

Interfraktionelle Motion FDP, SVP (Christoph Zimmerli, FDP/Rudolf Friedli, SVP/Philip Kohli, BDP): Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik: Systemwechsel/Einführung der Subjektunterstützung

Über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik betreibt die Stadt Bern mit einem Teil der rund 1900 Wohnungen im Fondsvermögen ein Modell der Objektfinanzierung, um bestimmte Zielgruppen zu begünstigen. Die im Februar 2014 bekannt gewordenen Informationen über erhebliche Missstände in der Bewirtschaftung dieses Fondsvermögens haben klar gezeigt, dass dieses Modell problematisch ist. Es besteht ein Missbrauchspotenzial, da zahlreiche Mieter/innen die Kriterien für das Bewohnen einer verbilligten Wohnung nicht erfüllten. Es besteht somit offensichtlich Handlungsbedarf. Im Untersuchungsbericht vom 4. September 2014 (S. 41) wird denn auch empfohlen, das heutige System „spätestens in fünf Jahren einer grundsätzlichen Überprüfung zu unterziehen und in diesem Zeitpunkt“ auch der Subjektunterstützung gegenüber zu stellen. Damit noch jahrelang zuzuwarten, ist jedoch unnötig, denn der Finanzdirektor hat schon in einer Medienkonferenz vom 15. September 2014 bekannt gegeben, der Gemeinderat habe „eine erste Auslegeordnung zu Vor- und Nachteilen der Subjekt- und Objektfinanzierung“ bereits in Auftrag gegeben.

Das Resultat dieser Auslegeordnung ist nun umgehend vorzulegen und zügig eine Vorlage auszuarbeiten, um das bisherige Modell durch ein System der Subjektfinanzierung zu ersetzen. Damit kann in Zukunft die Vergünstigung der Wohnkosten gezielt und individuell direkt seitens der Stadt an jene Personen erfolgen, welche dies nachweislich benötigen, weil sie in bescheidenen Verhältnissen leben. Im Gegenzug sind die Wohnungen des Fonds zu verkaufen oder jedenfalls zu marktüblichen Preisen zu vermieten. Ferner ist auf marktverzerrende Vergünstigungen von Baurechtszinsen und anderweitige Subventionsformen zu verzichten. Als Beispiel für einen derartigen Systemumbau sei Basel-Stadt erwähnt: die früheren „Sozialwohnungen“ wurden hier verkauft und Personen in bescheidenen Verhältnissen werden nunmehr direkt unterstützt.

Die vorgeschlagenen Massnahmen dienen folgenden Zielsetzungen:

1. effektiver und effizienter Einsatz öffentlicher Gelder,
2. konsequente Beschränkung der Unterstützung auf Personen, welche diese nachweislich benötigen,
3. Verhinderung von missbräuchlicher Beanspruchung städtischer Vergünstigungen durch Nichtberechtigte,
4. Verbesserung der Rentabilität des Fonds und Entlastung des Finanzhaushalts. Der Gemeinderat wird deshalb mit dieser Motion verpflichtet, dem Stadtrat die nötigen Reglementsanpassungen vorzulegen, damit die erwähnten Verbesserungsmassnahmen umgesetzt werden können.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 15. Oktober 2015

Erstunterzeichnende: Christoph Zimmerli, Rudolf Friedli, Philip Kohli

Mitunterzeichnende: Dannie Jost, Kurt Hirsbrunner, Manfred Blaser, Alexander Feuz, Jacqueline Gafner Wasem, Kurt Rügsegger, Alexandra Thalhammer, Barbara Freiburghaus, Mario Imhof, Hans Ulrich Gränicher, Roger Mischler, Bernhard Eicher, Andrin Soppelsa, Michael Daphinoff, Claudio Fischer

Antwort des Gemeinderats

In der vorliegenden Motion wird ein Systemwechsel bzw. die Einführung einer Subjektunterstützung gefordert. Zunächst muss festgehalten werden, dass die Stadt bereits heute im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen subjektbezogene Sozialhilfe leistet. Die Sozialhilfe sichert die Existenz bedürftiger Personen und fördert deren wirtschaftliche und persönliche Selbständigkeit. Die Sozialhilfe bildet das unterste Netz im schweizerischen System der sozialen Sicherung. Sozialhilfe wird deshalb nur ausgerichtet, wenn andere Hilfen nicht oder nicht rechtzeitig erhältlich sind. Sozialhilfeleistungen werden im Einzelfall nach dem tatsächlichen Bedarf bemessen. Finanziert werden die Leistungen aus allgemeinen Steuermitteln.

