



Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik
Schwanengasse 14
3011 Bern

An die
Betriebskommission des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik

Telefon 031 321 65 91
Fax 031 321 74 52
www.bern.ch

Bern, 20. Februar 2014 - Bo

Antrag Nr. 2573
BK-Sitzung vom 28. Februar 2014
ISB Nr. 1/2014 IMO Fonds
Abrechnungskreis/
Teilgebäude

„Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ – Ergebnisse der ersten Überprüfung

1. Antrag / Beschlussesentwurf

- 1.1 Die Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik nimmt Kenntnis vom Antrag „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ – Ergebnisse der ersten Überprüfung, die lauten:
- 560 Überprüfungen sind erfolgt,
 - 298 Mieterinnen und Mieter sind nicht mehr anspruchsberechtigt,
 - 237 Mietparteien wird gekündigt (alte Mietverträge),
 - bei 61 Mietparteien fällt der Rabatt weg (neue Mietverträge),
 - der Fonds verzichtet jährlich im Segment der subventionierten Wohnungen auf Fr. 1,35 Mio. Mietzinseinnahmen, wobei schätzungsweise Fr. 710 000.00 jährlich für nicht anspruchsberechtigte Personen erlassen werden.
- 1.2 Immobilien Stadt Bern wird beauftragt, in besonders stossenden Fällen bei Mietenden mit neuen Mietverträgen das Mietverhältnis aufzulösen anstatt eine Mietzinsanpassung vorzunehmen. Bei Härtefällen, namentlich bspw. bei fortgeschrittenen Alter einzelner Mieterinnen oder Mieter, sind individuelle Lösungen anstatt von Kündigungen oder Mietzinsanpassungen anzustreben.
- 1.3 Die Betriebskommission beschränkt den monatlichen Mietzinsrabatt für Wohnungen im Segment günstiger Wohnraum zukünftig auf maximal:
- 100.00 Franken bei 1-Zimmer-Wohnungen
 - 150.00 Franken bei 2-Zimmer-Wohnungen
 - 200.00 Franken bei 3-Zimmer-Wohnungen
 - 250.00 Franken bei 4-Zimmer-Wohnungen
 - 300.00 Franken bei 5-6 Zimmer-Wohnungen und mehr.
- 1.4 Immobilien Stadt Bern wird beauftragt, folgende Verbesserungen am bisherigen System zu prüfen respektive einzuleiten:
- bei Verletzung der in den Mietverträgen integrierten Meldepflicht hinsichtlich der Änderung der persönlichen und finanziellen Verhältnisse ist eine Rückforderung zu prüfen,

- in besonders stossenden Fällen (z.B. bei einer Erbschaft) ist jeweils anstatt des Wegfalls des Mietzinsrabatts die Kündigung in Erwägung zu ziehen,
- die Mietzinsrabatte sind gemäss Beschlussesentwurf 1.3. ab sofort umzusetzen.

- 1.5 Die Betriebskommission beauftragt Immobilien Stadt Bern, nach erneuter Überprüfung des günstigen Wohnraums in zwei Jahren den Wechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung unter der Berücksichtigung von Beispielen aus anderen Gemeinden zu prüfen und der Betriebskommission Bericht zu erstatten.
- 1.6 Sie nimmt zur Kenntnis, dass die Umsetzung der Steuerungsvorgabe des Stadtrats bezüglich der Schaffung von zusätzlichen günstigen Wohnungen (insgesamt 1000 Wohnungen) sistiert wird, bis die Auswirkungen der Umsetzung der ersten Überprüfung bekannt sind.
- 1.7 Sie nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeinderat über die Ergebnisse der Überprüfung informiert wurde und diese anlässlich einer Medienkonferenz der Öffentlichkeit bekanntgegeben werden.
- 1.8 Die Betriebskommission beauftragt Immobilien Stadt Bern, die im Zusammenhang mit der Überprüfung gewonnenen Erkenntnisse in einer noch auszuarbeitenden respektive anzupassenden Teilstrategie „Baurechte / Genossenschaften“ einfließen zu lassen.

Geht zur Genehmigung an die Betriebskommission: DER DIREKTOR FÜR FINANZEN, PERSONAL UND INFORMATIK  _____ Datum: <u>20.2.14</u>

Visum ISB:

20. 2. 2014

2. Ausgangslage

Im Kapitel 1, Art. 1 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik (Fondsreglement) ist bereits seit 1985 festgehalten, dass die Gemeinde Bern durch eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik die Voraussetzungen unter anderem auch für die Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz schafft. Art. 23 führt an, dass an Personen und Familien mit beschränktem Einkommen Mietzinszuschüsse ausgerichtet werden können (Subjekthilfe).

Bestimmungen, die die Belegung oder das Einkommen betreffen, sind seit eh und je Bestandteil einzelner Mietverträge von städtischen Wohnungen. Klare Vorgaben (günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien) wurden jedoch erst mit Einführung der kostendeckenden Mietzinse gemäss Basler Modell im Jahr 2000 festgelegt.

Am 17. Dezember 2010 hat die Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern mit BK-Beschluss Nr. 2372 die Einführung eines neuen Vermietungssystems sowie die Anpassung und Überprüfung der bisherigen Vermietungskriterien für den günstigen Wohnraum ab 1. Januar 2011 beschlossen. Das Ziel bestand darin, Anpassungen der Vermietungskriterien an die aktuellen Gegebenheiten zu vollziehen sowie die Überprüfung der Anspruchsberechtigungen aufgrund der Einkommens- und neu auch der Vermögensverhältnisse gemäss der letzten definitiven Steuerveranlagung vornehmen zu können. Dies immer im Hinblick darauf, dass subventionierter Wohnraum nur denen zur Verfügung gestellt wird, die diesen auch benötigen. Zudem war es mit Einführung der zwei Mietzinse möglich, die wirtschaftlichen Auswirkungen des Systems klar zu beziffern.

Den Mieterinnen und Mietern, welche bisher in Wohnungen des Segments „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ gewohnt und die bisherigen Vermietungskriterien in ihrem Mietvertrag integriert hatten, wurden am 19. Januar 2011 die neuen Vermietungskriterien mit einer einseitigen Mietvertragsänderung mit amtlichem Formular und Begleitbrief mitgeteilt.

Am 20. Januar 2011 wurde während einer Medienkonferenz zum Thema informiert. In der ersten Februarwoche 2011 haben zudem vier Informationsveranstaltungen für die Mieterschaft in den am meisten betroffenen Quartieren stattgefunden.

Mit BK-Beschluss Nr. 2472 vom 29. Juni 2012 hat die Betriebskommission das erste Reporting zum neuen Vermietungssystem zur Kenntnis genommen und beschlossen, den Wohnungsbestand im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ mittelfristig von damals ca. 600 Wohnungen auf 800 Wohnungen zu erhöhen, wobei ein Betrachtungszeitraum von 5 Jahren festgelegt wurde. Im Rahmen der Beratungen zum Budget 2013 hat der Stadtrat den angestrebten Wohnungsbestand im günstigen Segment sogar auf 1000 von insgesamt 2000 Fondswohnungen festgelegt.

Mit BK-Beschluss 2522 vom 22. Februar 2013 genehmigte die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) das Vorgehen in Bezug auf die erstmalige vollständige Überprüfung der Anspruchsberechtigungen von Mieterinnen und Mietern einer Wohnung im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“.

Inzwischen hat die Überprüfung stattgefunden und das Ergebnis liegt vor. Alle angestrebten weiteren Massnahmen wie Kündigungen, Wegfall von Mietzinsrabatten oder mögliche Sanktionen sind mit dem Direktor FPI und Präsidenten der BK abgestimmt respektive wurden direkt von ihm in den vorliegenden Antrag eingebracht.

3. Überprüfungsergebnisse

3.1 Ausgangslage und Vorgehen

Die erste Überprüfung der Fonds-Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ und alle folgenden basieren auf den geltenden Belegungsvorschriften, welche auf die Anzahl der in einer Wohnung Lebenden (Angabe durch Mietende) sowie auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse gemäss der letzten definitiven Steueranlage (Angaben durch die städtische Steuerverwaltung) abstützen.

