

Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz): Grosszügigkeit in Bernischen Herrenhäusern auf Kosten des Steuerzahlers? Was unternimmt der Gemeinderat nun?

Wie dem nachstehenden Artikel der Neuen Zürcher Zeitung zu entnehmen ist, haben die gestützt auf das Öffentlichkeitsprinzip durchgeführten Recherchen ergeben, dass die Aussagen der prominenten Mieterin gegenüber der Berner Zeitung (Artikel BZ, 27. September, von Tobias Marti; <http://mobile2.bernerzeitung.ch/#/articles/25961233>) zu hinterfragen sind. Es scheint, dass die Aussagen in der Berner Zeitung von Seiten einer prominenten Mietpartei im Widerspruch zu den recherchierten Unterlagen sind.

Gemäss heutiger Medienmitteilung in der Zeitung „der Bund“ zeigen sich die Mieter geschockt über die Tiefe der Miete. Anlass für die Vorstösse war aber die persönliche Erklärung der Mieterin in der Stadtratssitzung vom 24.4.2014, in der dargelegt wurde, dass seit 1994 Marktmiete bezahlt werde. Bereits damals wurde von Frau Stadtratskollegin Gafner und dem Interpellanten auf die zu niedrige Miete hingewiesen. Frau Stadtratskollegin Gafner sah sich nach der persönlichen Erklärung der Mieterin sogar veranlasst, zu fragen, ob es stimme, dass andere Mieter doppelt so viel bezahlen, im Haus seit 1994 in der Wohnung nichts gemacht wurde. Die erbetene Antwort wurde allerdings nicht gegeben (vgl. Anhang; Auszug Protokoll vom 24.4.2014 – *Beilagen sind auf Anfrage im Ratssekretariat elektronisch erhältlich*).

Der Gemeinderat wird deshalb höflich aufgefordert, die nachfolgenden Fragen zu beantworten:

1. Entsprechen die Ergebnisse der NZZ-Recherchen der Wahrheit?
2. Was gedenkt der Gemeinderat nach den NZZ-Recherchen zu tun?
3. Wurde der Mietzins nach Überprüfung des Referenzzinssatzes durch die Stadt Bern gesenkt wie im NZZ-Bericht beschrieben?
4. Wie gross sind die drei Wohnungen am Münzrain 3 pro Wohnung in m²?
5. Wurde der Mietzins nach dem Einbau der neuen Küche (CHF 64'000.00) entsprechend angehoben? Wenn nicht weshalb nicht?
6. Ist die Wohnung der genannten SP-Prominenz nun eine 4 oder 5 Zimmer Wohnung?
7. Wie stellt sich der Gemeinderat dem Vorwurf, dass nur SP oder RGM-Prominenz in den Genuss von günstigem Politiker-Wohnraum kommt?
8. Ist die Vergabe von günstigem Politiker-Wohnraum Bestandteil eines Leuchtturmprojekts der Stadt und gehört dieses zur Pflege von Wohnraum als Bestandteil der Wohnraumstrategie?
9. Ist der Gemeinderat bereit bei der Verwaltung einzuwirken, dass die Mietverträge der günstigen Politiker-Wohnungen ordentlich gekündigt und mit neuem Mietvertrag, mit marktüblichem Mietzins, wieder vermietet werden?
10. Wie nimmt die Stadt zu den Aussagen der Mieterin in den Medien Stellung?
11. Ist die Stadt nun gewillt, von sich aus die längst gebotenen Überprüfungen bei der Einteilung der Herrschaftshäuser und der Überprüfung aller Herrschaftshäuser durchzuführen? Wenn Ja, was ist geplant? Wenn Nein warum nicht?

Begründung der Dringlichkeit

Die Verträge müssen offensichtlich angepasst werden. Der Umstand, dass die Renovation der Küche 2012 Fr. 64'000.00 kostete, lässt Zweifel an dem behaupteten einfachen Ausbaustandard und der Marktmiete aufkommen. Durch ein weiteres Zuwarten verliert die Stadt weiter Geld. Im Sinne der Sache müssen diese Fragen rasch geklärt werden.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 12. Februar 2015

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz

Mitunterzeichnende: Roland Jakob, Manfred Blaser, Kurt Rüeeggger, Roland Iseli, Erich Hess, Rudolf Friedli, Henri-Charles Beuchat

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Die in der NZZ publizierten Angaben zu den Mietverhältnissen am Münzrain 3 sind korrekt.

