

Motion Luzius Theiler (GPB-DA): Für Erhaltung der preisgünstigen städtischen Wohnungen

Mit den neuen Vermietungsrichtlinien für preisgünstige städtische Wohnungen wird der heftigen Kritik an den im Frühling 2009 erlassenen und kurze Zeit später wieder zurückgezogenen Vermietungsrichtlinien der städtischen Liegenschaftsverwaltung zu einem grossen Teil Rechnung getragen. Erschreckend und völlig unakzeptabel ist jedoch, dass nur noch 635 Wohnungen in das Segment der preisgünstigen Wohnungen fallen sollen. Die Informationen über den städtischen Wohnungsbestand waren über die Jahre immer unklar, verwirrt und widersprüchlich. Ein Versuch zur Klärung:

Gemäss dem 2008 in Kraft gesetzten Strategiebericht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik befinden sich 2537 Wohnungen in städtischem Eigentum. Gemäss einem vom 27. 11. 2008 datierten und im Februar 2009 an den Stadtrat versandten Bericht der Betriebskommission beläuft sich die Zahl der preisgünstigen Wohnungen per 1. 10. 2008 „auf 1236 von 1826 Wohnungen“. Kurze Zeit später, im April 2009 wurden jedoch an 1600 Mieterinnen und Mieter eine Mietvertragsänderung mit rigiden Einkommens- und Vermögensgrenzen geschickt, so dass anzunehmen ist, dass vor knapp zwei Jahren noch fast dreimal mehr Wohnungen als heute zum Segment der preisgünstigen Wohnungen gezählt wurden. Gemäss Geschäftsbericht 2009 des Fonds schliesslich zählen „rund zwei Drittel der über 1'800 städtischen Wohnungen zum Segment Günstiger Wohnraum“, wobei aber in der Statistik derselben Publikation die Zahl der städtischen Wohnungen mit 2080 angegeben wird.

Vergleicht man all diese Zahlen mit den heute noch übriggebliebenen 635 preisgünstigen Wohnungen, lässt sich nur schliessen, dass mittels Mietzinserhöhungen, übertriebenen Renovationen und Abbrüchen der Bestand an Wohnungen, die für Personen mit Niedrig-Einkommen im Bereiche des Existenzminimums oder nicht weit drüber noch zahlbar sind, bald zum Verschwinden gebracht werden soll. Eine solche Politik widerspricht klar Art.13 der Gemeindeordnung und Art. 1 des Fondsreglementes, welche beide die Stadt zum Erhalt der preisgünstigen Wohnungen verpflichten.

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat eine Teilrevision des Reglementes über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement) mit folgenden Zielsetzungen zu unterbreiten:

1. Alle städtischen Wohnungen, die nicht in den Bereich der „gehobenen“ Wohnungen fallen, sind in das Segment der preisgünstigen Wohnungen einzubeziehen, die in erster Linie für Personen mit begrenzten Einkommen reserviert sind.
2. Mehrerträge von Mieterinnen und Mietern, welche die Einkommens- und Vermögensgrenzen überschreiten, sind zweckgebunden zur Erweiterung des Angebots an preisgünstigem städtischen Wohnraum durch Beiträge an die Anlagekosten nach Sanierungen, bei Ankäufen oder bei Neubauten zu verwenden.
3. Während zehn Jahren ab Inkrafttreten der Revision dürfen keine städtischen Wohnungen abgebrochen oder so saniert werden, dass sie nicht mehr preisgünstig vermietet werden können.

Bern, 27. Januar 2011

Motion Luzius Theiler (GPB-DA), Regula Fischer, Rolf Zbinden, Rahel Ruch, Lea Bill, Tanja Walliser, Halua Pinto de Magalhães, Ruedi Keller, Patrizia Mordini, Beat Zobrist, Lea Kusano, Guglielmo Grossi

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat erachtet es als wichtige Aufgabe der Stadt, Wohnraum in allen nachgefragten Preissegmenten zur Verfügung zu stellen. Im Wohnungsbau ist die öffentliche Hand in erster Linie dort gefordert, wo der Markt ungenügend spielt. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), in dessen Eigentum sich die städtischen Wohnungen befinden, engagiert sich deshalb als Bauherr und Vermieter von städtischen Wohnungen speziell auch im Segment preisgünstige Wohnungen. Gemäss Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) fördert der Fonds „... insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau, sorgt für die Erhaltung preisgünstiger Bausubstanz und ist bestrebt, ein ausreichendes Angebot an kinderfreundlichen sowie behindertengerechter Wohngelegenheiten bereitzustellen.“