Anfangs März 2013 wurden die betroffenen Mieterinnen und Mieter durch die damalige Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern) schriftlich über die anstehende Überprüfung ihrer Anspruchsberechtigung informiert. In einem Schreiben wurde ihnen mitgeteilt, dass nebst der Belegung (Anzahl der in der Wohnung Lebenden) auch die Steuerzahlen gemäss definitiver Veranlagung des Jahres 2012 für die Beurteilung der Anspruchsberechtigung massgebend sein werden. Zudem wurde auf ein fristgerechtes Einreichen der Steuererklärung hingewiesen, um ein Wegfallen der Anspruchsberechtigung wegen fehlender Steuerdaten, wie das durch die BK mit BK-Beschluss Nr. 2522 zur Kenntnis genommene Handbuch günstiger Wohnraum vom März 2012 vorsieht, zu vermeiden. Das Handbuch wurde mit Fachleuten der LV, mit Vertreter/innen der Mieterschaft sowie Vertretern der BK erarbeitet.

Die eigentliche Überprüfung startete im Juni 2013 mit dem Versand der Überprüfungsformulare. Nach erfolgter Rücksendung der Formulare – ein gewisser Zeitraum für Mahnungen wurde eingerechnet – wurden diese ab August 2013 an die Steuerverwaltung zur Ergänzung der relevanten Einkommens- und Vermögenswerte gemäss Kantons- und Gemeindesteuern weitergeleitet. Inzwischen sind Briefe an alle Überprüften mit der Ergebnisbekanntgabe und sowie deren Folgen am 21. Februar 2014 versandt worden.

3.2 Rücklaufquote und Ergebnisse nach Vertragsart

Die Ergebnisse der Überprüfung fallen im Einzelnen wie folgt aus:

Rücklaufquote

- Insgesamt wurden 560 Überprüfungsformulare verschickt
- 488 Überprüfungsformulare wurden an die LV (heute ISB) zurückgeschickt (87 %)
- 72 Formulare wurden nicht eingereicht oder sind aus anderen Gründen nicht vorliegend, z.B. weil nicht mehr in der Gemeinde Bern angemeldet (13 %)

Ergebnis der Überprüfung aller Mietverträge

- 262 Mieterinnen und Mieter sind weiterhin anspruchsberechtigt (47 %)
- 298 Mieterinnen und Mieter sind nicht mehr anspruchsberechtigt (53 %), davon 72 mangels Vorhandensein von Daten (13 %)

Ergebnis für Mietverträge mit Vermietungskriterien, die vor dem 1. Januar 2011 abgeschlossen worden sind

Von den 488 zurückgesandten Überprüfungsformularen betreffen 339 Mietverhältnisse, die vor dem 1. Januar 2011 abgeschlossen worden sind.

- In 174 Fällen werden die Vermietungskriterien erfüllt (51 %)
- In den übrigen 165 Fällen werden die Vermietungskriterien nicht erfüllt (49 %) → Folge: Kündigung

Unter den 165 Fällen, in welchen die Vermietungskriterien nicht erfüllt werden, befinden sich 29 mit Mieterinnen oder Mietern in fortgeschrittenem Alter, bei denen die Anspruchsberechtigung nur aus dem Grund entfällt, weil die Belegung nicht mehr eingehalten wird. Dabei ist von einigen Härtefällen auszugehen, in welchen ein Auszug aus der vergünstigten Wohnung auf Zumutbarkeit und/oder Verhältnismässigkeit zu prüfen ist. In jedem Fall ist jedoch eine vorgängige Kündigung unausweichlich, um z.B. mit einer vermögenden Person im hohen Alter einen Mietvertrag mit einem erhöhten Mietzins abschliessen zu können.

Ergebnis für Mietverträge mit Vermietungskriterien, die ab dem 1. Januar 2011 abgeschlossen worden sind

Von den 488 zurückgesandten Überprüfungsformularen betreffen 149 Mietverhältnisse, die nach dem 1. Januar 2011 abgeschlossen worden sind.

- In 88 Fällen werden die Vermietungskriterien erfüllt (59 %)
- In den übrigen 61 Fällen (41 %) werden die Vermietungskriterien nicht erfüllt
→ Folge: Wegfall Rabatt

3.3 Auswertung zur Nichterfüllung der Vermietungskriterien (Anzahl Fälle)

Die Auswertung zur Nichterfüllung der Vermietungskriterien zeigt das nachfolgende Bild:

Nicht erfülltes Vermietungskriterium	Anzahl Fälle
Einkommen zu hoch	58
Vermögen zu hoch	27
Belegung zu tief	35
Einkommen und Vermögen zu hoch	19
Einkommen zu hoch und Belegung zu tief	11
Einkommen und Vermögen zu hoch sowie Belegung zu tief	12
Keine Steuerdaten vorhanden (= nicht in Bern angemeldet)	25

In über 100 Fällen werden allein die beiden finanziellen Kriterien Vermögen und Einkommen nicht erfüllt. Ganze 12 Mietparteien erfüllen kein einziges der drei Kriterien. Weniger gravierend zeigt sich die Situation beim Kriterium Belegung. Sehr stossend sind die 25 Fälle von Personen, die von subventionierten Wohnungen profitieren, ohne in Bern gemeldet zu sein. In diesen Fällen wird mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt und allenfalls weitere Massnahmen eingeleitet.

In Bezug auf die Einkommens- und Vermögenslimite zeigt sich folgendes Bild:

GüWR

Fälle mit "stossenden" Einkommens- oder Vermögensverhältnissen

Belegungsdichte	Einkommen in Fr.				Vermögen in Fr.						
	40'000.00	60'000.00	80'000.00	100'000.00	50'000.00	75'000.00	100'000.00	250'000.00	500'000.00	750'000.00	1 Mio.
1er-Belegung Limiten E: Fr. 25'000 / V: 30'000	12	2	1	0	12	4	8	2	1	0	1
2er-Belegung Limiten E: Fr. 39'000 / V: 60'000		9	2	0			7	1	1	0	0
3er-Belegung Limiten E: Fr. 47'000 / V: 60'000			1	3			3	3	1	0	0
4er-Belegung Limiten E: Fr. 54'000 / V: 60'000			2	0			2	0	0	0	1

4. Konsequenzen für die nicht berechtigten Mieterinnen und Mieter

Die Betriebskommission hat mit BK-Beschluss Nr. 2522 vom 22. Februar 2013 das nachfolgende Vorgehen beschlossen (Auszug aus dem BK-Antrag vom 11. Februar 2013):

Neue Mietverträge (mit zwei Mietzinsen, ausgestellt ab Januar 2011)

Fall A:

Die Mieterschaft hat nach wie vor Anspruch auf günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien. Es erfolgt keine Änderung im Vertrag. Die Mieterinnen und Mieter können in ihren Wohnungen verbleiben. Sie werden schriftlich informiert.

Betrifft 88 Mietverhältnisse

Fall B:

Eine Anspruchsberechtigung besteht nicht mehr. Der Mietzinsrabatt fällt weg, es gilt der marktübliche (zweite) Mietzins des bereits bestehenden Vertrags. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter können, trotz Wegfallens der Berechtigung, in ihren Wohnungen verbleiben, erhalten dafür aber eine Mietvertragsanpassung mit dem Wegfall des Rabatts. Die Mieterinnen und Mieter werden schriftlich informiert.

In diesem Fall fällt die jeweilige Wohnung aus dem Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ und kann erst nach Mieterwechsel wieder dem Segment zugeschlagen werden.

Betrifft 61 Mietverhältnisse

Alte Mietverträge (mit nur einem vergünstigten Mietzins, ausgestellt vor Januar 2011)

Fall C:

Die Mieterschaft hat nach wie vor Anspruch auf günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien. Die Mieterinnen und Mieter können in ihren Wohnungen verbleiben. Der alte Mietvertrag wird durch den neuen mit zwei Mietzinsen (Marktmiete und vergünstigte Miete nach Abzug eines Rabatts) ersetzt. Vorteilhaft für die Mieterschaft wäre dabei, dass sie bei einem allfälligen zukünftigen Wegfall der Berechtigung in ihrer Wohnung verbleiben könnten (gemäss Fall B). Und vorteilhaft für Immobilien Stadt Bern wäre, dass am Ende eines jeden Jahres die Differenz zwischen tatsäch-

lich eingenommenen Mieten und möglichen Mieteinnahmen rechnerisch genau ausgewiesen werden könnte. Die Mieterinnen und Mieter werden schriftlich informiert.

