

Interpellation Fraktion GB/JA! (Mahir Sancar, JA!/Lea Bill, GB): Aktives Vorgehen gegen Wohnungsleerstand und für mehr bezahlbare Wohnungen in der Stadt Bern

Gemäss der Leerwohnungszählung der Stadt Bern (Stand 1. Juni 2023) standen zu diesem Zeitpunkt insgesamt 355 Wohnungen (1 bis 6 und mehr Zimmer) wegen Umzug, Neubau oder Renovation leer. Davon 241 bis zu drei Monate, 92 zwischen drei und 12 Monaten und 22 über 1 Jahr. Demnach gibt es keine Wohnungen in Bern, die aus einem anderen Grund, z.B. weil sie renovationsbedürftig sind, aber die Hauseigentümerinnen kein Geld investieren können oder wollen, leer stehen.¹

Leerstehende Wohnungen sind in einer Stadt wie Bern, wo bezahlbarer Wohnraum immer wie knapper wird (seit 1. Juni 2022 ist die Leerstandsziffer um 0,12% gesunken bei einer Zunahme von 0,9% der Wohnbevölkerung²), ein unerträglicher Zustand, dem nichts Positives abgewonnen werden kann. Die Stadt als Gemeinwesen hat deshalb die Aufgabe, diesen Zustand so gut wie möglich zu verhindern.

Dies kann mit verschiedenen Mitteln erreicht werden: Einerseits kann sich die Stadt Bern dafür einzusetzen, Zwischennutzungen und den Zugang zu Informationen und Vermittlungsangeboten aktiver zu fördern (vgl. Kleine Anfrage GB/JA! Koordinationsstelle Zwischennutzung der Stadt Bern vom 14. September 2023). Andererseits kann sie sich aktiv am Immobilienmarkt auf Stadtboden beteiligen und leerstehende Immobilien kaufen und diese Immobilien und Wohnungen kostendeckend und damit für Mietende günstiger vermieten zu können. Dies würde sich zudem positive auf das bescheidene Immobilienportfolio der Stadt Bern auswirken.

Wir bitten den Gemeinderat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viele Liegenschaften/Wohnungen im Eigentum der Stadt Bern stehen z.Z. leer, seit wann und aus welchen Gründen?
2. Gibt es eine städtische Kontrollstelle für leerstehende Wohnungen im Privateigentum / Eigentum des Kantons oder des Bundes?
3. Falls nein, wird beabsichtigt, eine solche zu schaffen? Falls nein, weshalb nicht?
4. Kann die Stadt Bern eine gesetzliche Grundlage schaffen, die eine Meldepflicht von Eigentümer*innen und andere Nutzungsberechtigten von leerstehendem Wohnraum (<3 Monate) vorsieht?
5. Nimmt die Stadt Bern aktiv Kontakt zu den Eigentümerinnen dieser leerstehenden Wohnungen auf und unterbreitet diesen ein Kaufangebot? Falls nein, weshalb nicht?
6. Falls mangels finanzieller Ressourcen kein Kaufangebot gemacht werden kann, wird mit möglichen Partner*innen (z.B. Burgergemeinde, alternative Bank, Kanton, etc.) eine gemeinsame Finanzierung in Betracht gezogen?
7. Gibt es die Möglichkeit, ein Kaufrecht der Stadt Bern für Wohnungen auf Gemeindegebiet gesetzlich zu verankern, sofern diese während einem gewissen Zeitraum Leerstehen?

Bern, 14. September 2023

Erstunterzeichnende: Mahir Sancar, Lea Bill

¹ [file:///bgov.ch/users/Homes/UAC272/Documents/Downloads/LWZ_2023%20\(3\).pdf](file:///bgov.ch/users/Homes/UAC272/Documents/Downloads/LWZ_2023%20(3).pdf) , S. 4

² https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_sta/bevoelkerung-der-stadt-bern-starkes-wachstum-im-1-halbjahr-2023

Mitunterzeichnende: Katharina Gallizzi, Franziska Geiser, Seraphine Iseli, Jelena Filipovic, Anna Leissing, Ursina Anderegg, Nora Joos, Vanessa Salamanca, Anna Jegher

Antwort des Gemeinderats

Die Leerwohnungsziffer, welche den Anteil leerstehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand zeigt, liegt in der Stadt Bern seit längerer Zeit auf sehr tiefem Niveau. Die aktuelle Leerwohnungszählung für die Stadt Bern weist für den Stichtag 1. Juni 2023 eine Leerwohnungsziffer von 0,45 Prozent aus. Von den rund 79 000 Wohnungen standen anfangs Juni also gerade mal 355 leer. Zu beachten ist zudem, dass in der Stadt Bern auch jene leerstehenden Wohnobjekte mitgezählt werden, die am Stichtag auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. De facto standen von den am 1. Juni 2023 leerstehenden Wohnungen lediglich 272 Wohnungen zur Miete bzw. zum Verkauf offen, bei 83 Objekten bestand bereits ein Miet- oder Kaufvertrag für einen späteren Zeitpunkt.

