

**Interfraktionelle Motion SVP, FDP/JF, GLP/JGLP, Mitte (Alexander Feuz/Thomas Glauser, SVP/Simone Richner/Ursula Stöckli, FDP/Janina Aeberhard, GLP/Claudio Righetti, Mitte): Die Vergabekriterien bei städtischen Mietwohnungen sind zu überdenken!**

Im Beitrag von Schweiz aktuell vom 10. Januar 2023 wurden die Vergabekriterien von günstigem Wohnraum in der Stadt thematisiert. Die Stadt Bern war bereits in der Vergangenheit (2014) in der Kritik, dass oftmals auch wohlhabende Menschen in günstigem Wohnraum mit Vergabekriterien wohnen, die eigentlich keinen Anspruch darauf hätten (gemäss Beitrag war das im Jahr 2021 in 6% der Wohnungen mit Vergabekriterien der Fall). Die Motionäre stellten zudem fest, dass es bei der Vergabe der städtischen Wohnungen leider keine Rolle spielt, ob jemand Teilzeit arbeitet oder nicht. Personen, die es sich leisten können, Teilzeit zu arbeiten und nur aufgrund der Wahl eines Lebensstils weniger arbeiten, kommen so Dank der Praxis der Stadt in den Genuss von vergünstigten Wohnungen, obwohl sie bei einem höheren Beschäftigungsgrad diesen Anspruch verlieren würden. Damit setzt die Stadt falsche Anreize: wenn ich meinen Anstellungsgrad freiwillig tief wähle, komme ich in den Genuss von mehr Freizeit, erhalte eine Reduktion der Krankenkassenprämien, muss weniger Steuern zahlen und muss im Gegensatz zu andern nur einen minimalen Mietzins in einer stark vergünstigten städtischen Wohnung zahlen.

Mit dieser ungerechten Praxis subventioniert die Stadt Personen, die sich sehr wohl finanziell und arbeitsmässig eine Wohnung zu Marktpreisen leisten könnten und nimmt damit anderen Bewerbern, die effektiv auf eine günstige Wohnung angewiesen wären, diese weg. Dieses Modell erfolgt somit zum Nachteil der Steuerpflichtigen und der Personen, die ein anderes Beschäftigungsmodell wählen/wählen müssen.

Dies ist nach Auffassung der Motionäre ungerecht; Personen, die es sich nicht leisten können, ohne wesentliche Einschränkung Teilzeit zu arbeiten und die Steuerpflichtigen werden mit dieser Praxis bestraft. Man könnte bei der Vergabe aber durchaus berücksichtigen, dass Personen, die z.B. infolge einer körperlichen Einschränkung oder aufgrund von Kinderbetreuung oder Pflege von Angehörigen nicht Vollzeit arbeiten können, weiterhin von günstigem Wohnraum profitieren können. Aber selbst dies ist nicht der Fall. Vgl. zum ganzen Bericht Schweiz Aktuell vom 10.1.2022 (Centralweg 15)

<https://www.srfch/plav/tv/redirect/detail/7eaf6l0c-labc-4497-b0e7-48b8bf47643d>

Nach Auffassung der Motionäre muss diese ungerechte Praxis geändert werden. Auch der Umstand, dass selbst nach Wegfall der Vergünstigungen die städtischen Mieten in diesen Objekten noch immer viel zu günstig sind, muss aus Gründen der Fairness geändert werden.

Der Gemeinderat wird zur Einleitung der folgenden Massnahmen aufgefordert:

1. Der Gemeinderat habe die nötigen geeigneten Massnahmen zu ergreifen, damit die ungerechte Praxis geändert wird; in Zukunft soll der Anteil an Personen, welche die Vergabekriterien nicht (oder nicht mehr erfüllen) wegfallen. Der Beschäftigungsgrad und der Grund für ein allfälliges Teilzeitpensum (ob freiwillig vs. krankheitsbedingt, aufgrund von Kinderbetreuung oder Pflege von Angehörigen) ist in den Vergabekriterien mitzubersichtigen.
2. Der Gemeinderat habe bei Wegfall der Mietzinsentschädigungen und dergleichen wieder effektiv marktübliche Miete zu verlangen.