Betrifft 174 Mietverhältnisse

Fall D:

Eine Anspruchsberechtigung besteht nicht mehr. Die Mietverträge werden mit einer angemessenen¹⁾ Kündigungsfrist von 12 Monaten gekündigt. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden jedoch darauf hingewiesen, dass Immobilien Stadt Bern „präjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht auf Wunsch der Mieterschaft bereit ist, gemeinsam im Rahmen der Möglichkeiten, eine für die Mieterschaft passende Lösung zu suchen“ (Wortwahl gemäss externen Rechtsanwalt)²⁾. Sollten die Mieterinnen und Mieter Interesse daran bekunden, in ihrer Wohnung zu verbleiben, könnte ein neuer Mietvertrag mit entsprechenden Mietzinsanpassungen an die Marktmiete ausgestellt werden. Die Mieterinnen und Mieter werden schriftlich informiert.

In diesem Fall fällt die jeweilige Wohnung aus dem Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ und kann erst nach Mieterwechsel wieder dem Segment zugeschlagen werden.

- 1) Hier handelt es sich um eine vertraglich fixierte Kündigungsfrist
- 2) Dieser Hinweis ist aufgrund des Mietrechts und für die Behandlung von Härtefällen notwendig.

Betrifft 165 Mietverhältnisse

Sonderfälle

Fall E:

Die Mieterschaft hat es trotz Mahnung unterlassen, die verschickten Formulare oder / und die Steuererklärung fristgerecht einzureichen. In beiden Fällen ist eine Überprüfung auf Grund fehlender Angaben nicht möglich. Die Mieterschaft hat damit ihren Anspruch verwirkt. Die Mietverträge werden mit einer ordentlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt. Die Mieterinnen und Mieter werden schriftlich informiert.

Betrifft 72 Mietverhältnisse

Bei den Mieterinnen und Mieter, deren Mietvertrag nach dem 1. Januar 2011 zustande gekommen ist, sind 61 Mietparteien betroffen. Die Konsequenzen der Nichterfüllung der Vermietungskriterien waren allen betroffenen Mietparteien bewusst. Die Umsetzung dürfte ohne grössere Schwierigkeiten und längere Verfahren erfolgen.

Allen 165 Mieterinnen und Mieter mit einem vor dem 1. Januar 2011 abgeschlossenen Mietvertrag mit Vermietungskriterien, welche die Vermietungskriterien nicht erfüllen, wird derzeit gekündigt. Zurzeit werden in diesen Fällen (Mietvertragsabschluss vor dem 1. Januar 2011) durch ISB die Mieten gemäss Basler Modell für alle gekündigten Wohnungen berechnet (teilweise bereits vorhanden). Grundsätzlich besteht kein Anrecht, in der gekündigten Wohnung zu bleiben und die Wohnungen werden nach Auszug der bisherigen Mieterschaft normal als günstiger Wohnraum mit einem Vertrag mit zwei Mietzinsen wieder vermietet. Allfällige Sonder- und Härtefälle unter den gekündigten Mieterinnen und Mieter, wie z.B. das fortgeschrittene Alter eines Mieters oder einer Mieterin in Kombination mit einer zu tiefen Belegung oder eine starke langjährige Verwurzelung von einer verwitweten Person, die nun in einer zu gros-

sen Wohnung lebt, werden geprüft. So dürfte eine ältere Mieterin oder ein älterer Mieter mit geringen finanziellen Mitteln nach erfolgter Einzelfallbetrachtung trotz nicht erfülltem Belegungskriterium nach Abschluss eines neuen Mietvertrag mit zwei Mietzinsen in seiner bisherigen Wohnung bleiben. Gleichzeitig werden aber auch persönliche Gespräche mit der betreffenden Mietparteien geführt, um sie zu einem Wechsel in eine andere Wohnung zu motivieren (bspw. Wechsel von einer Vier- in eine Zweizimmerwohnung). Falls in den erwähnten Sonder- und Härtefällen das Einkommen oder das Vermögen höher als die Schwelle gemäss Vermietungskriterien ist, muss die Mieterschaft die Miete gemäss Basler Modell zahlen. Sollten die Mieterinnen und Mieter nach Erhalt der Kündigung einen neuen Mietvertrag mit einem zweiten Mietzins wünschen, gewährleistet die parallel zu den Kündigungen durchgeführte Berechnung der Mieten gemäss Basler Modell für alle gekündigten Wohnungen, dass seitens ISB ein entsprechendes Angebot gemacht werden könnte.

5. Einordnung der Überprüfungsergebnisse

5.1 Grundsätzliche Betrachtung

Nach der Überprüfung muss bilanziert werden, dass über die Hälfte der Fonds-Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zum heutigen Zeitpunkt durch nicht mehr für Vergünstigungen berechnete Mietparteien bewohnt werden. Dies ist ein miserables Ergebnis bei ungeordneten Verhältnissen, die das Vertrauen ins System massiv untergraben. Damit wird das sozialpolitische Ziel, günstigen Wohnraum jenen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung zu stellen, die auf ihn angewiesen sind, klar verfehlt. Zudem entsteht dem Fonds ein namhafter Mietzinsverlust. Pro Wohnung im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien beträgt die Verbilligung gegenüber der Miete gemäss Basler Modell rund Fr. 30.00 bis Fr. 600.00 pro Monat, vereinzelt sogar darüber. Damit verzichtet der Fonds bei 560 Wohnungen auf Mieteinnahmen in der Höhe von total rund 1,35 Mio. Franken pro Jahr. Die Überprüfung zeigt nun, dass davon jährlich Mietzinsverbilligungen in der Höhe von ca. 710 000.00 Franken an Unberechnete geleistet werden (Schätzzahl, da der Wegfall der Berechnung langfristig oder kurzfristig sein kann). Diese an Unberechnete geleisteten Mietzinsverbilligungen stellen für den Fonds entgangene Einnahmen dar, die beispielsweise für Wohnungsanierungen verloren gehen. Seit der ersten Einführung des Systems sind somit Millionen von Franken zu Unrecht nicht als Mietzinse eingezahlt worden.

5.2 Rechtliche Fragen

Mit Blick auf die hohe Zahl von Mietparteien, welche die Kriterien für günstigen Wohnraum nicht erfüllen, stellt sich die Frage, der Rückzahlungspflicht. Das bereits erwähnte Handbuch günstiger Wohnraum hält zur Frage der Rückzahlungspflicht fest:

Meldepflicht bei Mietzinsrabatten

Die Mieterschaft ist verpflichtet, jede Änderung der persönlichen und finanziellen Verhältnisse (z.B. Veränderung der Belegung, höheres Einkommen / Vermögen etc.), die den Anspruch einen Mietzinsrabatt beeinflussen kann, unverzüglich der Vermieterin zu melden. Bei Verletzung der Meldepflicht bleiben die gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten. Allfällig zu Unrecht bezogene Mietzinsrabatte werden zurückgefordert.

ISB hat für die rechtliche Begleitung des Themas „Günstiger Wohnraum“ wieder den bisher für das Geschäft tätigen externen Anwalt beigezogen. Dieser schätzt die zivilrechtlichen Chancen in Bezug auf Rückforderungsansprüche des gewährten Mietzinsrabatts für die aktu-

elle Überprüfungszeit als unsicher ein und empfiehlt ein. ISB wird nun zusammen mit dem externen Anwalt prüfen, ob ein Musterprozess sinnvoll wäre.

5.3 Günstiger Wohnraum in der Stadt Bern: Ein Überblick über die wichtigsten Meilensteine

Zur Einordnung des vorliegenden Überprüfungsergebnisses kann ein Blick auf die wichtigsten Meilensteine in der Geschichte des günstigen Wohnraums in der Stadt Bern hilfreich sein.

