

**Dringliche Interpellation Fraktion SP/JUSO (Corinne Mathieu, SP): Ver-
treibt die Liegenschaftsverwaltung ihre Mieterinnen aus der Stadt?**

Rund 1600 Mieterinnen und Mieter von Stadtwohnungen haben dieser Tage eine Mietvertragsänderung erhalten: Darin macht die Stadt neue Einkommens- und Vermögenslimiten geltend. „Der monatliche Bruttolohn aller dauernd anwesenden Personen ist kleiner oder gleich hoch wie der fünffache Nettomietzins“, lautet das Kriterium für Mieter, welche sogenannte günstigen Wohnraum beanspruchen. Als Basis gilt das Einkommen für eine Vollzeitstelle. Weiter hat die Stadt die Vermögenslimite, nach Abzug ausgewiesener Schulden, auf 144 000 Franken festgesetzt. Alleinstehenden steht höchstens eine Zweizimmerwohnung zu. Die Stadt gibt als Richtgrösse vor, dass eine Wohnung „maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen“ zählen darf. Mieterinnen und Mieter, welche diese Kriterien nicht erfüllen, müssen mit der Kündigung rechnen. Die neuen Kriterien treten Anfang August in Kraft. Nötigenfalls werde die Verteilung durch Kündigungen bestehender Mietverhältnisse oder durch „Umsiedlung“ der Mieterschaft sichergestellt.

Die SP unterstützt die Bemühungen der Stadt, wonach günstiger Wohnraum denjenigen Personen zugute kommen soll, die ihn am dringendsten benötigen. Demgegenüber herrscht in der Stadt Wohnungsnot, die Leerwohnungsziffer hat die 1%-Marke bei weitem unterschritten. Für Familien wird es nicht einfach sein, geeigneten und auch bezahlbaren Wohnraum zu finden.

In diesem Zusammenhang wird der Gemeinderat gebeten, zum Vorgehen der Liegenschaftsverwaltung die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Wie viele Mieterinnen und Mieter sind von der angekündigten Massnahme betroffen?
2. Wurden die Berechtigungen für eine kostengünstige städtische Wohnung bis anhin periodisch überprüft? Wenn nein, weshalb nicht?
3. Wie hoch ist die Nachfrage nach den kostengünstigen Wohnungen der Stadt allgemein?
4. Ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die von den jetzigen Mieterinnen frei gegebenen Wohnungen innert nützlicher Frist wieder vermietet werden können?
5. Wie will der Gemeinderat Härtefälle vermeiden?
6. Hat der Gemeinderat noch andere Möglichkeiten als die Wohnungskündigung geprüft, beispielsweise das Modell der Stadt Zürich?
7. Werden alle betroffenen Mieterinnen und Mieter wieder in der Stadt eine Wohnung finden oder besteht die Wahrscheinlichkeit, dass aufgrund dieser Kündigungen Menschen aus der Stadt wegziehen werden bzw. müssen?
8. Sind Übergangsregelungen vorgesehen? Wenn ja, welche?

Begründung der Dringlichkeit:

Die neuen Vorschriften sollen ab 01.08.2009 in Kraft treten.

Bern, 23. April 2009

Dringliche Interpellation Fraktion SP/JUSO (Corinne Mathieu, SP): Rithy Chheng, Ursula Marti, Giovanna Battaglio, Thomas Göttin, Guglielmo Grossi, Leyla Gül, Miriam Schwarz, Rolf Schuler, Michael Aebersold, Beat Zobrist, Daniela Schäfer, Annette Lehmann, Ruedi Keller, Stefan Jordi, Hasim Sönmez

Die Dringlichkeit wird vom Stadtrat bejaht.

Antwort des Gemeinderats

Ausgangslage

Im August 2000 wurden die Vermietungskriterien für günstigen Wohnraum erstmals überarbeitet und von der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (BK Fonds) am 2. August 2000 genehmigt. Wohnungen des Fonds, die stark unter den von den Statistikdiensten im November 1999 ermittelten Durchschnittswerten liegen, sollen nur an Mieterinnen und Mieter vermietet werden, die dringend auf günstigen Wohnraum angewiesen sind und die Vermietungskriterien erfüllen. Die Mieterschaft wurde mit der Einführung der kostendeckenden Mietzinse im Jahr 2001 informiert, und die Vermietungskriterien wurden unter den besonderen Bedingungen in den Mietverträgen integriert.

