

Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz/Thomas Glauser/Kurt Rügsegger): Vergabekriterien bei städtischen Mietwohnungen: was kostet die ungerechte Vergabe den Steuerzahler? Was für Folgen hat diese Praxis für effektiv auf günstige Wohnungen angewiesene Personen?

Im Beitrag von Schweiz aktuell vom 10. Januar 2023 wurden die Vergabekriterien von günstigem Wohnraum in der Stadt thematisiert. Die Stadt Bern war bereits in der Vergangenheit (2014) in der Kritik, dass oftmals auch wohlhabende Menschen in günstigem Wohnraum mit Vergabekriterien wohnen, die eigentlich keinen Anspruch darauf hätten (gemäss Beitrag war das im Jahr 2021 in 6% der Wohnungen mit Vergabekriterien der Fall). Die Motionäre stellten zudem fest, dass es bei der Vergabe der städtischen Wohnungen leider keine Rolle spielt, ob jemand Teilzeit arbeitet oder nicht. Personen, die es sich leisten können, Teilzeit zu arbeiten und nur aufgrund der Wahl eines Lebensstils weniger arbeiten, kommen so Dank der Praxis der Stadt und der Leistungen der Steuerpflichtigen in den Genuss vergünstigter Wohnungen, obwohl sie bei einem höheren Beschäftigungsgrad diesen Anspruch verlieren würden. Damit setzt die Stadt falsche Anreize: wenn ich meinen Anstellungsgrad freiwillig tief wähle, komme ich in den Genuss von mehr Freizeit, erhalte eine Reduktion der Krankenkassenprämien, muss weniger Steuern zahlen und muss im Gegensatz zu andern nur einen minimalen Mietzins in einer stark vergünstigten städtischen Wohnung zahlen.

Mit dieser ungerechten Praxis subventioniert die Stadt Personen, die sich sehr wohl finanziell und arbeitsmässig eine Wohnung zu Marktpreisen leisten könnten und nimmt damit anderen Bewerbern, die effektiv auf eine günstige Wohnung angewiesen wären, diese weg. Dieses Modell erfolgt somit zum Nachteil der Steuerpflichtigen und der Personen, die ein anderes Beschäftigungsmodell wählen/wählen müssen.

Dies ist nach Auffassung der Interpellanten ungerecht; Personen, die es sich nicht leisten können, ohne wesentliche Einschränkung Teilzeit zu arbeiten und die Steuerpflichtigen werden mit dieser merkwürdigen Praxis bestraft. Man könnte bei der Vergabe durchaus berücksichtigen, dass Personen, die z.B. infolge einer körperlichen Einschränkung oder aufgrund von Kinderbetreuung oder Pflege von Angehörigen nicht 100% arbeiten können, weiterhin von günstigem Wohnraum profitieren können. Aber selbst dies ist nicht der Fall. Vgl. zum ganzen Bericht Schweiz Aktuell vom 10.1.2022 (Centralweg 15)

<https://www.srf.ch/play/tv/rcdirect/detail/7eaf610c-1abc-4497-b0c7-48b8bf477643d>

Nach Auffassung der Interpellanten muss diese ungerechte Praxis geändert werden. Diverse Stadtratskollegen reichten zu diesem Zweck heute bereits eine entsprechende Motion ein*
*Dringliche Interfraktionelle Motion SVP, FDP/JF, GLP/JGLP, Mitte (Alexander Feuz, SVP/Thomas Glauser, SVP/Simone Richner, FDP/Ursula Stöckli, FDP/Janina Aeberhard, GLP/Claudio Righetti, Mitte): Die Vergabekriterien bei städtischen Mietwohnungen sind zu überdenken!

Auch der Umstand, dass selbst nach Wegfall der Vergünstigungen die städtischen Mieten in diesen Objekten noch immer viel zu günstig sind, muss aus Gründen der Fairness geändert werden. Damit könnte effektiv den Bedürftigen geholfen werden. Es interessiert, wie viel Mietzinseinnahmen infolge dieser unfairen städtischen Vergabepolitik der Stadt entgehen und wie viele Wohnungen bei Aufgabe dieser Praxis an die wirklich Berechtigten abgegeben werden könnten. Gerade im Hinblick auf die kommenden Bauprojekte interessieren diese Angaben.

