

## Bericht des Gemeinderats

### **Postulat Luzius Theiler (GPB-DA) vom 23. April 2009: Definition und Durchsetzung der neuen Vermietungskriterien der Liegenschaftsverwaltung: Keine unüberlegten und ungerechten Eingriffe in die städtischen Wohnsiedlungen! (09.000154)**

In der Stadtratssitzung vom 25. Juni 2009 wurde das folgendes Postulat Luzius Theiler erheblich erklärt:

In einer „Nacht und Nebelaktion“ (ohne Konsultation des Betriebskommission des Boden- und Wohnbaufonds entgegen Art. 7 Abs.3 des Fondsreglements) hat die Liegenschaftsverwaltung den MieterInnen von 1200 (von insgesamt ca. 3000) städtischen Wohnungen in der Form einer Mietvertragsänderung neue Vermietungskriterien mitgeteilt und deren Durchsetzung nötigenfalls mittels Kündigungen von Mieterinnen mit zu hohem Einkommen angedroht.

Grundsätzlich handelt es sich um ein echtes Problem: Für viele EinwohnerInnen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen ist es stossend, wenn Gutverdienende in günstigen Stadtliegenschaften wohnen, während sie wegen des Mangels an günstigen Wohnungen chancenlos bei der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung bleiben.

Die oberflächliche und inhaltlich zum Teil problematische Ausgestaltung der Kriterien ist aber nicht akzeptabel:

Massgebend ist das Verhältnis zwischen Nettomietzins und Bruttolohn, der den fünffachen Betrag nicht übersteigen darf. Zwar entspricht dieses Verhältnis scheinbar dem Mittel des schweizerischen Wohnkostenanteils von 21%\*<sup>[1]</sup>, doch bezieht sich die Wohnkostenberechnung des Bundesamtes für Statistik BFS einerseits auf den Bruttomietzins inkl. Heiz- und Nebenkosten etc. und andererseits auf das verfügbare Haushaltseinkommen nach Abzug aller fixen Kosten wie Steuern, AHV, berufliche Vorsorge, Alimente, Versicherungen etc. Umgerechnet auf die Kriterien der Liegenschaftsverwaltung dürfte das bedeuten, dass in manchen Fällen sogar ein Verhältnis von 3:1 zwischen Einkommen und Mietzins (was bei einem niedrigen Einkommen einem viel zu hohen Wohnkostenanteil entspricht) an der Grenze des Zulässigen liegt. Die Einkommensgrenzen der Liegenschaftsverwaltung sind damit viel zu niedrig.

- Die Diskriminierung von Teilzeiteinkommen durch Aufrechnung auf Vollzeit widerspricht allen Vorstellungen von zeitgemässen Lebensformen.

- Kündigungen wegen zu hoher Einkommen (besonders wenn die Grenzen sehr tief angesetzt sind) führen zu einer sozialen Entmischung der Quartiere und damit zu Ghettobildungen.

Der Gemeinderat wird ersucht:

1. Die neuen Vermietungskriterien zurückzuziehen und gemäss der Berechnungsweise des BFS zu überarbeiten.
2. auf eine Aufrechnung von Teilzeiteinkommen zu verzichten.
3. zu prüfen, ob bei MieterInnen mit signifikant hohem Einkommen eine Erhöhung des Mietzinses möglich wäre, deren Mehrertrag zweckgebunden der Verbilligung anderer städtischer Wohnungen oder sozialer Projekte der betroffenen Quartiervereinigung

zugute käme. Es müsste allerdings sichergestellt sein, dass die Wohnung nach Auszug der Mieterschaft wieder zum ursprünglichen Preis vermietet wird.

Bern, 23. April 2009

*Postulat Luzius Theiler (GPB-DA):* Regula Fischer, Rahel Ruch, Lea Bill

Die Stellungnahme des Gemeinderats zu den Punkten 1 und 3 wurde als Prüfungsbericht angenommen.

### **Bericht des Gemeinderats**

Ende März 2009 wurde allen Mieterinnen und Mietern von günstigem Wohnraum Mietvertragsänderungen per 1. August 2009 zugestellt. Mit der jeweiligen Mietvertragsänderung wurde der betroffenen Mieterschaft mitgeteilt, dass erstmals auch die Vermietungskriterien überprüft würden. Die Mietvertragsänderung sowie die angekündigte Überprüfung der Vermietungskriterien stiessen bei der Mieterschaft auf grossen Widerstand und sorgten in den betroffenen Quartieren für Unruhe. Die bei der zuständigen Liegenschaftsverwaltung eingegangenen Reaktionen zeigten, dass die vorgesehene Überprüfung des Anspruchs auf „Günstigen Wohnraum“ bei einem grossen Teil der Mieterschaft zu einer massiven Verunsicherung geführt hat. Daraufhin hat die Liegenschaftsverwaltung allen direkt von den Mietvertragsänderungen betroffenen Mieterinnen und Mieter schriftlich mitgeteilt, dass die im April 2009 versandten Mietvertragsänderungen von der Liegenschaftsverwaltung per sofort zurückgezogen werden.

Die politische Diskussion hat gezeigt, dass über alle Parteigrenzen hinweg die allgemeine Meinung vorherrscht, günstigen Wohnraum nur denjenigen zur Verfügung zu stellen, die auf Grund ihrer finanziellen Verhältnisse darauf angewiesen sind. Der Gemeinderat schliesst sich dieser Meinung an und hat die Liegenschaftsverwaltung beauftragt, im Rahmen des weiteren Vorgehens den bereits eingeleiteten Prozess nochmals zu überprüfen.

Inzwischen wurde innerhalb der Liegenschaftsverwaltung ein Projektteam gebildet, das nun die Unterlagen für das weitere Vorgehen erarbeitet. Zudem wurde auf Wunsch der Mieterschaft aus den Quartieren Wyler, Murifeld und Ausserholligen eine Arbeitsgruppe „Vermietungskriterien günstiger Wohnraum“ ins Leben gerufen. Einsitz in die Arbeitsgruppe nehmen vier Vertreter der Liegenschaftsverwaltung und vier Mieterschaftsdelegierte.

Die so erarbeiteten Lösungsvorschläge werden, bevor sie der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) vorgelegt werden, im Vorfeld zudem noch einem vorberatenden Ausschuss des Fonds unterbreitet.

Unabhängig von den zu erarbeitenden Lösungsvorschlägen steht jedoch bereits heute fest, dass auf die Aufrechnung von Teilzeiteinkommen in Zukunft verzichtet wird.

Bern, 19. Mai 2010

Der Gemeinderat