

Motion Fraktion GB/JA! (Aline Trede/Christine Michel, GB): Zweitwohnungen in Bern vermeiden; Begründungsbericht

Am 31. Januar 2013 hat der Stadtrat mit SRB 2013-043 die folgende Motion als Richtlinie erheblich erklärt:

Zweitwohnungen sind nicht nur im Berner Oberland sondern auch in der Stadt Bern selber ein Problem. Um die Zersiedelung zu stoppen, muss auch in der Stadt verdichtetes Wohnen gefördert werden. Es bringt jedoch wenig, wenn immer mehr gebaut wird, die bestehenden Wohnungen aber leer stehen. Zudem herrscht in der Stadt Bern mit einer Leerwohnungsziffer von 0.45 Prozent ein eigentlicher Wohnungsnotstand. Es besteht kein funktionierender Wohnungsmarkt mehr und Mietzinse werden in die Höhe getrieben. Die Stadt geht von 9000 leerstehenden Zweitwohnungen aus (d.h. ein Anteil am Wohnungsmarkt von 12%), doch die letzte Erhebung stammt aus dem Jahr 2000. Der Gemeinderat hat im Bericht „Wohnstadt Bern 2012“ von 2 Jahren angegeben, Massnahmen zu prüfen, die zu einer dauerhaften Nutzung von Zweitwohnungen führen. Es soll ein Anreizsystem erarbeitet werden, welche diese dauerhafte Nutzung der Wohnungen sicherstellen soll. Bis heute sieht man wenig davon. Die Stadtverwaltung sagt laut Medienberichten, es fehlten derzeit die statistischen Grundlagen dazu. Zu Zweitwohnungen und somit auch leerstehenden Zweitwohnungen in der Stadt Bern gibt es demzufolge zu wenig Erhebungen und aussagekräftige Daten. Die notwendigen Informationen, die es braucht, um das Problem anzugehen und Lösungen zu finden, fehlen.

Der Gemeinderat wird aufgefordert,

1. eine detaillierte Erhebung zu Zweitwohnungen in der Stadt Bern durchzuführen.
2. einen Massnahmen- und Zeitplan vorzulegen, um eine dauerhafte Nutzung von Zweitwohnungen durchzusetzen.

Bern, 16. Februar 2012

Motion Fraktion GB/JA! (Aline Trede/Christine Michel, GB): Monika Hächler, Urs Frieden, Rahel Ruch, Lea Bill, Stéphanie Penher, Hasim Sancar, Christina Anliker-Mansour

Bericht des Gemeinderats

Mit Hilfe des eidgenössischen Wohnungsidentifikators (EWID) ist es seit 2013 möglich, die Zahl potentieller Zweitwohnungen in der Stadt Bern zu ermitteln. Aus der unter Punkt 1 erläuterten Erhebung ergibt sich für die Stadt Bern per Ende 2013 eine Zahl von 3 000 bis 4 000 Wohnungen, bei denen die Art Belegung unklar ist. Diese Wohnungen könnten als Zweitwohnungen gemäss der vom Bund bei der Zweitwohnungs-Initiative verwendeten Definition genutzt sein. Dies entspricht einem Zweitwohnungsanteil von maximal 5 %.

Zu Punkt 1:

Eine Erhebung zu Zweitwohnungen in der Stadt Bern wurde durchgeführt. Wie in der Medienmitteilung von Statistik Stadt Bern vom 22. Oktober 2014 ausgeführt ist, wurde das Eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) mit den Daten des Einwohnerregisters verknüpft. Dies ergab, dass rund 62 000 der total rund 77 000 Wohnungen durch Personen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bern bewohnt werden. Weitere rund 3 000 Wohnungen werden ausschliesslich durch

Personen mit Nebenwohnsitz (Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter) in der Stadt Bern belegt. Diese Wohnungen gelten gemäss der auch vom Bund bei der Zweitwohnungs-Initiative verwendeten Definition nicht als Zweitwohnungen.

