

## **Motion Fraktion FDP/JF (Barbara Freiburghaus/Bernhard Eicher, FDP): Umdenken beim städtischen Wohnungsbau: Von der Objekt- zur Subjektfinanzierung**

Seit einigen Jahren wendet die Stadt Bern bei von ihr vergünstigten Wohnungen das «Berner Modell» an. D.h. Personen, welche ein Anrecht auf städtisch vergünstigte Wohnungen haben müssen bei Einzug zwei Mietverträge unterzeichnen. Ein Mietvertrag für die Zeit, solange sie anspruchsberechtigt sind und ein Mietvertrag, sollten sie dereinst ihre Anspruchsberechtigung verlieren und trotzdem noch in der Wohnung bleiben wollen.

Zwar konnten durch die Einführung des «Berner Modells» diverse in freisinnigen Motionen aus den Jahren 2009 und 2014 aufgezeigte Schwächen behoben werden (z.B. Personen, welche die Kriterien nicht mehr erfüllen, werden im Kündigungsfall aus ihrem sozialen Umfeld gerissen. Dies kann zu unerwünschten Härtefällen führen. Kündigungen können von den Mieterinnen und Mietern durch lange und kostenintensive Verfahren hinausgezögert werden). Gewisse Nachteile bleiben aber bestehen, insbesondere:

- Das bisherige System ist nicht transparent. Für Aussenstehende ist nur unter erschwerten Bedingungen ersichtlich, wann wo eine entsprechende Wohnung frei ist und eine Bewerbung eingegeben werden kann.
- Da die Erfüllung der Anspruchskriterien nach wie vor durch Immobilien Stadt Bern (ISB) kontrolliert werden müssen, wird neben dem Sozialamt ein zweiter Kontrollapparat aufgebaut, womit Doppelspurigkeiten entstehen.

Für die Motionärinnen und Motionäre ist klar, dass bedürftige Mieterinnen und Mieter auch künftig unterstützt werden sollen. Allerdings soll die heute mittels Geldleistungen erfolgen (Wechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung). Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt:

1. Die Unterstützung von bedürftigen Mieterinnen und Mietern von der bisherigen Objekt- zu einer Subjektfinanzierung zu wechseln.
2. Der Wechsel soll folgende Eckpunkte enthalten:
  - a) Die bisher eingesetzten Mittel zur Vergünstigung von Wohnraum mit Vermietungskriterien bilden eine finanzielle Obergrenze für das neue System.
  - b) Die Subjektfinanzierung erfolgt im Sinne eines Mietzinszuschusses auf Antrag des potenziell Begünstigten.
  - c) Zur Beurteilung der Berechtigung werden ähnliche Kriterien, wie im bisherigen System angewendet. Zusätzlich zu berücksichtigen ist der Beschäftigungsgrad der Antragssteller.
  - d) Die Berechtigung auf Mietzinszuschüsse wird regelmässig, d.h. mindestens jährlich überprüft.
  - e) Entfällt die Berechtigung auf Mietzinszuschuss, werden die Geldleistungen per sofort eingestellt.
3. Geeignete Übergangslösung für bisher unterstützte, bedürftige Mieterinnen und Mieter zu erarbeiten.

Bern, 19. November 2020

*Erstunterzeichnende: Barbara Freiburghaus, Bernhard Eicher*

*Mitunterzeichnende: Ruth Altmann, Tom Berger, Thomas Hofstetter, Barbara Freiburghaus, Dolores Dana, Claudine Esseiva, Oliver Berger*

## Antwort des Gemeinderats

In den vergangenen Jahren wurde bereits mittels dreier Interfraktioneller Motionen ein Wechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung bei Wohnungen des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» gefordert.

