

Interfraktionelle Motion CVP/BDP, FDP/JF, SVP (Michael Daphinoff, CVP/Barbara Freiburghaus, FDP/Alexander Feuz, SVP): Klare Vermietungskriterien für städtische Wohnungen, die zu kostendeckenden Mietzinsen vermietet werden

Forderung

Der Gemeinderat hat eine eigene Kategorie mit klaren Vermietungskriterien zu schaffen für die von der Stadt Bern subventionierten Wohnungen, die der Fonds zu Kostenmiete vermietet. Er hat die allenfalls dafür notwendigen rechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Begründung

Wenn die Stadt Bern bzw. der Fonds schon eigene Wohnungen hält und diese (im Vergleich zu Marktmieten) zu vergünstigten Mietzinsen, d.h. zu sogenannten kostendeckenden Mietzinsen abgibt, so sollten diese subventionierten Wohnungen auch tatsächlich an Personen/Familien mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten vermietet werden und nicht an «durchschnittlich bis gutverdienende Mittelständler/-innen». Um dies sicherzustellen, hat der Gemeinderat Vermietungskriterien zu definieren (ähnlich wie bei den GüWR-Wohnungen die GüWR-Kriterien), anhand derer ermittelt werden kann, ob eine potenzielle Mieterin für eine subventionierte Wohnung in Betracht kommt – oder wegen ihrer guten finanziellen Verhältnisse eben nicht. Mit klaren Vermietungskriterien, die regelmässig überprüft werden (analog zu den GüWR-Wohnungen), kann die Stadt dem Vorwurf der Klientelpolitik vorbeugen und sicherstellen, dass auch wirklich etwas für die weniger finanzstarken Personen/Familien getan wird.

Bern, 04. April 2019

Erstunterzeichnende: Michael Daphinoff, Barbara Freiburghaus, Alexander Feuz

Mitunterzeichnende: Christophe Weder, Ruth Altmann, Claudine Esseiva, Vivianne Esseiva, Hans Ulrich Gränicher, Dannie Jost, Thomas Berger, Rudolf Friedli, Oliver Berger

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats 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. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung bei ihm.

Der Grossteil der Wohnungen in der Stadt Bern ist im Besitz von natürlichen und juristischen Personen sowie von Bau- und Immobiliengesellschaften. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) besitzt 2 235 Wohnungen (Stand 31. Dezember 2018), dies entspricht gemessen am Gesamtwohnungsbestand der Stadt Bern einer Quote von rund 2,8 %. Die Wohnungen des Fonds sind nach Segmenten wie folgt vermietet:

535	Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)
398	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG)
1 162	kostendeckende Vermietung nach Berner-Modell
140	Marktmiete

Die Motionärinnen und Motionäre gehen davon aus, dass die Wohnungen des Fonds, die zur Kostenmiete vermietet werden, subventioniert sind. Diese Aussage trifft nicht zu, da die Mietzinsen die anfallenden Kosten für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung, Verzinsung und Erneuerung decken und damit – wie das Wort Kostenmiete bereits impliziert – kostendeckend sind. Der Gemeinderat bekennt sich zu einer kostendeckenden Vermietung der Fonds-Wohnungen, welche sich – wenn auch nur in geringem Ausmass – preisdämpfend auf den örtlichen Immobilienmarkt auswirken.

Der Gemeinderat geht mit den Motionärinnen und Motionären einig, dass für die Vermietung der städtischen Wohnungen klare Vermietungsrichtlinien erforderlich sind. Diesem Umstand hat der Fonds bereits Rechnung getragen, indem er für die Vermietung der städtischen Wohnungen im November 2015 die «Dienstanweisung betreffend Vermietungsgrundsätze und Belegungskriterien für die Wohnungen des Fonds» in Kraft gesetzt hat. In der Dienstanweisung ist in den «Allgemeinen Vermietungsgrundsätzen» unter anderem Folgendes festgehalten:

- Die Wohnungen des Fonds leisten einen marginalen Beitrag zur sozialen Durchmischung innerhalb der städtischen Quartiere.
- Die Vermietung der Fonds-Wohnungen erfolgt diskriminierungsfrei.
- Durch eine sinnvolle Belegung der Fonds-Wohnungen soll der Wohnflächenverbrauch pro Person minimiert werden. Es gilt der Grundsatz: Maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen. Bei unterbelegten Wohnungen strebt Immobilien Stadt Bern einen sozialverträglichen Wohnungstausch an.
- Bei der Vermietung ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieterschaft zu achten. Für jede Vermietung muss das Einkommen im jeweils empfohlenen Verhältnis zum Mietzins stehen. Der Mietzins inkl. Heiz- und Nebenkosten-Akonto sollte ein Drittel des monatlichen Netto-Einkommens nicht übersteigen. Solvenz und Referenzauskünfte sind zu prüfen bzw. einzuholen. Von der vorstehenden Drittelsregelung ausgenommen sind Personen, die Sozialhilfe beziehen. Bei diesen Personen ist eine Kostengutsprache von der zuständigen Behörde zu verlangen.
- Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz ist zu verhindern.
- Untervermietungen sind, soweit dies das Mietrecht (Art. 262 OR) zulässt, zu verhindern. Untervermietungen dürfen befristet für eine Dauer von max. zwölf Monaten bewilligt werden.
- Grundsätzlich sind alle freien Wohnungen in den Printmedien und/oder im Internet auszuschriften. In begründeten Einzelfällen kann von der Ausschreibung abgesehen werden (z.B. Umplatzierungen, unmittelbare Bedrohung von Obdachlosigkeit, massive häusliche Gewalt, dringendes und begründetes Bedürfnis einer städtischen Amtsstelle etc.).

Hinsichtlich der «Belegungskriterien» steht in der Dienstanweisung unter anderem:

- Wohnungen, die vier und mehr Zimmer umfassen (nachfolgend Familienwohnungen genannt), werden mit dem Grundsatz «maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen» belegt, wobei Alleinerziehende und Familien mit vier Kindern vor einer Familie mit drei oder zwei Kindern bzw. einem Kind jeweils bevorzugt werden.
- Sollte sich für eine Familienwohnung keine passende Familie finden, kann die Wohnung bis zu drei Monate frei bleiben. Das Mietobjekt ist zwingend mindestens zweimal in den Printmedien und dauerhaft im Internet auszuschriften. Anschliessend kann die Wohnung auf dem Markt nach folgenden Prioritäten vermietet werden, dabei ist eine möglichst hohe Belegung anzustreben: komplementäre Wohnformen, Kleinfamilie, Wohnen 50+, Zweipersonenhaushalte.
- Bei gleichwertigen Bewerbungen werden Mehrpersonenhaushalte berücksichtigt.

Von den vorgenannten Grundsätzen und Belegungskriterien ausgenommen sind die Wohnungen und Häuser, die im marktüblichen Segment geführt werden. Diese Objekte unterliegen keinen Belegungsvorschriften; sie werden jedoch ebenfalls bevorzugt an Familien vermietet.

Die obgenannten Vermietungsgrundsätze und Belegungskriterien werden bei jeder Neuvermietung angewandt. Allerdings wird – im Gegensatz zu den Mietverträgen im Segment GüWR – nach der Vermietung nicht mehr überprüft, ob die allgemeinen Vermietungsrichtlinien und/oder die Belegungskriterien im Laufe der Mietdauer eingehalten werden.

Da die Wohnungen, wie bereits erwähnt, kostendeckend vermietet werden und damit nicht subventioniert sind, sieht der Gemeinderat keinen Handlungsbedarf, die allgemeinen Vermietungsgrundsätze und die Belegungskriterien der laufenden Mietverhältnisse periodisch zu überprüfen. Die Mietenden der kostendeckend vermieteten Wohnungen sind damit gleichgestellt wie diejenigen Mietenden, die im Segment GüWR den Anspruch auf einen Mietzinsrabatt verloren haben und in ihren Wohnungen verbleiben können, wenn auch zu einem kostendeckenden, also nicht mehr vergünstigten, Mietzins.

Die Forderung der Motion (Schaffung einer eigenen Kategorie mit Vermietungskriterien) ist bereits heute erfüllt. Eine rechtliche Grundlage ist dafür nicht notwendig.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion anzunehmen. In diesem Fall gilt die Antwort gleichzeitig als Begründungsbericht.

Bern, 4. September 2019

Der Gemeinderat