Die Mietzinsrabatte, die im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) gewährt werden, erfolgen nicht über die Sozialhilfe, sondern über die Rechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds). Die Mietzinsrabatte stellen dabei keine Objekt-hilfe dar, da nicht das Objekt vergünstigt wird; im Gegenteil: Die Wohnbeihilfe erfolgt in Form eines Mietzinsrabatts direkt an die Mietenden, sofern diese die bestehenden Vermietungsrichtlinien einhalten. Unbestrittenermassen steht der Rabatt dabei aber in direktem Bezug zu einer Wohnung. Das System GüWR stellt deshalb eine objektgebundene Subjekthilfe dar, weshalb ein Wechsel von der reinen Objekt- hin zur reinen Subjekthilfe nicht möglich ist. Denkbar wäre aber ein Wechsel von der objektgebundenen Subjekthilfe hin zur ungebundenen Subjekthilfe, welche die heute bereits gültigen Wohnbeihilfen, gemäss den geltenden Richtlinien der städtischen Sozialhilfe, ausweiten. Bei dieser Variante wird ein Anspruch auf eine Vergünstigung nicht an Vermietungskriterien, sondern an Bedarfskriterien gekoppelt. Voraussetzung für eine ungebundene Subjekthilfe ist eine gesetzliche Grundlage. Anspruch auf ungebundene Subjekthilfe kann jedermann geltend machen, unabhängig davon, ob der Fonds oder Dritte als Vermieter auftreten. Massgebend ist einzig, ob die Bedarfskriterien erfüllt sind oder nicht. Für die entsprechenden Kosten müsste die hoheitliche Stadt aufkommen.

Wie ein Beispiel aus dem Kanton Basel-Stadt zeigt, ist die ungebundene Subjekthilfe in der Regel teuer. Der Kanton Basel-Stadt kennt „Familienmietzinsbeiträge gemäss Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an Familien mit Kindern“. Die Familienmietzinsbeiträge im Kanton Basel sind seit 2008 von ca. 1 Mio. Franken auf rund 8 Mio. Franken pro Jahr angestiegen. Würde die bestehende ungebundene Subjekthilfe in der Stadt erweitert, dürften für die Stadt höhere, an dieser Stelle nicht bezifferbare Sozialkosten entstehen. Zur Kostenbeschränkung wären daher sehr strenge Bedarfskriterien zu definieren. Der Gemeinderat erachtet dies als nicht zielführend.

Die im Februar 2014 publik gewordenen Missstände rund um das Segment GüWR sind nicht auf das bestehende Modell zurückzuführen. Der vom Gemeinderat mit der Untersuchung der Vor-kommnisse beauftragte Alt-Bundesrichter Dr. Lorenz Meyer kam in seinem Bericht zum Schluss, dass die Neuvermietungen von Wohnungen im Segment GüWR im Wesentlichen korrekt erfolgten. Das Problem der Fehlbelegungen lag nicht am Modell selbst, sondern am Umstand, dass einerseits die Mieterschaft ihre veränderte Situation nicht von sich aus deklarierten, andererseits die alle zwei Jahre vorgesehenen Kontrollen über die Einhaltung der Vermietungskriterien nicht durchgeführt wurden.

Der Gemeinderat hat die Lehren aus der erstmaligen Überprüfung des Segments GüWR im Jahre 2013 gezogen. Konkret wurden folgende Verbesserungsmassnahmen eingeführt:

- Vor einer Mietzusage wird via Datenbank (Newod) der Einwohnerbehörde überprüft, ob die Mietinteressenten das Vermietungskriterium der zweijährigen Niederlassungspflicht in Bern erfüllen. Diese Kontrollen erfolgen lückenlos.

- Die Mietinteressierten haben eine Vollmacht zu unterzeichnen, mit welcher sie die Steuerverwaltung gegenüber Immobilien Stadt Bern (ISB) vor Beginn und während der Dauer des Mietverhältnisses vom Steuergeheimnis entbinden. Vor einer Mietzusage wird seitens ISB überprüft, ob die Mietinteressierten die maximalen Einkommens- und Vermögenslimiten erfüllen. Diese Kontrollen erfolgen lückenlos.
- Die erstmalige Überprüfung des Segments GüWR erfolgte im Jahre 2013. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die Überprüfung des Segments GüWR ab dem Jahr 2015 bis auf weiteres jährlich erfolgt. Das Kontrollsystem von ISB ist inzwischen effizient und wirksam, wie sich anhand der Überprüfung im Jahr 2015 belegen lässt.
- Die Mietenden werden jährlich wiederkehrend in schriftlicher Form darauf aufmerksam gemacht, dass sie Änderungen der persönlichen und/oder finanziellen Verhältnisse, die den Anspruch auf den Mietzinsrabatt beeinflussen können, umgehend ISB zu melden haben, ansonsten eine Rückvergütungspflicht besteht.
- Zu Unrecht bezogene Mietzinsrabatte werden vollumfänglich zurückbezahlt.

