

Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz, SVP): Städtische Wohnungen: werden die Sozialwohnungen gerecht vergeben? Wird bei den Renditeobjekten ein angemessener Ertrag erzielt oder sollen alte Privilegien geschützt werden?

Die Stadt Bern verfügt nach Kenntnis der Interpellanten über 3 Kategorien von Wohnungen:

- Herrschaftswohnungen (z.B. Elfenaugut)
- „Normale Wohnungen“ (Kostenmiete nach Basler Modell)
- Sozialwohnungen

Während die Sozialwohnungen nach meiner Auffassung den effektiv Berechtigten übergeben werden müssen, soll die Stadt aus ihren anderen Objekten einen angemessenen Ertrag erzielen. Es darf nicht sein, dass wenige Auserwählte oder verdiente Parteigenossen privilegiert werden. Auch ist zu überprüfen, weshalb die Stadt Toppwohnungen an Gutsituierte zur Kostenmiete vergibt. Muss hier nicht eine neue Kategorie geschaffen werden, die die Vermietung zu Marktpreisen vorsieht?

Auch sollte abgeklärt werden, wieso in „normalen“ Wohnungen, die nach Kostenmiete nach Basler Modell vermietet werden, von gewissen Mietern offenbar nur die Hälfte des Mietzinses gezahlt werden muss. Es sei auf die entsprechenden Ausführungen im Ratsprotokoll vom 24.4.2014 verweisen

Der Gemeinderat wird höflich um zur Beantwortung folgender Fragen ersucht:

1. Über was für ein Liegenschaftsportfolio verfügt die Stadt Bern, in den folgenden Kategorien:
 - a. Herrschaftswohnungen:
Objekte, Strasse, Anzahl und Grösse Wohnungen Mietzinseinnahmen pro Mietobjekt
 - b. Wohnungen nach Kostenmiete:
Objekte, Strasse, Anzahl und Grösse Wohnungen Mietzinseinnahmen pro Objekt
 - c. Sozialwohnungen:
Anzahl und Grösse Wohnungen, Mietzinseinnahmen pro Objekt.
2. Gibt es in den Kategorien a-c Fälle, in denen eine vergleichbare Wohnung um mehr als 1/3 teurer, resp. billiger ist? Wenn Ja, wo? Was sind die Gründe dafür? Mieterseitiger Ausbau? Liegt eine solche Eigentümerstrategie im Interesse der Stadt, wenn Ja, wieso?
3. Wann wurde letztmals die Einteilung der Wohnungen in die entsprechenden Kategorien überprüft?
4. Erzielt die Stadt für die Herrschaftsobjekte ein angemessenes Entgelt? Wenn Nein, warum nicht, was wäre zu ändern?
5. Erzielt die Stadt für die „normalen Objekte, die nach Kostenmiete vergeben werden, ein angemessenes Entgelt? Wenn Nein, warum nicht, was wäre zu ändern?
6. Werden nun alle Sozialwohnungen der Stadt an effektiv Bedürftige vergeben? Wann ist dies spätestens sicher gesellt? Wenn Nein, warum nicht, was wäre zu ändern?
7. Wurden je Überlegungen angestellt, die bisherige Einteilung zu überprüfen, zumal es sich bei einigen Objekten (z.B. Münzrain) um absolute Topplagen handelt, die in die oberste Kategorie eingeteilt werden? Wenn, Nein warum nicht?
8. Welche Wohnungen aus den Kategorien müssten nach unabhängiger Beurteilung ein Upgrade für eine höhere Kategorie erhalten? Wohnungen beim Münzrain zu Herrschaftswohnungen, Wohnungen Murifeld von Sozialwohnungen zu Wohnungen mit Kostenmiete? Nennen Sie konkrete Objekte!
9. Gibt es auch Wohnungen, die nach unabhängiger Beurteilung herabgestuft werden müssten?

