

## **Dringliche Motion Fraktion FDP/JF (Bernhard Eicher, FDP/Thomas Berger, JF): Soziale Durchmischung auch im Bereich des günstigen Wohnraums (GüWR)**

Im April 2017 kommunizierte der Berner Gemeinderat, er werde an der Attinghausenstrasse Umbauarbeiten für 2.85 Millionen Franken vornehmen um so Raum für 21 Wohnungen als «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» zu schaffen. Dass damit verbunden alle bisherigen Mieterinnen und Mieter die Kündigung erhalten werden, wurde in der damaligen Kommunikation nicht erwähnt. Dies wirft ebenso Fragen auf wie auch der Umstand, dass mehrere aneinandergrenzende Hauseingänge komplett zu GüWR-Wohnungen umgewandelt werden sollen.

Der Fall Attinghausenstrassen zeigt einmal mehr die gravierenden Nachteile der Objekt- statt Subjektfinanzierung. Soll Wohnraum für Personen mit kleinem, oder gar keinem Einkommen geschaffen werden, müssen zwingend Personen, die diese Kriterien nicht erfüllen, aus ihren Wohnungen vertrieben werden. Stossend ist dies nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass diese Personen teilweise seit 20 Jahren in diesen Wohnungen wohnten. Fraglich ist zudem, ob eine soziale Durchmischung gelingen kann, wenn ganze Strassenzüge mit Personen aus der gleichen sozialen Schicht gefüllt werden. Aus Sicht der Motionäre bedarf es auch innerhalb des Mikrokosmos eines Wohnblocks einer sozialen Durchmischung.

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert:

1. In den Wohnblocks der Attinghausenstrasse sollen maximal 50% der Wohnungen als «GüWR» neu vergeben werden. Das Projekt ist sozialverträglich umzusetzen.
2. Bei künftigen Umwandlungen von Wohnhäusern sind maximal 50% der Wohnungen der Liegenschaft in GüWR-Wohnungen umzuwandeln.

### *Begründung der Dringlichkeit*

Einem Teil der Mieterschaft wurde bereits die Kündigung ausgesprochen. Soll das Stadtparlament das von den Motionären gerügte Vorgehen korrigieren, muss dies rasch erfolgen.

Bern, 21. September 2017

*Erstunterzeichnende: Bernhard Eicher, Thomas Berger*

*Mitunterzeichnende: Dannie Jost, Christophe Weder, Vivianne Esseiva, Barbara Freiburghaus*

### **Bericht des Gemeinderats**

Die Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags, und die Entscheidungsverantwortung bleibt bei ihm.

Der Gemeinderat hält einleitend Folgendes fest:

Beim Segment "Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)" handelt es sich nicht im klassischen Sinne um Objekthilfe, sondern um eine objektbezogene Subjekthilfe (vgl. Studie der reflecta ag zum System GüWR; vollständiger Bericht:

<http://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/dokumente-und-downloads>).

Die Liegenschaften Attinghausenstrasse 19 – 31 bieten nach Abschluss der Instandsetzung Wohnraum für Familien, Einzelpersonen, Ehe- und Konkubinatspaare, alleinerziehende Elternteile, Seniorinnen und Senioren, junge Erwachsene sowie Menschen mit und ohne Migrationshintergrund. Eine soziale Durchmischung auf den Aspekt Einkommen/Vermögen einzugrenzen, greift nach Ansicht des Gemeinderats ebenso zu kurz, wie die Eingrenzung des Betrachtungsperimeters auf eine einzelne Häuserzeile. Soziale Durchmischung umfasst einen grösseren Betrachtungsperimeter und sollte über ein Quartier erreicht werden.

