

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Motion Rolf Zbinden (PdA): Keine weitere Vernichtung von günstigen Wohnungen in der Stadt Bern; Fristverlängerung Punkt 2**

Am 16. Mai 2013 hat der Stadtrat mit SRB 2013-185 Punkt 2 der Motion Zbinden erheblich erklärt. An seiner Sitzung vom 5. November 2015 hat der Stadtrat mit SRB 2015-450 die Abschreibung von Punkt 2 der Motion abgelehnt und die Frist bis 31. Dezember 2016 verlängert.

Sowohl die Geschichte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Gemeinde Bern wie auch das aktuelle Beispiel des Bauprojekts Stöckacker Süd weisen in eine eindeutige Richtung: Günstiger städtischer Wohnraum wird vernichtet zu Gunsten von Wohnungen für „gehobene“ Ansprüche und eine dementsprechend gutbetuchte Klientel. Damit verletzt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einerseits sein eigenes Reglement, das im Artikel 1 als Zielsetzung unmissverständlich festhält: „Die Gemeinde (...) fördert insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau, sorgt für die Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz (...). Andererseits macht sich der Fonds so zum Komplizen einer städtebaulichen Entwicklung, die zu einer Vertreibung schwächerer Einkommensschichten aus der Stadt Bern führt.

Im Interesse einer sozialen Stadtentwicklung ist dafür zu sorgen, dass sich der Umgang mit dem städtischen Wohneigentum strikt nach den Zielsetzungen des Fonds richtet. Dies impliziert, dass keine weitere Vernichtung günstiger Wohnungen zulässig ist. Im Fall von Sanierungen und unumgänglichen Rück- und Neubauten wäre folglich zu garantieren, dass kein mietgünstiger Wohnraum verloren geht.

In diesem Sinn wird der Gemeinderat beauftragt, dafür zu sorgen:

1. dass keine mietgünstigen Wohnungen aus dem Eigentum der Stadt Bern vernichtet werden;
2. dass bei Sanierungen und Rück- und Neubauten die Anzahl günstiger Wohnungen mindestens beibehalten wird;
3. dass die Punkte 1. und 2. auch für Bauland gelten, das von der Gemeinde Bern im Baurecht abgegeben wird.

Bern, 7. Juni 2012

Motion Rolf Zbinden (PdA): Luzius Theiler, Regula Fischer, Roland Jakob, Werner Pauli, Robert Meyer, Manfred Blaser

Bericht des Gemeinderats**1. Vorbemerkungen**

Die vorliegende Motion ist im Kontext mit der stadträtlichen Steuerungsvorgabe zum Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)“ zu sehen, die darauf abzielt, die Anzahl Mietverträge mit Vermietungskriterien im günstigen Wohnraum auf 1 000 Verträge zu steigern.

Die Mietzinskalkulation bei den Liegenschaften des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) basierte bis im Herbst 2015 auf dem sogenannten Basler Modell. Das Einstufungsraster gemäss Basler Modell wurde Ende der 1990er-Jahre eingeführt. In einer Matrix wurden die Lage-

qualität und der Wohnungsstandard beurteilt, woraus sich der Richtwert für die Mietzinsfestsetzung ergab. Der Raster war 25-jährig und nicht mehr zeitgemäss. Die einzelnen Beurteilungskriterien waren entweder:

- falsch
Der Haustyp nahm Einfluss auf die Lagequalität; ein altes, demodiertes Reiheneinfamilienhaus erhielt eine höhere Bewertung als ein neu erstelltes Mehrfamilienhaus wie z.B. im Stöckacker-Süd.
- unvollständig
Minergie-Standard und 2000-Watt-Gesellschaft wurden ebenso wenig berücksichtigt wie die verkehrstechnische Erschliessung oder die Nähe zu Infrastrukturangeboten wie Einkauf, Kultur oder Naherholungsräumen.
- nicht gewichtet
Im Basler Modell wurde z.B. die Lärmbelastung einer Wohnung genau gleich gewichtet wie die Besonnung.

Das veraltete Raster wurde im Herbst 2015 überarbeitet und so an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Das überarbeitete Einstufungsraster, mit dem die obgenannten Schwächen behoben wurden, nennt sich neu Berner Modell.

2. Wohnungen innerhalb des Segments GüWR

2.1 Begriffe

Innerhalb des Segments GüWR sind folgende Begriffe zu unterscheiden:

GüWR-fähige Wohnungen/GüWR-Reserve-Wohnungen

GüWR-fähige Wohnungen sind die Gesamtheit aller städtischen Wohnungen, die dem Segment GüWR zugeschlagen werden könnten. Zu den GüWR-Reserve-Wohnungen gehören diejenigen Wohnungen, die aufgrund der jährlichen Überprüfungen nicht mehr an Berechtigte vermietet werden, weil die Mieterschaft die Kriterien nicht mehr erfüllt und damit zwar weiterhin in der Wohnung wohnen bleiben darf, aber den Rabatt nicht mehr erhält

GüWR vermietete Wohnungen

GüWR-vermietete Wohnungen sind dem Segment GüWR zugeordnet und bereits heute an Personen vermietet, welche die einschlägigen Vermietungskriterien erfüllen. Die Mieterschaft hat einen Mietvertrag mit zwei Mietzinsen und erhält einen Rabatt.

