Bericht des Gemeinderats

Postulat Fraktion SP (Katharina Altas/Marieke Kruit) vom 29. Oktober 2015: Jährliche Mietpreiserhebung der Ladenlokale in der Berner Altstadt (Unesco-Weltkulturerbe) (2015.SR.000276)

In der Stadtratssitzung vom 22. März 2018 wurde das folgende Postulat erheblich erklärt:

Eine Entwicklung in der Berner Altstadt lässt aufhorchen: Es besteht zunehmend die Tendenz, dass kleinere lokale Betriebe durch zahlungskräftige, grössere Firmen an Passantenlage verdrängt werden. Dies führt nicht nur zu einer zunehmend ungenügenden Durchmischung unterschiedlicher Anbieter, sondern lässt auch vermuten, dass sich die Mietpreise der Ladenlokale im Unesco-Perimeter nach oben bewegen. Leider gibt es hierzu keine verlässlichen Erhebungen.
Abklärung beim Bundesamt für Statistik und beim Statistikdienst der Stadt Bern haben ergeben, dass es von beiden Stellen keine Erhebung zu Mietpreisentwicklungen von Ladenlokalen in Schweizer Innenstädten bzw. in der Berner Altstadt (Unesco-Perimeter) gibt.
Mit gesichertem Zahlenmaterial und kontinuierlicher jährlicher Erhebungen zu den Nettomietpreisen der Ladenlokale (auf m2-Basis) im Unesco-Perimeter können Tendenzen frühzeitig erkannt werden und kann über Handlungsspielräume diskutiert werden, wie dies bei der bereits bestehenden regelmässigen Mietzinserhebung bei Wohnungen der Fall ist.
Bei der Erhebung ist darauf zu achten, dass Ladeninhaberinnen und -inhaber, die gleichzeitig Hausbesitzerinnen oder -besitzer der betreffenden Liegenschaften sind, gesondert erfasst werden.
Wir bitten den Gemeinderat,

1. die Jahres-Nettomietpreise auf m2-Basis der Ladenlokale im Unesco-Perimeter durch den Statistikdienst der Stadt Bern jährlich erheben zu lassen
2. und dabei Ladeninhaberinnen und -inhaber, die gleichzeitig Hausbesitzerinnen oder -besitzer der betreffenden Liegenschaften sind, gesondert erfassen zu lassen
3. die für diese neue Aufgabe notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Bern, 29. Oktober 2015
Erstunterzeichnende: Katharina Altas, Marieke Kruit
Mitunterzeichnende: Michael Sutter, Gisela Vollmer, Stefan Jordi, Annette Lehmann, Rithy Chheng, Fuat Köçer, Johannes Wartenweiler, Bettina Stüssi, Yasemin Cevik, Nadja Kehrli-Feldmann, Peter Marbet, Nora Krummen, David Stampfli, Lukas Meier, Ingrid Kissling-Näf

Bericht des Gemeinderats

Bereits in seiner Antwort vom 11. April 2016 wies der Gemeinderat darauf hin, dass mittels einer jährlichen Mietpreiserhebung von Ladenlokalen erst nach mehreren Jahren der Datenerhebung geprüft werden könnte, ob die Ladenmieten in der Berner Altstadt steigen und dadurch eine Verdrängung der lokalen Kleinbetriebe stattfindet. Auch wurde betont, dass die benötigten Ressourcen für eine solche Mietpreiserhebung nicht zu vernachlässigen seien.

Die nun erfolgten detaillierten Abklärungen haben ergeben, dass dem Anliegen, auf der Basis von gesichertem Datenmaterial Tendenzen frühzeitig zu erkennen, entsprochen werden kann, ohne eine neue Mietpreiserhebung einzuführen. Die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des Bundesamts für Statistik stellt kleinräumig auswertbare Daten zu Verfügung, mit der unter anderem auch

die im Fokus stehende Durchmischung von Betrieben in der Berner Innenstadt betrachtet werden kann.

