

Interpellation Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Gisela Vollmer, SP): Subventionen bei Mietzinserhöhungen offenlegen - Wie transparent sind die Vermietenden zu den Mietenden?

Die Mietzinse für Wohnungen steigen und steigen. Ein Ende ist nicht absehbar. Ein grosser Teil des Einkommens bzw. der Rente von Familien und Einzelpersonen fliesst in die Miete. Grundsätzlich führen wertvermehrende Sanierungsarbeiten zu höheren Mietzinsen. Dies stellt eine zusätzliche Belastung des Haushaltsbudgets der Mietenden dar.

Bei Mietzinserhöhungen nach Renovationen ist Vorsicht geboten, da nicht alle Vermieterinnen und Vermieter die Subventionen offen legen, welche sie erhalten haben. Beispielsweise in St. Gallen, Basel-Stadt und Luzern können die Mietenden in Erfahrung bringen, ob ihre Vermieterschaft für Renovationen Subventionen erhalten hat. In den meisten Kantonen in der Schweiz tappen die Mietenden im Dunkeln. Diese Information wäre relevant, da die Vermieterschaft die erhaltenen Subventionen bei der Berechnung einer allfälligen Mietzinserhöhung berücksichtigen muss.

Basel-Stadt ist sehr mieterfreundlich und geht mit gutem Beispiel voran. Seit Mitte 2010 publiziert der Kanton im Internet Angaben zu den Liegenschaften, für die im vergangenen Quartal Subventionen im Energiebereich gesprochen wurden (vgl. www.aue.bs.ch). Aus dieser Liste sind jedoch die exakten Kosten und die Namen der Eigentümerschaft nicht ersichtlich. Die Mietenden haben aber die Möglichkeit, per Telefon Auskunft über die Subventionshöhe einzuholen. In St. Gallen und Luzern können sich die Mietenden beim Amt für Umwelt und Energie über die ausgezahlten Beiträge der kantonalen Förderprogramme informieren.

In Anbetracht der steigenden Mietzinse und im Sinne der Transparenz wäre für die Mietenden die quartalsweise Publikation einer Liste mit Liegenschaften, für die Subventionen gesprochen wurden, sehr dienlich. Hierbei wird unter anderem verhindert, dass die Vermieterschaft „doppelt kassiert“, d.h. die Inanspruchnahme von Subventionen und die Geltendmachung von höheren Mietzinsen. Im Weiteren können unnötige Verfahren vor regionalen Schlichtungsbehörden vermieden werden, in welchen die Mietzinserhöhung angefochten wurde und die Vermieterschaft die Edition der Bauabrechnung verweigert.

Der Gemeinderat wird somit gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Ist der Gemeinderat bereit, allenfalls in Zusammenarbeit mit dem Bund und dem Kanton, eine Liste mit Liegenschaften, welche Subventionen beansprucht haben, auf der Internetseite der Stadt Bern quartalsweise zu publizieren? Falls nein, aus welchen Gründen nicht? Falls ja, wann kann die Liste frühestens aufgeschaltet werden?
2. Was gedenkt der Gemeinderat zu unternehmen, damit die Mietenden auf die Liste aufmerksam gemacht werden?
3. Wie können die Mietenden vor Vermieterinnen und Vermietern geschützt werden, welche die erhaltenen Subventionen nicht offenlegen? Welche Schutzmassnahmen können hierbei ergriffen werden?

Bern, 28. April 2011

Interpellation Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Gisela Vollmer, SP), Nicola von Greyerz, Guglielmo Grossi, Leyla Gül, Miriam Schwarz, Corinne Mathieu, Beat Zobrist, Halua Pinto de Magalhães, Annette Lehmann, Tanja Walliser, Stefan Jordi, Patrizia Mordini, Ruedi Keller, Lea Kusano, Ursula Marti

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist sich der Problematik, welche dieser Interpellation zu Grunde liegt, bewusst. Aufgrund mangelnder Transparenz ist die Inanspruchnahme von Subventionen für energetische Gebäudesanierungsmassnahmen an Liegenschaften und die Nichtberücksichtigung bei der Geltendmachung von Mietzinserhöhungen theoretisch möglich. Die Publikation einer Liste auf der Internetseite der Stadt Bern mit Liegenschaften, welche Subventionen beansprucht haben, lehnt der Gemeinderat aber aus nachfolgend dargelegten Gründen ab.

