern? Insbesondere gegenüber der Bürgergemeinde oder bei Genossenschaften, in der die Stadt Bern selber beteiligt ist.

Bern, 31. Januar 2019

*Erstunterzeichnende: Eva Krattiger, Rahel Ruch*

---

<sup>1</sup> Grundlagenbericht zur Wohnstrategie (Oktober 2018), S. 18

<sup>2</sup> Grundlagenbericht zur Wohnstrategie (Oktober 2018), S. 18

<sup>3</sup> Grundlagenbericht zur Wohnstrategie (Oktober 2018), S. 11

*Mitunterzeichnende:* Rahel Ruch, Eva Krattiger, Leena Schmitter, Regula Bühlmann, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Franziska Grossenbacher, Regula Tschanz, Devrim Abbasoglu-Akturan

### **Antwort des Gemeinderats**

Das vorliegende Postulat bezieht sich auf die Wohnstrategie mit Massnahmen, die der Gemeinderat am 17. Oktober 2018 genehmigt hat. Der Stadtrat hat die Wohnstrategie am 4. April 2019 mit SRB 2019-247 zustimmend zur Kenntnis genommen und dazu diverse Planungserklärungen beschlossen. Eine Planungserklärung fokussiert wie das Postulat auf eine Erhöhung der Personendichte.

Die Arbeiten zur Umsetzung der Massnahmen der Wohnstrategie laufen und die Ziele der Wohnstrategie werden in den Vorhaben der Stadtverwaltung und des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik berücksichtigt.

#### *Zu Frage 1:*

Eine Belegungssteuer ist rechtlich nicht zulässig. Gemäss Artikel 113 Absatz 1 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) und Artikel 1 Absatz 1 des Steuergesetzes (StG; BSG 661.11) erheben die Einwohnergemeinden Einkommens- und Vermögenssteuern von den natürlichen Personen, Gewinn- und Kapitalsteuern von den juristischen Personen sowie Vermögensgewinnsteuern (u. a. Grundstückgewinnsteuer) sowie eine Quellensteuer auf dem Einkommen von bestimmten natürlichen und juristischen Personen auf den Veranlagungsgrundlagen der kantonalen Steuern (obligatorische Steuern). Sie können weitere Steuern erheben, soweit das Gesetz dies vorsieht (Art. 113 Abs. 2 KV und Art. 1 Abs. 2 StG; fakultative Steuern). Die Artikel 247 ff. Steuergesetz regeln die obligatorischen, die Artikel 257 ff. Steuergesetz die fakultativen Gemeindesteuern näher. Gegenstand fakultativer Gemeindesteuern kann alles sein, was nicht bereits Gegenstand einer kantonalen Abgabe ist (mit Ausnahme der Liegenschaftssteuer und der Zweitwohnungssteuer; Art. 257 Abs. 1 StG) und wofür explizit eine gesetzliche Grundlage besteht. Als fakultative Gemeindesteuern sind im Steuergesetz die Liegenschaftssteuer, die Kurtaxe, die Tourismusförderungsabgabe und die Zweitwohnungssteuer explizit vorgesehen. Diese Aufzählung ist abschliessend. Weitere fakultative Gemeindesteuern sind nur dann zulässig, wenn sie in einem anderen kantonalen oder eidgenössischen Gesetz ausdrücklich vorgesehen sind. Weder in der Steuergesetzgebung und in der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung, noch in der Gesetzgebung zur Verbesserung des Wohnungsangebots und in der Gesetzgebung über die Wohnbau- und Eigentumsförderung ist eine solche gesetzliche Grundlage für eine Belegungssteuer enthalten. Folglich ist eine kommunale Belegungssteuer rechtlich nicht zulässig, und die Fragen, ob eine Belegungssteuer zielführend wäre und welche Auswirkungen und Risiken zu erwarten wären, erübrigen sich.

#### *Zu Frage 2:*

Die Stadt Bern fordert von gemeinnützigen Trägerschaften, denen die Stadt Land im Baurecht abgibt, bereits heute die Einhaltung von Belegungsvorschriften. Diese Auflage ist möglich, weil die Baurechtsverträge mit den Baurechtnehmenden ausgehandelt und ihnen günstige Baurechtszinsen gewährt werden. Die Bürgergemeinde und Genossenschaften mit Stadtbeteiligung sollen im Rahmen der Umsetzung der Wohnstrategie aufgefordert werden, die Zielsetzungen der Wohnstrategie mitzutragen und Beiträge zur Zielerreichung zu leisten – eine hohe Wohnungsbelegung und ein geringer Wohnflächenkonsum sind Teile davon. Weitere private Trägerschaften werden situativ für die Ziele sensibilisiert und animiert, Beiträge zu leisten.

Belegungsvorschriften für private Bauherrschaften steht der Gemeinderat jedoch kritisch gegenüber. Die Formulierung solcher Vorschriften dürfte rechtlich herausfordernd sein und voraussicht-

lich langwierige Beschwerdeverfahren mit unsicherem Ausgang nach sich ziehen. Zudem würde die Überprüfung der Einhaltung solcher Vorschriften einen grossen Kontrollaufwand auslösen sowie Eingriffe in die Privatsphäre und in schützenswerte Personendaten von privaten Mieter- und Eigentümerschaften bedeuten. Der Gemeinderat will die vorhandenen Ressourcen in die Umsetzung der zahlreichen Massnahmen der Wohnstrategie investieren und die Planungserklärungen des Stadtrats bearbeiten. Die vom Stadtrat vorgeschlagenen *Anreize* zum reduzierten Wohnflächenverbrauch (zum Beispiel planerische Dichteboni für flächensparendes Wohnen, Umzugshilfen durch Beratungen) erachtet der Gemeinderat als prüfenswerter und zielführender als die Erarbeitung von rechtsverbindlichen *Vorschriften*, welche Ressourcen an einem momentan wenig gewinnbringenden Ort binden würden.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat abzulehnen.

Bern, 3. Juli 2019

Der Gemeinderat