

## **Interfraktionelle Interpellation FDP, SVP, BDP/CVP (Christoph Zimmerli, FDP/Rudolf Friedli, SVP/Philip Kohli, BDP/Claudio Fischer, CVP): Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik: Optimierung der Bewirtschaftung**

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 Mieterinnen und Mieter die Kriterien für das Bewohnen einer verbilligten Wohnung nicht erfüllten. Bei der Bewirtschaftung des Fondsvermögens besteht somit offensichtlich Handlungs- und Optimierungsbedarf.

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Ist sichergestellt, dass Missbräuche inskünftig konsequent unterbunden werden?
2. Besteht inzwischen ein effizientes und wirksames Kontrollsystem zur regelmässigen Überprüfung der Berechtigung, eine vergünstigte Wohnung zu nutzen?
3. Ist der Gemeinderat nicht auch der Meinung, dass sich der Fonds vermehrt marktkonformer verhalten und insbesondere Vergünstigungen an restriktivere Voraussetzungen knüpfen müsste?
4. Ist der Gemeinderat nicht auch der Meinung, dass es der Optimierung der Fondsbewirtschaftung dienen würde, wenn Objekte, welche weder unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben noch der Wohnbau- und Eigentumsförderung dienen (u.a. mehrere Landwirtschaftsbetriebe und Restaurants), verkauft würden?
5. Welches ist der aktuelle Stand der Arbeiten zur Vorbereitung des Systemwechsels zur Subjektfinanzierung?
6. Welches sind die Ergebnisse jener „Auslegeordnung“ zu Vor- und Nachteilen der Subjekt- und Objektfinanzierung, welche der Finanzdirektor am 15. September 2014 bekannt gegeben?

Bern, 15. Oktober 2015

*Erstunterzeichnende: Christoph Zimmerli, Rudolf Friedli, Philip Kohli, Claudio Fischer*

*Mitunterzeichnende: Manfred Blaser, Kurt Rügsegger, Kurt Hirsbrunner, Alexandra Thalhammer, Barbara Freiburghaus, Dannie Jost, Hans Ulrich Gränicher, Jacqueline Gafner Wasem, Roger Mischler, Bernhard Eicher, Mario Imhof, Hans Kupferschmid, Alexander Feuz, Andrin Soppelsa, Philip Kohli, Lionel Gaudy*

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Gemeinderat hält einleitend fest, dass im Nachgang zur ersten Untersuchung der Mietverhältnisse im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ (GüWR) mehrere Massnahmen (neu jährliche Kontrollen, Einsichtsmöglichkeit für Immobilien Stadt Bern in Einwohner- und Steuerdaten, vorsorgliche vertragliche Regelung der Rückerstattungspflicht von nicht rechtmässig bezogenen Mietzinsrabatten) umgesetzt wurden, um die Missbrauchsquote zu senken. Zudem werden nach dem sogenannten „Berner Modell“ neu alle Wohnungen im Immobilienportfolio des Fonds dynamisch danach beurteilt, ob sie für GüWR geeignet sind oder nicht und die Festlegung der Miete erfolgt auf Basis eines zeitgemässen neuen Bewertungsrasters.

*Zu Frage 1:*

Ja.

*Zu Frage 2:*

Die Lehren aus der erstmaligen Überprüfung des Segments „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ (GüWR) im Jahre 2013 wurden gezogen. Konkret wurden folgende Verbesserungsmaßnahmen eingeführt:

- Vor einer Mietzusage wird via die Datenbank der Einwohnerbehörde (Newod) überprüft, ob die Mietinteressentinnen und Mietinteressenten das Vermietungskriterium der zweijährigen Niederlassungspflicht in Bern erfüllen. Diese Kontrollen erfolgen lückenlos.
- Die Mietinteressentinnen und Mietinteressenten 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 Mietinteressentinnen und Mietinteressenten 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 effizient und wirksam.
- Die Mietenden werden jährlich wiederkehrend in schriftlicher Form darauf aufmerksam gemacht, dass sie Änderungen der persönlichen Verhältnisse und/oder finanziellen Verhältnisse, die den Anspruch auf den Mietzinsrabatt beeinflussen können, umgehend ISB zu melden haben.

Nichtsdestotrotz können sich während eines Mietverhältnisses die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen derart verändern, dass deren Anspruchsberechtigung auf einen Mietvertrag im Segment GüWR verloren geht. Dabei kann es z.B. um Auszüge von Kindern aus der Wohnung, Trennungen/Scheidungen oder Todesfälle gehen, die zur Folge haben, dass Belegungskriterien nicht mehr erfüllt werden. Eine Lohnerhöhung oder Kinder, die ihre Ausbildung beendet haben und neu erwerbstätig sind, sind Gründe, die zur Überschreitung beim Kriterium „finanzielle Verhältnisse“ führen können. Erfüllen die Mietenden die Vermietungskriterien nicht mehr, werden die von der Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) im Jahre 2011 beschlossenen Massnahmen vollzogen:

- Die Mietenden können grundsätzlich in ihrer Wohnung verbleiben, es entfällt aber der Mietzinsrabatt.
- Falls Mietzinsrabatte zu Unrecht bezogen wurden, werden diese zurückgefordert.
- Ist ein Fall als stossend zu bezeichnen, kündigt ISB das Mietverhältnis.

