



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 075-2023
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2023.RRGR.102

Eingereicht am: 15.03.2023

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Siegenthaler (Bern, SP) (Sprecher/in)
Ruch (Bern, Grüne)
Brönnimann (Mittelhäusern, GLP)
von Bergen (Uetendorf, EVP)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 985/2023 vom 06. September 2023
Direktion: Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Ablehnung**

Gesetz für preisgünstige Mietwohnungen wieder einführen

Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Grossen Rat das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG) vorzulegen, um eine gesetzliche Grundlage für die Handlungsfähigkeit des Kantons im Bereich des Wohnungswesens zu schaffen.

Begründung:

Der Bericht zur demografischen Entwicklung im Kanton Bern zeigt auf, welche Aktivitäten notwendig sind, um dem demografischen Wandel im Kanton Bern zu begegnen. Er geht davon aus, dass die Bevölkerung im Kanton Bern bis 2050 um 2 bis 17 Prozent wachsen wird und es zu einer Alterung der Bevölkerung kommt. Damit stellt sich die Frage, wie der Kanton dieser zusätzlichen Bevölkerung den nötigen bezahlbaren Wohnraum garantieren kann und wie auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung eingegangen werden kann. Der Bericht hält fest, dass sich die bestehenden Probleme von fehlendem, wenig vielfältigem und teurem Wohnraum verstärken werden. Den Gemeinden fehlten oftmals die notwendigen Ressourcen und das Knowhow, um von sich aus aktive Wohnraumpolitik zu betreiben, und dem Kanton fehlt die Rechtsgrundlage für Massnahmen in diesem Bereich. Der Bericht empfiehlt deshalb eine Neuauflage des Gesetzes über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots. Der Regierungsrat sieht jedoch keinen Handlungsbedarf und verweist auf den «funktionierenden» Wohnungsmarkt. In der aktuellen Lage, die sich dadurch auszeichnet, dass die Mietpreise im Kanton stark ansteigen und Wohnungen zu einem immer knapperen Gut werden, ist diese Beurteilung der Ausgangslage zu hinterfragen.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons ist davon abhängig, dass genügend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Lange Pendlerwege führen nicht nur zu erheblichen Belastungen des Verkehrs, sondern auch dazu, dass Arbeitsplätze unattraktiv werden und sich der Fachkräftemangel zuspitzt. Zudem entgeht dem Kanton Steuersubstrat, wenn die Arbeitnehmenden nicht im Kanton wohnen. Damit der Kanton für die Zukunft gerüstet ist, ist es unerlässlich, dass er auf die demografischen Entwicklungen reagiert und die nötigen gesetzlichen Grundlagen schafft.

Mit dem Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots ist ein Gesetz vorhanden, das dem Grossen Rat sofort vorgelegt werden kann und den Kanton auf dem Gebiet des Wohnungswesens handlungsfähig macht. Es ermächtigt den Kanton, gemeinnützige Wohnbauträger beim Bau neuer, an die aktuellen Bedürfnisse angepasster Wohnungen zu unterstützen und zu beraten und kann auch Gemeinden bei der Wohnraumplanung dienlich sein. Mit dem Gesetz wurden innerhalb von nur zwei Jahren 21 Projekte genehmigt und ein Bauvolumen von 200 Millionen ausgelöst. Darunter waren auch Projekte, die besonders auf das Wohnen im Alter ausgerichtet sind. Das Gesetz ist somit ein effizientes Instrument, um den Herausforderungen im Wohnungsmarkt zu begegnen.

Antwort des Regierungsrates

Wie der Regierungsrat bereits im Rahmen seiner Positionierung¹ zu den Empfehlungen im Bericht «Demografische Entwicklung im Kanton Bern» der IC Infraconsult AG dargelegt hat, sieht er keinen Bedarf für eine Neuauflage des Gesetzes über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG).

