

## **Dringliches Postulat Luzius Theiler (GPB-DA): Definition und Durchsetzung der neuen Vermietungskriterien der Liegenschaftsverwaltung: Keine unüberlegten und ungerechten Eingriffe in die städtischen Wohnsiedlungen!**

In einer „Nacht und Nebelaktion“ (ohne Konsultation des Betriebskommission des Boden- und Wonbaufonds entgegen Art. 7 Abs.3 des Fondsreglementes) hat die Liegenschaftsverwaltung den MieterInnen von 1200 (von insgesamt ca. 3000) städtischen Wohnungen in der Form einer Mietvertragsänderung neue Vermietungskriterien mitgeteilt und deren Durchsetzung nötigenfalls mittels Kündigungen von Mieterinnen mit zu hohem Einkommen angedroht.

Grundsätzlich handelt es sich um ein echtes Problem: Für viele EinwohnerInnen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen ist es stossend, wenn Gutverdienende in günstigen Stadtliegenschaften wohnen, während sie wegen des Mangels an günstigen Wohnungen chancenlos bei der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung bleiben.

Die oberflächliche und inhaltlich zum Teil problematische Ausgestaltung der Kriterien ist aber nicht akzeptabel:

Massgebend ist das Verhältnis zwischen Nettomietzins und Bruttolohn, der den fünffachen Betrag nicht übersteigen darf. Zwar entspricht dieses Verhältnis scheinbar dem Mittel des schweizerischen Wohnkostenanteils von 21%<sup>\*1</sup>, doch bezieht sich die Wohnkostenberechnung des Bundesamtes für Statistik BFS einerseits auf den Bruttomietzins inkl. Heiz- und Nebenkosten etc. und andererseits auf das verfügbare Haushaltseinkommen nach Abzug aller fixen Kosten wie Steuern, AHV, berufliche Vorsorge, Alimente, Versicherungen etc. Umgerechnet auf die Kriterien der Liegenschaftsverwaltung dürfte das bedeuten, dass in manchen Fällen sogar ein Verhältnis von 3:1 zwischen Einkommen und Mietzins (was bei einem niedrigen Einkommen einem viel zu hohen Wohnkostenanteil entspricht) an der Grenze des Zulässigen liegt. Die Einkommensgrenzen der Liegenschaftsverwaltung sind damit viel zu niedrig.

- Die Diskriminierung von Teilzeiteinkommen durch Aufrechnung auf Vollzeit widerspricht allen Vorstellungen von zeitgemässen Lebensformen.

- Kündigungen wegen zu hoher Einkommen (besonders wenn die Grenzen sehr tief angesetzt sind) führen zu einer sozialen Entmischung der Quartiere und damit zu Ghettobildungen.

Der Gemeinderat wird ersucht:

1. Die neuen Vermietungskriterien zurückzuziehen und gemäss der Berechnungsweise des BFS zu überarbeiten.
2. auf eine Aufrechnung von Teilzeiteinkommen zu verzichten.
3. zu prüfen, ob bei MieterInnen mit signifikant hohem Einkommen eine Erhöhung des Mietzinses möglich wäre, deren Mehrertrag zweckgebunden der Verbilligung anderer städtischer Wohnungen oder sozialer Projekte der betroffenen Quartiervereinigung zugute käme. Es müsste allerdings sichergestellt sein, dass die Wohnung nach Auszug der Mieterschaft wieder zum ursprünglichen Preis vermietet wird.

---

<sup>1</sup> <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/20/03/blank/key/02/03.html>

**Begründung der Dringlichkeit:**

Die Schreiben an die MieterInnen sind verschickt und haben grosse Beunruhigung ausgelöst, es droht ein grosser Aufwand für die Schlichtungsstelle und alle Beteiligten.

Bern, 23. April 2009

*Dringliches Postulat Luzius Theiler (GPB-DA):* Regula Fischer, Rahel Ruch, Lea Bill

*Die Dringlichkeit wird vom Stadtrat bejaht.*

**Antwort des Gemeinderats**

An ihrer Sitzung vom 12. Dezember 2008 wurden der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik folgende Inhalte vorgestellt:

- die sich in Bern präsentierende Situation hinsichtlich günstigem Wohnraum,
- die damit verbundenen neuen Vermietungskriterien für dieses Preissegment
- sowie das weitere Vorgehen für die Überprüfung der neuen Vermietungskriterien.

Ende März 2009 hat die zuständige Liegenschaftsverwaltung rund 1 600 Mieterinnen und Mietern von günstigen und kostengünstigen Wohnungen Mietvertragsänderungen zugestellt, die per

1. August 2009 gelten sollten. Mit der Mietvertragsänderung wurde der Mieterschaft mitgeteilt, dass erstmals auch die Vermietungskriterien überprüft würden.