10. Wo liegt das Interesse der Stadt gutbetuchten Personen günstige Wohnungen nur zur Kostenmiete zu vermieten? Geht es hier um die Belohnung prominenter Politiker und verdienter Parteigenossen?
11. Wäre die Einführung einer weiteren Kategorie: Wohnungen an bester Lage, die zu marktüblichen Kriterien frei vermietet würden nicht sinnvoll, um einen höheren Ertrag zu erzielen?
12. Was für Verbesserungsvorschläge können sie unterbreiten, die sicherstellen, dass die Stadt ein höheres Entgelt für ihre guten Wohnungen erhält und die Sozialwohnungen effektiv an Bedürftige vergeben werden?
13. Gibt es Gründe dafür, weshalb diese Strategien bisher gescheitert sind? Wer ist dafür verantwortlich?

Bern, 22. Mai 2014

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz

Mitunterzeichnende: Roland Jakob, Ueli Jaisli, Simon Glauser, Kurt Rügsegger, Rudolf Friedli, Henri-Charles Beuchat

Antwort des Gemeinderats

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) kennt keine Sozialwohnungen, wie in der Interpellation erwähnt wird. Der Fonds spricht vom Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)“. Es handelt sich um subventionierte Wohnungen.

Vorbemerkung zu Frage 1a - 1c:

Die Interpellation verlangt faktisch eine vollständige und detaillierte Offenlegung des gesamten Immobilienportfolios des Fonds mit mehr als 2 000 Wohnungen. Dieses Anliegen übersteigt den möglichen Umfang eines parlamentarischen Vorstosses deutlich. Zudem wären die Bestimmungen des kantonalen Informationsgesetzes mit den einschlägigen Verfahrensvorschriften zu beachten. Der Gemeinderat informiert deshalb in seinen Antworten auf die Frage 1a - 1c nur summarisch über das Immobilienportfolio.

Zu Frage 1a:

Einige wenige Wohnungen (18 Einheiten) im Portfolio von Immobilien Stadt Bern werden als sogenannte Herrschaftswohnungen bezeichnet, was mietrechtlich jedoch keine Relevanz hat. Das Mietrecht kennt nur den Begriff „Luxus-Wohnraum“. Bei den Herrschaftswohnungen, die aufgrund ihrer bevorzugten Lage und ihres Komforts repräsentativen Charakter aufweisen, spielt grundsätzlich der Markt, wobei die Mietzinse bei laufenden Mietverhältnissen - egal welcher Kategorie - nicht ohne weiteres angepasst werden können. Hier setzt das Mietrecht enge Schranken. Die 18 Herrschaftswohnungen umfassen 4 bis 12 Zimmer mit 147 bis 504 Quadratmeter und liegen in einer Mietzins-Bandbreite von monatlich netto Fr. 1 645.00 bis Fr. 10 115.00.

Zu Frage 1b:

972 Wohnungen sind nach Kostenmiete gemäss Basler-Modell vermietet. Mit Hilfe eines Formulars werden nach diesem Berechnungsmodell die Lagequalität sowie die Komfortstufen (beides fünfstufig) bewertet, einander dann in einer Matrix gegenübergestellt und so der Richtwert für die Festsetzung der Mieten ermittelt. Damit ist in der Regel gewährleistet, dass bezogen auf die Lage und den Standard vergleichbare Wohnungen auf einem vergleichbaren Mietzinsniveau liegen. Diese Kategorie Wohnraum, die Mansarden bis Wohnungen mit 1 bis 6 Zimmern und 7 bis 217 Quadratmeter umfasst, liegt in einer Mietzins-Bandbreite von monatlich netto Fr. 40.00 bis Fr. 3 600.00.

Zu Frage 1c:

Im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)“ waren mit Stichtag 23. Juni 2014 insgesamt 566 Wohnungen vermietet. Die GüWR-Wohnungen umfassen 1 bis 6,5 Zimmer mit 16 bis 156 Quadratmeter und liegen nach Abzug der Mietzinsermässigungen in einer Mietzins-Bandbreite von monatlich netto Fr. 201.00 - Fr. 1 523.00.

Daneben gibt es im Portfolio des Fonds weitere 430 Wohnungen, sogenannte WEG-Wohnungen. WEG-Wohnungen basieren auf dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) des Bundes vom 4. Oktober 1974. Für Mietende mit niedrigem Einkommen und Vermögen besteht die Möglichkeit, einen Anspruch auf nicht rückzahlbare Zusatzverbilligungen seitens des Bundes geltend zu machen. Die Festlegung der Mietzinse, die Prüfung und die regelmässige Überprüfung der WEG-Anspruchsberechtigung auf die Zusatzverbilligungen erfolgt durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Massgebend sind hier die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes.

