

Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP/Erik Mozsa, JA!) vom 20. Februar 2003: Leerstand ist kein Zustand; Abschreibung Punkt 3 und 4

An der Sitzung vom 3. April 2008 behandelte der Stadtrat die folgende Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP/Erik Mozsa, JA!) betreffend Leerstand ist kein Zustand.

Am 1. Juni letzten Jahres standen von den über 72'000 Wohnungen in der Stadt nur gerade 230 leer. Dies entspricht einem Leerwohnungsbestand von 0,31 Prozent („Der Bund“, 4.7.2002). Von einer Wohnungsnot wollen die Behörden aber nichts wissen, denn von einer solchen könne erst bei einem Leerwohnungsbestand von unter 0,1 Prozent gesprochen werden.

In der Leerwohnungsstatistik nicht erfasst sind Wohnungen und Häuser in Abbruch- oder Umbauprojekten, die lange Zeit leer stehen, obwohl darin immer noch gewohnt werden könnte. Damit wird dringend benötigter Wohnraum nicht seinem Zweck entsprechend genutzt. So kommt es immer wieder zu Hausbesetzungen. Können sich BesetzerInnen und EigentümerInnen nicht einigen, so wird das besetzte Haus von der Polizei geräumt.

Die Stadt geht mit Hausbesetzungen seit 1994 einen eigenen Weg. Sie schliesst mit den BesetzerInnen jeweils Gebrauchsleihverträge ab. Zurzeit bestehen in acht Objekten solche Verträge. Nach Ablauf der Zwischennutzung werden die Objekte umfassend saniert, renoviert, umgebaut oder abgebrochen.

Der Gemeinderat hat die Liegenschaftsverwaltung in seinem Beschluss vom August 1994 beauftragt, im Falle von Besetzungen privater Liegenschaften mit den Konfliktparteien Kontakt aufzunehmen. Eine Vermittlungstätigkeit wird aber nur dann aufgenommen, wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind. Die meisten HauseigentümerInnen lehnen Verhandlungen mit den BesetzerInnen in der Regel aber ab, so dass meistens nur die polizeiliche Räumung bleibt.

In Zeiten der Wohnungsknappheit ist es aber inakzeptabel, dass Liegenschaften leer stehen, obwohl sie noch bewohnbar wären.

Aus diesem Grund wird der Gemeinderat beauftragt, folgende Massnahmen zu ergreifen:

1. Meldepflicht für EigentümerInnen und andere Nutzungsberechtigte von als ganzem leerstehendem Wohnraum in Abbruch- oder Umbauobjekten, der länger als 3 Monate nicht genutzt wird.
2. Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Durchsetzung dieser Meldepflicht.
3. Ausarbeitung von Vorschlägen zur Schaffung von Anreizen für private EigentümerInnen zum Abschluss von Zwischennutzungsverträgen.
4. Anbieten einer Anlaufstelle für die Vermittlung von leerstehendem Wohnraum in Abbruch- oder Umbauobjekten für Zwischennutzung.

Bern, 20. Februar 2003

Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP/Erik Mozsa, JA!), Martina Dvoracek, Natalie Imboden, Michael Jordi, Daniele Jenni, Catherine Weber, Annemarie

Sancar-Flückiger, Doris Schneider, Oskar Balsiger, Christian Michel, Thomas Göttin, Christof Berger, Guglielmo Grossi, Ruedi Keller, Andreas Flückiger, Margrith Beyeler-Graf, Andreas Zysset, Rolf Schuler, Raymond Anliker, Miriam Schwarz, Walter Christen, Sabine Schärer, Sylvia Spring Hunziker, Michael Aebersold, Beat Zobrist, Peter Blaser, Béatrice Stucki, Lise-lotte Lüscher, Margrith Stucki-Mäder, Simon Röthlisberger

Die Punkte 1 und 2 wurden am 3. April 2008 als unerfüllbar abgeschrieben (SRB 180); für die Punkte 3 und 4 beschloss der Stadtrat eine Fristverlängerung bis Ende März 2009.

Bericht des Gemeinderats

Ausgangslage

An der Stadtratssitzung vom 20. November 2003 erklärte der Stadtrat alle vier Punkte der Motion als erheblich und stimmte am 16. November 2005 einer Fristverlängerung für zwei Jahre zur Erfüllung der Motion zu. An der Stadtratssitzung vom 3. April 2008 stimmte der Stadtrat der Abschreibung der Punkte 1 und 2 der Motion zu und lehnte eine Abschreibung der Punkte 3 und 4 der Motion ab. Die Frist zur Erfüllung der Punkte 3 und 4 wurde auf ein Jahr bis Ende März 2009 festgelegt.

Aktuelle Analyse des Leerwohnungsbestands

Die Leerwohnungsziffer der Wohnungen in Bern betrug per 1. Juni 2005 0.53 %, per 1. Juni 2006 0.5 % und per 1. Juni 2007 0.41 %. Im Jahr 2008 hat sich der Leerwohnungsbestand wiederum leicht reduziert. Durchschnittlich standen im letzten Jahr von den insgesamt 73 734 Wohnungen in Bern nur gerade 0.36 % während eines Zeitraums von 3 Monaten bis zu einem Jahr leer. Der Leerbestand, der sich über ein Kalenderjahr hinaus bewegte, betrug sogar nur lediglich 0.01 % Wohnungen oder total 9 Wohnungen.

