

Kleine Anfrage Michael Daphinoff (CVP): Klarheit bei GüWR-Wohnungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik führt nach Auskunft von Immobilien Stadt Bern (ISB) aktuell 482 GüWR-Mietverträge.

Ferner sind gemäss ISB aktuell 1115 Wohnungen als GüWR-fähig eingestuft. Das heisst, dass (bei effektiv 482 GüWR-Mietverträgen) demnach 633 GüWR-fähige Wohnungen nicht im GüWR-Segment vermietet sind. Diese könnten jedoch bei einer allfälligen Neuvermietung aufgrund ihrer Eignung im GüWR-Segment vermietet werden.

Wir bitten den Gemeinderat in diesem Zusammenhang, folgende Fragen zu beantworten:

1. Bedeutet das, dass die genannten 633 GüWR-Wohnungen an Personen/Familien vermietet sind, die die GüWR-Kriterien nicht (mehr) erfüllen?
2. Bezahlen diese Personen (in den besagten 633 GüWR-Wohnungen) einen marktgerechten Mietzins oder einen kostendeckenden Mietzins?
 - a. Falls diese Frage nicht für alle 633 Wohnungen gleich beantwortet werden kann, wird der Gemeinderat gebeten zu spezifizieren, wie viele Wohnungen zu einem marktgerechten Mietzins und wie viele Wohnungen zu einem kostendeckenden Mietzins vermietet werden.
3. Wenn bereits (Stand heute) 1115 Wohnungen als GüWR-fähig eingestuft sind im Portfolio der Stadt Bern und das Ziel der Stadtratsmehrheit ein Bestand von 1'000 GüWR-Wohnungen ist, weshalb sollen dann in neu entstehenden Siedlungen (wie z.B. auf dem Gaswerkareal) noch mehr (brandneue) GüWR-Wohnungen erstellt werden?

Bern, 20. September 2018

Erstunterzeichnende: Michael Daphinoff

Mitunterzeichnende: -

Antwort des Gemeinderats

Bei den Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), die dem Segment Günstiger Wohnraum (GüWR-Wohnungen) zugeordnet sind, gibt es zwei verschiedene Vermietungsarten: Ein Teil dieser Wohnungen ist mit einem entsprechenden Rabatt an GüWR-berechtigte Mieterinnen und Mieter vermietet. Ein anderer Teil ist an Personen vermietet, die keinen Anspruch auf GüWR haben und entsprechend keinen Rabatt erhalten. Diese Praxis gibt es, weil erst im Jahr 2015 festgelegt wurde, welche Fondswohnungen GüWR-fähig sind. Der grösste Teil der GüWR-fähigen Wohnungen war deshalb noch nie im Segment GüWR vermietet. Werden GüWR-fähige Wohnungen gekündigt, werden sie konsequent im Segment GüWR vermietet.

Die Quote der vermieteten GüWR-Wohnungen wird weiter durch folgenden Umstand beeinflusst: Mietende, die einen Anspruch auf Mietzinsrabatte haben, können bei Nicht(mehr)erfüllen der GüWR-Kriterien in der Wohnung bleiben. Ihr Rabatt entfällt allerdings, so dass sie ab diesem Zeitpunkt wie oben erwähnt einen Mietzins gemäss Berner-Modell entrichten.

Zu Frage 1:

Ja.

Zu Frage 2:

Die Mietzinse der besagten 633 Fonds-Wohnungen werden nach dem Berner-Modell festgelegt. Die Mietzinse gemäss Berner-Modell sind kostendeckend.

Zu Punkt 3

Die stadträtliche Steuerungsvorgabe fordert 1 000 Mietverträge im Segment GüWR. Das ist nicht gleichbedeutend mit einem Bestand von 1 000 GüWR-Wohnungen. Mit der heutigen Praxis ist es nicht möglich, alle GüWR-fähigen Wohnungen an GüWR-Berechtigte zu vermieten. Deshalb braucht es zur Erfüllung der Steuerungsvorgabe deutlich mehr als 1 000 GüWR-fähige Wohnungen. Diese können entweder aus dem bestehenden Wohnungsbestand geschaffen, zugekauft oder neu gebaut werden.

Der Gemeinderat hat entschieden, im geplanten stadt eigenen Neubau an der Reichenbachstrasse 118 20 Wohnungen im Segment GüWR zu vermieten. Er erachtet dies für eine gute Durchmischung als sinnvoll. Ob in weiteren neu entstehenden Siedlungen wie beispielsweise auf dem Gaswerkareal oder auf dem Vierer-/Mittelfeld GüWR-Wohnungen entstehen werden, ist heute noch offen.

Bern, 31. Oktober 2018

Der Gemeinderat