*Zu Frage 3:*

Im Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) ist unter Zielsetzung in Kapitel 1, Artikel 1 Folgendes festgehalten:

*„Die Gemeinde schafft durch eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik die Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern; sie fördert insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau, sorgt für die Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz und ist bestrebt, ein ausreichendes Angebot kinderfreundlicher sowie behindertengerechter Wohngelegenheiten bereitzustellen.“*

Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen kommen die Gesetzmässigkeiten des Immobilienmarkts beim Immobilienbestand des Fonds nicht zur Anwendung, um die Mietzinse aller Fondsliegenschaften zu maximieren. Für den Gemeinderat steht im Vordergrund, dass die fondseigenen Liegenschaften auf dem bernischen Immobilienmarkt preisdämpfend wirken, aber dennoch zumindest kostendeckend betrieben werden können. Damit kann einem Teil der Bevölkerung erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die Vermietungskriterien im Segment GüWR sind bereits heute restriktiv und strenger als zum Beispiel die Vermietungskriterien des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843). Der Gemeinderat sieht keinen Anlass, die Bestimmungen des GüWR einer Verschärfung zu unterziehen.

Zudem hat der Stadtrat mit Wirkung ab 2014 folgende Steuerungsvorgabe für den Fonds erlassen: *„Zunahme der Anzahl Mietverträge mit Vermietungskriterien im günstigen Wohnraum mit dem Ziel, den Anteil auf 1 000 Verträge zu steigern“*. Diese Steuervorgabe soll in einem Zeithorizont von zehn Jahren erreicht werden.

#### *Zu Frage 4:*

Zunächst ist hervorzuheben, dass das Fondsportfolio keine Liegenschaften umfasst, welche unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, denn diese sind dem Verwaltungsvermögen zugeteilt. Die Fondsliegenschaften sind dem Finanzvermögen zugeordnet, welches gemäss Artikel 74 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) aus Vermögenswerten besteht, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden könnten. Der Fonds hat, wie in der Antwort auf Frage 3 bereits erwähnt, den Auftrag, mit einer aktiven Boden- und Wohnbaupolitik eine soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt zu fördern. Die Strategie der Betriebskommission des Fonds sieht dazu Folgendes vor:

#### Teilstrategie Landwirtschaft (Auszug)

*„Der Fonds hält grundsätzlich am landwirtschaftlichen Besitz im heutigen Umfang fest und arrondiert ihn wo zweckmässig. Alle landwirtschaftlichen Flächen mit einem Potential zur langfristigen Aufzoning stehen nicht zur Disposition.“*

#### Teilstrategie Geschäftsliegenschaften (Auszug)

Gemäss der Teilstrategie Geschäftsliegenschaften, Ziffer 2, hält der Fonds Geschäftsliegenschaften zu Ertragszwecken sowie zwecks Einflussnahme im Sinne der Stadtentwicklungsziele wie z.B. der Wirtschaftsförderung, der Quartieraufwertung oder der Erhaltung historischer Bausubstanz. Die Vermietung der Geschäftsliegenschaften und der Restaurants erfolgt gemäss Artikel 4 der Teilstrategie Geschäftsliegenschaften zu marktkonformen Konditionen, was zu einer guten Rendite für den Fonds führt.

Diese beiden Teilstrategien sind für den Fonds massgebend und entsprechen nach wie vor auch der Haltung des Gemeinderats. Der Gemeinderat erkennt durch einen Verkauf der landwirtschaftlichen Grundstücke und/oder der Restaurants kein Optimierungspotenzial, sondern sähe darin eher eine Schwächung des Fonds.

#### *Zu Frage 5:*

Im Segment GüWR wird nicht das Objekt vergünstigt, sondern die Wohnbeihilfe erfolgt in Form eines Mietzinsrabatts direkt an die Mietenden. Die Wohnungen, welche sich für GüWR eignen, sind aber inventarisiert. Das System GüWR stellt damit eine objektgebundene Subjekthilfe dar, weshalb sich die Forderung nach einem Systemwechsel erübrigt.

#### *Zu Frage 6:*

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 eine externe Firma erarbeitete Bericht ist im Internet <http://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern> unter Dokumente und Downloads zu

finden. Der Gemeinderat hat aufgrund des Berichts beschlossen, das bestehende System GüWR bis auf weiteres fortzuführen und verweist die Interpellanten auf den Bericht.

Bern, 13. Januar 2016

Der Gemeinderat