Jahr 1991

Mit Beschluss der Betriebskommission vom 10. April 1991 (Nr. 532) wurde die Verwaltung beauftragt, die Grundsätze für die Vermietung der fondseigenen Wohnliegenschaften in die Praxis umzusetzen. Diese waren:

Folgende Kriterien mussten nach gültiger Praxis bei einer Bewerbung um eine stadteigene Wohnung erfüllt sein:

- Zweijährige Niederlassung in Bern (ausgenommen davon sind Personen, die von den Sozialdiensten finanziell unterstützt sind).
- Ausländer und Ausländerinnen mit Niederlassungsbewilligung C.
- „Stimmiges“ Verhältnis zwischen Einkommen und gewünschtem Mietzins (Mietzins 15 bis 30 % des Einkommens).
- „Stimmige“ Belegungsdichte, d.h. in der Regel pro Kopf ein Zimmer (max. ein Zimmer mehr als Personen), wobei Alleinerziehende einem (Ehe-) Paar gleichgestellt sind.

Vermietungsprioritäten

Bei mehreren Bewerbungen musste der freie Wohnraum nach folgenden Prioritäten zugeteilt werden.

1. Priorität: Obdachlose bzw. von Obdachlosigkeit Bedrohte.
2. Priorität: „Bedingt“ Obdachlose, d.h. Personen (vorab Familien/Alleinerziehende), welche eine unverschuldete Kündigung widerspruchslos hinnehmen.
3. Priorität: Wohnungssuchende, die nicht in gekündetem Mietverhältnis stehen.

Jahr 2000

Die BK beschloss, „dass ein Grossteil der Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik frei von Vermietungskriterien, jedoch unter Einhaltung von Prioritäten vermietet werden kann. Für nach wie vor günstige Wohnungen kommen die neu definierten Vermietungskriterien (siehe unten im Jahr 2001) unter Einhaltung der Vermietungsprioritäten zur Anwendung.“

Die damalige „Freigabe“ eines Grossteils der Wohnungen erfolgte aufgrund des damals sehr entspannten Wohnungsmarktes und einer entsprechend niedrigen Nachfrage.

Jahr 2001

Bei städtischen Liegenschaften wurden im Jahr 2001 Mieten gemäss Basler Modell eingeführt, um zu gewährleisten, dass zumindest die Kosten gedeckt sind. Damit lag und liegt das Mietpreisniveau der Wohnungen des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gegenüber dem Berner Markt im Durchschnitt immer noch tiefer.

Von den insgesamt über 2 000 Wohnungen wurde damals bei 521 Wohnungen der Zusatz „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ im Mietvertrag integriert. Diese wurden von der Mieterschaft mit der Vertragsunterzeichnung akzeptiert. Die Vermietungskriterien für „Günstigen Wohnraum“ lauteten damals wie folgt:

- seit mindestens 2 Jahren in der Stadt Bern angemeldet (Niederlassung)
- Ausländerinnen und Ausländer Ausweis C, B oder F
- (Ausweis F nur für längerfristig und rechtmässig anwesende Personen)
- monatlicher Bruttolohn kleiner als der 4-fache Bruttomietzins (Mietzins inkl. HK/NK)
- maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen

Als günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien galten:

Wohnungstyp	Mietzins	Anzahl Wohnungen
1 - 1½ Zimmer-Wohnungen	Netto-MZ unter Fr. 500.00	19
2 - 2½ Zimmer-Wohnungen	Netto-MZ unter Fr. 700.00	166
3 - 3½ Zimmer-Wohnungen	Netto-MZ unter Fr. 900.00	203
4 - 4½ Zimmer-Wohnungen	Netto-MZ unter Fr. 1100.00	133
Total Wohnungen		521

Durch die Anwendung von Kriterien für die Vermietung von günstigem Wohnraum sollte der Kreis der potenziellen Mieter und Mieterinnen auf diejenigen beschränkt werden, die dringend auf die Zuteilung solcher Wohnungen angewiesen sind.

Die Vermietungskriterien wurden in den besonderen Bestimmungen zum Mietvertrag festgehalten). Die Berechtigung für das Wohnen in einer günstigen Wohnung sollte periodisch (alle 2 Jahre) überprüft werden (Selbstdeklaration). Falls die Vermietungskriterien nicht mehr eingehalten werden, sollte die Mieterschaft aufgefordert werden, innert Jahresfrist die Wohnung frei zu geben. Dieses Vorgehen wurde jedoch nie umgesetzt.

Jahr 2008

Am 12. Dezember 2008 orientierte die Liegenschaftsverwaltung auf Initiative der damaligen Finanzdirektorin die BK mit Hilfe eines Grundsatzpapiers über die Begrifflichkeit „Günstigen Wohnraum“ (Was ist günstiger Wohnraum, Regelung bei Bund und Kantonen, Situation in Bern, geplante eigene Massnahmen, etc.).

Jahr 2009

Der gesamten Mieterschaft der LV (nicht nur jener mit Vermietungskriterien), also allen Mieterinnen und Mieter der ca. 2 000 Mietverhältnissen mit Ausnahme der Objekte im gehobenen Preissegment wurde im März/April 2009 eine einseitige Mietvertragsänderung mit neuen Vermietungskriterien zugestellt, die da hiessen: (Vermietungskriterien ab 1. Januar 2009)

- seit mindestens 2 Jahren in der Stadt Bern angemeldet (Niederlassung)
- Ausländerinnen und Ausländer Ausweis C, B oder F (für längerfristig und rechtmässig anwesende Personen)
- monatlicher Bruttolohn kleiner oder gleich als der 5-fache Nettomietzins (Mietzins exkl. HK/NK)
- maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen

Der Versand an die gesamte Mieterschaft der LV löste entsprechende Reaktionen aus. Die LV hat daraufhin alle Mietvertragsänderungen zurückgezogen. Am 8. Mai 2009 orientierte die Liegenschaftsverwaltung die Betriebskommission über das Geschehene.

Am 26. Juni 2009 orientierte die LV die Betriebskommission über die neu gebildete „Arbeitsgruppe Vermietungskriterien“ (AGVK). In dieser AGVK wurden die Vermietungskriterien neu den heutigen wirtschaftlichen und sozialen Lebensformen angepasst. Ideen wurden auch da-

hingehend entwickelt, mit anwendbaren Mitteln die soziale Durchmischung in gewachsenen Quartieren aufrecht zu erhalten. Die AGVK bestand aus drei Vertretern der Mieterschaft und drei Vertretern der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern.

Die AGVK tagte in der Zeit vom Juni 2009 bis März 2010 an vier Sitzungen. An diesen Sitzungen wurden die Vermietungskriterien überarbeitet und zusätzlich Vorschläge zum Einbezug von sogenannten „soft skills“ bei den zukünftigen Überprüfungen der Anspruchsberechtigung auf günstigen Wohnraum erarbeitet.

Am 30. Oktober 2009 orientierte die Liegenschaftsverwaltung die Betriebskommission über den aktuellen Stand und beantragte das weitere Vorgehen.

Jahr 2010

Am 17. Dezember 2010 hat die Betriebskommission des Fonds mit BK-Beschluss Nr. 2372 die Einführung eines neuen Vermietungssystems sowie die Anpassung und Überprüfung der bisherigen Vermietungskriterien für den günstigen Wohnraum beschlossen, die unter anderem auch durch eine BK-Delegation (Daniel Rutsch, Cipriano Alvarez, Regula Buchmüller, Tilman Rösler, Fernand Raval) mit erarbeitet wurden.

Der wesentliche Unterschied zu den alten Vermietungskriterien bestand darin, dass nebst der Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten die Überprüfung der Anspruchsberechtigungen aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse gemäss der letzten definitiven Steueranverlagung erfolgt.

Jahr 2011

Den Mieterinnen und Mietern, welche bisher in Wohnungen des Segments „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ gewohnt und die bisherigen Vermietungskriterien in ihrem Mietvertrag integriert hatten, wurden am 19. Januar 2011 die neuen Vermietungskriterien mit einer einseitigen Mietvertragsänderung mit amtlichem Formular und Begleitbrief mitgeteilt.

Am 20. Januar 2011 wurden die Medien via Medienkonferenz zum Thema informiert. In der ersten Februarwoche 2011 haben zudem vier Informationsveranstaltungen für die Mieterschaft in den am meisten betroffenen Quartieren stattgefunden.