Rechtliche Situation

Die Veröffentlichung einer Liste subventionierter Liegenschaften im Internet der Stadt Bern, wie diese seitens der Interpellanten gefordert wird, ist zurzeit aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Zwar können die zur Diskussion stehenden Angaben - gestützt auf das Gesetz vom 2. November 1993 über die Information der Bevölkerung (Informationsgesetz; IG; BSG 107.1) sowie gestützt auf die Verordnung vom 26. Oktober 1994 über die Information der Bevölkerung (Informationsverordnung; IV; BSG 107.111) - als Informationen gelten, die öffentlich zugänglich sind (Art. 27 IG). Ihre Veröffentlichung auf dem Internet bedarf indessen einer gesetzlichen Grundlage, da es sich um Personendaten im Sinne von Artikel 2 Absatz 1 des kantonalen Datenschutzgesetzes vom 19. Februar 1989 (KDSG; BSG 152.04) handelt. Dies ist der Fall, weil die Sachdaten (Adressen der Liegenschaften) ohne weiteres mit Angaben zu den Eigentümern (natürliche oder juristische Personen) aus anderweitigen Quellen (Grundbuch etc.) und gegebenenfalls zu den Mietenden (Telefonverzeichnisse etc.) verknüpft werden können. Konkret würden bei der Veröffentlichung der geforderten Daten in elektronischer Form Personendaten mittels automatisierter Informations- und Kommunikationsdienste zwecks Information der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Soll dies umgesetzt werden, ist eine Rechtsgrundlage erforderlich, welche im Speziellen auch die Datenbekanntgabe ins Ausland regeln.

Förderprogramme auf allen Ebenen

Fördergelder für die energierelevante Sanierung von Gebäudehüllen und die Erneuerung haustechnischer Anlagen stehen auf allen politischen Ebenen (Gemeinde, Kanton, Bund) im Rahmen der jeweiligen Programme zur Verfügung. Die subventionierten Liegenschaften aus dem kommunalen Gebäudesanierungsprogramm der Stadt Bern „bern-saniert.ch“¹⁾ machen dabei lediglich einen Bruchteil aus. Der dafür gesprochene Kredit (2 Mio. Franken) ist seit Ende 2010 aufgebraucht. Sanierungen der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach) werden bei Einhalten der Mindestanforderungen aber weiterhin vom Bund „[das Gebäudeprogramm](#)“²⁾ unterstützt. Wird dabei der Minergistandard erreicht, stellt der [Kanton Bern](#)³⁾ zusätzliche Fördergelder bereit. Für Sanierungen der Haustechnik (Elektroheizungsersatz, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Fotovoltaikanlagen) stehen auf dem Gemeindegebiet Bern sowohl Fördergelder des [Kantons Bern](#)³⁾ als auch von [Energie Wasser Bern](#)⁴⁾ zur Verfügung.

¹ <http://www.bern-saniert.ch/>

² <http://www.dasgebäudeprogramm.ch/>

³ http://www.bve.be.ch/bve/de/index/energie/energie/foerderprogramm_energie.html

⁴ <http://www.ewb.ch/de/umwelt-schonem/foerderprogramme.html>

Unvollständige Informationslage auch mit Publikation auf kommunaler Ebene

Die Lösung muss im Sinne der geforderten Transparenz deshalb auf übergeordneter Ebene (Kanton, Bund) erarbeitet werden, um alle subventionierten Liegenschaften erfassen zu können, da die subventionierten Liegenschaften aus dem kommunalen Gebäudesanierungsprogramm der Stadt Bern wie vorgängig dargelegt lediglich einen Bruchteil der gewünschten Information ausmachen. Sind diese übergeordneten Voraussetzungen geschaffen, würde seitens der Stadt Bern selbstredend nichts mehr gegen eine entsprechende Zusammenarbeit der Gemeinde Bern mit dem Kanton und Bund sprechen.

Zu Frage 1:

Der Gemeinderat der Stadt Bern kann einer Veröffentlichung einer Liste subventionierter Liegenschaften im Rahmen von Gebäudesanierungsprogrammen auf der Internetseite der Stadt Bern aufgrund der aktuellen rechtlichen Situation nicht zustimmen. Im Rahmen der Revision der Informationsverordnung soll indessen geprüft werden, inwiefern eine gesetzliche Grundlage für die Bekanntgabe von Personendaten geschaffen werden kann und soll. Des Weiteren müsste im Sinne der Transparenz die Lösung auf übergeordneter Ebene (Bund, Kanton) erarbeitet werden, um eine vollständige Liste aller subventionierten Liegenschaften zu ermöglichen.

Zu Frage 2:

Die Frage der Bekanntmachung stellt sich erst, wenn die Veröffentlichung rechtlich möglich ist. Der Gemeinderat ist gewillt, die Rechtslage im Rahmen der Revision der Informationsverordnung zu prüfen.

Zu Frage 3:

Das Vorgehen und die Vorgaben für Mietzinserhöhungen sind in den Artikeln 269 ff. des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Obligationenrecht; OR; SR 220) sowie in der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) geregelt. Bei Mietzinserhöhungen obliegt es den Mietenden, sich beim Vermietenden oder den zuständigen Förderstellen über allfällig entrichtete Subventionen für die Sanierungsarbeiten zu erkunden. Der Vermietende ist rechtlich verpflichtet, Mietzinserhöhungen klar zu begründen. Bei Mietzinserhöhungen wegen Kostensteigerungen oder wegen wertvermehrenden Verbesserungen kann der Mietende verlangen, dass der geltend gemachte Differenzbetrag zahlenmässig begründet wird (Art. 20 VMWG). Der Mietende kann die Mietzinserhöhung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten.

Bern, 23. August 2011

Der Gemeinderat