- Der jüngste Vorstoss (2019.SR.000134) Interfraktionelle Motion BDP/CVP, FDP, SVP (Michael Daphinoff, CVP/Barbara Freiburghaus, FDP/Alexander Feuz, SVP): *Systemwechsel beim günstigen Wohnraum* stammt aus dem Jahr 2019 und wurde vom Stadtrat noch nicht behandelt. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, diese Motion abzulehnen.
- Die Interfraktionelle Motion (2015.SR.000255) FDP, SVP (Christoph Zimmerli, FDP/Rudolf Friedli, SVP/Philip Kohli, BDP): *Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik: Systemwechsel/Einführung der Subjektunterstützung* hat der Stadtrat am 8. März 2018 abgelehnt.
- Die Interfraktionellen Motion aus dem Jahr 2014 (2014.SR.000067) FDP, SVP, BDP/CVP (Bernhard Eicher, FDP/Roland Jakob, SVP/Martin Schneider, BDP): *Umdenken beim städtischen Wohnungsbau: Von der Objekt- zur Subjektfinanzierung* hat nicht nur den gleichen Titel wie die vorliegende Motion, sondern es wurden dazumal auch wortwörtlich die gleichen Punkte in der gleichen Reihenfolge (Punkt 1, Punkte 2 a bis e, Punkt 3) gefordert. Der Gemeinderat hat dem Stadtrat damals beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln, ohne dass er dabei bereits auf den Inhalt des Vorstosses direkt eingegangen wäre. Die Motionärinnen und Motionären wandelten an der Sitzung vom 31. März 2016 die Motion in ein Postulat um. Dieses wurde vom Stadtrat gleichentags abgelehnt.

Die Argumente des Gemeinderats haben sich nicht geändert, weshalb sich die nachfolgend genannten Argumente in Bezug auf die früheren Vorstösse wiederholen.

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 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 den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds). Sie stellen keine Objekthilfe dar, da nicht das Objekt vergünstigt wird; im Gegenteil: Die Wohnbeihilfe erfolgt in Form eines Mietzinsrabatts direkt an die Mietenden, sofern diese die bestehenden Vermietungskriterien erfüllen. Unbestrittenermassen steht der Rabatt 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 (siehe auch nachfolgende Tabelle).

	Subjekthilfe		Objekthilfe
	ungebunden (subjektgebunden)	objektgebunden	
Wohnbeihilfe (Überweisung direkt an Mieter)	Anspruch auf Verbilligung gebunden an Bedarfskriterien	Vermietung freige-wordener Wohnungen aufgrund von Vermietungskriterien	
Wohnbeihilfe (Überweisung an Vermie-ter resp. indirekte Hilfe)	Anspruch auf Verbilligung gebunden an Bedarfskriterien	Vermietung freige-wordener Wohnungen aufgrund von Vermietungskriterien	
Unterstützung Bauträger			Wohnbauförderung zugunsten Bauträger

**Quelle:** Bericht «Vergünstigungssystem städtische Wohnungen» der Stadt Bern (GüWR) vom 16. Februar 2015, erstellt durch die reflecta AG, Bern. Der vollständige Bericht kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<https://www.bern.ch/immobilien/dokumente-und-downloads/guentiger-wohnraum-mit-vermietungskriterien/bericht-reflecta-ag-bern-vom-16-februar-2015.pdf/download>

Entsprechend dem obigen Schema liegt mit dem System GüWR eine Subjektfinanzierung vor – die in der Motion formulierte Forderung ist damit erfüllt. Möglich wäre allenfalls ein Wechsel von der objektgebundenen zur ungebundenen Subjekthilfe. Im Unterschied zur objektgebundenen Subjekthilfe, welche an die Erfüllung von Vermietungskriterien gekoppelt ist, knüpft die ungebundene Subjekthilfe an die Erfüllung von Bedarfskriterien an. Die Ausrichtung von ungebundener Subjekthilfe stellt eine bedarfsabhängige Sozialleistung dar. Wer die Bedarfskriterien erfüllt, hat Anspruch auf eine Verbilligung zu Lasten der hoheitlichen Stadt und zwar unabhängig davon, ob der Fonds oder Dritte als Vermietende auftreten. Mit der Ablösung des System GüWR durch eine ungebundene Subjekthilfe würde der Kreis der Berechtigten wesentlich erweitert und der finanzielle Aufwand zur Deckung dieser Subjekthilfen massiv höher ausfallen. Nicht zu unterschätzen wäre bei einem solchen Wechsel zudem der hohe administrative Mehraufwand gegenüber dem bestehenden System.