Jahr 2012

Mit BK-Beschluss Nr. 2472 vom 29. Juni 2012 hat die Betriebskommission das erste Reporting zum neuen Vermietungssystem zur Kenntnis genommen und beschlossen, den Wohnungsbestand im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ mittelfristig auf 800 Wohnungen zu erhöhen, wobei ein Betrachtungszeitraum von jeweils 5 Jahren festgelegt wurde.

Jahr 2013

Mit BK-Beschluss 2522 vom 22. Februar 2013 genehmigte die Betriebskommission das Vorgehen in Bezug auf die erstmalige vollständige Überprüfung der Anspruchsberechtigungen von Mieterinnen und Mietern einer Wohnung im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“.

Im Juni 2013 hat die Liegenschaftsverwaltung mit der angekündigten ersten Überprüfung gestartet.

Im Rahmen der Budgetberatung 2014 beschloss der Stadtrat eine Steuerungsvorgabe, wonach 1000 Wohnungen dem Segment günstiger Wohnraum zugewiesen werden sollen.

Jahr 2014

Die Ergebnisse der Überprüfung liegen nun vor. Die Umsetzung obliegt im zuständigen Bereich von Immobilien Stadt Bern einem neuen Bereichsleiter.

Diese Auflistung zeigt: Von der Formulierung erster Kriterien bis zu den heutigen Vorgaben sind mehr als zwanzig Jahre vergangen. Bei allen erstmaligen Vertragsabschlüssen wurde jedoch immer gemäss den jeweils aktuellen Kriterien überprüft. Aber erst seit dem Jahr 2011 gehören die Vermögensverhältnisse zu den Vermietungskriterien (vorher nur Einkommenslimite). Erst ab diesem Zeitpunkt wurde beim Abschluss von Mietverträgen für Wohnungen im Segment günstiger Wohnraum in der Regel die Einhaltung der Vermietungskriterien auch mittels Betreibungsregister- und Steuerauszug überprüft. Im Jahr 2013 hat nun die erste Kontrolle aller Mietparteien aufgrund amtlicher Dokumente stattgefunden.

5.4 Lebensumstände ändern rasch: Betrachtung anhand einer konkreten Liegenschaft

Die durchgeführte Überprüfung gibt Hinweise darauf, dass sich die Verhältnisse von Personen, die keine Sozialhilfeleistungen beziehen, aber für subventionierte Wohnungen in Frage kommen, schnell ändern können. Diese Aussage lässt sich am Beispiel der Belegung zweier zusammengehöriger Liegenschaften im Mattenhofquartier erläutern:

Nach erfolgter Sanierung bestehen in den zwei Häusern mit jeweils zwei Eingängen insgesamt 26 Wohnungen. Mit BK-Beschluss Nr. 2321 vom 18. Dezember 2009 beschloss die BK, „in der Liegenschaft im Sinne einer Durchmischung der Mieterstruktur weiterhin günstigen Wohnraum sowie Wohnungen im Bereich Marktmiete anzubieten“. Von den insgesamt 26 Wohnungen wurden daraufhin für acht Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ Mietverträge abgeschlossen. Diese Mietabschlüsse basierten bereits auf den neuen Mietverträgen mit den zwei Mietzinsen.

Der Stand heute nach der Überprüfung sieht wie folgt aus:

- Drei Mietparteien erfüllen die Kriterien nach wie vor.
- Drei Mietparteien erfüllen die Kriterien nicht mehr.
- Eine Mietpartei ist nach der Sanierung wieder in ihre alte Wohnung zurückgezogen, wobei aus Altergründen (Jahrgang 1928 und 1930) und aus sozialen Gründen der Mietzins des Segments „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ angewandt wurde (die alten Leute sind nur knapp über den Limiten).
- Eine Mietpartei ist vor der Überprüfung bereits ausgezogen, weil sie in das elterliche Haus einziehen konnte. Dieser Mieter hätte im Übrigen die Kriterien weiterhin erfüllt.

Von den drei Mietparteien, die heute noch in den Wohnungen wohnen, aber die Kriterien nicht erfüllen werden zwei aus Eigeninitiative ausziehen und eine wird in Zukunft den höheren Mietzins bezahlen. Die Gründe des Nicht-mehr-Erfüllens sind a) Vermögen aufgrund einer neuen Familiensituation, b) eine neue, besser bezahlte Arbeit und c) die Quellensteuer-Überprüfung (bei Einzug Inhaber des Ausweis B; inzwischen Inhaber des Ausweis C und damit Deklarationspflicht und Überprüfbarkeit des Vermögens).

Es darf festgehalten werden, dass mit Ausnahme des alten Ehepaars alle Mietparteien bei Einzug in die entsprechenden Wohnungen überprüft wurden und die Kriterien beim Einzug er-

füllten. Das Beispiel zeigt auch, dass das neue System grundsätzlich funktioniert, jedoch der Dynamik persönlicher Veränderungen nicht standhält.

6. Verbesserung des heutigen Systems

Die Ergebnisse der Überprüfung der Vermietungskriterien sind schwer enttäuschend. Dass über die Hälfte der städtischen Wohnungen im Segment günstiger Wohnraum durch eigentlich nicht dazu berechnete Mietparteien bewohnt wird, ist nicht tolerierbar und darf sich bei der nächsten Überprüfung auf keinen Fall wiederholen. Die Glaubwürdigkeit der Stadt erleidet beträchtlichen Schaden und das erklärte Ziel der Stadt, das Angebot an günstigen Wohnungen auszuweiten, wird noch unrealistischer. Die Aufhebung des Systems nach 22 Jahren ist zu diskutieren. Es wäre aber heute zu früh, das System bereits zu beenden. Für eine Fortsetzung sind jedoch zwingend Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen. Die Grundsatzfrage, ob das System aufrechterhalten werden soll oder nicht, wird anlässlich der nächsten Überprüfung in zwei Jahren beantwortet werden müssen.

6.1 Limitierung der Vergünstigung im Einzelfall

Ein Blick auf die gewährten Mietzinsrabatte zeigt, dass bspw. bei 15 Mietobjekten monatliche Vergünstigungen von Fr. 500.00 bis Fr. 1000.00 gegenüber der Mietberechnung Basler Modell gewährt werden. Derart hohe Rabatte sind stossend. Einerseits zeigen sie, dass die falschen Objekte günstig vermietet werden, andererseits führen sie zu Ungerechtigkeiten. Der Betriebskommission wird daher beantragt, monatliche Höchstbeträge für Mietzinsrabatte in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse gemäss folgender Aufschlüsselung einzuführen:

- 100.00 Franken bei 1-Zimmer-Wohnungen
- 150.00 Franken bei 2-Zimmer-Wohnungen
- 200.00 Franken bei 3-Zimmer-Wohnungen
- 250.00 Franken bei 4-Zimmer-Wohnungen
- 300.00 Franken bei 5-6 Zimmer-Wohnungen und mehr.

Diese Höchstbeträge sind nicht willkürlich gewählt, sondern wurden beziffert aus der Differenz der für günstige Wohnungen festgelegten Nettomietzinse pro Wohnungsgrösse und den durchschnittlichen Monatsmietpreisen der Miet- und Genossenschaftswohnungen in den Berner Quartieren Breitenrain-Lorraine und Bümpliz-Oberbottigen (Angaben aus statistischen Jahrbuch 2012 der Stadt Bern).

6.2 Prüfung von Kündigungen im Einzelfall

Das neue Vermietungssystem mit zwei Mietzinsen sieht grundsätzlich vor, dass eine Mietpartei, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllt, zum Mietpreis gemäss Basler Modell in ihrer Wohnungen bleiben kann. Allerdings können sich unter diesen Mietparteien besonders stossende Fälle befinden (bspw. grosse Erbschaft). ISB soll daher beauftragt werden, das Mietverhältnis in solchen Fällen schnellstmöglichst aufzulösen und allenfalls weitere Massnahmen zu prüfen.

6.3 Sanktionierung des Verstosses gegen die Meldepflicht

Wie bereits erwähnt, sehen das Handbuch günstiger Wohnraum sowie die geltenden Mietverträge (ab 1. Januar 2011) vor, dass allfällig zu Unrecht bezogene Mietzinsrabatte zurückgefordert werden. Zu prüfen ist eine Sanktionierung der unterlassenen Meldepflicht.

