

Interpellation Fraktion SP/JUSO (Barbara Keller / Lena Allenspach, SP): Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 von 1,25 Prozent auf 1,5 Prozent gestiegen. Einige Vermieter haben nun das Recht, ihre Mieten um bis zu 3 Prozent zu erhöhen. Ausserdem ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz weiter steigen wird, vermutlich bereits im Dezember auf 1,75 Prozent. Zusammen mit der Erhöhung im Juni 2023 würde dies für viele Mieter:innen zu einer Mietzinserhöhung von bis zu sechs Prozent führen.

Gemäss Schätzungen der Zürcher Kantonalbank sind rund die Hälfte aller Mietverträge von einer solchen Mietzinserhöhung betroffen. Das sind mehr als eine Million Haushalte.

Diese Mietzinserhöhung verschärft eine bereits kritische Situation: Eine Studie des unabhängigen Institutes Büro BASS im Auftrag des Mieterverbandes zeigt, dass die Mieten gegenüber dem Gesetz um rund 40% zu hoch sind. In konkreten Zahlen heisst dies, die Mietenden haben im Jahr 2021 10,5 Milliarden Franken zu viel bezahlt respektive pro Haushalt und Monat 370 Franken.

Hinzu kommt: Steigende Preise bei Gas- und Heizöl erhöhen die Nebenkosten laufend. Die Krankenkassenprämien werden auf 2024 voraussichtlich weiter steigen. Gleichzeitig stagnieren Löhne und Renten. Den Menschen bleibt so immer weniger Geld zum Leben, die Kaufkraft ist unter Druck.

Vor diesem Hintergrund bitten die Unterzeichnenden den Gemeinderat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in der gesamten Stadt Bern voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?
2. Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der Ergänzungsleistungen? Um wieviel werden die Wohnzuschüsse ansteigen müssen, wenn die Mieten nun aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?
3. Wie kann der Gemeinderat sicherstellen, dass sich alle Mieter:innen ohne grossen Aufwand darüber informieren können, ob eine angekündigte Mietzinserhöhung nicht zulässig bzw. missbräuchlich ist, und wie sie in solchen Fällen vorgehen können?
4. Unterstützt der Gemeinderat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiteren Massnahmen können in Bern unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen, und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?

Bern, 29. Juni 2023

Erstunterzeichnende: Barbara Keller, Lena Allenspach

Mitunterzeichnende: Johannes Wartenweiler, Laura Binz, Szabolcs Mihalyi, Dominic Nellen, Nicole Silvestri, Barbara Nyffeler, Nora Krummen, Michael Sutter, Lukas Wegmüller, Halua Pinto de Magalhães, Chandru Somasundaram, Diego Bigger, Sofia Fisch, Paula Zysset, Matteo Micieli, Simone Machado, David Böhner, Eva Chen, Valentina Achermann, Raffael Joggi

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Der Gemeinderat hat keine Übersicht, wie viele Mietverträge insgesamt in der Stadt Bern von einer Mietzinserhöhung betroffen sind. Er kann jedoch eine Aussage zu den Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) machen: Von den rund 2 300 Wohnungen werden ca. 1 450 Mietparteien per 1. Dezember 2023 eine Mietzinserhöhung erhalten.

Zu Frage 2:

Die Sozialhilfe übernimmt die Wohnkosten der unterstützten Personen bis zu einer definierten Obergrenze, welche von der Haushaltsgrösse abhängig ist. Die Sozialhilfekommission überprüft die Mietzinsansätze in der Sozialhilfe regelmässig; eine solche Überprüfung läuft zum aktuellen Zeitpunkt. Im Jahr 2022 wurden im Rahmen der Sozialhilfe in der Stadt Bern Wohnkosten in der Höhe von insgesamt Fr. 32 518 137.00 übernommen, davon Fr. 26 589 279 für Mieten und Fr. 5 928 858.00 für Nebenkosten. Diese Kosten verteilen sich auf 4 360 Dossiers und 6 506 Personen. Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen der Mietzinserhöhungen sind aktuell noch keine Angaben möglich, da diese stark davon abhängen, ob eine Erhöhung im Rahmen der konkreten Mietverhältnisse möglich ist und von den Vermietenden auch effektiv geltend gemacht wird.