Seit Jahren ist die Schaffung von günstigem Wohnraum ein politischer Schwerpunkt der Stadt Bern. Das soll auch in Zukunft so bleiben. Unter dieser Prämisse hat der Gemeinderat im Oktober 2018 die städtische Wohnstrategie verabschiedet und sich in dieser zum bestehenden System GüWR bekannt. Der Stadtrat hat die Wohnstrategie sowie die darin enthaltenen Massnahmen zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch die 2018 revidierten (Teil-) Strategien des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik legen einen Schwerpunkt auf die Bereitstellung von GüWR-Wohnungen.

Der Gemeinderat ist nach wie vor der Meinung, dass sich das System der objektgebundenen Subjekthilfe, welche an die Erfüllung von Vermietungskriterien gekoppelt ist, bewährt. Die Wohnungen im Segment GüWR werden öffentlich und transparent im Internet und/oder im Anzeiger der Region Bern ausgeschrieben. Alle Personen, die die Vermietungskriterien erfüllen oder zu erfüllen glauben, können sich um die Wohnungen bewerben. Die Partei, die den Zuschlag erhält, unterzeichnet anschliessend einen Mietvertrag (und nicht deren zwei, wie im Motionstext angeführt). Die Vermietungskriterien sind klar definiert und deren Einhaltung wird jährlich von Immobilien Stadt Bern überprüft. Die Gesamthöhe der finanziellen Hilfe ist einerseits durch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen im Segment GüWR sowie andererseits durch die maximal möglichen Mietzinsrabatte definiert und somit für die Stadt kalkulier- und finanziell tragbar. Auf diese Weise stehen auch Mieter\*innen mit einem beschränkten finanziellen Spielraum bezahlbare Wohnungen in der Stadt Bern zur Verfügung. Das bestehende System fördert die soziale Durchmischung und trägt zu einer vielfältigen Stadtbevölkerung bei.

Der Gemeinderat lehnt einen Systemwechsel von der objektgebundenen auf die ungebundene Subjekthilfe ab. Die Ausrichtung von ungebundener Subjekthilfe stellt eine bedarfsabhängige Sozialleistung dar, die von der Sozialhilfe auszurichten ist. Jede in der Gemeinde Bern wohnhafte Person, die unterhalb von noch festzulegenden Einkommens- und/oder Vermögenslimiten liegt, hätte bei einem Systemwechsel Anspruch auf eine Verbilligung zu Lasten der Stadt. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass bei einem Systemwechsel, der, wie von der Motion gefordert, mit den bisher eingesetzten Mitteln zur Vergünstigung von Wohnraum mit Vermietungskriterien finanziert werden sollte, aufgrund des erweiterten Kreises von potenziell berechtigten Empfänger\*innen entweder die Höhe der individuellen finanziellen Unterstützung stark gekürzt oder die Anzahl der Berechtigten durch strengere Richtlinien (bspw. durch sehr tiefe Einkommenslimiten) reduziert werden müsste. Aus Sicht des Gemeinderats wäre dies eine klare Verschlechterung gegenüber dem bestehenden System. Ferner würde die Stadt bei einem Wechsel zur ungebundenen Subjektfinanzierung die teilweisen hohen Mieten auf dem freien Markt mitfinanzieren. Dies stände im Kontrast zum System GüWR, das, wenn auch nur in geringem Ausmass, zu einer Verlangsamung der konstant steigenden Wohnungsmieten im städtischen Umfeld beiträgt.

#### *Folgen für das Personal und die Finanzen*

Der Gemeinderat geht davon aus, dass bei einer Ablösung vom System GüWR durch eine ungebundene Subjekthilfe bzw. eine neue separate Wohnbeihilfe für die hoheitliche Stadt durch die Erweiterung des anspruchsberechtigten Personenkreises erhebliche Mehrkosten anfallen würden.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 7. April 2021

Der Gemeinderat