Der Gemeinderat wird höflich zur Beantwortung der folgenden Fragen aufgefordert:

1. Was kostet den städtischen Steuerzahler approximativ die städtische Praxis der Subventionierung von vergünstigten Wohnungen für Personen pro Jahr, die gar nicht darauf angewiesen sind? Was macht diese für eine
 - 2 Zimmer Wohnung
 - 3 Zimmer Wohnung
 - 4 Zimmer Wohnung
 - 5 Zimmer Wohnung
 aus.
2. Was für Mittel würden approximativ für effektiv bedürftige Personen frei, wenn die Vergabekriterien entsprechend den Forderungen der Interpellanten, resp. Motionäre geändert würden?
3. Wie viele Wohnungen würden den effektiv bedürftigen Personen approximativ zur Verfügung stehen, wenn die Vergabepolitik entsprechend den Forderungen der Interpellanten/Motionäre geändert würden?
4. Was kostet den Steuerzahler approximativ die Praxis, dass selbst die Mieter der städtischen Wohnungen, die nicht mehr unter das Kriterium GüWR fallen, immer noch viel zu günstig abgegeben werden?
 Approximativ pro
 - 2 Zimmer Wohnung?
 - 3 Zimmer Wohnung?
 - 4 Zimmer Wohnung?
 - 5 Zimmer Wohnung?
5. Was kostet den Steuerzahler approximativ den Verzicht bei Wegfall der Mietzinsentschädigungen und dergleichen wieder effektiv marktübliche Miete zu verlangen?
6. Was kostet den Steuerzahler approximativ den Verzicht bei Wegfall der Mietzinsentschädigungen und dergleichen wieder effektiv marktübliche Miete zu verlangen pro
 - 2 Zimmer Wohnung?
 - 3 Zimmer Wohnung?
 - 4 Zimmer Wohnung?
 - 5 Zimmer Wohnung?

Bern, 16. Februar 2023

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz, Thomas Glauser, Kurt Rügsegger

Mitunterzeichnende: –

Antwort des Gemeinderats

Bei der Vergabe von Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» wird das Einkommen bei einem Teilpensum nicht auf einen Beschäftigungsgrad von 100 % aufgerechnet. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat sich wiederholt, letztmals 2019, mit diesem Thema befasst und entschieden, den Beschäftigungsgrad nicht nach fixen Vorgaben zu berücksichtigen.

Im Beitrag von «Schweiz aktuell» vom 10. Januar 2023 wurde berichtet, dass teilzeitarbeitende Personen vergünstigte Wohnungen beziehen, obwohl sie mit höherem Pensum mehr verdienen könnten. Nicht erwähnt wurde hingegen, dass die teilzeitarbeitenden Mieterinnen und Mieter einer städtischen Wohnung im Segment GüWR oft Alleinerziehende sind, welche nicht in der Lage sind, Vollzeit zu arbeiten. Neben Alleinerziehenden gibt es zudem Personen, die krankheitsbedingt oder aus anderen Gründen keiner Vollzeitbeschäftigung nachgehen können. Bei der Vergabe von Wohnungen im Segment GüWR wird selbstverständlich kontrolliert, ob jemand aus guten Gründen auf

eine Vergünstigung angewiesen ist. Immobilien Stadt Bern (ISB) erkundigt sich im Bewerbungsprozess (via Wohnungsbewerbungsformular) nach dem Beschäftigungsgrad und ist so in der Lage, diesen in den Wohnungsvergabeentscheiden angemessen zu berücksichtigen.