Die rund 12 000 verbleibenden Wohnungen mit unklarer Belegung wurden von Statistik Stadt Bern genauer untersucht. Mittels Ortsbegehungen wurde eine Stichprobe der Häuser mit Wohnungen unklarer Belegung betrachtet. Die Erkenntnisse wurden hochgerechnet und führten zu folgendem Ergebnis:

- Rund 1 000 Wohnungen existieren nicht mehr oder sind wegen Umbaus temporär nicht bewohnbar.
- Rund 1 200 Wohnungen dienen nicht (mehr) der Wohnnutzung.
- Rund 1 000 Wohnungen sind nicht bewohnt. Ein Teil dieser Wohnungen dürften temporäre Leerwohnungen sein.
- Rund 4 000 Wohnungen sind von Personen bewohnt, die mehrere Wohnungen im selben Haus belegen oder die im Register einer anderen Wohnung zugewiesen sind.
- Rund 1 000 Wohnungen dürften von Diplomatinen, Diplomaten, internationalen Funktionärinnen und Funktionären oder Kollektivhaushalten (z.B. in Wohn- und Pflegeheimen) bewohnt sein.
- Bei rund 3 000 bis 4 000 Wohnungen handelt es sich um potentielle Zweitwohnungen. Diese Wohnungen sind zwar bewohnt, die Art ihrer Belegung konnte jedoch mit dem gewählten Verfahren nicht ermittelt werden. Es sind sowohl Nutzungen als Zweitwohnungen denkbar als auch Belegungen durch niedergelassene Personen, die nicht korrekt in der Stadt Bern angemeldet sind. Eine genauere Abklärung würde ein sehr aufwändiges Verfahren und rechtliche Grundlagen erfordern.

Zu beachten ist, dass es sich bei den genannten Wohnungszahlen um grobe Einschätzungen handelt.

Zu Punkt 2:

Gemäss Einschätzung des Gemeinderats ist ein Zweitwohnungsanteil von höchstens 5 % oder 4 000 Wohnungen für die Stadt Bern angemessen. Die Hauptstadt- und Zentrumsfunktionen generieren eine Nachfrage nach Zweitwohnungen und bedingen, dass dieser Bedarf gedeckt wird, solange er in einem vertretbaren Rahmen liegt. Die Zahl potentieller Zweitwohnungen liegt mit maximal 4 000 Wohnungen deutlich tiefer, als in früheren Schätzungen angenommen wurde, und ist aus Sicht der Wohnstadt Bern akzeptabel.

Bei Wohnungen privater Besitzerinnen und Besitzer sieht der Gemeinderat bezüglich Zweitwohnungen deshalb keinen Handlungsbedarf, umso mehr, als die Handlungsmöglichkeiten der Stadt bei Wohnungen im Privatbesitz begrenzt sind.

Handlungsbedarf sieht der Gemeinderat allenfalls bei Wohnungen, die der Stadt Bern gehören oder auf Land stehen, das von der Stadt im Baurecht abgegeben wird. Ziel müsste es sein, dass Wohnungen der Stadt oder solche mit städtischer Beteiligung an Personen vermietet werden, deren Hauptwohnsitz in der Stadt Bern liegt. Der Gemeinderat prüft momentan, ob und wie dieses Ziel bei künftigen Baurechtsvergaben von städtischem Land verankert werden soll. Bezüglich der stadteigenen Wohnungen und Land, das von der Stadt im Baurecht abgegeben wird, ist der Gemeinderat in diesem Sinne bereit, auf eine dauerhafte Nutzung von Zweitwohnungen hinzuwirken.

Als Massnahme gegen die Zersiedelung und gegen fehlenden Wohnraum in der Stadt Bern erachtet der Gemeinderat es jedoch als wirkungsvoller, sich in erster Linie weiterhin auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu konzentrieren. Zahlreiche Wohnbauprojekte befinden sich in der Realisierungsphase, zum Beispiel am Warmbächliweg, im Tramdepot Burgernziel, an der Mutach-

oder Zwyszigstrasse. Zudem sind mit dem Viererfeld/Mittelfeld, den Arealen Meinen, Reichenbachstrasse, Weltpoststrasse etc. verschiedene Planungsvorlagen in Erarbeitung, die einen namhaften Beitrag zur Entwicklung der Wohnstadt Bern leisten werden.

Bern, 26. November 2014

Der Gemeinderat