Die Mieterschaft wurde im Frühjahr 2017 im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die bevorstehenden Instandsetzungsarbeiten und damit einhergehenden Kündigungen informiert. Auch ohne das Vorhaben, die sanierten Wohnungen alle im Segment GüWR zu vergeben, wären diese Kündigungen aufgrund der Eingriffstiefe der Sanierungsarbeiten erfolgt. Die Mieterschaft der ersten Instandsetzungsetappe erhielt die Kündigung Ende Mai 2017 per 31. Januar 2018, diejenigen der zweiten Etappe im Oktober 2017 per 31. Januar 2019. Im Zuge der genannten Informationsveranstaltung wurde die Mieterschaft zudem wie folgt informiert:

- Wer die GüWR-Kriterien erfüllt und nach der Instandsetzung zurückkehren möchte, wird bevorzugt behandelt (zum damaligen Zeitpunkt ca. 16 % der Mieterschaft).
- Bewerbungen ehemaliger Mieterinnen und Mieter, die zwar die GüWR-Kriterien nicht erfüllen, aber in schriftlicher Form plausible Härtefallgründe nachweisen können, werden sorgfältig geprüft.
- Alle Mieterinnen und Mieter erhalten für den Fall, dass sie vorzeitig eine neue Wohnung finden, ein einseitiges Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von einem Monat, so dass bei einer erfolgreichen Wohnungssuche nicht für zwei Wohnungen Miete bezahlt werden muss. Mehr als 50 % der von der ersten Instandsetzungsetappe betroffenen Mieterinnen und Mieter haben von dieser grosszügigen Regelung Gebrauch gemacht.
- Immobilien Stadt Bern (ISB) unterstützt die Mieterinnen und Mieter bei der Suche nach einer neuen Wohnung im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Eine sozialverträgliche Umsetzung des Projekts ist somit gewährleistet.

Die Anspruchsberechtigung der GüWR-Mietenden wird jährlich überprüft. Als Folge der Überprüfung verlieren jeweils einige Mieterinnen und Mieter wegen verbesserter Einkommens- und/oder Vermögensverhältnisse den Anspruch auf einen GüWR-Vertrag. In diesem Fall dürfen die Betroffenen in ihren Wohnungen verbleiben, müssen jedoch einen höheren Mietzins entrichten. Diese Praxis führt mittelfristig auch hinsichtlich Einkommen/Vermögen wieder zu einer "Durchmischung" innerhalb einzelner Liegenschaften.

#### *Zu Punkt 1:*

Der Stadtrat hat den Gemeinderat beauftragt, innert nützlicher Frist 1 000 städtische Wohnungen im Segment GüWR zu vermieten. Aktuell sind weniger als 500 städtische Wohnungen im Segment GüWR vermietet, von der stadträtlichen Steuerungsvorgabe ist die Stadt somit noch weit entfernt. Die Steuerungsvorgabe des Stadtrats lässt sich nur erreichen, wenn GüWR-geeignete Liegenschaften bei sich bietenden Möglichkeiten an Personen vermietet werden, welche die einschlägigen Kriterien erfüllen. Beim Projekt an der Attinghausenstrasse bietet sich eine der seltenen Möglichkeiten, eine beträchtliche Anzahl GüWR-Wohnungen zu schaffen und zu vermieten. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat entschieden, sämtliche Wohnungen der Liegenschaften Attinghausenstrasse 19 – 31 im Anschluss an die dringend notwendige Instandsetzung im Segment GüWR zu vermieten.

Für den Gemeinderat gibt es angesichts der Steuerungsvorgabe des Stadtrats und der sozialverträglichen Umsetzung des vorliegenden Projekts keinen Anlass, auf den Entscheid, alle Wohnun-

gen der Liegenschaften Attinghausenstrasse 19 – 31 grundsätzlich im Segment GüWR zu vermieten, zurückzukommen.

*Zu Punkt 2:*

Mit dem Entscheid, die Attinghausenstrasse 19 – 31 nach der Instandsetzung vollumfänglich dem Segment GüWR zuzuordnen, wird kein Präjudiz geschaffen. Die Betriebskommission des Fonds und der Gemeinderat werden bei künftigen Instandsetzungsprojekten im Einzelfall entscheiden, ob und wie viele GüWR-Wohnungen geschaffen werden sollen. Das Potential für GüWR-Wohnungen unterscheidet sich von Objekt zu Objekt beträchtlich. So gibt es auch Objekte, die sich gar nicht für GüWR-Wohnungen eignen. Die Einführung einer Quote von maximal 50 % erachtet der Gemeinderat deshalb als nicht zielführend und dem Erreichen der Steuerungsvorgabe des Stadtrats abträglich.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Dringliche Motion abzulehnen.

Bern, 15. November 2017

Der Gemeinderat