Wohnschutz und Wohnbaupolitik in Bern

Tagung MV Zürich

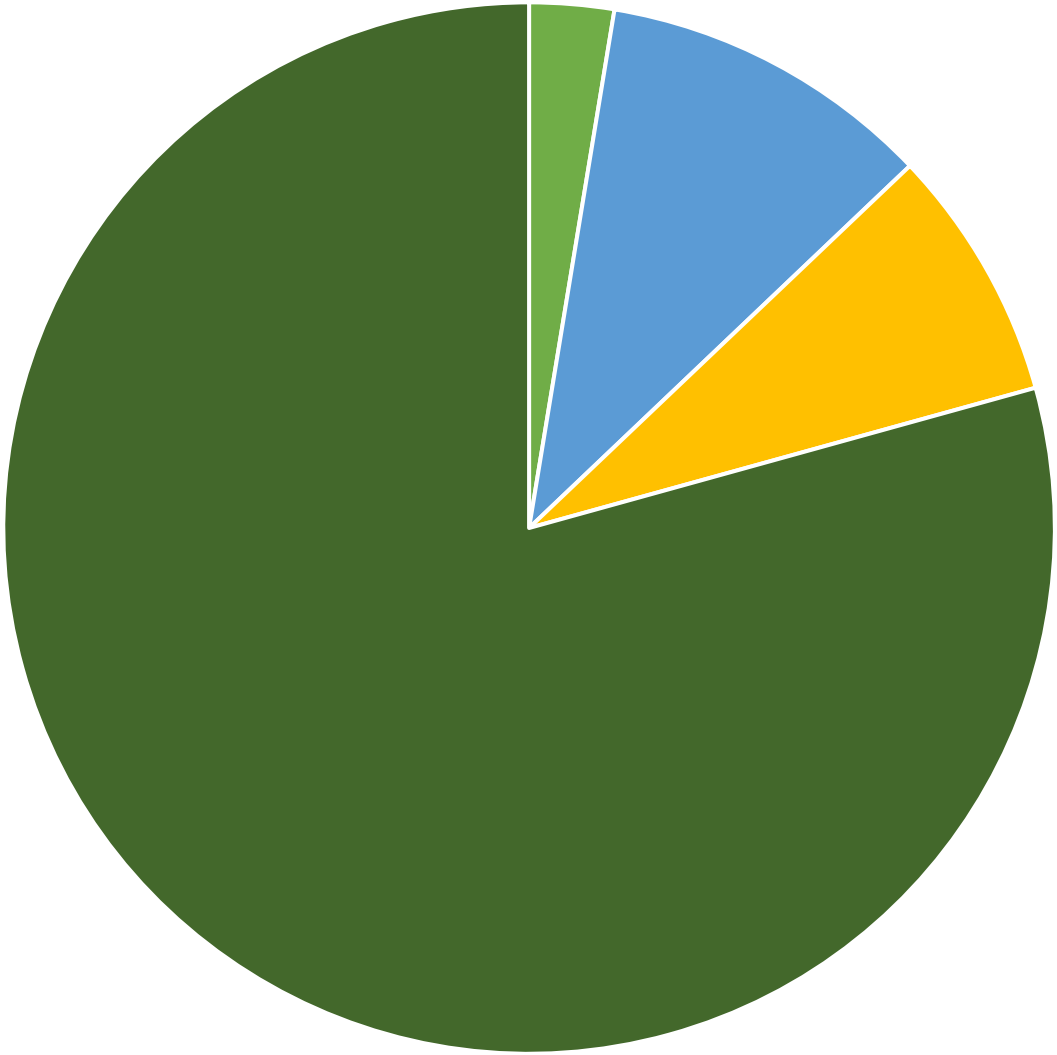
Wohnschutz – Praxis – Rechtsgrundlagen – Handlungsmöglichkeiten, 26.11.2021

Themen

1. Fakten und Trends
2. Städtische Wohnbaupolitik
3. Wohninitiative
4. Ausblick: Mietzinskontrolle

Fakten

- 142’000 Einwohner*innen
- 77’000 Wohnungen



Fakten

- Steigende Mieten (+21.5% seit 2004)
- Leerstand nimmt ab (0.54% am 1. Juni 2021, 420 Wohnungen)
- Zunahme Stockwerkeigentum auf 17%
- 80% der Wohnungen wurde vor 1970 erstellt -> Sanierungsbedarf

Trends

- Bevölkerungswachstum STEK 2016: +17’000 bis 2030
- +8500 Wohnungen bis 2030 / +550 pro Jahr
- Zahlreiche Neubauprojekte sind aufgegleist, jeweils mind. 30% der Wohnungen in Kostenmiete

Städtische Wohnbaupolitik

- Mit Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik diverse Förderinstrumente, Beteiligungen, Darlehen, Baurechtsverträge möglich.
- Seit 2019: Kauf von Liegenschaften (Rahmenkredit von CHF 60 Millionen, kürzlich aufgestockt, angepasste Finanzkompetenzen.)
- Seit 2013 baut Stadt auch vermehrt wieder selber
- Geeignete stadteigene Wohnungen werden als «Günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien» an wenig Verdienende vermietet.

