



# Parlamentarischer Vorstoss

## Antwort des Regierungsrates

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Vorstoss-Nr.:           | 038-2020  |
| Vorstossart:            | Interpellation  |
| Richtlinienmotion:      | <input type="checkbox"/>                                  |
| Geschäftsnummer:        | 2020.RRGR.59  |
| Eingereicht am:         | 02.03.2020  |
| Fraktionsvorstoss:      | Nein  |
| Kommissionsvorstoss:    | Nein  |
| Eingereicht von:        | Stampfli (Bern, SP) (Sprecher/in)<br>Dumermuth (Thun, SP) |
| Weitere Unterschriften: | 0   |
| Dringlichkeit verlangt: | Nein  |
| Dringlichkeit gewährt:  |   |
| RRB-Nr.:                | 994/2020 vom 02. September 2020                           |
| Direktion:              | Direktion für Inneres und Justiz                          |
| Klassifizierung:        | Nicht klassifiziert                                       |

## Leerwohnungsbestand raumplanerisch optimieren?

Am 9. Februar 2020 lehnte das Stimmvolk die eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ab. Diese Initiative hatte zum Ziel, mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, denn gerade im urbanen Raum finden viele Menschen kaum mehr bezahlbare Wohnungen. Dieses Problem bleibt auch nach der Ablehnung der Initiative bestehen. Die Leerwohnungsziffer ist gerade in grossen Gemeinden weiterhin tief, und die Mieten sind oftmals sehr hoch. Es braucht somit andere Massnahmen, damit das Wohnen bezahlbar bleibt. Gleichzeitig gibt es auch Gemeinden mit überdurchschnittlich vielen leerstehenden Wohnungen. Dieses Ungleichgewicht ist wenig sinnvoll. Offenbar werden teilweise am falschen Ort neue Wohnungen gebaut. Es stellt sich die Frage, ob der Kanton Bern mit gezielten raumplanerischen Massnahmen diese Situation verbessern kann.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welche Massnahmen sieht der Regierungsrat vor, damit das Wohnen gerade im urbanen Raum bezahlbar bleibt?
2. Wie stellt sich der Regierungsrat zum massiven Ungleichgewicht bei den Leerwohnungsziffern zwischen den bernischen Gemeinden?
3. Welche raumplanerischen Massnahmen sieht der Regierungsrat vor, um diese Situation zu verbessern?
4. Wäre der Regierungsrat bereit, bei Gemeinden mit einem hohen Leerwohnungsbestand einen Ein- oder Umzonungsstopp zu verfügen?
5. Wäre der Regierungsrat bereit, Gemeinden mit einer niedrigen Leerwohnungsziffer zusätzliche Einzonungen zu gewähren?

## Antwort des Regierungsrates

Mit der Interpellation Schüpbach (I 159-2019; Geschäft 2019.RRGR.195) hat der Regierungsrat kürzlich vergleichbare Fragen beantwortet. Bei jenem Vorstoss ging es auch darum, ob der Regierungsrat gesetzliche oder anderweitige Massnahmen zur Bekämpfung des Leerwohnungsbestandes vorsieht.

Bezahlbarer Wohnraum ist für den Regierungsrat ein wichtiges Anliegen. Er hat deshalb im Rahmen der Richtplananpassungen 2018 den Richtplan mit entsprechenden Festlegungen im Strategieteil D ergänzt. Aus Sicht des Regierungsrates zielen die im Richtplan 2030 vorgesehenen Strategien und Massnahmen in die richtige Richtung, um die vielfältigen Herausforderungen im Bereich Siedlung und Wohnen, wie namentlich beim preisgünstigen Wohnbau, anzugehen. Der preisgünstige Wohnbau fügt sich in die räumliche Strategie des Regierungsrates – welche auf die Siedlungsentwicklung nach innen fokussiert – nahtlos ein. Eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) hat nämlich aufgezeigt, dass der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch im Bereich des gemeinnützigen bzw. preisgünstigen Wohnungsbaus deutlich geringer ausfällt als bei konventionellen Miet- oder Wohneigentumsverhältnissen. Damit unterstützt preisgünstiger Wohnraum auch die haushälterische Bodennutzung.

Bei Fragen zum Leerwohnungsbestand im Zusammenhang mit raumplanerischen Massnahmen muss die Qualität der Statistik beachtet werden. Der Leerwohnungsbestand und die Leerwohnungsziffer werden durch das Bundesamt für Statistik (BFS) jährlich publiziert. Die Zahlen umfassen die Wohnungen, die am 1. Juni zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werden. Sie werden durch die Gemeinden erhoben. Weil es keine gesetzliche Pflicht für Haus- und Wohnungsbesitzerinnen und -besitzer gibt, der Gemeinde leerstehende Wohnungen zu melden, erheben die Gemeinden die Leerwohnungen nach unterschiedlichen Methoden und mit unterschiedlicher Genauigkeit. Deshalb ist die Datenqualität zum Teil fragwürdig und es ergeben sich teilweise grosse Schwankungen.