Und trotzdem, als Eigentümer und Vermieter von städtischen Wohnungen will und muss der Fonds und mit ihm die Stadt auch an alle anderen denken: Die in den Jahren 2007 und 2008 erarbeiteten Strategien des Fonds schaffen die besten Voraussetzungen dafür. Die Teilstrategie Wohnen umfasst - neben der berechtigten Forderung nach günstigem Wohnraum - demnach auch folgende andere Teilbereiche städtischer Wohnformen: Familienwohnungen, Wohnen 50+, komplementäres Wohnen und Wohnen in gehobenen Standard.

In den letzten Jahren sind in Bezug auf die Anzahl städtischer Wohnungen und deren Preissegmente immer wieder Zahlen genannt worden, die sich - ohne nähere Betrachtung - tatsächlich als widersprüchlich herausstellen können. Dies liegt vor allem daran, dass die einzelnen Preissegmente nicht immer klar und korrekt benannt wurden.

Der Fonds besitzt zurzeit etwas mehr als 2 000 eigene Wohnungen; die Liegenschaftsverwaltung bewirtschaftet zuzüglich weitere ca. 500 Wohnungen für Wohnbaugesellschaften, an welchen der Fonds beteiligt ist. Die ca. 2 000 eigenen Wohnungen - und nur auf die hat der Fonds unmittelbaren Einfluss - sind wie folgt segmentiert:

- 635 Wohnungen befinden sich im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“.
- Rund 400 Wohnungen haben WEG-Mietverträge (WEG = Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974; SR 843) mit Zusatzverbilligungen, die wiederum abhängig sind vom Einkommen und Vermögen der Mieterschaft (untersteht dem Bundesamt für Wohnungswesen, BWO).
- Knapp über 100 Wohnungen werden im oberen Preissegment vermietet.
- Der Grossteil der städtischen Wohnungen, insgesamt über 900, befindet sich im Segment marktkonformer Mieten.

In den städtischen Liegenschaften wurden im Jahr 2001 kostendeckende Mieten eingeführt. Dennoch liegt das Mietpreisniveau städtischer Wohnungen im Allgemeinen gegenüber dem Markt unter dem Durchschnitt. Dabei ist die Ausgangsposition keine einfache: Der städtische Wohnungsbestand war und ist überaltert, zudem sind fast 80 % der Wohnungen Kleinwoh-

nungen mit nur 1 bis 3 Zimmern. Dies alles trägt dazu bei, dass neben den „Günstigen Wohnungen mit Vermietungskriterien“ und jenen mit WEG-Mietverträgen auch ein Grossteil der Wohnungen mit marktkonformen Mieten durchaus als preisgünstiger Wohnraum angesehen werden kann und so auch in der Vergangenheit deklariert wurde. Klar unterschieden werden muss jedoch - dies wurde in der Vergangenheit zu wenig deutlich hervorgehoben - zwischen generell als preisgünstig geltendem Wohnraum und Wohnungen, die unter das Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ fallen, denn nur die letzteren unterliegen klar definierten Vermietungsbedingungen.

Es ist richtig, dass die Ende März/Anfang April 2009 erstmalig von der Liegenschaftsverwaltung versandten Mietvertragsänderungen inklusive neuer Vermietungskriterien an rund 1 600 Mieterinnen und Mieter verschickt wurden. Dieser Versand erfolgte flächendeckend an fast alle städtischen Mieterinnen und Mieter. Nicht bedient wurden Mieterinnen und Mieter mit WEG-Mietvertrag sowie von Wohnungen im oberen Preissegment und von Wohnungen aktueller Sanierungsprojekte. Der breit gestreute Versand war ein Fehler und führte zu Verwirrung. Die Mietvertragsänderungen wurden in der Folge zurückgezogen. Im Januar 2011 wurden die Mietvertragsänderungen inklusive neuer und nochmals überarbeiteter Vermietungskriterien nur noch an diejenige Mieterschaft verschickt, die wirklich eine Wohnung im Preissegment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ belegt - dies betrifft heute die Mieterschaft von ca. 600 städtischen Wohnungen.