7. Frage des Systemwechsels

Unbestritten ist, dass Wohnen in der Stadt Bern für alle Bevölkerungsschichten möglich sein soll. Insofern ist am Prinzip der Unterstützungsleistungen festzuhalten. Die Frage stellt sich jedoch akut, ob nicht von der Objekt- zur Subjektfinanzierung gewechselt werden müsste, wie das letztendlich auch das Fondsreglement vorsieht (Art. 23 Subjekthilfe: An Personen und Familien mit beschränktem Einkommen können Mietzinszuschüsse ausgerichtet werden.). Würden nicht mehr die einzelnen Wohnungen verbilligt, sondern Mietzinszuschüsse ausgerichtet, wie sie eben in Artikel 23 des Fondsreglements vorgesehen sind, könnte viel flexibler auf geänderte Einkommens-, Vermögens- und Belegungsverhältnisse als im verhältnismässig starren Mietrecht reagiert werden. Dabei müssten bestehende Beispiele von Mietzinszuschüssen in anderen Städten und Gemeinden geprüft und auch die Finanzierung und das ganze Handling solcher Mietzinszuschüsse geklärt werden. Subventioniertes Wohnen gehört vom Themenbereich her zur Direktion Bildung, Soziales und Sport. Im Sozialdienst bestehen bereits etablierte Kontrollmechanismen, die auf Mieterinnen und Mieter von Wohnungen mit Vermietungskriterien angewandt werden könnten. Der Fonds könnte den heutigen Betrag, den er für vergünstigtes Wohnen zur Verfügung stellt, der Direktion für Bildung, Soziales und Sport überweisen. Auf eine parallele Kontrollorganisation bei ISB für Unterstützungsleistungen könnte so verzichtet werden. Von Vorteil wäre ein solches System auch, weil die auf diesem Weg gewährten Vergünstigungen möglicherweise lastenausgleichsberechtigt wären, was zu einer kantonalen Mitfinanzierung führen würde. Oder anders ausgedrückt: Mit dem heutigen System verliert die Stadt Jahr für Jahr hohe kantonale Beiträge, die sie aufgrund der sozialpolitischen Aufgabe beanspruchen könnte. Zur Beurteilung eines Systemwechsels sollten aber die Ergebnisse einer weiteren zweiten Überprüfung vorliegen. ISB soll daher ein entsprechender Auftrag erteilt werden.

8. Subventioniertes Wohnen und Genossenschaften

Subventioniertes Wohnen existiert nicht nur in Form verbilligter Wohnungen, sondern auch über die Abgabe von Land zu einem günstigen Baurechtszins. Wohnbaugenossenschaften stellen nur in seltenen Fällen Vermietungskriterien auf. Ergo werden auch hier Steuergelder eingesetzt, die mutmasslich Personen zu Gute kommen, die nicht darauf angewiesen sind. Die Diskussion um günstigen Wohnraum ist daher auf die Vergabe von Baurechten an Genossenschaftliche Wohnbauträger (vgl. Überbauungen Warmbächliweg und Bürgerziel) auszuweiten, denn auch hier

- fehlt bisher die Transparenz über den Umgang mit Subventionen,
- fehlen Vorgaben und Kriterien, wer in diese Wohnungen einziehen darf,
- fehlen Vorgaben über Gegenleistungen wie verdichtete Bauweise, etc.,
- und es fehlen Automatismen für Mietzinserhöhungen, wenn die Mieterschaft dereinst zum gehobenen Mittelstand gehört oder die Belegung nicht mehr derjenigen beim Einzug entspricht.

9. Kommunikation

Die offene Kommunikation mittels einer Medienkonferenz im Januar 2011 zur Einführung des neuen Vermietungssystems mit Bekanntgabe der inzwischen erfolgten Überprüfung und der zu erwartenden Konsequenzen hat sich bewährt. Daran anknüpfend sollen auch die Ergebnisse der Überprüfung an einer Medienkonferenz nach Kenntnisnahme durch den Gemeinderat und die Betriebskommission transparent kommuniziert werden.

Selbstverständlich werden (oder sind bereits) die betroffenen Mieterinnen und Mieter sowie die Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, der Ombudsmann der Stadt Bern sowie der Mieterverband Kanton Bern vor den Medien informiert.

Angesichts der Tragweite der Prüfungsergebnisse hat der Gemeinderat den vorliegenden Antrag vollumfänglich erhalten.

10. Beilagen

- BK-Beschluss Nr. 2372 vom 17. Dezember 2010
- BK-Beschluss Nr. 2472 vom 29. Juni 2012
- BK-Beschluss Nr. 2522 vom 22. Februar 2013
- Mechanismus zur Festlegung der Mietzinse und Rabatte



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik
Schwanengasse 14
3011 Bern

Tel. 031 321 75 71
Fax 031 321 74 52
marianne.kipfer@bern.ch
www.bern.ch

An die
Betriebskommission des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik

Antrag Nr. 2372
Referent: Cipriano Alvarez
BK-Sitzung vom 17. Dezember 2010
LV Nr. 2 / 2010 IVW
Etat / KTR

Bern, 17. Dezember 2010- Ki/Bo

Günstiger Wohnraum: Einführung eines neuen Vermietungssystems für das Segment „Günstiger Wohnraum“ ab 1. Januar 2011 sowie Anpassung und Überprüfung der bisherigen Vermietungskriterien

1. Beschluss

- 1.1 Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik nimmt Kenntnis vom Antrag Günstiger Wohnraum: Einführung eines neuen Vermietungssystems für das Segment „Günstiger Wohnraum“ ab 1. Januar 2011 sowie Anpassung und Überprüfung der bisherigen Vermietungskriterien.
- 1.2 Sie beschliesst, bei allen Neuvermietungen ab 1. Januar 2011 für das Segment Günstiger Wohnraum das neue Vermietungsmodell mit zwei Mietpreisen (Marktüblicher Mietzins / Mietzins Günstiger Wohnraum) anzuwenden.
- 1.3 Die Betriebskommission beschliesst für alle bestehenden Mietverhältnisse im Segment Günstiger Wohnraum mit heute bereits integrierten Vermietungskriterien:
 - die Einführung der neuen Vermietungskriterien ab 1. Januar 2011,
 - den Versand von einseitigen Mietvertragsänderungen mit den neuen Vermietungskriterien,
 - die Kündigung der Mietverhältnisse bei derjenigen Mieterschaft, die bei der Überprüfung der Vermietungskriterien diese nicht mehr erfüllen.
- 1.4 Die Betriebskommission beschliesst bei allen Mietverträgen (Neuabschluss oder bestehend) im Segment Günstiger Wohnraum jeweils eine Überprüfung der Vermietungskriterien im Rhythmus zweier Jahre (erstmalig im Jahr 2013) vorzunehmen.
- 1.5 Sie stimmt dem vorliegenden Kommunikationsfahrplan zu. Seitens BK nimmt Cipriano Alvarez am Mediengespräch teil.



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik
Schwanengasse 14
3011 Bern

An die
Betriebskommission des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik

Telefon 031 321 66 02
Fax 031 321 74 52
adrian.humbel@bern.ch
www.bern.ch

Antrag Nr. 2472
BK-Sitzung vom 29. Juni 2012
LV Nr. 2/2012 IVW
Etat / KTR

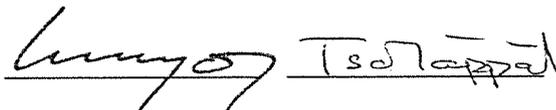
Bern, 29. Juni 2012 - Bo

Einführung neues Vermietungssystem „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ – Kenntnisnahme Reporting und Beschluss Anzahl der Wohnungen im Fonds-Portfolio

1. Beschluss

- 1.1 Die Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik nimmt Kenntnis vom Antrag der Liegenschaftsverwaltung Einführung neues Vermietungssystem „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ – Kenntnisnahme Reporting und Beschluss Anzahl der Wohnungen im Fonds-Portfolio.
- 1.2 Sie nimmt Kenntnis vom Reporting.
- 1.3 Die Betriebskommission beschliesst, die Grössenordnung des Wohnungsbestands im Segment „Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien“ mittelfristig auf 800 Wohnungen zu erhöhen. Als Betrachtungszeitraum gelten jeweils 5 Jahre.