Aufgrund dieser Ausgangslage sieht der Gemeinderat keinen Handlungsbedarf für ein aktiveres Vorgehen gegen Wohnungsleerstand.

Zu Frage 1:

Mitte Oktober 2023 standen 21 Wohneinheiten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) leer. Davon sind vier Wohneinheiten möblierte Einzimmerwohnungen in Kühlewil bei Kehrsatz. Diese Einheiten werden als sogenannte Notwohnungen für Notfälle freigehalten.

Drei der 17 verbleibenden Wohneinheiten stehen seit dem 1. Juli 2023 leer, je vier seit dem 1. August 2023 respektive 1. September 2023 und sechs seit dem 1. Oktober 2023.

Die Gründe der Leerstände sind vielfältiger Natur:

- Interessierte erfüllen die Vermietungsrichtlinien für Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) nicht,
- geringe Nachfrage aufgrund des Alters, des Zustands oder des Standards (z.B. kein Balkon, kein Geschirrspüler, kein Lift usw.) der Liegenschaft,
- geringe Nachfrage aufgrund der Lage,
- Interessierte können die Wohnung nicht nahtlos an die vorangehende Kündigung übernehmen,
- Vornahme kleinerer Unterhaltsarbeiten nach dem Auszug der Mieterschaft.

Zu Frage 2:

Nein.

Zu Frage 3:

Nein, dies wird nicht beabsichtigt. Vor dem Hintergrund, dass in der Stadt Bern die Leerwohnungsziffer seit Jahren auf tiefem Niveau verharrt, sieht der Gemeinderat keinen Handlungsbedarf für eine weitergehende Kontrolle der leerstehenden Wohnungen. Die tiefe Leerwohnungsziffer zeigt, dass die Akteur*innen am bernischen Immobilienmarkt Wohnraum nicht einfach leer stehen lassen, sondern gewillt sind, diesen innert nützlicher Frist zu vermieten.

Zu Frage 4:

Die Stadt Bern könnte grundsätzlich eine entsprechende gesetzliche Grundlage schaffen. Dazu wären entweder eine Anpassung der Bauordnung (Reglement) oder die Schaffung eines neuen Reglements erforderlich. Der damit einhergehende Aufwand wäre jedoch sehr hoch (Einholen und

Pflegen der Informationen zu den Leerständen; Kontrollen der Einhaltung der Meldepflicht; Vorgehen gegen säumige Eigentümer*innen usw.) und Aufwand und Nutzen ständen in einem klaren Missverhältnis zueinander.

Zu Frage 5:

Ja, sofern diese der Stadt bekannt sind.

Zu Frage 6:

Bisherige Gespräche mit Eigentümer*innen von über längerer Zeit leerstehenden Wohnungen oder Liegenschaften hinsichtlich eines Kaufs sind nicht an den finanziellen Ressourcen gescheitert, sondern am Desinteresse der jeweiligen Eigentümerschaft.

Zu Frage 7:

Eine solche Bestimmung widerspricht dem verfassungsmässigen Grundrecht der Eigentumsgarantie bzw. den Voraussetzungen bei Einschränkungen von Grundrechten (Art. 5 und Art. 36 BV). Einerseits obliegt der Eigentümerschaft bzw. den Besitzenden einer Wohnung in der Regel keine Nutzungspflicht, sondern es steht ihnen frei, eine Wohnung zu nutzen oder dieselbe leerstehen zu lassen. Andererseits stellt eine solche Enteignung einen schweren Eingriff in die verfassungsmässige Eigentumsgarantie dar und birgt im Einzelfall viel Konfliktpotenzial. Ein Kaufrecht aus den erwähnten Gründen hielte wohl weder einer abstrakten noch einer konkreten gerichtlichen Prüfung Stand. Eine Verankerung in einem schweizerischen Gesetz im Zusammenhang mit einem Wohnungsleerstand ist dem Gemeinderat nicht bekannt. Ungeachtet dieser Hürden gilt es zu berücksichtigen, dass sich die Bestimmung des Verkaufspreises bei Enteignungen anspruchsvoll gestaltet und nicht selten zu mehrjährigen juristischen Verfahren führt. Zudem müsste auch seitens der Stadt jedes Mal eine Entscheidfindung über einen konkreten Kauf stattfinden, die Zeit braucht. Der Gemeinderat erachtet angesichts dieser Bedenken ein gesetzliches Kaufsrecht als ein untaugliches Mittel, um lange leerstehende Wohnungen zu vermeiden.

Bern, 13. Dezember 2023

Der Gemeinderat