

Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz und Roland Jakob): Günstige Herrschaftswohnungen: Wer zog die Glückstreffer?

Gemäss Antwort des Gemeinderates vom 17.9.2014 auf die Interpellation des Erstunterzeichnenden (vgl. 2014.SR.000162) verfügt die Stadt über 18 Herrschaftswohnungen, die 4 bis 12 Zimmer umfassen mit 147 bis 504 Quadratmetern. Dies Mietzins-Bandbreite liegt demnach monatlich netto zwischen Fr. 1'645.00 bis Fr. 10'115.00. Eine 147 m² grosse Herrschaftswohnung (sic) für Fr. 1'645.00 erscheint nach Auffassung der Interpellanten doch ausgesprochen günstig, handelt es sich doch klarerweise nicht um Objekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es interessiert die Interpellanten insbesondere, wo sich die 18 ausgewiesenen Herrschaftswohnungen befinden und wie sich der anonymisierte Mietspiegel der einzelnen Objekte aussieht. Zudem erwecken die in den Medien von den Mietern insbesondere am Münzrain geltend gemachten, baulichen Mängel und rückständiger Unterhalt Zweifel, ob die Liegenschaften ordnungsgemäss unterhalten werden. In diesem Zusammenhang werden dem Gemeinderat die folgenden Fragen unterbreitet:

1. Wo befinden sich die ausgewiesenen 18 Einheiten?
 - 1.1. In welchem Quartier? In welcher Strasse befinden sich die entsprechenden Objekte?
 - 1.2. Es seien betreffend jeder einzelnen Wohneinheit (aufgeschlüsselt nach Mietobjekt, Strasse, Stockwerk Wohneinheit) die folgenden Angaben zu machen:
 - Anzahl Quadratmeter?
 - Anzahl Zimmer inkl. Nebenräume (Nebenräume inkl. m² sind gesondert ausweisen)?
 - Höhe Mietzins?
 - Höhe Nebenkosten?
 - Ausbaustandard?
 - Letzte Renovation?
 - Anzahl Mieter?
 - Mietbeginn?
 - Wann erfolgten jeweils Mietzinsanpassungen? Erhöhungen/Mietzinssenkungen (inkl. Begründung)
 - Wie erfolgte die Auswahl der Mieter?
 - Handelt es sich bei den Mietern um Persönlichkeiten, bei der die Stadt besonders Rücksicht nehmen muss? Wenn Ja, aus welchen Gründen?
 - Wird ein angemessener Mietertrag erzielt?
 - Wenn Ja, wieso? Wurde dies von unabhängiger Seite bestätigt?
 - Wenn Nein, Warum nicht? Wer hat dies gegebenenfalls zu verantworten? Wurden daraus Konsequenzen gezogen?
2. Wie hoch beläuft sich die Nettorendite der einzelnen Mietobjekte pro Wohneinheit. Es wird um Angabe betreffend jedes einzelnen Objektes ersucht?
3. Besteht ein rückständiger baulicher Unterhalt der einzelnen Einheiten?
 - Wenn Ja, bei welchen Mieteinheiten (pro Wohnobjekt, Strasse, Stockwerk/Wohneinheit)?
 - Wenn Ja, warum erfolgte kein ordnungsgemässer Unterhalt?
 - Auf wie hoch beläuft sich dieser pro Wohneinheit?
- 4.1. Wenn kein ordnungsgemässer Ertrag bei Herrschaftswohnungen erzielt wird, Wieso ist dies nicht der Fall (Aufschlüsselung nach Wohneinheit)?
- 4.2. Was unternimmt die Stadt dagegen (Aufschlüsselung nach Wohneinheit)?

Bern, 30. Oktober 2014

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz, Roland Jakob

Mitunterzeichnende: Rudolf Friedli, Kurt Rügsegger, Simon Glauser, Manfred Blaser, Hans Ulrich Gränicher, Nathalie D'Addezio, Erich Hess

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantwortet die Fragen der Interpellation, soweit dies unter Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Mieterinnen und Mietern im Rahmen eines politischen Vorstosses möglich ist.