Bezüglich der Höhe der jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der Ergänzungsleistung (EL) kann keine Aussage gemacht werden. Bei der Bemessung der Ergänzungsleistungen handelt es sich nämlich um eine Vergleichsrechnung: Sind die anerkannten Ausgaben insgesamt höher als die anrechenbaren Einnahmen, so haben AHV-/IV-RentnerInnen für die Differenz Anspruch auf EL. Wohnkosten werden also im Gegensatz zur Sozialhilfe nicht gesondert erfasst und ausbezahlt. Die letzte Anpassung der maximal anrechenbare Mietzinsausgaben bei der EL fand per 1. Januar 2023 statt.

Zu Frage 3:

Nach der Erhöhung des Referenzzinssatzes wurde in allen Medien umfassend über dessen Auswirkung auf die Mietzinsen berichtet. Dabei wurde unter anderem auch wiederholt auf die Möglichkeit hingewiesen, dass via die Website des Mieterverbands online überprüft werden kann, ob eine Mietzinserhöhung korrekt berechnet wurde. Diese Möglichkeit steht allen kostenlos offen, unabhängig von einer Mitgliedschaft beim Mieterverband. Weiter müssen Mietzinserhöhungen bekanntlich mit dem Formular zur Mitteilung von Mietzinsänderungen ausgesprochen werden. Auf diesem Formular ist ersichtlich, welche Rechtsmittel bestehen und innert welcher Frist diese geltend gemacht werden müssen.

Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass die Öffentlichkeit via Medien, Verbände und sonstige Interessenvertretungen umfassend über die Thematik «Mietzinserhöhung/Referenzzinssatz» informiert wurde. Es ist selbstredend, dass die Stadt Bern für ihre Wohnungen keine unzulässigen bzw. missbräuchlichen Mietzinsanpassungen vornimmt.

Zu Frage 4:

Der Gemeinderat unterstützt alle Massnahmen, welche geeignet sind, überhöhte Mietzinse zu bekämpfen. Beim Mietrecht handelt es sich jedoch um nationales Recht. In einzelnen Teilbereichen können auch die Kantone, nicht aber die Gemeinden, weitergehende Bestimmungen erlassen. In diesem Sinne sind der Bund und der Kanton in der Pflicht, sinnvolle und gleichzeitig griffige Massnahmen gegen überhöhte Mietzinsen zu erlassen.

Es bestünde beispielsweise die Möglichkeit, im Kanton Bern eine Formularpflicht bei Mieterwechseln einzuführen. Die Vermietenden müssten dabei für den Abschluss von Mietverträgen das von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigte Formular verwenden. Dadurch würden die Vermie-

tenden verpflichtet, den Mieter*innen bei Abschluss eines neuen Vertrags den vorherigen Mietzins bekanntzugeben. Der Gemeinderat erachtet die Einführung einer Formularpflicht als ein geeignetes Instrument, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen. Leider hat sich der Grosse Rat bisher gegen die Einführung einer Formularpflicht ausgesprochen.

Zum Erhalt und Ausbau von günstigem Wohnraum sowie zur Dämpfung von steigenden Mieten trägt die städtische Wohnstrategie bei, welche vom Stadtrat mit SRB 2019-247 vom 4. April 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. So soll unter anderem preisgünstiger Wohnraum für Menschen tiefer und mittlerer Einkommensklassen gefördert werden. Auch die Teilstrategie Wohnen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hält fest, dass das Wohnungsangebot insbesondere auf Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben, auszurichten ist. Der Fonds setzt deshalb marktergänzende Prioritäten unter anderem bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum und Wohnen für benachteiligte Personen. Ferner werden gemeinnützige Baugenossenschaften durch die Abgabe von Baurechten mit tiefen Baurechtszinsen bei der Realisierung von günstigem Wohnraum auf städtischem Boden unterstützt.

Bern, 6. September 2023

Der Gemeinderat