Genehmigt durch die Betriebskommission:



Datum: 27.12 3.7.12



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik
Schwanengasse 14
3011 Bern

An die
Betriebskommission des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik

Telefon 031 321 66 02
Fax 031 321 74 52
adrian.humbel@bern.ch
www.bern.ch

Antrag Nr. 2522
Referent Cipriano Alvarez
BK-Sitzung vom 22. Februar 2013
LV Nr. 1/2013 IVW
Etat / KTR

Bern, 22. Februar 2013 - Bo

„Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ – Erste Überprüfung im Jahr 2013

1. Beschluss

- 1.1 Die Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik nimmt Kenntnis vom Antrag „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ – Erste Überprüfung im Jahr 2013.
- 1.2 Sie genehmigt das Vorgehen in Bezug auf die Überprüfung der Anspruchsberechtigungen von Mieterinnen und Mietern einer Wohnung im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“.

Genehmigt durch die Betriebskommission:

Datum: 25.2.13 26/2/2013



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Liegenschaftsverwaltung

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien



Mechanismus zur Festlegung des Rabattes

1. Ziel / Zweck

Das vorliegende Papier soll aufzeigen, wie der Mechanismus zur Festlegung der Marktmieten (Basler-Modell) und der GüWR-Rabatte funktioniert.

Der Mechanismus hat Gültigkeit für alle seit 2011 abgeschlossenen GüWR-Mietverträge und wird auch bei denjenigen Mietverträgen, die vor dem 1. Januar 2011 abgeschlossen wurden, zur Anwendung gelangen. Bei letztgenannter Kategorie sind rund 339 Mietverträge betroffen:

- Mietverträge vor 01. Januar 2011 (339)
174 erfüllt
165 nicht erfüllt

2. Mechanismus

Es bestehen also 2 Arten von Mietverträgen „vor 2011“. Diejenigen, die die GüWR-Kriterien erfüllen (174 Stück) und diejenigen, bei welchen die Mieterschaft die GüWR-Kriterien nicht mehr erfüllt (165 Stück).

GüWR-Kriterien erfüllt

Die 174 Mieter erhalten neue Mietverträge, in welchen neu der Rabatt explizit ausgewiesen wird. Folgende Vorgehensweise ist angedacht:

- Schriftliche Information, dass die Kriterien weiterhin erfüllt werden
- Versand neuer Mietverträge mit „kostendeckendem“ Mietzins und Mietzinsrabatt bei Beibehalt des alten Mietzins
- Hinweis darauf, dass sich die Mieterschaft melden muss, wenn sich die Einkommens- und/oder Vermögenssituation verändert (Selbstdeklaration)
- Hinweis darauf, dass die Überprüfung periodisch wieder erfolgen wird

Wie berechnet sich nun die Marktmiete gemäss Basler-Modell und der Rabatt anhand eines konkreten Beispiels:

Objekt: 3,0-Zimmerwohnung

IST-Mietzins netto aktuell: Fr.833.00 mtl.

GüWR-Limite: Fr. 900.00

Gemäss dem Basler-Modell (**Berechnungsbeispiel im Anhang**) wird für das Objekt ein marktüblicher Mietzins berechnet. Dieser soll dann Gültigkeit haben, wenn der Mieter die GüWR-Kriterien (Einkommen, Vermögen, Belegung usw.) nicht mehr erfüllt. Der Marktmietzins gemäss Basler-Modell beträgt bei diesem Objekt Fr. 1'117.00. Der Mieter erhält nun einen neuen Mietvertrag, in welchem ein Rabatt ausgewiesen wird, welcher der Differenz zwischen dem marktüblichen Mietzins und dem IST-Mietzins entspricht. Im konkreten Beispiel sieht das dann wie folgt aus:

Nettomietzins:	Fr	1'117.00
Rabatt günstiger Wohnraum:	Fr.	<u>304.00</u>
Mietzins nach Rabatt:	Fr.	833.00

Mit diesem Vorgehen ist gewährleistet, dass für den Fonds keine Mietzinseinbusse resultiert und „nach vorne“ ein Mieterhöhungspotential besteht für den Fall, dass der Mieter die Kriterien dereinst nicht mehr erfüllt und somit der erhöhte Marktmietzins zum tragen kommt.

GüWR-Kriterien nicht erfüllt

Bei den 165 Mietern (ausgenommen die noch festzulegenden Härtefälle), die die Kriterien nicht mehr erfüllen, ist folgende Vorgehensweise angedacht:

- Schriftliche Information, dass die Kriterien nicht mehr erfüllt werden
- Kündigung des Mietverhältnisses mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende des entsprechenden Folgemonats im Folgejahr mit amtlichem Formular und mit Rechtsmittelbelehrung
- Begleitschreiben mit Begründung

Für diese Objekte werden ebenfalls die Marktmieten nach dem Basler-Modell berechnet. Hier ein konkretes Rechnungsbeispiel (Berechnung ebenfalls im Anhang 1):

Objekt: 2,0-Zimmerwohnung		
IST-Mietzins netto aktuell:	Fr.	701.00
GüWR-Limite:	Fr.	700.00
Netto-Marktmiete nach Basler-Modell:	Fr.	888.00

Sollte die Mieterschaft nach Erhalt der Kündigung einen neuen Mietvertrag wünschen, wird diesem Wunsch entsprochen (ausgenommen sind krasse Einkommens- oder Vermögensüberschreitungen). Diesfalls wird ebenfalls ein Marktmietzins nach dem Basler-Modell errechnet und der Mieter kann die Wohnung zum höheren Mietzins, also ohne GüWR-Rabatt, mieten. Der Fonds profitiert damit per Saldo von einem deutlich höheren Mietzins. Gemäss vorerwähntem Beispiel beträgt der jährliche Mehrertrag Fr. 2'244.00.

Aufgrund von Erfahrungswerten gehen wir davon aus, dass aus den 165 Wohnungen ein jährlicher Mehrertrag von durchschnittlich rund Fr. 2'400.00 pro Wohnung, im Total rund Fr. 396'000.000 p.a. resultieren wird. Anzumerken bleibt, dass die betroffenen Objekte – wie erwähnt – nicht mehr im GüWR vermietet sind, im System aber neu als „GüWR-geeignet“ geführt werden und damit zu einem späteren Zeitpunkt wieder im GüWR vermietet werden könnten.

3. Bemerkungen zur Marktmiete gemäss Basler-Modell

Die Mietzinsfestlegung erfolgt grundsätzlich nach der Marktmiete gemäss Basler-Modell. Dieses Modell ist der BK bekannt (siehe Protokoll der BK-Sitzung vom 17.10.2010) und wurde bisher nie in Abrede gestellt. Die Mietzinse werden also nicht nach den Kosten (Kostenmiete) festgelegt. Aktuell hat ISB auch kein entsprechendes Berechnungstool im Einsatz. Wo sind nun die GüWR-Mieten im Immobilienmarkt Bern einzuordnen?

- Gemäss Wüest&Partner liegt die Medien-Miete (50%-Quantil) im Grossraum Bern für 1-ZWG bei Fr. 670.00 mtl. Der 10%-Quantil beträgt Fr. 530.00 mtl. Die GüWR-Mieten (ab 2011) für 1-ZWG liegen vor dem Rabatt bei durchschnittlich Fr. 506.00

- Gemäss Wüest&Partner liegt die Medien-Miete (50%-Quantil) im Grossraum Bern für 2-ZWG bei Fr. 1'050.00 mtl. Der 10%-Quantil beträgt Fr. 840.00 mtl. Die GüWR-Mieten (ab 2011) für 2-ZWG liegen vor dem Rabatt bei durchschnittlich Fr. 750.00.
- Gemäss Wüest&Partner liegt die Medien-Miete (50%-Quantil) im Grossraum Bern für 3-ZWG bei Fr. 1'360.00 mtl. Der 10%-Quantil beträgt Fr. 1'090.00 mtl. Die GüWR-Mieten (ab 2011) für 3-ZWG liegen vor dem Rabatt bei durchschnittlich Fr. 1'063.00.
- Gemäss Wüest&Partner liegt die Medien-Miete (50%-Quantil) im Grossraum Bern für 4-ZWG bei Fr. 1'660.00 mtl. Der 10%-Quantil beträgt Fr. 1'330.00 mtl. Die GüWR-Mieten (ab 2011) für 4-ZWG liegen vor dem Rabatt bei durchschnittlich Fr. 1'322.00.

