

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

Am 5. November 2015 hat der Stadtrat folgende Motion erheblich erklärt:

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 Wohnbautragende 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 Altas, Yasemin Cevik, Nadja Kehrli-Feldmann, Peter Marbet

Bericht des Gemeinderats

Gemäss Zahlen von Statistik Stadt Bern aus dem Jahr 2014 werden in der Stadt Bern rund 4 000 Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt, was einem Zweitwohnungsanteil von ca. 5 % des Wohnungsbestands entspricht. Nicht darin enthalten sind die inzwischen definitiv bekannte Anzahl von ca. 3 000 Wohnungen, die von Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthaltern belegt sind.

Wie im Bericht des Gemeinderats vom 10. Dezember 2014 festgehalten, wird dieser Anteil für die Stadt als angemessen eingeschätzt, denn die Hauptstadt- und Zentrumsfunktionen generieren eine Nachfrage nach Zweitwohnungen und erfordern, dass dieser Bedarf auch gedeckt wird.

Trotzdem ist der Gemeinderat bereit, die Forderung bei der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht analog den Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern umzusetzen. Die künftigen Baurechtsverträge mit gewinnorientierten Trägerschaften werden mit nachfolgender Klausel ergänzt:

- Für die Vermietung gilt der Grundsatz, wonach die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufhaltende mit Ausnahme von Personen in Ausbildung ausgeschlossen ist.

Die Kontrolle erfolgt alle fünf Jahre respektive jeweils bei der Anpassung des Baurechtszinses. Zu diesem Zeitpunkt ist seitens der Baurechtsnehmenden der Baurechtgeberin ein Mietspiegel vorzulegen, der hinsichtlich der Einhaltung des Grundsatzes kontrolliert wird.

Bereits angewendet wird diese Vorgabe bei der Abgabe von Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. 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.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Nicht abzuschätzen ist, ob diese Einschränkung zu tieferen Baurechtszinseinnahmen zu Lasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik führt. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass sich in der Regel jede Einschränkung nachteilig auf die erzielbaren Baurechtszinseinnahmen auswirkt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die erheblich erklärte Motion abzuschreiben.

Bern, 1. November 2017

Der Gemeinderat