

## **Motion Fraktion SP (Rithy Chheng): Anpassung der Mietzinse an den Referenzzinssatz in der Stadt Bern bei der individuellen Sozialhilfe und bei Ergänzungsleistungsbeziehenden; Begründungsbericht Punkt 1**

Am 27. Februar 2014 hat der Stadtrat Punkt 1 der folgenden Motion Fraktion SP als Richtlinie erheblich erklärt; in derselben Sitzung hat die Motionärin Punkt 2 der Motion zurückgezogen:

Der Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten ist per 2. September 2013 ein weiteres Mal gesunken und beträgt noch 2 Prozent. Damit haben sehr viele Mieterinnen und Mieter ein Anrecht auf niedrigere Mieten. Dieser Anspruch müsste von den Vermietenden automatisch angepasst werden. In der Praxis funktioniert es aber meistens so, dass erst auf Begehren der Mietenden die Anpassung an den aktuell geltenden Referenzzinssatz gemacht wird.

Angesichts der vorherrschenden Sparsituationen im Kanton Bern ist die Stadt Bern darauf angewiesen, dass Mietzinse, welche sie mit öffentlichen Geldern mitfinanziert – sei dies bei den Ergänzungsleistungen oder bei der Sozialhilfe – angepasst werden.

Beispielsweise hat die Stadt Langenthal den Senkungsanspruch mit dem Referenzzinssatz von 2.25% bei allen 425 Mietverhältnissen im vergangenen Jahr per Mitteilung an die Sozialhilfebeziehenden verlangt. Nach heutigem Stand wird die Stadt Langenthal zu Gunsten des Finanz- und Lastenausgleichs damit mindestens 100'000 Franken/Jahr einsparen. Die Einsparungen entsprechen aktuell rund 2% der gesamten Bruttomietkosten in der wirtschaftlichen Sozialhilfe. Zusammen mit den Einsparmöglichkeiten bei den Ergänzungsleistungen ergibt das für den Kanton Bern nach einer ersten Schätzung mit dem erneut gesunkenen Referenzzinssatz ein Einsparungsbetrag in der Grössenordnung von mindestens 2–3 Millionen Franken pro Jahr. Eine genaue Höhe ist schwierig zu schätzen, da heute nicht klar ist, wie viele Sozialdienste und Bezüger/innen von Ergänzungsleistungen diese Einsparmöglichkeit bereits umgesetzt haben. Gemäss Art. 8c Abs. 1 Bst. e des Sozialhilfegesetzes (SHG) besteht eine Auskunftspflicht der Vermieterschaft und ein Mitteilungsrecht der Sozialdienste bei Mietverhältnissen, die durch die wirtschaftliche Sozialhilfe finanziert werden.

Ziel ist es, dass Referenzzinssatzanpassungen möglichst automatisch durch die Vermietenden angepasst werden, ohne dass eine solche von den Mietenden jeweils beantragt werden muss. Für die Sozialhilfebeziehenden und Ergänzungsleistungsbeziehenden dürfen dadurch keine Nachteile entstehen.

Der Gemeinderat wird beauftragt, gesetzliche Grundlagen zu schaffen und/oder allenfalls weitere/andere geeignete Massnahmen zu ergreifen, damit:

1. die Mieten, welche in der individuellen, wirtschaftlichen Sozialhilfe durch die öffentliche Hand mitfinanziert sind, dem aktuellen Referenzzinssatz angepasst werden.
2. die Mieten, welche bei den Ergänzungsleistungsbeziehenden durch die öffentliche Hand mitfinanziert sind, dem aktuellen Referenzzinssatz angepasst werden.

Bern, 05. Dezember 2013

*Erstunterzeichnende: Rithy Chheng*

*Mitunterzeichnende: Yasemin Cevik, Michael Sutter, Marieke Kruit, Hasim Sönmez, Bettina Stüssi, Fuat Köçer, Halua Pinto de Magalhães, Lea Kusano, Nadja Kehrli-Feldmann, Peter Marbet, Katharina Altas, Gisela Vollmer, Benno Frauchiger, Nicola von Greyerz, David Stampfli, Stefan Jordi, Annette Lehmann, Lena Sorg, Lukas Meier, Patrizia Mordini, Thomas Göttin, Christine Michel, Stéphanie Penher, Leena Schmitter, Lea Bill, Sabine Baumgartner, Regula Tschanz, Esther Oes-*

ter, Mess Barry, Franziska Grossenbacher, Bettina Jans-Troxler, Matthias Stürmer, Michael Steiner, Lukas Gutzwiller

### **Bericht des Gemeinderats**

Auf kantonaler Ebene reichte am 20. Januar 2014 Grossrat Müller (Langenthal) eine Motion gleichen Inhalts ein. In seiner Antwort vom 1. September 2014 weist der Regierungsrat darauf hin, dass der Kanton bzw. die Sozialdienste die Vermieter nicht direkt beeinflussen können, eine Zinssenkung vorzunehmen. Er gibt zu bedenken, dass weit gehende Vorschriften in diesem Bereich die ohnehin schon schlechte Stellung von Bedürftigen auf dem Wohnungsmarkt noch zusätzlich erschweren können. Bei rigider Durchsetzung von Kürzungsansprüchen müsse zudem damit gerechnet werden, dass die Vermieter auch mögliche Mietzinserhöhungen konsequenter und rascher vollziehen würden.

