

Motion Fraktion FDP (Bernhard Eicher, JF): Systemwechsel: Geld- statt Sachleistungen im Bereich des günstigen Wohnens; Begründungsbericht

An der Stadtratssitzung vom 3. Juni 2010 wurde Punkt 1 der folgenden Motion als Richtlinie erheblich erklärt, Punkt 2 wurde abgelehnt (SRB 338).

Die Stadt Bern bietet rund 1 200 Wohnungen im Bereich des günstigen Wohnens an. Dies bedeutet, dass für die entsprechenden Wohnungen bewusst Mietpreise deutlich unter dem Marktdurchschnitt verlangt werden. Wer eine solche Wohnung beziehen kann, wird von der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik mittels Kriterienkatalog festgelegt.

Bei der Überprüfung 2008/2009, ob die Mieterinnen und Mieter die verlangten Kriterien noch erfüllen, wurde die grosse Schwäche des bisherigen Systems ersichtlich: Personen, welche die Kriterien nicht mehr erfüllen, müsste das Mietverhältnis gekündigt werden. Dies ist aus mehreren Gründen problematisch:

- Die Personen resp. Familien werden aus ihrem bisherigen sozialen Umfeld herausgerissen.
- Würden alle 1'200 Wohnungen mit nach dem Kriterienkatalog berechtigten Mieterinnen und Mietern besetzt, wäre z.T. in ganzen Quartieren die soziale Durchmischung gefährdet.
- Die Kündigung kann von den Mieterinnen und Mietern durch lange und teure Gerichtsverfahren hinausgezögert werden.

Kurz: Die bisherige Handhabung zur Schaffung von günstigem Wohnraum hat versagt. Die FDP-Fraktion fordert deshalb einen Systemwechsel. Neu sollen für Bedürftige nicht mehr Sachleistungen (günstige Wohnungen), sondern nur noch Geldleistungen (Subvention der Mieten) im Rahmen der Sozialhilfe erbracht werden. Dies bringt im Vergleich zum bisherigen System insbesondere folgende Vorteile:

- Die oben genannten Probleme entfallen. Geldleistungen können schnell und unkompliziert erbracht resp. eingestellt werden und sind ortsunabhängig.
- Die Unterstützungsberechtigung wird durch den Sozialdienst geprüft. Dieser ist auf entsprechende Prüfungsverfahren spezialisiert und verfügt über die nötigen Kompetenzen sowie Informationen.
- Sachleistungen sind i.d.R. nicht steuerrelevant, Geldleistungen hingegen schon. Der Systemwechsel bringt somit auch eine gerechtere Besteuerung.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt:

1. Mit den bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern von günstigem Wohnraum einvernehmliche Lösungen zu suchen. Dies heisst namentlich:
 - a. Wer die Wohnkriterien erfüllt, kann den günstigen Wohnraum bis auf Weiteres zum vereinbarten Mietpreis nutzen.
 - b. Wer die Wohnkriterien nicht mehr erfüllt, soll zur Zahlung eines marktüblichen Mietzinses angehalten werden.
2. Der Bestand an günstigem Wohnraum sukzessive abzubauen. Dies bedeutet namentlich:
 - a. Es werden keine neuen Kapazitäten im Bereich des günstigen Wohnens geschaffen.
 - b. Wird ein bestehendes Mietverhältnis im Bereich des günstigen Wohnens aufgelöst, verlangt die Liegenschaftsverwaltung bei Neumieter einen marktüblichen Mietzins.