Zu Frage 2:

Der Gemeinderat hält an der bisherigen Praxis, die Mieten der Herrschaftswohnungen bei Wechseln der Mieterschaft oder nach Gebäudesanierungen anzuheben, fest.

Zu Frage 3:

Ja. Veränderungen des Referenzzinssatzes gibt Immobilien Stadt Bern (ISB) unter Anrechnung der Teuerung und der allgemeinen Kostensteigerung konsequent der Mieterschaft weiter. Siehe dazu auch Antwort zu Frage 9.

Zu Frage 4:

Die Wohnungen am Münzrain 3 weisen folgende Flächen auf:

Wohnung 2. OG: 188 m²

Wohnung 1. OG: 218 m²

Wohnung EG: 190 m²

Zu Frage 5:

Die alte Küche befand sich im Schlafbereich und war relativ weit entfernt vom Wohn- und Essbereich. Deshalb wurde die Küche bei der Instandstellung umplatziert. Durch diese Verlegung der Küche entstanden im Vergleich zu einem Ersatz am selben Ort höhere Investitionskosten im Bereich der Sanitär- und Elektroinstallationen. Zudem musste der vormalige Küchenbereich nach den Abbrucharbeiten instand gestellt werden. Die neue Küche ist eine gängige Mietwohnungsküche. Die Investitionskosten von rund Fr. 64 000.00 wurden zu 50 % als Mehrwert ausgeschieden. Der Mehrwertanteil wurde mit dem damals gültigen Referenzzinssatz von 3,25 % und einer Amortisationsdauer von 25 Jahren auf den Mietzins überwält.

Zu Frage 6:

Die in der Interpellation angesprochene Wohnung umfasst 5 Zimmer.

Zu Frage 7:

Es gibt im Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) keinen günstigen „Politiker-Wohnraum“.

Zu Frage 8:

Siehe Antwort zu Frage 7.

Zu Frage 9:

Die Mietzinsen der Herrschaftswohnungen werden bei einer Wiedervermietung oder nach einer Instandsetzung jeweils überprüft und unter Berücksichtigung der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen angepasst. Ausserordentliche Mietzinsanpassungen (Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit) oder Kündigungen sind nicht vorgesehen. Bezogen auf die Orts- und Quartierüblichkeit bestehen insbesondere bei bestehenden/laufenden Mietverhältnissen rechtliche Schranken. Zwar sieht das Mietrecht die Möglichkeit einer Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit vor, doch die Voraussetzungen für eine Mietzinserhöhung unter diesem Gesichtspunkt sind sehr

restriktiv: Wer sich auf ihn berufen will, muss eine genügende Anzahl Vergleichsobjekte vorlegen (in der Regel müssen fünf Objekte benannt werden), die aufgrund der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode auch tatsächlich vergleichbar sind. Diese restriktiven Bestimmungen haben zur Folge, dass Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit bei bestehenden Mietverhältnissen kaum durchsetzbar sind.

Zu Frage 10:

Der Gemeinderat sieht keinen Anlass, Stellung zu beziehen zu Äusserungen, die Mieterinnen und Mieter gegenüber Medien machen.

Zu Frage 11:

Die Einteilung der Wohnungen in die jeweilige Kategorie (Herrschaftswohnungen, Wohnungen mit Normalmieten, Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien [GüWR]) erfolgt bereits heute laufend (bei Neuvermietungen, Sanierungen, Renovationen oder Ersatzbauten). Der Gemeinderat erachtet dies als zweckmässig und ausreichend.

Der Gemeinderat weist zum Schluss noch auf Folgendes hin: Die in der Interpellation angesprochenen Liegenschaften wurden vor mehreren Jahrzehnten erstellt und in der Zwischenzeit mindestens einmal teil- oder gesamtsaniert (Instandsetzung). Daneben wurden in der Vergangenheit auch regelmässig notwendige Instandhaltungsmassnahmen realisiert. Auch zukünftig werden die Liegenschaften instandgesetzt werden müssen. In der mittelfristigen Investitionsplanung des Fonds sind in den nächsten 6 Jahren verschiedene Instandsetzungen bei 16 der sogenannten Herrschaftswohnungen mit einem grob geschätzten Investitionsvolumen von 6,5 Mio. Franken geplant, um die Liegenschaften in einem ordnungsgemässen Zustand zu halten. Grundsätzlich kann also von einem Erneuerungsbedarf infolge bevorstehendem, altersbedingtem Beginn eines Erneuerungszyklus gesprochen werden. Die Sanierungen werden eine Anpassung der Mieten zur Folge haben.

Bern, 6. Mai 2015

Der Gemeinderat