Die STATENT hat die frühere Betriebszählung per 2011 abgelöst und liefert seither jährlich Informationen zu Unternehmen, Arbeitsstätten und Beschäftigten. Somit stehen bereits heute Daten zur Verfügung, anhand welcher Entwicklungen der letzten Jahre betrachtet werden können; aktuell von 2011 bis 2016 (provisorische Daten). Ferner können – im Gegensatz zu einer reinen Mietpreiserhebung – die Betriebe nach Betriebsgrössenklassen und wirtschaftlicher Tätigkeit betrachtet werden. Auch ist es möglich, Einzelbetriebe von Betrieben zu unterscheiden, die grösseren Unternehmen angehören. Da es sich bei der STATENT um eine flächendeckende, eidgenössische Statistik handelt, können auch räumliche Vergleiche angestellt werden: So sind die Auswertungsmöglichkeiten nicht auf die Berner Innenstadt beschränkt; vielmehr lassen sich Strukturen und Entwicklungen mit andern Berner Stadtteilen, aber auch mit anderen Schweizer Städten oder Regionen, vergleichen.

Mit der Einführung einer eigenständigen Mietpreiserhebung von Ladenlokalen in der Berner Altstadt könnten neu die Quadratmeter-Mietpreise von bestehenden Mietobjekten bereitgestellt werden. Hieraus liesse sich jedoch nur beschränkt ableiten, wie sich das aktuelle Mietmarktangebot gestaltet, weil sich die erfassten Mietpreise auf Objekte mit teils schon jahrelang bestehenden Mietverhältnissen bezögen. Zudem könnte die Beurteilung allfälliger Veränderungen erst erfolgen, nachdem die Erhebung mehrere Jahre durchgeführt wurde. Eine solche Erhebung wäre räumlich auf den ausgewählten Perimeter (Berner Altstadt) beschränkt und würde keine Vergleiche mit anderen Raumeinheiten und dortigen Entwicklungen erlauben. Schliesslich bliebe die Frage offen, auf welche Art und Weise Ladenlokale zu berücksichtigt wären, für welche keine Mieten anfallen, da sie sich im Besitz der Ladenbetreibenden befinden.

Somit kommt der Gemeinderat zum Schluss, von einer neuen, jährlichen Mietpreiserhebung der Ladenlokale abzusehen und stattdessen die Möglichkeiten auszuschöpfen, welche die STATENT bietet. Mit der Verwendung der STATENT wird dem Ansinnen entsprochen, wo möglich bestehende Daten zu nutzen und auf zusätzliche Datenerhebungen zu verzichten. Das hat nicht nur zur Folge, dass stadtseitig keine Ressourcen für eine neue Erhebung benötigt werden, sondern es kann auch ein Zusatzaufwand bei den andernfalls zu befragenden Auskunftsgebenden vermieden werden.

Zu Punkt 1:
Anstelle einer jährlichen Mietpreiserhebung der Ladenlokale in der Berner Altstadt sollen die Daten der STATENT genutzt werden. Ob und inwieweit die Anzahl kleinerer Betriebe im Unesco-Perimeter zurückgeht, soll aufgrund dieser Grundlage ermittelt werden.

Zu Punkt 2:
Da die STATENT sämtliche Betriebe erfasst (nicht nur Ladenlokale in gemieteten Räumlichkeiten), erübrigt sich ein gesondertes Vorgehen für jene Ladenlokale, bei denen Ladeninhaberinnen und Ladeninhaber gleichzeitig Besitzerinnen oder Besitzer der betreffenden Liegenschaft sind.

Zu Punkt 3:
Durch die Nutzung bereits vorhandener Daten beschränken sich die benötigten Ressourcen auf die Datenanalyse und Berichterstattung. Das Auswertungskonzept wird so angepasst, dass die Durchmischung der Betriebe in der Berner Innenstadt anhand des nächsten Jahresberichts zur STATENT beurteilt werden kann.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Statistik Stadt Bern wird die Datenanalyse und Berichterstattung wahrnehmen und hierzu die Analysetätigkeit mit den bestehenden Ressourcen entsprechend planen: Das Spezialthema der Berichterstattung zur STATENT 2017 soll sich der Durchmischung der Betriebe in den Stadtteilen der Stadt Bern widmen. Der entsprechende Bericht wird spätestens im ersten Quartal 2020 veröffentlicht.

Bern, 13. Februar 2019

Der Gemeinderat