Zu Frage 1 und 1.1.:

Die 18 Einheiten befinden sich an folgenden Standorten:

Bern, Kreis 1	Herrengasse	1 Einheit
Bern, Kreis 1	Junkerngasse	1 Einheit
Bern, Kreis 3	Münzrain	5 Einheiten
Bern, Kreis 3	Sulgenbachstrasse	3 Einheiten
Bern, Kreis 3	Brunnmattstrasse	1 Einheit
Bern, Kreis 4	Elfenauweg	3 Einheiten
Bern, Kreis 4	Laubeggstrasse	2 Einheiten
Bern, Kreis 4	Selibühlweg	1 Einheit
Bern, Kreis 4	Undo-endo	1 Einheit

Zu Frage 1.2.:

- Anzahl Quadratmeter?

Die 18 Einheiten umfassen eine Bandbreite zwischen 147 bis 504 Quadratmetern.

- Anzahl Zimmer inkl. Nebenräume (Nebenräume inkl. m² sind gesondert auszuweisen)?

Die 18 Einheiten umfassen 4 bis 12 Zimmer. Darin nicht eingeschlossen sind Nebenräume wie Keller-, Estrich-, Wasch-, Trocknungsräume usw., deren Grössen flächenmässig nicht erfasst sind.

- Höhe Mietzins?

Die Nettomietzinse der 18 Einheiten liegen in einer Bandbreite von monatlich Fr. 1 645.00 bis Fr. 10 115.00.

- Höhe Nebenkosten?

Die Nebenkosten-Akonti von 17 Einheiten liegen in einer Bandbreite von monatlich Fr. 418.00 bis Fr. 1 298.00. Eine Einheit hat sämtliche Nebenkosten direkt zu begleichen (Rechnungszustellung durch Immobilien Stadt Bern ohne Erstellung einer Nebenkostenabrechnung).

- Ausbaustandard?/Letzte Renovation?

Es wird auf die Ausführungen in der Antwort auf Frage 3 verwiesen.

- Anzahl Mieterinnen und Mieter?

Bei der Neuvermietung einer Wohnung wird die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner im Mietvertrag erfasst. Die Verhältnisse können sich aber im Verlaufe der Zeit ändern, beispielsweise durch den Wegzug von Kindern, was nicht meldepflichtig ist. Daher ist es nicht möglich, genaue Zahlen zu nennen.

- Mietbeginn?

1980 - 1983: 2 Einheiten
 1993 - 1999: 4 Einheiten
 2000 - 2004: 4 Einheiten
 2006 - 2010: 3 Einheiten
 2011 - 2013: 5 Einheiten

- Wann erfolgten Mietzinsanpassungen? Erhöhungen/Mietzinssenkungen (inkl. Begründung)

Immobilien Stadt Bern (ISB) passt seine Mietzinsen laufend den Veränderungen des massgebenden Referenzzinssatzes an. Als Folge des historisch tiefen Zinsniveaus sind die Mieterinnen und Mieter städtischer Wohnungen in den vergangenen Jahren regelmässig in den Genuss von Mietzinsreduktionen gelangt. ISB hat jeweils nach Instandsetzungen jedoch auch Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen ausgesprochen. Ferner wurden die Mietzinsen bei Mieterwechseln jeweils überprüft und an die aktuellen Marktverhältnisse angepasst. Rechtliche Schranken bestehen jedoch bei einem bestehenden/laufenden Mietverhältnis. Zwar sieht das Mietrecht die Möglichkeit einer Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit vor. Die Voraussetzungen für eine Mietzinserhöhung unter dem Gesichtspunkt der Orts- und Quartierüblichkeit sind aber sehr restriktiv. Wer sich auf die Orts- und Quartierüblichkeit beruft, 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 nur in seltenen Fällen durchsetzbar sind.

