

Bericht des Gemeinderats

Postulat Fraktion GLP/JGLP (Melanie Mettler, GLP) – übernommen durch Maurice Lindgren (GLP): GüWR-Verträge für GüWR-Wohnung (2022.SR.000187)

In der Stadtratssitzung vom 28. Oktober 2022 wurde der folgende Vorstoss durch die Motionärin Fraktion GLP/JGLP in ein Postulat umgewandelt und erheblich erklärt:

Der Auftrag des Stadtrats, dass die Stadt 1000 GüWR Wohnungen zur Verfügung haben soll, ist schon längstens erfüllt. Nun soll der Gemeinderat diese GüWR-fähigen Wohnungen auch mit den entsprechenden Mietverträgen vermieten. Ein Umzug ist in den allermeisten Fällen zumutbar.

Der Gemeinderat soll also dafür sorgen, dass die GüWR-fähigen Wohnungen von MieterInnen bewohnt werden, die die GüWR-Kriterien erfüllen. Damit wird die Stadt ihrem eigenen Grundsatz der objektbasierten Subjektfinanzierung gerecht. MieterInnen, welche die GüWR-Kriterien nicht (mehr) erfüllen, sollen mit einer vertraglichen Frist (z.B. spätestens innerhalb zweier Jahre) aus der Wohnung ausziehen. Die Stadt soll in begründeten Fällen von diesem Grundsatz abweichen können und eine Härtefallregelung vorsehen.

Der Gemeinderat wird beauftragt:

1. Die 1116 GüWR-fähigen Wohnungen auch mit GüWR-Verträgen zu vermieten.
2. Eine Härtefallregelung vorzusehen, unter der unter bestimmten Bedingungen von diesem Prinzip abgewichen werden kann.
3. Für die Übergangszeit eine geeignete Frist vorzusehen und Umzugshilfen anzubieten.

Bern, 04. April 2019

Erstunterzeichnende: Melanie Mettler

Mitunterzeichnende: Claude Grosjean, Maurice Lindgren, Patrick Zillig, Irène Jordi, Marianne Schild, Peter Ammann

Bericht des Gemeinderats

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) besitzt per Ende 2022 bereits 1 326 Wohnungen für das Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)», wovon 655 Wohnungen mit entsprechenden Verträgen (mit Rabatt) vermietet werden. Die stadträtliche Steuerungsvorgabe, 1 000 Mietverträge im Segment GüWR abzuschliessen, könnte tatsächlich beschleunigt werden, wenn – wie im Postulat gefordert – denjenigen Mieterinnen und Mietern, die eine GüWR-fähige Wohnung belegen, aber die dafür geltenden Kriterien nicht oder nicht mehr erfüllen, ausziehen würden. In diesen Fällen müsste Immobilien Stadt Bern (ISB) als Vermieterin der Fondsliegenschaften die Mietverhältnisse kündigen, da davon auszugehen ist, dass die betroffenen Mietenden kaum freiwillig ausziehen.

Die heutige Regelung, wonach Mietende bei Nichterfüllung der Vermietungskriterien in der Wohnung, wenn auch zu einem höheren Mietzins, verbleiben können, wurde per 1. Januar 2011 eingeführt. Diese Regelung wurde unter anderem im Zuge eines partizipativen Prozesses mit Bewohnerinnen und Bewohnern städtischer Wohnungen erarbeitet. Die Möglichkeit, bei Nichterfüllung der

Vermietungskriterien zu einem höheren Mietzins in der Wohnung verbleiben zu können, war dabei eines der zentralen Anliegen bzw. Ergebnisse des partizipativen Prozesses. Folgende Hauptgründe waren dabei massgebend:

- Familien mit schulpflichtigen Kindern, die die GüWR-Kriterien nicht mehr erfüllen, müssten umziehen und würden Gefahr laufen, im bisher wohnhaften Quartier keine neue bezahlbare Wohnung zu finden. Die Kinder würden aus ihrem Umfeld gerissen.
- Dasselbe gilt für alle Mietenden, die als Folge von langjährigen Mietverhältnissen im Quartier verankert sind und ihr Umfeld zeitnah verlassen müssten und so enturzelt würden.
- Stirbt bei einem älteren Ehepaar die Gattin oder der Gatte, wird in der Regel die Belegungsvorgabe nicht mehr erfüllt. Die überlebende Ehegattin oder der überlebende Ehegatte müsste in dieser schwierigen Lebensphase ein neues Wohnumfeld suchen.
- Wird die in den Vermietungsrichtlinien festgehaltene Einkommensgrenze nur geringfügig oder vorübergehend überschritten (z.B. durch eine kleine Lohnerhöhung oder durch eine einmalige Prämie), verbessern sich die Lebensumstände nicht derart, dass sich eine Kündigung aufdrängt.
- Leben GüWR-Mietende und Mietende ohne GüWR-Anspruch Tür an Tür, wird die soziale Durchmischung gefördert.

Würde bei Nichterfüllung eine Kündigung ausgesprochen, stünde dies im Widerspruch zum GüWR-Mietvertrag und würde überdies gegen Treu und Glauben verstossen. Um die Grundlagen für eine Vertragskündigung im Sinne des Postulats zu schaffen, müssten alle bestehenden GüWR-Mietverträge in einem ersten Schritt mittels amtlichen Formulars durch ISB einseitig angepasst werden, wobei alle Mieter*innen die einseitige Vertragsänderung auf rechtlichem Weg anfechten könnten. Erst auf dieser Grundlage könnten in einem zweiten Schritt künftig Kündigungen bei Nichterfüllen der GüWR-Kriterien ausgesprochen werden, wobei auch diese auf dem Rechtsweg anfechtbar wären.