Die Mietvertragsänderung sowie die angekündigte Überprüfung der Vermietungskriterien stiessen bei der Mieterschaft auf Widerstand und sorgten in den betroffenen Quartieren für Unruhe. Die bei der Liegenschaftsverwaltung eingegangenen Reaktionen zeigten, dass die vorgesehene

Überprüfung des Anspruchs auf günstigen Wohnraum bei einem grossen Teil der Mieterschaft zu einer massiven Verunsicherung geführt hat. Zudem musste die Liegenschaftsverwaltung feststellen, dass gewisse Probleme in ihrer Tiefe nicht vollumfänglich erkannt worden sind.

Die Liegenschaftsverwaltung unterscheidet zwischen günstigem Wohnraum und kostengünstigen Wohnungen.

**Günstiger Wohnraum**, der den Vermietungskriterien unterliegt, wird wie folgt definiert:

1 und 1½ Zi.-Whg.	Netto-Mietzins unter	Fr.	500.00
2 und 2½ Zi.-Whg.	Netto-Mietzins unter	Fr.	700.00
3 und 3½ Zi.-Whg.	Netto-Mietzins unter	Fr.	900.00
4 und 4½ Zi.-Whg.	Netto-Mietzins unter	Fr.	1 100.00

Es gelten die nachfolgenden Vermietungskriterien (2001-2008):

- seit mindestens 2 Jahren (Niederlassung) in der Gemeinde Bern,
- für Ausländerinnen und Ausländer zusätzlich Ausweis C, B oder F (für längerfristig und rechtmässig anwesende Personen),
- maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen,
- Einkommenslimiten: Monatlicher Bruttolohn aller dauernd anwesenden Personen kleiner als der 4-fache Bruttomietzins.

**Kostengünstige Wohnungen** unterliegen keinen Vermietungskriterien. Die Mietpreise dieser Wohnungen liegen über jenen von günstigen Wohnungen, jedoch unter dem städtischen Gesamtdurchschnitt. Für die Vermietung gelten die von der Betriebskommission im August 2000 beschlossene Prioritäten: „Falls für eine Wohnung mehrere Bewerbungen vorliegen, soll die Zuteilung nach folgenden Prioritäten erfolgen: Familien mit Kindern, Alleinerziehende oder Wohngemeinschaften werden prioritär behandelt, sofern Solvenz und Referenzauskünfte dem nicht entgegenstehen und die neue Mieterschaft ins Kollektiv der vorhandenen Mieterschaft passt.“

*Zu Punkt 1:*

Anfangs Mai 2009 hat die Liegenschaftsverwaltung allen direkt von den Mietvertragsänderungen betroffenen Mieterinnen und Mietern schriftlich mitgeteilt, dass die Ende März 2009 versandten Mietvertragsänderungen per sofort zurückgezogen werden.

Der Gemeinderat ist jedoch weiterhin der Meinung, dass günstiger Wohnraum Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt zur Verfügung stehen soll, die aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse darauf angewiesen sind. Aus diesem Grund wird die Liegenschaftsverwaltung im Rahmen des weiteren Vorgehens den eingeleiteten Prozess nochmals überprüfen und der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einen überarbeiteten Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreiten.

*Zu Punkt 2:*

In einer Vorphase wird die Liegenschaftsverwaltung alle Mietverhältnisse überprüfen, für welche bereits Vermietungskriterien gelten. Diese Überprüfung hat zunächst keine Konsequenzen für die Mieterschaft. Alle Daten werden im Anschluss durch die Liegenschaftsverwaltung ausgewertet und analysiert, wobei hinsichtlich der Anwendung des Kriteriums „Teilzeiteinkommen“ heute noch keine definitiven Aussagen gemacht werden können. Neben dem unter Punkt 1 erwähnten Vorschlag zum weiteren Vorgehen werden der Betriebskommission allenfalls auch angepasste Vermietungskriterien für günstigen Wohnraum unterbreitet.

*Zu Punkt 3:*

Günstiger Wohnraum in Bern ist nicht subventionsgebunden. Der Wert eines Gebäudes und damit verbunden die Höhe der Mietzinse steht also vielerorts in direkter Abhängigkeit zum Lebenszyklus des betroffenen Gebäudes resp. der Mietsache. Es lässt sich folgern, dass aus der heutigen Familienwohnung für die Mittelklasse in der nächsten oder übernächsten Generation günstiger Wohnraum werden kann. Dabei basiert die Erhaltung von günstigem Wohnraum auf der Balance zwischen Instandhaltung und Erneuerung.

Eine Mietzinserhöhung im Segment Günstiger Wohnraum wäre demnach aus den genannten Gründen willkürlich und aus mietrechtlichen Gründen nicht möglich. In Artikel 269 Obligationenrecht steht dazu: „Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.“

Für städtische Wohnungen werden sicher auch in Zukunft keine missbräuchlichen Mietzinse verlangt werden. Die bereits in der Antwort auf Frage 2 erwähnte Überprüfung der Mietverhältnisse bietet nun die Gelegenheit, auch andere Modelle zu prüfen, die es der Stadt ermöglichen, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diese Chance will der Gemeinderat wahrnehmen. Die Liegenschaftsverwaltung hat den entsprechenden Auftrag erhalten.

**Antrag**

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat erheblich zu erklären.
2. Die Stellungnahme zu Punkt 1 und 3 gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 17. Juni 2009

Der Gemeinderat