Die Behauptung, dass mittels Mietzinserhöhungen, übertriebenen Renovationen und Abbrüchen der Bestand an bezahlbaren Wohnungen für Personen mit einem Niedrigsteinkommen zum Verschwinden gebracht werden soll, weist der Gemeinderat klar von sich. Mietzinserhöhungen im beschriebenen Umfang würden dem Mietrecht widersprechen und wären rechtlich nicht durchsetzbar. Sanierungen von Fondsliegenschaften werden zudem explizit so geplant und ausgeführt, dass in sanierten Gebäuden auch weiterhin Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ vermietet werden können. Als aktuelles Beispiel dient die Sanierung der zwei städtischen Liegenschaften an der Mattenhofstrasse. Von diesen total 22 neu sanierten Wohnungen werden deren 8 als „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ vermietet. Weitere Sanierungsprojekte mit Erhaltung von „Günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien“ sind in Bümpliz und in der Lorraine geplant. Ein wichtiges Kriterium bei all diesen Sanierungen ist und bleibt der Gedanke der sozialen Durchmischung von Liegenschaften und Quartieren.

Der Gemeinderat lehnt die vom Motionär geforderten Änderungen im Fondsreglement aus folgenden Gründen ab:

Die Mietzinspolitik des Fonds zielt auf eine gute soziale Durchmischung. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit einem Drittel der Wohnungen im Portfolio des Fonds die Anzahl von Wohnungen aus dem Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ im Rahmen der Möglichkeiten des Fonds als ausreichend betrachtet werden kann. Schliesslich darf nicht vergessen werden, dass auch allen anderen, beispielsweise Familien, Alleinerziehenden oder Einzelpersonen, welche die Vermietungskriterien nicht erfüllen, städtischer Wohnraum zur Verfügung stehen muss.

„Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ ist subventioniert und kostet Geld. Die finanziellen Mittel zur Bereitstellung eines solchen Angebots stammen unter anderem aus den Erträgen kostendeckender Mietzinseinnahmen. Würden, wie im Motionstext gefordert, alle städtischen Wohnungen, ausser jenen im gehobenen Standard, ins Preissegment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ fallen, wäre eine ausgeglichene Rechnung längerfristig

nicht mehr möglich. Dies wiederum würde bedeuten, dass die Stadt Bern für die Erhaltung dieser Wohnungen zusätzlich Subventionen sprechen müsste. Ein solches Vorgehen widerspräche jeder wirtschaftlichen Betrachtung und stände im Widerspruch mit der Gesamtstrategie des Fonds, die fordert, dass sicherzustellen ist, „dass sich jedes Objekt grundsätzlich selbst finanziert.“

Der Wohnungsbestand in der Stadt Bern und mit ihm der des Fonds ist, wie bereits oben erwähnt, überaltert. Ein grosser Teil der Altwohnungen genügt den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr: Sie sind zu kleinräumig, bieten zu wenig Wohnkomfort, sind zumeist nicht hindernisfrei und erfüllen die Anforderungen an einen energieeffizienten und Ressourcen schonenden Wohnungsbau oft nicht einmal ansatzweise. Auch die Liegenschaften des Fonds unterliegen einem Lebenszyklus. Er beginnt mit der Planung und der Realisation, setzt sich mit der Nutzung und Bewirtschaftung fort und endet mit dem Rückbau und der Neuplanung. Diesem Zyklus folgt auch der Wert eines Gebäudes. Um die Nachhaltigkeit des Fonds-Liegenschaftsbestands erhalten zu können, reicht es nicht, nur auf die Erhaltung von günstigem altem Wohnraum zu setzen - es muss auch umfassend saniert, verdichtet und neu gebaut werden. Die Sanierung und/oder die teilweise Erneuerung des Liegenschaftsbestands ist demnach eine Frage der gesellschaftlichen Verantwortung: was heute vernachlässigt wird, hat die nächste Generation zu tragen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass eine gewinnbringende städtische Wohnbaupolitik nur auf der Balance zwischen Instandhaltung und Erneuerung basieren kann.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 11. Mai 2011

Der Gemeinderat

Beilage:

Flyer der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern zum günstigen Wohnraum in Bern (elektronisch nicht vorhanden)