Der Grosse Rat hat den Vorstoss als Postulat überwiesen. Auf kantonaler Ebene muss nun geprüft werden, ob eine Verpflichtung der Sozialdienste im Kanton eingeführt werden soll, die Klientel bei der Durchsetzung des Rechtsanspruchs auf Anpassung der Mietkosten an den Referenzzinssatz systematisch zu unterstützen. Dabei sollen die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt Mietfachstelle Biel einbezogen werden.

Der Gemeinderat hatte sich in seiner Antwort bereit erklärt, der Sozialhilfekommission das Anliegen der Motionärin vorzulegen. Vor diesem Hintergrund befasste sich die Sozialhilfekommission mit dem Thema. Diskutiert wurde u.a., ob sich die Erfahrungen der Stadt Langenthal, welche erfolgreich Mietzinssenkungen im Bereich der Sozialhilfe realisiert hat und dabei Einsparungen erzielte, auf die Stadt Bern direkt übertragen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Wohnungsmarkt in Langenthal und Bern unterscheidet: Während in Langenthal ein Mietermarkt gegeben ist, muss in der Stadt Bern von einem ausgesprochenen Vermietermarkt gesprochen werden. Die konsequente Durchsetzung von Senkungsansprüchen wäre somit wesentlich aufwändiger und weniger erfolgversprechend als in Langenthal und würde sich klar nachteilig auf die Situation der wohnungssuchenden Klientinnen und Klienten des Sozialdiensts auswirken.

Als Entscheidungsgrundlage für die Sozialhilfekommission überprüfte das Sozialrevisorat des Sozialamts der Stadt Bern anfangs 2014 die Mietzinssenkungsmöglichkeiten stichprobenartig. Es empfahl, das Augenmerk auf jene Liegenschaftsverwaltungen zu legen, welche ihre Mietzinse nicht automatisch an den Referenzzinssatz anpassen, sowie auf Mietverträge aus Jahren, in welcher der Referenzzinssatz deutlich höher lag als der aktuelle Referenzzinssatz. Das Sozialrevisorat stellte fest, dass vor allem die grossen Genossenschaften in Bern West, welche günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen, den Mietzins von sich aus senken, so dass keine Interventionen der Mieterschaft nötig sind. Bei Mietzinsen unter Fr. 900.00 im Monat ergab sich nach Einschätzung des Revisorats ein schlechtes Kosten-/Nutzenverhältnis. Hier sollten Mietzinssenkungsbegehren deshalb nur in begründeten Fällen verlangt werden.

Gestützt auf den Bericht und Antrag der Verwaltung hat die Sozialhilfekommission im Januar 2015 folgende Beschlüsse gefasst:

Bei **Neuanmeldungen** können die Klientinnen und Klienten angewiesen werden, Mietzinssenkungen zu verlangen, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:

- Mietverträge aus Jahren, welche erfahrungsgemäss auf ein Senkungspotenzial hindeuten (aktuell sind dies vor allem Mietverträge aus den Jahren 2008 und 2009; die massgebenden Jahre sind je nach Entwicklung des Referenzzinssatzes neu festzulegen)

- Nettomietzins über Fr. 1 200.00
- Mietverträge von Liegenschaftsverwaltungen, welche ihre Mietzinse nicht automatisch anpassen

Bei **laufenden Unterstützungen**, welche in den Beratungssektionen oder in den Fachstellen betreut werden, werden die Klientinnen und Klienten in folgenden Fällen angewiesen, Mietzinssenkungen **zu verlangen**:

- Bei Mietverträgen mit einem im Mietvertrag festgelegten Referenzzinssatz, welcher offensichtlich auf ein Senkungspotential hindeutet.

In folgenden Fällen ist ein Mietzinssenkungsbegehren unter Beizug des Revisorats näher **zu prüfen**:

- Bei mehrjähriger unveränderter Miete. Hier kann grundsätzlich ein Senkungspotential angenommen werden.
- Bei Mieten unter Fr. 1 200.00 wird ein Mietzinssenkungsbegehren nur in begründeten Ausnahmefällen verlangt.

Unterstützung der Klientinnen und Klienten sowie der Sozialarbeitenden:

- In allen Fällen werden die Mietparteien bei Bedarf bei der Durchsetzung des Mietzinssenkungsanspruchs unterstützt. Mit dieser Lösung können auch allfällige negative Effekte minimiert werden.
- Die Sozialarbeitenden werden bei der Abklärung von Mietzinssenkungsansprüchen durch das Revisorat des Sozialamts unterstützt.

Diese Beschlüsse der Sozialhilfekommission werden seit dem 1. Quartal 2015 schrittweise umgesetzt. Die Beschlüsse wurden zudem in die Unterstützungsrichtlinie „Mietzins“<sup>1</sup> eingearbeitet und die Richtlinie von der Sozialhilfekommission verabschiedet.

#### *Folgen für das Personal und die Finanzen*

Die Sozialhilfekommission hat mit einer differenzierten Lösung dafür gesorgt, dass der administrative Mehraufwand in einem ausgewogenen Kosten/Nutzenverhältnis bleibt. Die Umsetzung der Regelung ist mit den vorhandenen Personalressourcen zu erfüllen. Dementsprechend ergeben sich beim Personalaufwand keine Veränderungen. Die Grössenordnung der Einsparungen aufgrund der Mietzinssenkungen ist schwer zu beziffern. Sie führt aber zu einer Reduktion des Aufwands bei der individuellen Sozialhilfe.

Bern, 11. November 2015

Der Gemeinderat

---

<sup>1</sup> Abrufbar unter <http://www.bern.ch/stadtverwaltung/bss/sozialamt/sozialdienst/leistungen/unterstuetzung> -> dort "Mietzins"