

Motion Fraktion GB/JA! (Lea Bill, GB): Soziale Wohnpolitik stärken: Finanzielle Garantiemodelle im Bereich Wohnen rasch ausarbeiten und umsetzen; Begründungsbericht

Im Dezember 2017 hat die BSS den Bericht «Bezahlbarer Wohnraum für Armutsbetroffene» veröffentlicht. Darin schlägt die BSS verschiedenen Massnahmen vor, um mehr Wohnraum für armutsbetroffene Menschen in der Stadt Bern zu schaffen bzw. bestehenden Wohnraum zugänglich zu machen und zu erhalten.

So wird analog zu anderen Schweizer Städten wie Basel und Lausanne und verschiedenen Stiftungen in der Schweiz vorgeschlagen, finanzielle Garantiemodelle zu erarbeiten und einzuführen, um z.B. die Übernahme der Mietkaution zu gewährleisten oder solidarisch mit den MieterInnen für fällige Mietzinsen und Nebenkosten zu haften. So soll Armutsbetroffenen und -gefährdeten der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert werden.

Wie andere im Bericht der BSS vorgeschlagene Massnahmen wurde auch das Entwickeln und Verbreiten von Garantie-Instrumenten in die Wohnstrategie des Gesamtgemeinderates aufgenommen. Wir begrüssen die Wohnstrategie des Gemeinderates im Allgemeinen und die Aufnahme der im Bericht der BSS vorgeschlagenen Massnahmen im Besonderen. Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass der Fokus auf die soziale Wohnpolitik ein grosses Gewicht erhält. Damit die Ziele aber wirklich erreicht werden können, ist es unabdingbar, dass die in der Wohnstrategie definierten Massnahmen nun so rasch wie möglich konkretisiert und umgesetzt werden und dass nicht zu lange auf der konzeptuellen Ebene verharrt wird.

Aus diesem Grund fordern wir den Gemeinderat auf:

1. Auf der Basis der bereits im Bericht der BSS gewonnenen Erkenntnisse für Bern angemessene Garantiemodelle zu entwickeln und entsprechend Mittel für die Umsetzung einzustellen.
2. Den Stadtrat in diesem Zusammenhang mittels eines Berichts über die konkrete Organisation und den Zeitplan zu informieren.

Bern, 31. Januar 2019

Erstunterzeichnende: Lea Bill

Mitunterzeichnende: Regula Bühlmann, Rahel Ruch, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Franziska Grosenbacher, Regula Tschanz, Leena Schmitter, Devrim Abbasoglu-Akturan, Seraina Patzen

Bericht des Gemeinderats

Vermieter*innen verlangen beim Abschluss eines Mietvertrags regelmässig die Hinterlegung von bis zu drei Monatsmieten als Sicherheit. So wird das nötige Kapital zur Deckung eines allfälligen Schadenfalls von Beginn weg sichergestellt. Armutsbetroffene und armutsgefährdete Personen verfügen nicht über die Mittel, um die verlangte Summe hinterlegen zu können. Sie stehen damit vor einer finanziellen Zugangshürde zum Wohnungsmarkt. Ziel der Massnahme 5.7 der städtischen Wohnstrategie ist es, diese Zugangshürden zu senken und ein niederschwelliges Angebot zur Gewährung von Mietzinssicherheiten für Armutsbetroffene und Armutsgefährdete in der Stadt Bern zu schaffen.

Die Umsetzung der Massnahme 5.7 verzögerte sich zunächst auf Grund der Pandemie und der Ukraine-Krise. Seit Februar 2024 läuft nun ein zweijähriger Pilotversuch in Zusammenarbeit mit der Heilsarmee Schweiz.

Gewählter Ansatz

Für die Umsetzung der Gewährung von Mietzinssicherheiten (Massnahme 5.7) hat die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) verschiedene Modelle vertieft geprüft und mit potenziellen Partner*innen diskutiert. Evaluiert wurden u.a. ein Modell basierend auf dem Prinzip der Solidarhaftung und ein Garantiemodell in Form einer Verbürgung für die Mietkaution. Diese beiden Ansätze wurden allerdings auf Grund der damit verbundenen hohen Risiken (Solidarhaftung) respektive des hohen Mittelbedarfs (Verbürgung) verworfen.