Zu den Fragen:

1. Der kantonale Richtplan als Führungsinstrument des Regierungsrates für die Steuerung der räumlichen Entwicklung im Kanton Bern äussert sich im Strategieteil D zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Gemäss der entsprechenden behördenverbindlichen Zielsetzung D16 wird ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum angestrebt. Gemeinden und Städte, in denen ein Mangel an preisgünstigem Wohnraum herrscht, zum Beispiel, weil die Leerwohnungsziffer 1 Prozent oder kleiner ist, werden angehalten, ihre Situation zu überprüfen und geeignete Massnahmen zu ergreifen. Mit diesem Vorgehen wird berücksichtigt, dass die Gemeinden und Städte die Hauptakteure in diesem Thema sind. In gewissen Gemeinden wurden bereits Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ergriffen, teilweise aufgrund von entsprechenden Volksinitiativen. Die Schaffung einer gesetzlichen Regelung zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums erachtet der Regierungsrat nicht als zielführend. Der Grosse Rat hat am 17. März 2014 das Auslaufen des Gesetzes über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG) auf Ende 2014 beschlossen. Somit können keine finanziellen Unterstützungen mehr gewährt werden. Eine weitere gesetzliche Regulierung des Wohnungsbaus zu schaffen, erachtet der Regierungsrat als nicht zielführend, weil eine solche zu stark in die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit sowie die Planungshoheit der Gemeinden eingreifen würde.
2. Für die Beurteilung der Leerwohnungsziffern im Kanton Bern müssen die (mangelhafte) Datenqualität, die unterschiedliche Erhebungsmethodik und die sich daraus ergebende Volatilität der Werte berücksichtigt werden. In diesem Sinn nimmt der Regierungsrat die Aussagen der Leerwohnungsstatistik zur Kenntnis. Er hält aber an der im kantonalen Richtplan festgelegten Strategie fest und verfolgt das dort vorgesehene Vorgehen konsequent weiter.

3. Mit dem kantonalen Richtplan verfolgt der Regierungsrat einen stufengerechten und auf die nachhaltige Entwicklung ausgerichteten Ansatz, um den Herausforderungen im Bereich Siedlung und Wohnen im Kanton Bern wirksam zu begegnen. Die Bekämpfung des Leerwohnungsbestandes durch Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ist dabei ein Ansatz neben weiteren. Der Zunahme des Flächenverbrauchs und dem knappen Bauzonenangebot an zentralen Lagen steht ein grosses Potenzial zur Innenentwicklung gegenüber, dessen Verfügbarkeit mit unterschiedlichen Massnahmen im kantonalen Richtplan im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung und konzentrierten Siedlungsentwicklung gefördert wird. Wichtige Massnahmen sind die Bestimmung des Baulandbedarfs Wohnen (Massnahme A\_01) und die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen (Massnahme A\_07), die differenziert nach unterschiedlichen Raumtypen zur Anwendung kommen, um regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen.
4. Der Umfang möglicher Ein- oder Umzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen wird mit der Berechnungsformel in der Massnahme A\_01 des kantonalen Richtplans geregelt, welche den Raumtyp und die Zentralität der Gemeinden adäquat berücksichtigt. Die meisten Gemeinden des Raumtyps «Zentrumsnahe ländliche Gemeinden», dem die grösste Anzahl Gemeinden des Kantons Bern zugeordnet ist, verfügen demnach über keine oder nur über geringe Einzonungs- oder Umzonungsmöglichkeiten. Zudem müssen alle Gemeinden zuerst die unüberbauten Bauzonen und die Verdichtungspotenziale in den überbauten Bauzonen ausschöpfen, bevor neu eingezont werden kann. Aufgrund dieser Vorgaben sind Neueinzonungen für das Wohnen nur noch in Ausnahmefällen möglich. Der Regierungsrat erachtet deshalb einen Ein- oder Umzonungsstopp in Gemeinden aufgrund eines hohen Leerwohnungsbestands nicht als zielführend, zumal sich dieser ja auch sehr rasch ändern kann (s. Antwort zu Frage 2).
5. Aufgrund der erwähnten Berechnungsformel (Massnahme A\_01) bestehen in den meisten Gemeinden der Raumtypen «Urbane Kerngebiete und Agglomerationen» sowie «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» mit einer vergleichsweise niedrigen Leerwohnungsziffer in der Regel ausreichende Möglichkeiten für die Ein- oder Umzonung für das Wohnen. Auch in diesen Gemeinden gilt indessen der Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung», das heisst die unüberbauten Bauzonen und die Verdichtungspotenziale in den überbauten Bauzonen müssen zuerst ausgeschöpft werden, bevor Neueinzonungen erfolgen. Der Regierungsrat sieht deshalb für Zentrumsgemeinden mit einem niedrigen Leerwohnungsbestand keinen Bedarf für Einzonungen, die über die Berechnungsformel in der Richtplanmassnahme A\_01 hinausgehen.

Verteiler

- Grosser Rat