Das Ziel wäre natürlich, dass grundsätzlich alle GüWR-fähigen Wohnungen auch im Segment GüWR vermietet werden. Die Steuerungsvorgabe des Stadtrats wäre damit längstens erfüllt. Allerdings wird diese Zielsetzung durch Folgendes eingeschränkt: Zum einen müssen GüWR-fähige Wohnungen, die noch nicht entsprechend vermietet sind (GüWR-fähige und GüWR-Reserve-Wohnungen), zunächst einmal frei werden, um sie wieder an Berechtigte vermieten zu können. Zum anderen fällt bei den jährlichen Überprüfungen der im Segment GüWR vermieteten Wohnungen der Mietzinsrabatt weg, sofern die Mieterschaft die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllt. Letzteres hat zur Folge, dass die vormals im Segment GüWR vermieteten Wohnungen zu GüWR-Reserve-Wohnungen werden. Die effektiv im Segment GüWR abgeschlossenen Mietverträge unterliegen demnach jährlichen, kaum zu beeinflussenden Schwankungen.

2.2 Einstufung und Mietzinsrabatt von GüWR-fähige Wohnungen

Bis im Herbst 2015 bestanden keine klar umschriebenen Vorgaben, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnung ins Segment GüWR gehört. Vorab galt es deshalb, die entsprechenden Woh-

nungen nach klar definierten Kriterien zu identifizieren. Der Gemeinderat hat folgende Lösung beschlossen:

Für die Mietzinskalkulation im Portfolio des Fonds wird neu das Berner Modell zur Anwendung gebracht. Mit Hilfe eines Rasters werden nach diesem Berechnungsmodell die Lagequalität sowie die Komfortstufen (beides 5-stufig) bewertet. Daraus ergeben sich Mietzinse pro m²/Jahr, jeweils mit klarer und überprüfbarer Herleitung. Sie reichen von Fr. 107.00 bis Fr. 280.00.

Als GüWR-fähig gelten grundsätzlich nur Wohnungen, die sich in den Komfort- und Lageklassenstufen A 1 bis 4, B 1 bis 4, C 1 bis 3, D 1 bis 3, E1 bis E2 befinden. Zur Veranschaulichung sind die jeweiligen Klassierungen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Komfort/Standard	Lagequalität der Liegenschaft				
	A schlecht	B einfach	C gut	D sehr gut	E Toplage
1 Ohne Komfort	107	120	134	147	160
2 Einfacher Komfort	134	147	160	174	187
3 Mittlerer Komfort	160	174	187	200	214
4 Neuzeitl. Komfort	187	200	214	227	240
5 Hoher Standard	214	240	254	267	280

Zahlen = Mietzins m² / Jahr

Legende:

Grün: GüWR-fähig

Rot: nicht GüWR-fähig

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 für die GüWR-Mietzinsrabatte folgende Richtwerte 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

MZ = Mietzins

Mietzinsrabatte über diesen Richtwerten sind auch zukünftig möglich, müssen aber von der Betriebskommission des Fonds genehmigt werden.

2.3 GüWR-Wohnungen nach umfassenden Instandsetzungen und in Neubauten

Im Liegenschaftsbestand des Fonds befinden sich Liegenschaften, die sich am Beginn eines umfassenden Erneuerungszyklus befinden oder sogar überaltert sind. Soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist, werden die entsprechenden Liegenschaften saniert. Dies ist aber nicht in allen Fällen sinnvoll, insbesondere dann, wenn bestehende strukturelle Defizite einer Liegenschaft (z.B. unge-

nügende Grundrisse, Ringhörigkeit, fehlende Hindernisfreiheit, ökologische Unzulänglichkeiten usw.) mit einer Sanierung nicht behoben werden können. Hier drängt sich - analog der Überbauung Stöckacker Süd - ein Abbruch mit anschliessender Erstellung eines Neubaus auf.

Für den Fonds ist es wirtschaftlich existenziell, dass sanierte oder neu erstellte Liegenschaften eine angemessene Rendite abwerfen. Ansonsten könnte der Fonds mittelfristig in finanzielle Schieflage geraten. Die kantonale Gesetzgebung, also übergeordnetes Recht, schreibt zudem vor, dass das Finanzvermögen eine Rendite abwerfen und die laufende Rechnung grundsätzlich nicht mit Folgekosten belasten darf. Für GüWR-Wohnungen in neu sanierten oder neu erstellten Liegenschaften soll deshalb gelten:

- Neubauten werden in der Regel nicht im Segment GüWR vermietet. Auch hier sind Ausnahmen möglich: Der Fonds beabsichtigt, an der Reichenbachstrasse 118 eine neue Wohnüberbauung zu realisieren. Die Mieten für die Neubauwohnungen werden sich wiederum in einem moderaten Preissegment bewegen und könnten im Bereich GüWR vermietet werden. Für eine definitive Aussage ist es noch zu früh.
- Umfassend erneuerte Wohnungen verbleiben dann im Segment GüWR, wenn die Lageklasse/ Komfortstufe und der zu gewährende Mietzinsrabatt gemäss den vorstehenden Ausführungen den Verbleib im Segment GüWR zulassen oder die Betriebskommission des Fonds Ausnahmen beschlossen hat.