Als umsetzbar hat sich ein Modell auf der Basis von Mietkautions-Versicherungen herausgestellt. Solche Versicherungen bieten den Immobilienverwaltungen ähnliche ökonomische Sicherheiten wie ein Bankdepot. Im Rahmen des neuen Angebots werden für armutsbetroffene und armutsgefährdete Personen während fünf Jahren die Prämien einer solchen Mietkautionsversicherung übernommen. Die Begünstigten müssen sich dabei in geringem Masse an den Unkosten beteiligen – im Umfang von maximal zehn Prozent der jährlichen Versicherungsprämie. Die jährliche Versicherungsprämie bewegt sich je nach Anbieter*in in der Grössenordnung von rund Fr. 100.00. Die unterstützten Personen erhalten somit während der Dauer von fünf Jahren Zeit, das Kapital für ein Depot anzusparen.

Die Gewährung von Mietzinssicherheiten in Form einer Versicherung ist einfach in der Umsetzung und für die Trägerschaft mit geringen Risiken verbunden. Auf Grund der günstigen Umsetzung kann mit diesem Modell eine grosse Personengruppe unterstützt werden.

Umsetzung

Das Angebot richtet sich an in der Stadt Bern lebende, armutsbetroffene und armutsgefährdete Personen. Als solche gelten Menschen, welche die Kriterien für den Bezug einer KulturLegi erfüllen. Eine Orientierung an den Vorgaben für die KulturLegi der Caritas Schweiz ermöglicht eine unkomplizierte, schnelle und sichere Ermittlung, ob jemand zur genannten Zielgruppe gehört.

Mit der Umsetzung des Angebots zur Gewährung von Mietzinssicherheiten und der Beratung der Gesuchstellenden wurde die Stiftung Heilsarmee Schweiz beauftragt. Die Stadt hat hierzu mit der Heilsarmee einen entsprechenden Leistungsvertrag für die Jahre 2024 und 2025 mit der Option zur Fortsetzung um zwei weitere Jahre abgeschlossen. Die Heilsarmee wurde gleichzeitig auch mit der Umsetzung des Angebots einer Wohnberatungsstelle (Massnahme 5.6 der Wohnstrategie) beauftragt. Auf diese Weise können Synergien zwischen den beiden Massnahmen genutzt werden. Über die Beratungsstelle Wohnen besteht gleichzeitig der Zugang zum Mietzinssicherheits-Angebot.

Die beiden Angebote bestehen vorderhand für eine Pilotphase von zwei Jahren. Erweisen sie sich als erfolgreich, sollen sie fortgeführt werden. Die Pilotphase wird durch eine Steuergruppe begleitet. Diese garantiert, dass wichtige Ämter und die Protagonist*innen der Wohnstrategie der Stadt Bern miteinbezogen werden. Zudem können so breitere Erkenntnisse über die Wirksamkeit der neuen Angebote gewonnen werden.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Bei der Finanzierung der Versicherungsprämien entstehen der Stadt dank der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Stiftungen keine Kosten. Für die administrative Abwicklung des Mietzinssicherungs-Angebots (Leistungsvertrag Heilsarmee) fallen jährlich Kosten in der Höhe von Fr. 45 000.00 an. Dies entspricht den Kosten für eine 40 Prozent-Stelle. Für die Umsetzung der Mietzinsgarantien sind im Budget 2024 und im AFP 2024 – 2027 keine Mittel eingestellt. Sofern diese Ausgabe

im Sozialamt nicht kompensiert werden kann, wird dafür ein Nachkredit nötig sein. Im Entwurf für den AFP 2025 – 2028 wurden entsprechende Mittel als neue jährliche Ausgabe für die Jahre 2025 bis 2027 aufgenommen.

Bern, 5. Juni 2024

Der Gemeinderat