

Motion Fraktion SP (Rithy Chheng/Michael Sutter): Städtisches Land nur für als Erstwohnsitz genutzten Wohnraum abgeben

Die Zweitwohnungsproblematik ist in den letzten Jahren in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 wurde das Thema auch in der Stadt Bern breit diskutiert. Aus den Antworten auf mehrere parlamentarische Vorstösse geht hervor, dass dank der Einführung des eidgenössischen Wohnungsidentifikators (EWID) eine eindeutige Einteilung in Erst- und Zweitwohnungen möglich ist.

Seit Jahren herrscht in der Stadt Bern Wohnungsnot. Die vorhandenen Wohnungen müssen deshalb unbedingt als Erstwohnsitz genutzt werden. Die Stadt Bern trägt diesem Umstand bereits dadurch Rechnung, dass sie ihre eigenen Wohnungen in der Regel nur an Personen vermietet, welche sie als Erstwohnsitz nutzen. Auch bei der Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbau-tragende schreibt die Stadt Bern in der Regel im Verkaufs- bzw. im Baurechtsvertrag vor, dass die neu erstellten Wohnungen nur an Personen vermietet werden dürfen, welche diese als Erstwohnsitz nutzen. Die Stadt Bern kann damit sicherstellen, dass die betreffenden Personen ihre Steuern in Bern zahlen und die Wohnungen nicht längere Zeit leer stehen.

Bei Wohnungen, an denen die Stadt Bern nicht beteiligt ist, kann sie keine Vermietungsvorschriften erlassen. Wenn sie jedoch ihre Grundstücke in einzelnen, begründeten Ausnahmefällen an gewinnorientierte Private verkauft oder im Baurecht abgibt, verfügt sie sehr wohl über entsprechende Einflussmöglichkeiten, welche sie heute noch nicht nutzt. So kann die Stadt Bern auch hier eine Klausel in die Verkaufs- bzw. Baurechtsverträge aufnehmen, wonach die neu erstellten Wohnungen nur an Personen vermietet werden dürfen, welche bereit sind, ihre Steuern in Bern zu zahlen. Bei Eigentumswohnungen ist eine analoge Lösung zu finden, wonach die Wohnungen nur von Personen genutzt bzw. nur an Personen weitervermietet werden dürfen, welche sie als Erstwohnsitz nutzen.

Der Gemeinderat wird verpflichtet, bei der Abgabe von städtischem Land mittels vertraglicher Klausel sicherzustellen, dass der neu erstellte Wohnraum als Erstwohnsitz genutzt werden muss.

Bern, 19. Juni 2014

Erstunterzeichnende: Rithy Chheng, Michael Sutter

Mitunterzeichnende: Lena Sorg, David Stampfli, Stefan Jordi, Annette Lehmann, Patrizia Mordini, Lea Kusano, Gisela Vollmer, Marieke Kruit, Hasim Sönmez, Fuat Köçer, Thomas Göttin, Katharina Atlas, Yasemin Cevik, Nadja Kehrl-Feldmann, Peter Marbet

Bericht des Gemeinderats

Mit Hilfe des eidgenössischen Wohnungsidentifikators (EWID) ist es neu möglich, die Zahl potentieller Zweitwohnungen in der Stadt zu ermitteln. Eine bereits durchgeführte Erhebung ergibt für die Stadt per Ende 2013 eine Zahl von 3 000 bis 4 000 Wohnungen, deren Belegung unklar ist. Diese Wohnungen könnten als Zweitwohnungen genutzt sein, was einem Zweitwohnungsanteil von höchstens 5 % des Wohnungsbestands entsprechen würde. Dabei handelt es sich um einen maximalen Wert, der in der Praxis tiefer liegen könnte. Gemäss Einschätzung des Gemeinderats ist ein Zweitwohnungsanteil von höchstens 5 % oder 4 000 Wohnungen für die Stadt angemessen. Die Zahl liegt damit auch deutlich tiefer als in früheren Schätzungen angenommen und kann als akzeptabel betrachtet werden.

Die Hauptstadt- und Zentrumsfunktionen generieren eine Nachfrage nach Zweitwohnungen und erfordern, dass dieser Bedarf gedeckt wird, solange er in einem vertretbaren Rahmen liegt. So wohnen in der Stadt rund 6 500 als Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter angemeldete Personen. Bei diesen handelt es sich grösstenteils um Studentinnen und Studenten sowie um Berufstätige, die zwar in Bern arbeiten, beispielsweise aber aus familiären Gründen ihren Lebensmittelpunkt nicht hier begründen. Will die Stadt weiterhin sowohl als Universitäts- und Fachhochschulstandort als auch als Standort für grosse Teile der Bundesverwaltung sowie bundesnaher Betriebe wie SBB, Post und Swisscom attraktiv bleiben, muss auch für diese Personen Wohnraum zur Verfügung stehen. Zu beachten ist, dass Einschränkungen, also auch die in der Motion geforderte Verpflichtung zur Sicherstellung des Erstwohnsitzes, sich in der Regel nachteilig auf die erzielbaren Baurechtszinseinnahmen auswirken.

Wenn die Grundstücke verbilligt an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben werden, soll dies mit Belegungsvorschriften verknüpft werden. Eine dieser Vorschriften ist auch, dass die Belegung an Mietparteien zu erfolgen hat, welche sich verpflichten, den steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt zu nehmen. Damit soll in diesem Segment die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ausgeschlossen werden. Subventionen erfolgen ausschliesslich an Personen mit Erstwohnsitz in der Stadt. Gleiches gilt für die städtischen Wohnungen im Bereich des günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien (GüWR). Interessentinnen und Interessenten für eine GüWR-Wohnung müssen bei der Bewerbung belegen, dass sie seit mindestens zwei Jahren in der Stadt niedergelassen sind. Ansonsten haben sie keinen Anspruch auf eine solche Wohnung.

Aus diesen Überlegungen ist der Gemeinderat grundsätzlich der Ansicht, dass bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht oder beim Verkauf an gewinnorientierte Private keine generelle Verpflichtungen wie die geforderte Einnahme des Erstwohnsitzes gemacht werden sollten. In jedem einzelnen Fall sollen aber entsprechende Vorschriften geprüft und allenfalls umgesetzt werden. Entsprechend ist der Gemeinderat bereit, die Motion als Postulat entgegenzunehmen.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Bern, 10. Dezember 2014

Der Gemeinderat