Die Frankenlimiten der Mietzinse wurden seither nicht an die Teuerung oder die Situation auf dem Wohnungsmarkt beziehungsweise an die Einkommensänderungen angepasst. Die aktuellen Nettomietzinse liegen heute deutlich unter den Mietzinsen aus dem Jahr 2001.

Die Liegenschaftsverwaltung unterscheidet zwischen günstigem Wohnraum und kostengünstigen Wohnungen.

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

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

und an die nachfolgenden Vermietungskriterien (2001-2008) geknüpft:

- 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 denen von günstigen Wohnungen und unter dem städtischen Gesamtdurchschnitt. Für die Vermietung gelten Prioritäten, die im Beschluss der BK Fonds vom 2. August 2000 geregelt sind.

Auszug aus dem Beschluss der BK Fonds vom 2. August 2000:

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 Frage 1:

Rund 60 % der Mieterschaft des Fonds (Fondsliegenschaften und Drittverwaltungen) wohnt in günstigem Wohnraum oder kostengünstigen Wohnungen. Dies sind rund 1 600 Mietverhältnisse, rund 1 200 davon betreffen günstigen Wohnraum und rund 400 kostengünstige Wohnungen.

Zu Frage 2:

Nein. Parallel zur Einführung der neuen Vermietungskriterien im Jahr 2000 wurden ebenfalls die kostendeckenden Mietzinse eingeführt und verursachten einen sehr grossen Arbeitsaufwand. Aufgrund mangelnder personeller Ressourcen wurden die Vermietungskriterien bis anhin nicht überprüft.

Zu Frage 3:

Die Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen und nach günstigem Wohnraum bewegt sich im normalen Rahmen. Durchschnittlich gehen pro ausgeschriebene Wohnung je nach Lage zwischen drei und zwanzig Bewerbungen ein.

Zu Frage 4:

Freie Wohnungen in den beiden Kategorien kostengünstige Wohnungen und günstiger Wohnraum können nahtlos oder innert kurzer Frist weitervermietet werden.

Zu Frage 5:

Wie bereits mit Medienmitteilung vom 30. April 2009 angekündigt, wird die Liegenschaftsverwaltung die angekündigten Mietvertragsänderungen widerrufen und den eingeleiteten Prozess noch einmal überprüfen.

In einer Vorphase wird die Liegenschaftsverwaltung alle Mietverhältnisse überprüfen, bei denen bereits Vermietungskriterien gelten. Diese Überprüfung hat keine Konsequenzen für die Mieterschaft. Die Daten werden im Anschluss durch die Liegenschaftsverwaltung ausgewertet und analysiert. Aufgrund des Resultats der Überprüfung wird die Liegenschaftsverwaltung der BK Fonds einen überarbeiteten Vorschlag zum weiteren Vorgehen und allenfalls angepasste Vermietungskriterien für günstigen Wohnraum unterbreiten. Im Rahmen dieser Überprüfung besteht auch die Gelegenheit, weitere Modelle für den Umgang mit günstigem Wohnraum zu prüfen.

Im Zusammenhang mit der angekündigten Überprüfung der Vermietungskriterien für günstigen Wohnraum wurde bereits argumentiert, eine Anpassung der Kriterien führe zu einer Ghettoisierung gewisser Quartiere, indem die soziale Durchmischung verloren gehe. Dem Gemeinderat sind natürlich belebte Quartiere mit einer guten sozialen Durchmischung auch ein wichtiges Anliegen. Er sieht diese Durchmischung bei einer Anpassung der Kriterien für günstigen Wohnraum nicht in Gefahr.

Zu Frage 6:

Die Stadt Zürich verfügt über kein direkt vergleichbares Modell mit günstigen Wohnungen. In Zürich wird zwischen subventionierten und nicht subventionierten Wohnungen unterschieden. Die Vermietung subventionierter Wohnungen in Zürich unterliegt den kantonalen Vermie-

tungsgrundsätzen, die auf dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 sowie der Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 basieren.

Das Bernermodell günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien ist transparent und hat sich bei der Vermietung seit seiner Einführung im Jahr 2000 bestens bewährt. Die Stadt Bern strebt mit diesem Modell eine gerechte Verteilung des günstigen Wohnraums an.

Zu Frage 7:

Da vorerst und bis auf weiteres keine Kündigungen ausgesprochen werden, stellen sich diese Fragen zurzeit nicht mehr.

Zu Frage 8:

Vgl. Antwort auf Frage 7.

Bern, 13. Mai 2009

Der Gemeinderat