Zu Frage 2:

Die Wohnungsmieten im Segment GüWR werden in einem ersten Schritt nach dem Basler-Modell ermittelt und anschliessend um einen Rabatt reduziert, so dass die maximalen GüWR-Mietzinslimiten eingehalten werden. Erfüllt nun eine Mieterschaft die Vermietungskriterien nicht mehr, fällt der Rabatt weg und der Mietzins gemäss Basler-Modell ist zu entrichten. Damit ist es möglich, dass eine vergleichbare Wohnung rund 10 bis 20 % teurer respektive billiger ist, da eine Mietpartei die Kriterien erfüllt, die andere nicht und somit die höhere Miete entrichten muss. Höhere Abweichungen als 20 % sind in wenigen Ausnahmefällen nicht auszuschliessen.

Mietzinse der Herrschaftswohnungen werden bei einer Neuvermietung den Marktverhältnissen angepasst. Rechtliche Schranken bestehen jedoch bei einem bestehenden/laufenden Mietverhältnis. Zwar sieht das Mietrecht die Möglichkeit einer Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit vor. Die Voraussetzungen für eine Mietzinserhöhung unter dem Gesichtspunkt der Orts- und Quartierüblichkeit sind aber sehr restriktiv. Wer sich auf die Orts- und Quartierüblichkeit beruft, muss eine genügende Anzahl Vergleichsobjekte vorlegen (in der Regel müssen fünf Objekte benannt werden), die aufgrund der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode auch tatsächlich vergleichbar sind. Diese restriktiven Bestimmungen haben zur Folge, dass Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit bei bestehenden Mietverhältnissen nur in seltenen Fällen durchsetzbar sind. Dies kann bei sehr lang bestehenden Mietverhältnissen dazu führen, dass deren Mietzinse im Vergleich zu nicht langjährigen Mietverhältnissen deutlich günstiger sind. Dies ist zurzeit bei 5 von 18 Herrschaftswohnungen der Fall, wo Mietzinsunterschiede zwischen 26 bis 50 Prozent bestehen.

Die Wohnungsmieten der anderen Wohnungen (Vermietungen ausserhalb GüWR/Herrschaftswohnungen) werden im Zuge von Wiedervermietungen nach den Kriterien des Basler-Modells überprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst. Damit sind auch bei Normalwohnungen zwischen gleichwertigen Wohnungen Abweichungen möglich, da langjährige Mietende durchaus günstigere Mietzinskonditionen aufweisen können. Allerdings liegen die Differenzen in der Regel massiv tiefer als bei den Herrschaftswohnungen. Auch bei dieser „Vertragskategorie“ gilt, dass die Mieten der laufenden Mietverhältnisse aufgrund der mietrechtlichen Bestimmungen nicht bzw. nur unter hohen Hürden an die Orts- und Quartierüblichkeit angepasst werden können.

Zu Frage 3:

Die Einteilung der Wohnungen in die jeweilige Kategorie erfolgt laufend bei Neuvermietungen, Sanierungen, Renovationen oder Ersatzbauten. Wohnungen laufender Mietverhältnisse lassen aus mietrechtlichen Gründen eine Überprüfung erst zu, wenn das entsprechende Mietverhältnis gekün-

digt ist oder wenn die entsprechende Wohnung während der laufenden Mietdauer umfassend saniert wird.

Zu Frage 4:

Ja, bei den Herrschaftswohnungen wird ein angemessenes Entgelt erzielt, wenngleich das Entgelt ohne die restriktiven Vorgaben des Mietrechts höher ausfallen würde.

Zu Frage 5:

Wie in Ziffer 1b erwähnt, erfolgt die Vermietung der „normalen“ Wohnungen auf der Basis des Basler-Modelles. Daraus erzielt der Fonds einen angemessenen Ertrag. Die Nettorendite auf den Wohnungsliegenschaften des Fonds betrug 2013 4 % (siehe Seite 57 des Geschäftsberichts 2013 des Fonds).