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz, Thomas Glauser, Simone Richner, Ursula Stöckli, Janina Aeberhard, Claudio Righetti

Mitunterzeichnende: Kurt Rügsegger, Thomas Fuchs, Janosch Weyermann, Florence Schmid, Tom Berger, Vivianne Esseiva

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr 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.

#### *Allgemeines*

Im Beitrag von «Schweiz aktuell» vom 10. Januar 2023 wurde berichtet, dass teilzeitarbeitende Personen vergünstigte Wohnungen beziehen, obwohl sie mit höherem Pensum mehr verdienen könnten. Nicht erwähnt wurde hingegen, dass die teilzeitarbeitenden Mieterinnen und Mieter einer städtischen Wohnung im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) oft Alleinerziehende sind, welche nicht in der Lage sind, Vollzeit zu arbeiten. Neben Alleinerziehenden gibt es zudem Personen, die beispielsweise krankheitsbedingt keiner Vollzeitbeschäftigung nachgehen können. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass es Personen gibt, die gerne mehr arbeiten würden, jedoch keine entsprechende Anstellung finden.

Die Betriebskommission des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik (Fonds) hat sich wiederholt, letztmals 2019, mit einer allfälligen Berücksichtigung des Beschäftigungsgrads bei der Vergabe von Wohnungen im Segment GüWR befasst und entschieden, das steuerbare Einkommen von Teilzeitbeschäftigten für die Bemessung der Einkommenslimiten nicht auf eine Vollbeschäftigung hochzurechnen.

Immobilien Stadt Bern (ISB) vermietet die Fondswohnungen mit wenigen Ausnahmen nicht zu Marktmieten, sondern nach dem «Berner Modell». Bei diesem Modell wird der Mietzins (neben üblichen Kriterien wie Wohnungsgrösse und Anzahl Zimmer) anhand von Lagequalität und Komfortstufe berechnet, woraus der «Berner-Mietzins» abgeleitet wird. Die nach Berner Modell berechneten Mietzinsen entsprechen in der Höhe ungefähr der Kostenmiete. Eine Vermietung aller Fondswohnungen zu Marktmieten würde den Zielen der städtischen Wohnstrategie widersprechen, welche vom Stadtrat mit SRB 2019-247 vom 4. April 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Die Wohnstrategie sieht aufgrund der zu erwartenden weiter steigenden Angebotsmieten vor, schwerpunktmässig preisgünstigen Wohnraum für Menschen tiefer und mittlerer Einkommensklassen bereitzustellen. Auch die Teilstrategie «Wohnen» des Fonds hält fest, dass beim Wohnungsangebot insbesondere auch Personen zu berücksichtigen sind, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben. Der Fonds setzt darum marktergänzende Prioritäten unter anderem bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum und Wohnen für benachteiligte Personen.

#### *Zu Punkt 1:*

Bei der Vergabe der GüWR-Wohnungen wird bereits heute kontrolliert, ob jemand mit guten Gründen auf eine Vergünstigung angewiesen ist. ISB erkundigt sich im Bewerbungsprozess (via Wohnungsbewerbungsformular) nach dem Beschäftigungsgrad und kann diesen in den Wohnungsvergabeentscheiden angemessen berücksichtigen. Dies kann anhand von aktuellen Vergaben von GüWR-Wohnungen wie folgt dokumentiert werden:

- Fünf Wohnungen wurden an Parteien vergeben, die stellenlos sind. Davon sind drei Parteien zudem Alleinerziehende.
- Sechs Wohnungen wurden an Alleinerziehende vergeben, die gleichzeitig berufstätig sind. Die Beschäftigungsgrade der Alleinerziehenden schwanken zwischen 25 % – 60 %.
- Zwei Wohnungen wurden an AHV-Rentner\*innen vergeben.
- Vier Wohnungen wurden an Familien mit «klassischem Rollenmodell» (1 Erwerbstätige\*r) vergeben. Alle vier Berufstätigen arbeiten 100 %.
- Sechs Wohnungen wurden an Parteien vergeben, bei denen beide Erwachsenen ganz- oder teilweise berufstätig sind. Die Beschäftigungsgrade dieser Haushalte schwanken zwischen total 95 % – 140 %.
- Eine Wohnung wurde an selbständig erwerbende Kunstschaaffende (mit Kindern) mit unregelmässigem Einkommen vergeben.

Würde bei der Prüfung des Anspruchs auf GüWR-Rabatte zusätzlich zu den bestehenden Kriterien der Beschäftigungsrad im Sinne der Motion einbezogen, müsste ISB jährlich abklären, was der Beschäftigungsgrad der GüWR-Mietenden ist und ob diese allenfalls mehr arbeiten könnten oder nicht. Dies hätte neben einem administrativen Mehraufwand zur Folge, dass Mietende private und sensible Daten preisgeben und Rechenschaft über die persönliche Lebensgestaltung ablegen müssten. Da es kaum möglich ist, die Komplexität der individuellen Lebenslage anhand von vorurteilslosen Kriterien zu erfassen, müssten ISB-Mitarbeitende letztlich einen Entscheid über die Fortführung des GüWR-Mietverhältnisses fällen, welcher auf subjektiven Beurteilungen beruhen würde. Der Mehraufwand stände zudem in keinem Verhältnis zum erwarteten Nutzen.

Die heutige Praxis der Vergabe von GüWR-Wohnungen durch ISB stellt sicher, dass die erste Forderung der Motion im Grundsatz erfüllt ist. Weiterführende Massnahmen erachtet der Gemeinderat als nicht nötig und auch nicht als umsetzbar.

*Zu Punkt 2:*

Wie einleitend ausgeführt, werden die Fondswohnungen mit wenigen Ausnahmen nicht zu Marktmieten, sondern gemäss den Zielen der städtischen Wohnpolitik nach dem Berner Modell vermietet. Mietende, die die Kriterien für den GüWR-Rabatt nicht mehr erfüllen, wechseln daher in ein Mietverhältnis nach dem Berner Modell und bezahlen kostendeckende Mietzinsen. Der Gemeinderat erachtet es gerade auch im Lichte steigender Mietzinsen und Wohnungskosten als wichtig, am Berner Modell im Sinne der Kostenmiete festzuhalten. Um ehemalige Mietende des Segments GüWR gegenüber Mietenden ohne GüWR-Rabatt nicht zu benachteiligen, müssten zudem – um die Forderung der Motion zu erfüllen – alle Mietzinsen des Fonds im Widerspruch zur städtischen Wohnpolitik mittels amtlichen Formulars auf ein marktübliches Niveau angehoben werden, wobei alle Mieter\*innen die einseitige Vertragsänderung auf rechtllichem Weg anfechten könnten. Ein Imageschaden für die Stadt Bern, langwierige juristische Verfahren und ein mit den vorhandenen Ressourcen kaum zu bewältigender administrativer Aufwand wären die Folgen. Kommt dazu, dass Mieter\*innen, die die GüWR-Kriterien nicht mehr erfüllen, in der Regel finanziell nicht plötzlich so gestellt sind, dass sie ohne Weiteres eine Wohnung mit einer Marktmiete bezahlen können; so liegt beispielsweise die GüWR-Einkommenslimite für Einzelpersonen bei Fr. 25 000.00. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Mieter\*innen nach wie vor als armutsgefährdet gilt und auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist.

Der Gemeinderat lehnt aus diesen Gründen auch die zweite Forderung der Motion ab.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*

Keine.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Interfraktionelle Motion abzulehnen.

Bern, 5. Juli 2023

Der Gemeinderat