Die Interpellanten kritisieren, dass selbst nach dem Wegfall der Vergünstigungen die städtischen Mieten in diesen Objekten noch immer viel zu günstig seien und fordern aus Gründen der Fairness eine Änderung dieser Praxis. Der Gemeinderat interpretiert diese Forderung so, dass diese Wohnungen zu Marktpreisen vermietet werden sollten. Dies würde jedoch den Zielen der städtischen Wohnstrategie widersprechen, welche vom Stadtrat mit SRB 2019-247 vom 4. April 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Die Wohnstrategie sieht aufgrund der zu erwartenden weiter steigenden Angebotsmieten vor, schwerpunktmässig preisgünstigen Wohnraum für Menschen tiefer und mittlerer Einkommensklassen bereitzustellen. Auch die Teilstrategie «Wohnen» des Fonds hält fest, dass das Wohnungsangebot insbesondere auf Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben, auszurichten ist. Der Fonds setzt darum marktergänzende Prioritäten unter anderem bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum und Wohnen für benachteiligte Personen. An dieser strategischen Ausrichtung will der Gemeinderat festhalten.

Zu Frage 1:

ISB vergibt die Wohnungen gemäss den gültigen Vermietungskriterien ausschliesslich an anspruchsberechtigte Personen. Somit erhalten nur Personen, die darauf angewiesen sind, eine Wohnung im Segment GüWR. Wird im Rahmen der jährlich stattfindenden Kontrollen festgestellt, dass – egal aus welchen Gründen – keine Anspruchsberechtigung mehr vorliegt, werden zu Unrecht bezogene Mietzinsrabatte zurückgefordert.

Zu Frage 2 und 3:

Die Fragen 2 und 3 der Interpellanten können mangels ausreichender Daten nicht beantwortet werden: Im Rahmen des jeweiligen Vermietungsprozesses geben die Mietinteressierten ihren Beschäftigungsgrad an, und ISB berücksichtigt diesen im Zuge der Wohnungsvergabe angemessen. Die Mieter*innen sind jedoch nicht verpflichtet, Änderungen im Beschäftigungsgrad während der Dauer des Mietverhältnisses zu melden. Da die meisten Mietverhältnisse im Segment GüWR langjähriger Natur sind, ist es möglich, dass sich die Beschäftigungsgrade, welche bei Mietbeginn Gültigkeit haben, über die Zeit verändern.

Zu Frage 4 bis 6:

ISB vermietet die Fondswohnungen mit wenigen Ausnahmen nicht zu Marktmieten, sondern nach dem «Berner Modell». Bei diesem Modell wird der Mietzins (neben üblichen Kriterien wie Wohnungsgrösse und Anzahl Zimmer) anhand von Lagequalität und Komfortstufe berechnet, woraus der «Berner-Mietzins» abgeleitet wird. Die nach «Berner Modell» berechneten Mietzinsen entsprechen in der Höhe ungefähr der Kostenmiete.

Wie einleitend festgehalten, widersprechen flächendeckende Marktmieten breit abgestützten Zielen der städtischen Wohnpolitik. Aus diesem Grund, und weil selbst «approximativ» die Berechnung der Mehreinnahmen bei einer Einführung einer flächendeckenden Marktmiete bei mehr als 2 400 Wohnungen mit erheblichem Aufwand verbunden ist, verzichtet der Gemeinderat an dieser Stelle darauf. Ihm ist jedoch wichtig festzuhalten, dass die Anwendung des «Berner Modells» für die Berechnung der Mieten (im Gegensatz zu den gewährten GüWR-Rabatten, die im Jahr 2022 insgesamt Fr. 1 316 124.00 betragen haben) die Steuerzahler*innen unmittelbar nichts kostet. Die Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik befinden sich im städtischen Finanzvermögen und somit ausserhalb des steuerfinanzierten Haushalts. Der steuerfinanzierte Haushalt partizipiert über eine Gewinnablieferung des Fonds an dessen Ergebnis. Würden die städtischen Wohnungen zu Marktmieten abgegeben, was im Widerspruch zu den gesetzlichen Vorgaben gemäss

Fondsreglements stünde, wäre die Gewinnablieferung des Fonds an den städtischen Haushalt höher, was zu einer gewissen Entlastung desselben führen würde.

Bern, 14. Juni 2023

Der Gemeinderat