Als «mildere» Massnahme wäre es möglich, bei künftigen Vermietungen von GüWR-Wohnungen vertraglich vorzusehen, dass bei einer späteren Nichterfüllung die Wohnung innert einer bestimmten Frist verlassen werden müsste. Dies hätte aber zur Folge, dass zwei Kategorien von GüWR-Mietenden bestehen, wovon eine der beiden Kategorien privilegiert wäre. Diese rechtsungleiche Behandlung ist für den Gemeinderat keine sinnvolle Lösung.

Der Gemeinderat unterstützt die Vorgabe, innert nützlicher Frist 1 000 Mietverträge im Segment GüWR ausweisen zu können. Aus diesem Grund hat er im Zuge der Wohnstrategie die Massnahme 3.2 «Umsetzungsstrategie GüWR-Wohnraum» verabschiedet. In der Folge hat ISB zusammen mit der Fachstelle Sozialplanung und dem Stadtplanungsamt eine Umsetzungsstrategie erarbeitet, welche von der Betriebskommission des Fonds Ende 2019 verabschiedet wurde. Die Umsetzungsstrategie beinhaltet unter anderem die nachfolgend aufgeführten Massnahmen. Gleichzeitig hat sich die Betriebskommission dafür ausgesprochen, Mietenden, die die Kriterien nicht mehr erfüllen, keine Kündigung auszusprechen.

- Die Erstellung von GüWR-Wohnungen in Neubauten.
- Geeignete Liegenschaften sollen nach umfassenden Sanierungen in der Regel im Segment GüWR vermietet werden. Über Ausnahmen entscheidet die Betriebskommission.
- Das GüWR-Modell wird auf angemietete Liegenschaften ausgedehnt.

Aus Sicht des Gemeinderats sind die beschlossenen Massnahmen der richtige Weg, um die stadt-rätliche Vorgabe so rasch wie möglich und sozialverträglich zu erfüllen.

Ein Wechsel der bisherigen Praxis würde ferner mit erheblichen Kosten und Aufwand einhergehen:

- Administrativer Aufwand für mehrere hundert Wohnungskündigungen/-vermietungen (Kündigungen, Insertionen, Besichtigungen, Auswahlverfahren, Mietvertragserstellung/-abschluss, Wohnungsabnahmen, Instandhaltungsarbeiten planen, auslösen und überwachen, Wohnungsübergaben, in zahlreichen Fällen zudem Schlichtungsverhandlungen infolge Anfechtung der Kündigungen und/oder Erstreckungsbegehren usw.)
- leerstandsbedingte Mietzinsausfälle infolge von Kündigungen

Zu Punkt 1 und 3:

Anknüpfend an die einleitend erwähnten Zahlen müsste ISB bei einem Wechsel der heutigen Praxis 671 Mietenden die Wohnung kündigen. Aus Sicht des Gemeinderats würde eine solche Massenkündigung zu einem Imageschaden für die Stadt führen und der Reputation von ISB als verlässliche Vermieterin schaden. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass in der Stadt Bern der Bestand an Leerwohnungen sehr tief ist. Die letzte Erhebung von Statistik Stadt Bern (1.6.2023) ergab einen Leerwohnungsbestand von 0,45 %; dies entspricht 355 Wohnungen. Mit anderen Worten dürfte es den gekündigten Mietenden sehr schwierig bis kaum möglich sein, innert nützlicher Frist eine geeignete Wohnung zu einem angemessenen Mietzins zu finden. Hinzu kommt, dass die meisten Mietenden einen persönlichen Bezug zum Quartier pflegen und insbesondere Familien mit schulpflichtigen Kindern bei einem allfälligen Standortwechsel ihr soziales Umfeld verlieren könnten. Selbst mit einer grosszügig gewährten Frist und einer Umzugshilfe sieht es der Gemeinderat angesichts der Wohnungsnot als nicht realistisch an, dass ein Wechsel zur heutigen Regelung gelingen wird, wenn für alle betroffenen Mietenden eine «Anschlusslösung» gefunden werden muss.

Zu Punkt 2:

Der Gemeinderat erachtet das bestehende GüWR-System nach wie vor als geeignetes Instrument zur Erfüllung der städtischen Wohnstrategie und sieht aus den vorgenannten Gründen keinen Anlass, zur schnelleren Erreichung der Steuerungsvorgabe des Stadtrats zum Instrument von Massenkündigungen zu greifen. In diesem Sinne betrachtet der Gemeinderat die heutige Regelung als eine pragmatische und praktikable Lösung, welche bereits eine Art Härtefall-Regelung darstellt. In diesem Zusammenhang weist der Gemeinderat daraufhin, dass die GüWR-Kriterien bezüglich Einkommen und Vermögen tiefe Obergrenzen setzen. Die meisten Mietparteien, welche die Schwellenwerte überschreiten – und damit den Anspruch auf den Rabatt verlieren und bei einem Wechsel wie vom Postulat angeregt umziehen müssten – sind nach wie vor zu einer Bevölkerungsgruppe zu zählen, die aufgrund der Situation auf dem Stadtberner Wohnungsmarkt kaum eine bezahlbare Wohnung findet. Bern soll aber eine Wohnstadt für alle sein, was ohne marktergänzende Angebote kaum möglich ist. Der Gemeinderat hält am geltenden GüWR-Modell und den politisch breit abgestützten sozialpolitischen Grundsätzen der Stadt fest. Aus diesem Grund ist es nicht nötig, eine Härtefallregelung auszuarbeiten.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine.

Bern, 16. August 2023

Der Gemeinderat