Angaben Statistikdienste der Stadt Bern

Ursache des Leerstandes		
<u>2006</u>	<u>Anzahl Whg.</u>	<u>in %</u>
Umzug	308	84.2
Neubau	0	0.0
Renovation	58	15.8
Total	366	100.0

<u>2007</u>	<u>Anzahl Whg.</u>	<u>in %</u>
Umzug	233	77.1
Neubau	6	2.0
Renovation	63	20.9
Total	302	100.0

Dauer des Leerstandes		
<u>2006</u>	<u>Anzahl Whg.</u>	<u>in %</u>
bis 3 Monate	294	80.3
3 Monate bis 1 Jahr	61	16.7
über 1 Jahr	11	3.0
Total	366	100.0

<u>2007</u>	<u>Anzahl Whg.</u>	<u>in %</u>
bis 3 Monate	233	77.1
3 Monate bis 1 Jahr	54	17.9
über 1 Jahr	15	5.0
Total	302	100.0

<u>2008</u>	<u>Anzahl Whg.</u>	<u>in %</u>
Umzug	216	78.0
Neubau	1	0.4
Renovation	60	21.6
Total	277	100.0

<u>2008</u>	<u>Anzahl Whg.</u>	<u>in %</u>
bis 3 Monate	239	86.3
über 3 Monate bis 1 Jahr	29	10.5
über 1 Jahr	9	3.2
Total	277	100.0

Ursache des Leerstandes Durchschnitt 2006 - 2008	<u>Anzahl Whg.</u>	<u>in %</u>
Umzug	252	80.3
Neubau	2	0.6
Renovation	60	19.1
Total	314	100.0

Dauer des Leerstandes Durchschnitt 2006 - 2008	<u>Anzahl Whg.</u>	<u>in %</u>
bis 3 Monate	255	81.2
3 Monate bis 1 Jahr	48	15.3
über 1 Jahr	11	3.5
Total	314	100.0

Ca. 80 % der leerstehenden Wohnungen stehen aufgrund von Umzügen leer. Eine Neuvermietung erfolgt jeweils, basierend auf der vorherrschenden Wohnungsknappheit, in kurzer Zeit. Diese Wohnungen stehen demnach nicht für Zwischennutzungen zur Verfügung. Die Wohnungen, die aufgrund von Renovationen leer stehen, sind zum grossen Teil ebenfalls nicht für Zwischennutzungen geeignet, weil gerade wegen der anstehenden Sanierungsarbeiten die Wohnungen geräumt werden mussten und in den meisten Fällen ein Folgemietverhältnis abgeschlossen ist. Übrig bleiben demnach diejenigen Wohnungen, deren Sanierungsarbeiten sich verzögern oder die einem Neubau weichen müssen. Ein Teil dieser verschwindend kleinen Anzahl von Wohnungen befindet sich aber in einem solch schlechten baulichen Zustand, dass deren Nutzung baupolizeilich untersagt ist. Davon betroffen sind zurzeit beispielsweise acht(!) Wohnungen an der Murtenstrasse 24 und 26 sowie das Bauernhaus am Schönbergrain.

Die städtische Liegenschaftsverwaltung steht immer wieder in Kontakt mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohnliegenschaften. Nicht selten werden dabei Erfahrungen ausgetauscht oder gegenseitig Hilfestellungen angeboten. Im Zusammenhang mit der Totalsanierung des Blocks A in Gäbelbach der Wohngenossenschaft FAMBAU beispielsweise wird die städtische Liegenschaftsverwaltung den Mieterinnen und Mietern, die nicht mehr in der Lage sein werden, den erhöhten Mietzins zu zahlen, bei der Suche nach einer neuen Wohnung zur Seite stehen. Sofern verfügbar, werden der betroffenen Mieterschaft auch freie städtische Wohnungen angeboten.

Eine Ausweitung der Zusammenarbeit in Bezug auf eine Ausarbeitung von konkreten Vorschlägen zur Schaffung von Anreizen für private Eigentümerinnen und Eigentümer zum Abschluss von Zwischennutzungsverträgen ist aber aufgrund der eingangs erwähnten geringen Anzahl an Zwischennutzungsmöglichkeiten eine wenig erfolgversprechende Angelegenheit. Dass die Liegenschaftsverwaltung ihr Know-How bei allfälligen Anfragen zur Verfügung stellt, schliesst dies aber nicht aus. Erfahrungen zeigen jedoch, dass private Eigentümerinnen an Zwischennutzungsverträgen eher wenig Interesse bekunden.

Bereits heute werden bei nicht bewohnten Mietobjekten im Eigentum der Stadt Lösungen für Zwischennutzungen gesucht und gefunden. In den letzten drei Jahren hat die Liegenschaftsverwaltung jedoch nur gerade zwei Anfragen für eine Zwischennutzung erhalten, dies von kulturell ausgerichteten Vereinen. Von Einzelpersonen, Wohngruppen oder Wohngemeinschaften gab es in der betroffenen Zeit keine diesbezüglichen Anfragen.

Weiter spricht gegen eine Umsetzung der fraglichen Punkte der Motion, dass die Kosten in keinem Verhältnis zum Aufwand stehen würden. Der Aufwand für das Einholen und Pflegen der Informationen über Leerstände sowie die Bearbeitung der Interessentenlisten kann mit den vorhandenen personellen Ressourcen nicht erledigt werden. Zudem verfügt die Stadt Bern schon heute über einen hohen Anteil an günstigem Wohnraum. Im Stadtgebiet Bern sind diverse Wohnbauprojekte - auch für günstigen Wohnraum - im Bau oder in Planung. Bis Ende 2008 wurden bereits rund 600 Wohnungen neu erstellt, was die Situation der Wohnungsknappheit in Bern etwas entspannen konnte.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 3 und 4 der Motion abzuschreiben.

Bern, 4. März 2009

Der Gemeinderat