Das PMG wurde per 1. Januar 2011 als indirekter Gegenvorschlag zur Initiative «Günstig wohnen» des Mieterinnen- und Mieterverbands Bern in Kraft gesetzt und war bis Ende 2014 befristet. Ziel des PMG war es, das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen zu fördern. Dazu konnte der Kanton Trägerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei der Entwicklung von Projekten finanziell unterstützen. Beiträge gab es etwa für Standortevaluationen, Machbarkeitsstudien oder Konzeptarbeiten. Damit sollten die Trägerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus in einem frühen Projektstadium unterstützt werden, da in dieser Phase oftmals andere Geldquellen fehlen. Während der vierjährigen Geltungsdauer des PMG wurden insgesamt 52 Projekte mit Beiträgen von rund 1,4 Millionen Franken unterstützt. Der Grosse Rat hat in der Märzsession 2014 die Aufhebung der vierjährigen Befristung des PMG abgelehnt.

Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass die aktuelle Situation auf dem Mietwohnungsmarkt angespannt ist. Die Ursachen dafür sind bekannt: Die Wohnbautätigkeit vermag bereits seit einigen Jahren nicht mit dem Bevölkerungswachstum und der Nachfrage mitzuhalten, was zu einer preistreibenden Verringerung des Angebots führt. Gleichzeitig führt der steigende Referenzzinssatz zu einer Erhöhung der Mietpreise und die hohen Energiekosten verteuern die Nebenkosten.

Der Regierungsrat bezweifelt stark, dass in dieser Situation mit den Möglichkeiten des PMG ein spürbarer Effekt auf den Wohnungsmarkt erzielt werden kann. Der notwendige Bau von neuen Wohnungen scheitert nicht an fehlenden Mitteln für die planerischen Vorbereitungsarbeiten, sondern primär daran, dass es zunehmend schwieriger wird, Wohnungen zu erstellen. Die raumplanerisch gewollte Verdichtung führt dazu, dass immer weniger Neubauten am Siedlungsrand entstehen, sondern immer mehr Umbauten und Verdichtungen im Siedlungsgebiet erfolgen. Damit sind jedoch erhöhte Auflagen und mehr Einsprachen verbunden, was den Aufwand

¹ Demografische Entwicklung im Kanton Bern. Bericht in Umsetzung des Postulats 184-2019 der Kommission für Staatspolitik und Aussenbeziehungen (SAK) Bericht des Regierungsrates vom 1. Juni 2022

für die Bauherrschaften erhöht und zu wesentlichen Verzögerungen oder sogar Projektabbrüchen führen kann.

An dieser Ausgangslage ändert die Einführung des PMG nichts. Die staatliche Unterstützung würde nicht zum Bau von mehr (preisgünstigen) Mietwohnungen führen, sondern lediglich Mitnahmeeffekte generieren. Das heisst, dass diejenigen Wohnbauprojekte, die von einer finanziellen Unterstützung im Rahmen des PMG profitieren würden, auch ohne diesen Beitrag realisiert worden wären. Entsprechend ist die Einführung des PMG nicht zielführend und aus finanzpolitischer Sicht abzulehnen.

Der Regierungsrat hält zudem fest, dass aufgrund der grossen regionalen Unterschiede bei den Leerwohnungsziffern und Angebotsmieten innerhalb des Kantons eine zielgerichtete Förderung auf kommunaler Ebene zweckmässiger sein dürfte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade die Städte, in denen sich die Wohnungsknappheit am meisten akzentuieren dürfte, bereits über eine aktive Wohnbaupolitik verfügen.² Auch raumplanerische Rahmenbedingungen auf der kommunalen Ebene, beispielsweise die Bau- und Zonenvorschriften, können hinsichtlich der Wohnbautätigkeit entscheidend sein.

Vor diesem Hintergrund lehnt der Regierungsrat die vorliegende Motion ab.

Verteiler

– Grosser Rat

² Stadt Bern: Art. 1 Abs. 3 und Art. 16b der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (SSSB-Nr. 721.1) und Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Stadt Biel: Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 29. Juni 2016 (SGR-Nr. 8.5-1)

Stadt Thun: Thuner Wohnbau-Charta und Wohnstrategie 2030 des Gemeinderats der Stadt Thun vom August 2016