Die Motionärinnen und Motionäre fordern einen effektiven und effizienten Einsatz der öffentlichen Gelder. Dieses Anliegen wird vom Gemeinderat nicht nur unterstützt, sondern er hat bereits gehandelt:

1. In der Vergangenheit bestanden keine klar umschriebenen Vorgaben, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnung als GüWR-Wohnung gilt. Der Gemeinderat hat im Herbst 2015 beschlossen, dass nur Wohnungen im Segment GüWR vermietet werden können, die eine klar definierte Lagequalität und Standard-/Komfortstufe nicht überschreiten.
2. In der Vergangenheit waren im Segment GüWR die monatlichen Mietzinsrabatte frankenmässig nicht limitiert. Dies hatte zur Folge, dass Wohnungen monatlich bis zu Fr. 1 000.00 vergünstigt wurden. Dies wurde geändert, indem der Gemeinderat folgende Richtwerte für Mietzinsrabatte festgelegt hat:

Objektart	GüWR-MZ maximal	Rabatt maximal	MZ Berner Modell
1,0-Zimmerwohnungen	500	200	700
1,5-Zimmerwohnungen	600	225	825
2,0-Zimmerwohnungen	700	250	950
2,5-Zimmerwohnungen	800	275	1'075
3,0-Zimmerwohnungen	900	300	1'200
3,5-Zimmerwohnungen	1'000	325	1'325
4,0-Zimmerwohnungen	1'100	350	1'450
4,5-Zimmerwohnungen	1'200	375	1'575
5,0-Zimmerwohnungen	1'300	400	1'700
5,5-Zimmerwohnungen	1'400	425	1'825
6,0-Zimmerwohnungen	1'500	450	1'950
6,5-Zimmerwohnungen + grösser	1'600	475	2'075

Mietzinsrabatte, die über diesen Richtwerten liegen, sind der Betriebskommission des Fonds zur Genehmigung zu unterbreiten. Willkürliche oder stossende Entscheide sind nun ausgeschlossen.

Damit eine Wohnung dem Segment GüWR zugeordnet werden kann, müssen kumulativ die vorgesehenen Komfort- und Lageklassenstufen und die maximal zulässigen Rabatte erfüllt sein. Gleichzeitig sind die GüWR-Wohnungen klar und nachvollziehbar definiert, die Mietzinshöhe und die Mietzinsrabatte sind festgelegt. Die Gleichbehandlung aller Mietenden im Segment ist garantiert.

Alle vorgängig aufgeführten Massnahmen tragen ihren Teil dazu bei, dass die objektbezogene Subjekthilfe im Segment GüWR ausschliesslich denjenigen Personen zu Gute kommt, die nachweislich auch darauf angewiesen sind. Dennoch können sich im Verlaufe der Mietdauer die persönlichen Verhältnisse der Mietenden derart ändern, dass deren Anspruchsberechtigung auf einen Mietvertrag im Segment GüWR verloren geht. Dabei kann allerdings nicht durchwegs von einem Missbrauch gesprochen werden. Vielmehr sind es auch Ereignisse wie das Ausziehen von Kindern, Trennungen/Scheidungen oder Todesfälle, die zur Folge haben, dass Belegungskriterien nicht mehr erfüllt werden. Schon eine geringfügige Lohnerhöhung oder Kinder, die ihre Ausbildung beendet haben und neu erwerbstätig sind, sind Gründe, die zur Überschreitung der finanziellen Verhältnisse führen können. Erfüllen die Mietenden die Vermietungskriterien nicht mehr, werden die von der Betriebskommission des Fonds im Jahre 2011 beschlossenen Massnahmen vollzogen:

- Die Mietenden können grundsätzlich in ihrer Wohnung verbleiben, es entfällt aber der Mietzinsrabatt.
- Zu Unrecht bezogene Mietzinsrabatte werden zurückgefordert.
- In stossenden Fällen kündigt ISB das Mietverhältnis.

Insbesondere mit der mietvertraglichen vorgesehenen Regelung, wonach zu Unrecht bezogene Mietzinsrabatte konsequent zurückgefordert werden, wird verhindert, dass Nichtberechtigte städtische Vergünstigungen beanspruchen.

Wie die Motionärinnen und Motionäre richtig anführen, hat der Gemeinderat eine Auslegeordnung zu Vor- und Nachteilen der Subjekt- und Objektfinanzierung in Auftrag gegeben. Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) hat dem Gemeinderat Ende August 2015 eine Analyse der Stärken und Schwächen des gegenwärtigen Vergünstigungssystems und Vorschläge für dessen Verbesserung sowie eine Auslegeordnung anderer möglicher Modelle unterbreitet. Der durch die reflecta AG erarbeitete umfangreiche Bericht ist im Internet einsehbar, unter: <http://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/dokumente-und-downloads#guenstiger-wohnraum-mit-vermietungskriterien>. Der Gemeinderat hat aufgrund des Berichts beschlossen, das bestehende System GüWR bis auf weiteres fortzuführen.

Zusammenfassend hält der Gemeinderat fest, dass aus seiner Sicht derzeit kein Anlass besteht, das bestehende GüWR-System umfassend zu reformieren. Das heutige System mit zwei Mietzinsen wurde im Jahre 2011 eingeführt, kann sich als Element der „objektgebundenen Subjekthilfe“ bewähren und ist nicht primär für den sogenannten „Mietskandal“ im Jahre 2013 verantwortlich. Die Schwachstellen im System wurden erkannt und durch geeignete Massnahmen korrigiert. Der Gemeinderat beabsichtigt, das heutige System des GüWR bis auf weiteres weiterzuführen.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 9. März 2016

Der Gemeinderat