Zu Frage 6:

Um eine Wohnung im Segment GüWR mieten zu können, müssen die definierten Vermietungskriterien (Belegung, Einkommen, Vermögen, Niederlassung in Bern) zwingend eingehalten werden. Im Jahr 2013 fand die erstmalige Überprüfung statt.

Auf Beschluss der Betriebskommission des Fonds sehen die GüWR-Mietverträge vor, dass die Mietenden bei einem späteren Nichteinhalten der Vermietungskriterien in der Wohnung zum Mietzins gemäss Basler-Modell verbleiben können (Wegfall Mietzinsrabatt). In diesem Fall ist die Wohnung zwar weiterhin „GüWR-fähig“, kann aber erst nach einem Mieterwechsel wieder dem Segment zugeschlagen werden.

Zu Frage 7:

Die Einteilung der Wohnungen in die jeweilige Kategorie erfolgt laufend (bei Neuvermietungen, Sanierungen, Renovationen oder Ersatzbauten). Der in der Interpellation angesprochene Münzrain befindet sich in der Kategorie „Herrschaftswohnungen“. Eine allfällige Mietzinsanpassung kommt nur bei einer Neuvermietung oder Sanierung/Renovation zum Tragen, da Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit bei laufenden Mietverhältnissen - wie erwähnt - aus mietrechtlichen Gesichtspunkten kaum durchgesetzt werden können.

Zu Frage 8:

Aktuell müssen keine „Upgrades“ vorgenommen werden. Wie in Ziffer 7 erwähnt, erfolgt die Einteilung der Wohnungen in die jeweilige Kategorie laufend. Zudem sei hier angefügt, dass die Wohnungen am Münzrain bereits der Kategorie „Herrschaftswohnungen“ zugeschlagen sind und die Wohnungen im Murifeld den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes (WEG) unterstellt sind.

Zu Frage 9:

Aktuell müssen keine Herabstufungen vorgenommen werden. Wie in Ziffer 7 erwähnt, erfolgt die Einteilung der Wohnungen in die jeweilige Kategorie laufend.

Zu Frage 10:

Bei Wohnungsvermietungen spielen heute die Zugehörigkeit zu einer politischen Gruppierung, ein Prominentenstatuts oder andere einschlägige Faktoren keine Rolle. Früher war dies nicht der Fall. In einer nicht mehr geltenden Richtlinie des Gemeinderats vom September 1970 wurden Herrschaftswohnungen als Mietobjekte definiert, „die durch Lage, Umgebung, Grösse, Komfort und Originalität Ausnahmecharakter besitzen und sich für die Unterbringung von Personen eignen, die Repräsentationspflichten oder andere besondere Raumbedürfnisse zu befriedigen haben“. Der damalige Gemeinderat hat in seinen Richtlinien von 1970 auch festgehalten, welche Magistrats-

personen und Chefbeamtinnen und -beamte von Gemeinde, Bund und Kanton in welcher Reihenfolge Anrecht auf eine Herrschaftswohnung hätten.

Zu Frage 11:

Die Einführung einer zusätzlichen Wohnungskategorie ist nicht nötig. „Herrschaftswohnungen“ gehören zur Kategorie „Wohnungen an besten Lagen“ und werden im Zuge von Neuvermietungen nach marktüblichen Kriterien vermietet. Zu den Einschränkungen bei laufenden Mietverhältnissen wird auf die Ausführungen in der Antwort auf Frage 2 verwiesen.

Zu Frage 12:

Die gesetzlichen Leitplanken zur Bewirtschaftung der Immobilien des Fonds sind im Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) festgehalten. Der Gemeinderat sieht zurzeit keinen Anpassungsbedarf bei diesem Reglement, das von den Stimmberechtigten erlassen wurde. Deshalb hat er an den Stadtrat als vorberatende Instanz des Fondsreglements auch keine Verbesserungsvorschläge zu richten.

Zu Frage 13:

Der Gemeinderat erkennt kein Scheitern der Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Bern, 17. September 2014

Der Gemeinderat