



Medienkonferenz „Günstiger Wohnraum“ von Donnerstag, 20. Januar 2011

REFERAT VON RENATE LEDERMANN,
BEREICHSLIMITERIN IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG DER LIEGENSCHAFTS-
VERWALTUNG

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Medienschaffende

Was bedeutet der Entscheid der Betriebskommission des städtischen Boden- und Wohnbaufonds zum „Günstigen Wohnraum“, über den Sie Herr Alvarez informiert hat, nun im Einzelnen?

Die Grundlage bildet ein neues, seit dem 1. Januar dieses Jahres gültiges Vermietungsmodell. Das Modell sieht vor, dass bei neu ausgestellten Mietverträgen im Segment „Günstiger Wohnraum“ künftig zwei Mietzinse aufgeführt werden – der marktübliche Mietzins und der Mietzins für günstigen Wohnraum, nach Abzug eines Mietzinsrabatts. Ab dem Jahr 2013 wird die städtische Liegenschaftsverwaltung die Vermietungskriterien bei den laufenden Mietverträgen alle zwei Jahre überprüfen – dabei werden wir vom jeweils steuerbaren Einkommen gemäss definitiver Steuerveranlagung aus dem Vorjahr (also im 2013 von den Zahlen aus dem Jahr 2012) ausgehen. Die Mietverhältnisse, die auf den neusten Steuerzahlen basieren, werden nicht mehr überprüft. Zeigt sich bei der Überprüfung, dass die Mieterschaft die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, die sie zur Miete von günstigem Wohnraum berechtigt, fällt der Rabatt weg. Das bedeutet, dass die Mieterschaft dann verpflichtet ist, den auf dem Mietvertrag aufgeführten marktüblichen Mietzins zu bezahlen. Die Anpassung des Mietvertrags wird ihr in diesem Fall auf dem amtlichen Formular auf den nächsten Kündigungstermin hin zugestellt. Dies gemäss Vorgabe des Schweizerischen Mietrechtes.

Bevor ich Ihnen die neuen Vermietungskriterien vorstelle, die wir zusammen mit Mieterinnen- und Mietervertreter erstellt haben, möchte ich Ihnen zuerst eine Übersicht darüber zeigen, wie wir „Günstigen Wohnraum“ definieren:

Mietzinslimiten Günstiger Wohnraum

- 1-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 500.-
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2008: Fr. 627.-)
- 2-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 700.-
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2008: Fr. 908.-)
- 3-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 900.-
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2008: Fr. 1115.-)
- 4-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 1100.-
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2008: Fr. 1430.-)
- 5-Zimmer-Wohnung Netto-Mietzins unter Fr. 1300.-
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern, Stand November 2008: Fr. 1850.-)
- 6-Zimmer-Wohnung und mehr Netto-Mietzins unter Fr. 1500.-
(Mietzins-Durchschnitt Stadt Bern unbekannt)
- Je halbes Zimmer Fr. 100.00

Sie sehen auf dieser Darstellung den jeweiligen Netto-Mietzins für das Segment „Günstiger Wohnraum“ von der 1- bis zur 6- und mehr-Zimmer-Wohnung. Darunter in Klammer den jeweiligen Mietzins-Durchschnitt in der Stadt Bern, soweit diese Zahlen erfasst wurden. Die aktuellsten Zahlen zum Mietzins-Durchschnitt in der Stadt Bern stammen aus dem Jahr 2008. Es ist offensichtlich: Die Mietzinslimiten für „Günstigen Wohnraum“ liegen deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

Die Mietzinslimiten werden jeweils analog den Mietzinsänderungen angepasst (Referenzzinssatz, LIK und allgemeine Kostensteigerung). Die bestehenden Mietzinslimiten gelten als unterste Limiten.

Nun zu den neuen Vermietungskriterien: Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sie in Bezug auf die Einkommenslimiten und die Überprüfung der Anspruchsberechtigung für die betroffene Mieterschaft eine Verbesserung zu den bisherigen Kriterien darstellen.

Wer in einer Wohnung aus dem Segment „Günstiger Wohnraum“ leben will, muss mindestens seit den letzten zwei Jahren in der Gemeinde Bern angemeldet und steuerpflichtig sein; Ausländerinnen und Ausländer müssen über den Ausweis C, B, oder F verfügen.

In einer Wohnung darf es maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen haben. Alleinstehende mit einem Anspruch auf eines oder mehrere zusätzliche Zimmer müssen eine entsprechende Bescheinigung vorlegen, die ein Sorgerecht oder eine Obhutsberechtigung ausweist. Wenn keine amtliche Bescheinigung vorliegt – also zum Beispiel eine Trennungs- oder Scheidungsvereinbarung – braucht es eine Vereinbarung mit den Unterschriften von beiden Elternteilen.

Zu den Einkommenslimiten für Mieterinnen und Mieter von „Günstigem Wohnraum“.

Einkommenslimiten für Mieterinnen und Mieter von „Günstigem Wohnraum“

1 Person	Fr. 25'000.-
2 Personen	Fr. 39'000.-
3 Personen	Fr. 47'000.-
4 Personen	Fr. 54'000.-
5 Personen	Fr. 61'000.-
6 Personen	Fr. 68'000.-
7 Personen	Fr. 75'000.-
8 Personen	Fr. 83'000.-

Die maximalen Einkommenslimiten beruhen auf dem addierten steuerbaren Einkommen von allen im gleichen Haushalt lebenden Personen. Als Basis wird von einem steuerbaren Einkommen von einer Einzelperson von Fr. 25'000.- ausgegangen. Bei der proportionalen Steigerung der Einkommen wird auf die Äquivalenz-Skala der SKOS abgestützt, das heisst auf die Berechnungsfaktoren der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe. Die Einkommenslimiten werden alle 2 Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Nicht nur die Einkommenslimiten werden festgelegt, sondern auch die Vermögenslimiten. Sie liegen für Alleinstehenden bei Fr. 30'000.-, bei Ehepaaren, bei Menschen, die im Konkubinat leben oder bei Wohngemeinschaften dürfen sie höchstens Fr. 60'000.- betragen. Geprüft werden die Vermögenslimiten aufgrund des steuerbaren Einkommens nach dem Abzug der ausgewiesenen Schulden gemäss der definitiven Steueranlagung.

Soweit meine Erläuterungen zum neuen Vermietungsmodell und zu den neuen Vermietungskriterien. Ich danke Ihnen für die Aufmerksamkeit.