- Wie erfolgte die Auswahl der Mietenden?

Über Vermietungsprozesse, die viele Jahre oder sogar Jahrzehnte zurückliegen, können heute keine Aussagen mehr gemacht werden. Vermietungen jüngeren Datums erfolgten jedoch gemäss den ISB-internen Vorgaben: Freie Herrschaftswohnungen sind vor einer Ausschreibung der Abteilungsleitung ISB sowie dem Generalsekretariat der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik zu melden. Die Wohnungen werden anschliessend ausgeschrieben. Bei eingehenden Bewerbungen werden grundsätzlich Familien bevorzugt.

- Handelt es sich bei den Mietenden um Persönlichkeiten, bei der die Stadt Bern besonders Rücksicht nehmen muss? Wenn ja, aus welchen Gründen?

Nein, die Stadt muss auf niemanden mehr Rücksicht nehmen; ISB hält sich einzig an die entsprechenden Vorgaben.

- Wird ein angemessener Ertrag erzielt?

Ja (siehe nächste Antwort).

- Wenn ja, wieso? Wurde dies von unabhängiger Seite bestätigt?

Die Mieten werfen einen angemessenen Ertrag ab. Die Nettorendite beträgt gemessen am Marktwert im Durchschnitt über die 18 Liegenschaften, in denen sich Herrschaftswohnungen befinden, 3,78 Prozent und liegt über der Nettorendite des gesamten Wohnungsportfolios des Fonds, die 2014 2,7 Prozent betrug. Eine Bestätigung von unabhängiger Seite dazu liegt nicht vor.

- Wenn nein, warum nicht? Wer hat dies gegebenenfalls zu verantworten? Wurden daraus Konsequenzen gezogen?

Siehe vorherige Antworten.

Zu Frage 2:

In der Immobilienbranche werden Nettorenditen nicht gesondert nach Wohnungen, sondern für Gesamtliegenschaften ermittelt.

Zu Frage 3:

Jede Liegenschaft ist einem natürlichen Zyklus unterstellt. Nach der Erstellung müssen Liegenschaften regelmässig grosszyklischen Instandsetzungen/Erneuerungen unterzogen werden.

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.

Zu Frage 4.1:

Von den 18 Wohnungen sind 13 nach Einschätzung von ISB zu marktkonformen Konditionen vermietet. Die Mieten von fünf Wohnungen sind unter Berücksichtigung der Orts- und Quartierüblichkeit als „nicht marktkonform“ einzustufen. Die fünf Objekte befinden sich am Elfenaueweg (1 Einheit), an der Laubeggstrasse (1 Einheit) und an zwei Adressen am Münzrain (3 Einheiten). Die tiefen Mieten lassen sich wie folgt begründen:

- Die Mietverhältnisse dauern bereits seit langer Zeit. Sie reichen bis ins Jahr 1980 zurück. Die lange Mietdauer ohne Mieterwechsel ermöglichte es gemäss Mietrecht nicht, die Mietzinsen im Zuge einer Neuvermietung den veränderten Verhältnissen am Immobilienmarkt anzupassen.
- Die für die Mietzinsentwicklung massgebenden Hypothekarzinsen haben sich in den letzten Jahren laufend reduziert und befinden sich auf einem historisch tiefen Niveau. Die Hypothekarzinsenkungen (heute Referenzzinssatz) wurden jeweils konsequent weitergegeben. Im Gegenzug dazu hat sich das allgemeine Mietzinsniveau trotz rückläufigem Referenzzinssatz erhöht. Als Folge dieser beiden gegenläufigen Entwicklungen resultiert eine „Scherenbewegung“.

Zu Frage 4.2:

Die Mietzinse der Herrschaftswohnungen werden bei einer Wiedervermietung oder bei einer Instandsetzung jeweils überprüft und unter Berücksichtigung der gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten angepasst.

Bern, 25. Februar 2015

Der Gemeinderat