Bern, 28. Mai 2009

Motion Fraktion FDP (Bernhard Eicher, JF): Philippe Müller, Michael Köpfli, Dolores Dana, Jacqueline Gafner Wasem, Pascal Rub, Ueli Jaisli, Simon Glauser, Peter Wasserfallen, Manfred Blaser, Kurt Hirsbrunner, Béatrice Wertli, Claudia Meier, Thomas Begert, Markus Wyss Vania Kohli, Tanja Sollberger

Antwort des Gemeinderats

Die Stadt Bern stellt mit dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) in Bern Wohnraum zur Verfügung. Auf dem freien Immobilienmarkt entstehen momentan vor allem Wohnungen im mittleren und hohen Preissegment. Der Fonds, in dessen Besitz sich die städtischen Wohnungen befinden, engagiert sich deshalb als Bauherr und Vermieter von städtischen Wohnungen insbesondere auch im Segment der preisgünstigen Wohnungen. Abgestimmt auf die Legislaturziele des Gemeinderats hat die Betriebskommission des Fonds unter anderem auch zu diesem Zweck eine Gesamtstrategie und eine Teilstrategie Wohnen erarbeitet. In der Letztgenannten heisst es: „Der Fonds strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an. Dazu werden folgende marktergänzende Prioritäten gesetzt: Günstiger Wohnraum, Familienwohnungen, Wohnen 50+, Komplementäre Wohnformen, Wohnen im gehobenen Standard.“

In Bezug auf günstiges Wohnen ist der Grundgedanke nach wie vor unbestritten: Günstiger Wohnraum soll nur denjenigen zur Verfügung stehen, die diesen auch benötigen. Vor ca. 1 ½ Jahren wurden die Kriterien zur Vergabe von „Günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien“ auf verschiedenen Ebenen grundsätzlich überarbeitet. Projekt- und Arbeitsgruppen innerhalb der Betriebskommission des Fonds und der städtischen Liegenschaftsverwaltung sowie eine Arbeitsgruppe, der auch Mieterschaftsvertretungen der Quartiere Wyler, Murifeld und Ausserholligen angehörten, erarbeiteten in einem intensiven Prozess neue Grundsätze für die Vermietungskriterien im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“. An ihrer Sitzung vom 17. Dezember 2010 hat die Betriebskommission des Fonds zwar keinen Systemwechsel hinsichtlich Geld- statt Sachleistungen, dafür aber die Einführung eines neuen Vermietungssystems sowie die Anpassung und Überprüfung der bisherigen Vermietungskriterien beschlossen.

Der Entscheid der Betriebskommission des Fonds umfasst im Einzelnen folgende Punkte:

Mietzinslimiten „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“

- 1-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 500.00
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2010: Fr. 654.00)
- 2-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 700.00
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2010: Fr. 941.00)
- 3-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 900.00
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2010: Fr. 1 143.00)
- 4-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 1 100.00
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2010: Fr. 1 465.00)
- 5-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 1 300.00
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2010: Fr. 1 886.00)
- 6-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 1 500.00
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern unbekannt)

Vermietungskriterien

- Mieterinnen und Mieter von günstigem Wohnraum müssen seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Bern angemeldet und steuerpflichtig sein; Ausländerinnen und Ausländer müssen ausserdem über Ausweis C, B, oder F verfügen.
- In einer Wohnung darf es maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen haben. Alleinstehende, welche Anspruch auf eines oder mehrere zusätzliche Zimmer geltend machen, müssen eine entsprechende Bescheinigung vorlegen, die ein Sorgerecht bzw. eine Obhutsberechtigung ausweist. Liegt keine amtliche Bescheinigung vor (Trennungs- oder Scheidungsvereinbarung, Alimentenverträge, Sorgerechtsanteile etc.), ist eine Vereinbarung mit den Unterschriften beider Elternteile vorzulegen.
- Die Einkommenslimiten für Mieterinnen und Mieter, die Anspruch auf günstigen Wohnraum haben, liegen bei Fr. 25 000.00 für eine Person, bei Fr. 39 000.00 für zwei Personen, bei Fr. 47 000.00 für drei Personen, bei Fr. 54 000.00 für vier Personen, bei Fr. 61 000.00 für fünf Personen, bei Fr. 68 000.00 für sechs Personen, bei Fr. 75 000.00 für sieben Personen und bei Fr. 83 000.00 für acht Personen.
- Die maximalen Einkommenslimiten beruhen auf dem addierten steuerbaren Einkommen aller im gleichen Haushalt lebenden Personen. Als Basis wird von einem steuerbaren Einkommen einer Einzelperson von Fr. 25 000.00 ausgegangen. Für jede weitere im gleichen Haushalt lebende Person wird die Einkommenslimite analog den Berechnungsfaktoren der SKOS-Richtlinien (Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe) aufgerechnet.
- Die Vermögenslimiten liegen für Alleinstehende bei Fr. 30 000.00, für Ehepaare, Konkubinate und WGs bei Fr. 60 000.00. Die Vermögenslimiten werden aufgrund des steuerbaren Einkommens nach Abzug der ausgewiesenen Schulden gemäss definitiver Steuerveranlagung geprüft. Das steuerbare Vermögen aller im gleichen Haushalt lebenden, volljährigen Personen wird zusammengezählt und darf maximal Fr. 60 000.00 betragen.