Der Fonds hat in jüngerer Vergangenheit bereits bei mehreren Instandsetzungsprojekten entschieden, die Wohnungen trotz einer Sanierung ganz oder teilweise im Segment GüWR zu belassen (z.B. Jurastrasse 44, 47, 55, 59, 58, 60, 89, Friedbühlstrasse 36, Dalmazirain 30 - 36, Dalmaziquai 67, Lorrainestrasse 31, 51, Jurastrasse 58, 60, 89, Freiburgstrasse 57). Diese Strategie wird auch zukünftig weiterverfolgt.

3. WEG-Wohnungen

Neben den vermieteten GüWR-Wohnungen gibt es im Portfolio des Fonds weitere günstige vermietete WEG-Wohnungen. Diese basieren auf dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz. Für Mietende mit niedrigem Einkommen und Vermögen besteht bei diesen Wohnungen die Möglichkeit, einen Anspruch auf nicht rückzahlbare Zusatzverbilligungen seitens des Bundes geltend zu machen. Die Festlegung der Mietzinse, die Prüfung und die regelmässige Überprüfung der WEG-Anspruchsberechtigung auf die Zusatzverbilligungen erfolgt durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Da die Mieten der WEG-Wohnungen ebenfalls als günstig einzustufen sind, achtet Immobilien Stadt Bern (ISB) bei der Vermietung der WEG-Wohnungen in der Regel darauf, dass die Mietenden die Vermietungskriterien des Segments GüWR erfüllen, obwohl dies hier nicht nötig wäre. Eine periodische Überprüfung seitens ISB, ob die Vermietungskriterien auch später noch eingehalten werden, erfolgt aber nicht, da die WEG-Wohnungen Bundesangelegenheit sind. Das BWO legt die Mietzinsen fest und überprüft die Anspruchsberechtigung auf Zusatzverbilligungen.

Die Bundeshilfen enden schrittweise bis im Jahr 2027. Die Wohnungen können anschliessend in das Segment GüWR überführt werden, was bereits ein erstes Mal geschah. Per 30. Juni 2016 endete die Bundeshilfe für die Liegenschaften Attinghausenstrasse 19 - 31. Die 56 Wohnungen wurden nach Ablauf des WEG als GüWR-fähig eingestuft und werden im Zuge von Mieterwechseln im Segment GüWR vermietet. Ferner wurde die bestehende Mieterschaft auf das Modell des GüWR schriftlich aufmerksam gemacht. Mietenden, die glaubten, Anspruch auf einen GüWR-Mietvertrag zu

haben, konnten sich bei ISB melden. In der Folge erhielten sieben Mietparteien, die nach einer Überprüfung Anspruch auf einen GüWR-Mietvertrag hatten, einen Mietzinsrabatt.

4. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass von den ca. 2 000 Wohnungen des Fonds mehr als die Hälfte als GüWR-fähig (1 111) eingestuft ist. Zusammen mit den WEG-Wohnungen, die teilweise unter den maximalen GüWR-Limiten liegen, befinden sich bereits heute mehr als 75 % des Gesamtbestands des Fonds im GüWR-fähigen Preissegment, wobei diese nur noch nicht an die „Richtigen“ vermietet sind. Das Wohnungsportfolio des Fonds wirkt sich damit trotzdem bereits heute preisdämpfend auf den örtlichen Immobilienmarkt aus.

Weil die jüngst gelegten Grundlagen zur Erreichung der stadträtlichen Steuerungsvorgabe von 1 000 Mietverträgen im Segment GüWR (bei einer jährlichen Zunahme von 50 Mietverträgen in einem Zeithorizont von zehn Jahren) noch nicht so schnell greifen, beantragt der Gemeinderat zur Abschreibung von Punkt 2 der vorliegenden Motion eine weitere Fristverlängerung um zwei Jahre. In zwei Jahren werden sowohl die jährlichen Überprüfungen im Segment GüWR wie auch das Berner Modell etabliert sein, so dass dem Stadtrat eine entsprechende Tendenz aufgezeigt werden kann. Über die Entwicklung der Anzahl GüWR-Mietverträge wird jeweils im Jahresbericht Rechenschaft abgelegt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion Rolf Zbinden (PdA): Keine weitere Vernichtung von günstigen Wohnungen in der Stadt Bern; Fristverlängerung Punkt 2.
2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Erfüllung von Punkt 2 der Motion bis 31. Dezember 2018 zu.

Bern, 16. November 2016

Der Gemeinderat