Wohninitiative

Wohnen für alle
Initiative für bezahlbare Wohnungen

Änderung der Bauordnung der Stadt Bern

- Preisgünstigkeitsverpflichtung: Bei Um- oder Neueinzonungen muss mind. ein Drittel mit preisgünstigen Wohnungen bebaut wird, die in Kostenmiete vermietet werden.
- Ausnützungsbonus: Wenn bei Neu- und Umbauten alle Wohnungen im Gebäude preisgünstig (Kostenmiete) sind, erhöht sich das Nutzungsmass um 20%

Rechtsstreit

- 2014 mit 71.5% angenommen
- Beschwerde des Hauseigentümerverbands (Vorrang Bundesrecht, Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit)
- 2019 Bundesgerichtsentscheid
- Initiative seit 2020 in Kraft

Bundesgericht BGE 146 I 70

- Die Regelung greift nicht ins Mietverhältnis ein und ist deshalb nicht vom Vorrang des nationalen Rechts betroffen.
- Kantone und Gemeinden dürfen Regelungen treffen, um die Wohnungsknappheit oder die Knappheit von günstigen Wohnungen temporär zu begegnen, das ist ergänzend zum Mietrecht.
- Es ist unbestritten ein Problem und die Massnahmen sind geeignet, dem entgegenzutreten. Der Eingriff in Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit verkraftbar, auch weil gezielt und beschränkt (Umzonungen, Neueinzonungen)

Ausblick Mietzinskontrolle?

Abo **Massenkündigung in Bern-Bethlehem**

500 Menschen suchen ein neues Zuhause

Weil das Hochhaus an der Kasparstrasse saniert wird, wurde der gesamten Mieterschaft gekündigt. Dieser droht nun auch noch ein Mietpreisschock.

Ausblick Mietzinskontrolle?

2021.SR.000120 Interfraktionelle Motion GB/JA!, SP/JUSO, GFL/EVP (Rahel Ruch, GB/ Diego Bigger, SP/Lukas Gutzwiller, GFL/Therese Streit, EVP): Einführung einer Mietzinskontrolle in der Stadt Bern), um energetische Sanierungen sicherzustellen

-> Fordert den Gemeinderat auf, einen Vorschlag für eine Mietzinskontrolle auszuarbeiten, welche die Erhöhung von Mietzinsen eigentümerverbindlich einer Bewilligungspflicht unterstellt.

GR: Ablehnung

Motion Mietzinskontrolle

- Gemeinderat betrachtet eine allgemeine Mietzinskontrolle als nicht vereinbar mit übergeordnetem Recht, keine Verfassungsgrundlage und zu grosser Eingriff in Eigentums- / Wirtschaftsfreiheit.
- Ob Art. 40 Kantonsverfassung eine ausreichende Grundlage auch für eine inhaltlich / zeitlich beschränkte Mietzinskontrolle wäre, wird zumindest bezweifelt.
- Darüber hinaus v.a. Kosten-Nutzen-Argumente

Motion Mietzinskontrolle

Verfassung Kanton Bern

Art. 40 Wohnung

1 Kanton und Gemeinden treffen Massnahmen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen und für die Verbesserung ungenügender Wohnverhältnisse. Sie fördern den preisgünstigen Wohnungsbau.

„Auch eine zeitlich oder inhaltlich beschränkte Einführung einer Bewilligungspflicht von Mietzinserhöhungen und eine damit verbundene Mietzinskontrolle erachtet er mit Blick auf die geltenden rechtlichen Grundlagen des Kantons Bern auch unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie als kritisch. Das Ausarbeiten entsprechender Rechtsgrundlagen zu einer Mietzinskontrolle ist daher im jetzigen Zeitpunkt wenig sinnvoll. Es wären langwierige Gesetzgebungs- und Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang zu erwarten, die nicht nur auf städtischer Ebene umfangreiche Ressourcen binden würden. Der Gemeinderat will die vorhandenen personellen und finanziellen Ressourcen für wohnpolitische Massnahmen einsetzen, die mit den bestehenden Rechtsgrundlagen realisierbar und erfolgsversprechend sind.“

Ausblick

Einschränkung von Zweitwohnungen in der Altstadt (Airbnb-Regelung)

- Zweitwohnungen nicht zulässig, wenn sie wiederholt für eine Dauer von weniger als drei Monate vermietet werden und die gesamte Vermietungdauer pro Kalenderjahr 90 Logiernächte überschreitet
- Grosszügige Besitzstandregelung – wird erst in Zukunft Wirkung haben
- Nur in der Altstadt

Thesen für die Diskussion

1. Zentral sind die Besitzverhältnisse. Die Städte müssen Geld in die Hand nehmen, um massiv mehr Liegenschaften zu kaufen.

2. Es braucht mehr gewichtige Stimmen, die sich dafür aussprechen, dass Gemeinden Mietzinskontrollen einführen dürfen, z.B. Professor*innenkomitee oder Rechtsgutachten.

Danke!

Rahel Ruch, Stadträtin Grünes Bündnis, Co-Präsidentin MV-Regionalgruppe Bern und Umgebung