Gemäss dem statistischen Jahrbuch 2012 der Stadt Bern, erschienen im 4. Quartal 2013, liegen die durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt Bern auf folgendem Niveau:

Methodisches

Die Mietpreiserhebung basiert auf einer nach Wohnungsgrösse und Stadtteilen geschichteten Stichprobe. Zur Ermittlung der Gesamtwerte für die Stadt Bern wird nicht der einfache Durchschnitt der Einzelwerte verwendet, sondern das mit dem Wohnungsbestand gewichtete Mittel.

**Durchschnittliche Monatsmietpreise nach Wohnungsgrösse, November 2012
Stadtteile der Stadt Bern**

Stadtteil	Durchschnittliche Monatsmietpreise der Miet- und Genossenschaftswohnungen im November 2012 in CHF				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	601	1 142	1 533	1 691	2 659
Länggasse-Felsenau	646	964	1 216	1 630	1 954
Mattenhof-Weissenbühl	659	933	1 210	1 522	1 764
Kirchenfeld-Schosshalde	656	1 029	1 191	1 610	2 036
Breitenrain-Lorraine	626	914	1 205	1 569	1 909
Bümpliz-Oberbottigen	642	822	912	1 138	1 509
Stadt Bern	658	942	1 139	1 465	1 866

Quelle: Statistik der Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Der Vergleich mit den GüWR-Mieten (vor Rabatt) zeigt deutlich, dass die GüWR-Mieten unter den durchschnittlichen Monatsmietpreisen der Stadt Bern liegen.

Damit kann festgestellt werden, dass die nach dem Basler-Modell errechneten GüWR-Mieten keine spekulativen Momente beinhalten und sich im Rahmen der Kostenmiete bewegen dürften.

Anhang 1

Details zur vorstehenden Berechnung des marktüblichen Mietzinses gemäss dem Basler-Modell



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Marktmiete / Bewertungsbogen

Liegenschaft Sonnenstr. 17 L-Ktr. 11077

Wohnung Rechte links Obj. Nr. 400 cm1

Zimmerzahl 3 * Fläche: 67m² Miete neu: 1117.-

Einstufung der Wohnung gemäss Schema: D3 Miete alt: 833.-

Fläche* Nettowohnungsfläche + 50 % Balkon- oder Garten-
sitzplatzfläche **Rabatt**
Differenz: - 284.-

Datum: 17.2.2011

Visum: [Signature]

Lagequalität	Punkte*
A	bis 6
B	7 bis 8
C	9 bis 10
<u>D</u>	11 bis 12
E	ab 13

*gemäss nebenstehender Skala

Hausvtp: Block (1) kleines MFH (2), EFH (3)
Lärm: Autobahn/Eisenbahn (0), Belebte Durchgangsstr. (1) Quartierstr. (2), ruhige Seitenstr. (3)
Besonnung: Wenig (1), gut besonn (2) sehr sonnig (3)
300 m Umgebung: Verbaut (1), kleine öff. Anlage/Spielplatz (2), Garten/grosszügige Anlage (3)
Schulen (KG und Primar): Keine (0), in 20' Distanz (1), in 10' Distanz (2)
Übriges und andere Umweltbelastung: Stark (0), wenig (1) keine (2)
Quartierzuschlag: Nicht gefragt (0), wenig gefragt (1), gefragt (2), sehr gefragt (3)

Komfortstufen	Punkte*
1 ohne	bis 6
2 einfach	7 bis 9
<u>3</u> mittel	10 bis 13
4 neuzeitlich	14 bis 16
5 hoch	ab 17

*gemäss nebenstehender Skala

Küche: einfache Anstell. (1), Einbau (2) E. GWM (3), E. GWM, WM/T in Whg (4)
Bad: Ohne (1), Bad/WC (2) Bad sep. WC (3), Bad – Dusche – WC (4)
Heizung: Ofen (1), Etagen-ZH (2) ZH + ZWW (3)
Fenster: Einfach (1), DV (2), IV (3)
Zustand: alt / verwohnt (1), teilw. Instandgestellt (2), saniert (3), neu/neuwertig (4)
Lift: (1)

Richtwerte für die Festsetzung der Mieten bei Mieterwechsel

Basis: 3-ZiWo, Stand September 2010, Index der Konsumentenpreise 115.40 (Basis 1993)

Wohnungszustand Fr. pro m2 / Jahr*	Lagequalität der Liegenschaft				
	A	B	C	D	E
1 Ohne Komfort	107	120	134	147	160
2 Einfacher Komfort	134	147	160	174	187
3 Mittlerer Komfort	160	174	187	<u>200</u>	214
4 Neuzeitl. Komfort	187	200	214	227	240
5 Hoher Standart	214	240	254	267	280

* Richtwerte für andere Wohnungsgrössen: 1-ZiWo + Fr. 10.-, 2-ZiWo + Fr. 5.-, 4- u. 5 ZiWo - Fr. 5.-



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Marktüblicher Mietzins / Bewertungsbogen

Liegenschaft: L-Ktr.

Wohnung: Obj. Nr.

Zimmerzahl: * Fläche: marktübl. MZ:

Einstufung der Wohnung gemäss Schema: Miete alt:

Fläche* Rabatt:

Datum:

Visum:

Lagequalität	Punkte*
A	bis 6
B	7 bis 8
C	9 bis 10
D	11 bis 12
E	ab 13

*gemäss nebenstehender Skala

12

Haustyp: Block (1), kleines MFH (2), EFH (3)
Lärm: Autobahn/Eisenbahn (0), Belebte Durchgangs-str. (1), Quartierstr. (2), ruhige Seitenstr. (3)
Besonnung:
Wenig (1), gut besonnt (2), sehr sonnig (3)
300 m Umgebung:
Verbaut (1), kleine öff. Anlage/Spielplatz (2), Garten/grosszügige Anlage (3)
Schulen (KG und Primar):
Keine (0), in 20' Distanz (1), in 10' Distanz (2)
Übriges und andere Umweltbelastung:
Stark (0), wenig (1), keine (2)
Quartierzuschlag:
Nicht gefragt (0), wenig gefragt (1), gefragt (2), sehr gefragt (3)

Komfortstufen	Punkte*
1 ohne	bis 6
2 einfach	7 bis 9
3 mittel	10 bis 13
4 neuzeitlich	14 bis 16
5 hoch	ab 17

*gemäss nebenstehender Skala

12

Küche: einfache Anstell. (1), Einbau (2), E. GWM (3), E. GWM/WMT in Whg (4)
Bad: Ohne (1), Bad/WC (2), Bad sep. WC (3), Bad - Dusche - WC (4)
Heizung: Ofen (1), Etagen-ZH (2), ZH + ZWW (3)
Fenster: Einfach (1), DV (2), IV (3)
Zustand: alt / verwohnt (1), teilw. Instandgestellt (2), saniert (3), neu/neuwertig (4)
Lift: (1)

Richtwerte für die Festsetzung der Mieten bei Mieterwechsel

Basis: 3-ZiWo, Stand September 2010, Index der Konsumentenpreise 115.40 (Basis 1993)

Wohnungszustand Fr. pro m2 / Jahr*	Lagequalität der Liegenschaft				
	A	B	C	D	E
1 Ohne Komfort	107	120	134	147	160
2 Einfacher Komfort	134	147	160	174	187
3 Mittlerer Komfort	160	174	187	200	214
4 Neuzeitl. Komfort	187	200	214	227	240
5 Hoher Standart	214	240	254	267	280

* Richtwerte für andere Wohnungsgrössen: 1-ZiWo + Fr. 10.-, 2-ZiWo + Fr. 5.-, 4- u. 5 ZiWo - Fr. 5.-

14. Februar 2014 – Mle