Die neuen Vermietungskriterien stellen in Bezug auf die Einkommenslimiten und in Bezug auf die Überprüfung der Anspruchsberechtigungen für die betroffene Mieterschaft eine Verbesserung zu den alten Kriterien dar.

Bestehende und neue Mietverträge

Seit dem 1. Januar 2011 gilt für Wohnungen, welche unter das Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ fallen, ein neues Vermietungsmodell. In neu ausgestellten Mietverträgen werden zwei Mietzinse aufgeführt. Der eine beziffert die marktübliche Miete, der andere nach Abzug eines Mietzinsrabatts den Mietzins für „Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien“.

Noch im Januar 2011 wurden bei sämtlichen Mietverträgen, die nach den alten Vermietungskriterien ausgestellt wurden, aufgrund der neu geltenden Kriterien einseitige Mietvertragsanpassungen vorgenommen und an die jeweiligen Mieterinnen und Mieter verschickt.

Regelmässige Überprüfung der Vermietungskriterien

Ab dem Jahr 2013 wird die Liegenschaftsverwaltung alle zwei Jahre die Vermietungskriterien bei den laufenden Mietverträgen überprüfen. Diese Überprüfung basiert auf dem steuerbaren Einkommen der Mieterinnen und Mieter. Sollte die Mieterschaft von Mietverträgen, die aufgrund des neuen Vermietungsmodells mit marktüblicher Miete und Mietzins für „Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien“ ausgestellt wurden, bei einer Überprüfung die Voraussetzungen zur Miete von „Günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien“ nicht mehr erfüllen, fällt der Rabatt weg. Die Mieterschaft ist dann verpflichtet, den marktüblichen Mietzins zu bezahlen mit dem Vorteil, in der Wohnung verbleiben zu können.

Mieterinnen und Mieter mit bestehenden, auf dem alten System der Vermietungskriterien beruhenden Verträgen, die aber eine einseitige Mietvertragsanpassung erhalten haben, wird gekündigt, sofern sie die neuen Vermietungskriterien nicht mehr erfüllen. Auf Wunsch der Mieterschaft wird dann jedoch seitens der Liegenschaftsverwaltung individuell nach Lösungen gesucht.

Fester Anteil an günstigem Wohnraum

Mit dem neuen Vermietungsmodell kommt der Fonds dem Auftrag der städtischen Wohnbaupolitik nach, einerseits günstigen Wohnraum ausschliesslich für Anspruchsberechtigte bereitzustellen, andererseits aber auch die über die Jahre gewachsene gute soziale Durchmischung der Quartiere beizubehalten. Zudem wird darauf geachtet, den Bestand an Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ immer aufrechtzuerhalten respektive bei Bedarf und nach Beschluss der Betriebskommission den jeweiligen Bedürfnisse anzupassen.

Bern, 2. Mai 2012

Der Gemeinderat