

**Interpellation Fraktion FDP (Bernhard Eicher, FDP): Unseriöse Vermieter betreiben Sozialhilfemissbrauch: Was unternimmt die Stadt dagegen?**

Während der vergangenen Wochen wurde eine neue Art des Sozialhilfemissbrauchs bekannt. Gemäss der Zeitung „Bund“ vom 12.02.2016, S. 17 kämpfen die Städte Zürich und Biel aber auch die Gemeinden Münchenbuchsee und Ostermundigen mit Liegenschaftsbesitzern, welche für ihre Wohnungen mit Sozialhilfebezügern überrissene Mietzinse verlangen. Dies im Wissen darum, dass es für einzelne Sozialhilfebezüger äusserst schwierig ist, geeignete Wohnungen zu finden.

Aus Sicht der Fraktion FDP.Die Liberalen ist diese Ausnützung einer Notsituation aus zwei Gründen zu bekämpfen. Erstens wird damit indirekter Sozialhilfemissbrauch betrieben. Die öffentliche Hand – und damit letzten Endes der Steuerzahler – wird durch unseriöse Liegenschaftsbesitzer unverhältnismässig zur Kasse gebeten. Die unseriösen Liegenschaftsbesitzer können sich durch Missbrauch des Sozialstaates persönlich unverhältnismässig bereichern. Zweitens wird durch besagtes Verhalten das Image der Hauseigentümer beschädigt. Das Gros der Hauseigentümer hat ein gutes Verhältnis zu seinen Mietern und es werden für beide Seiten faire Mietzinse ausgehandelt. Seriöse Hauseigentümer leiden durch das Verhalten einzelner schwarzer Schafe.

Die Bekämpfung von Sozialhilfemissbrauch mittels überrissener Mietzinse liegt deshalb sowohl im Interesse der öffentlichen Hand als auch der Hauseigentümer. Der Gemeinderat wird deshalb gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Bei wie vielen Wohnungen mit Sozialhilfebezügern ist davon auszugehen, dass die verlangten Mietzinse über den marktüblichen Verhältnissen liegen?
2. Bei wie vielen Wohnungen mit Sozialhilfebezügern ist davon auszugehen, dass mittels der verlangten Mietzinse die SKOS-Richtlinien ausgereizt werden (Miete CHF 900.00/Monat, hohe Nebenkosten)?
3. Was unternimmt die Stadt bisher, um solche Fälle von Sozialhilfemissbrauch zu bekämpfen?
4. Welche politischen Entscheide sind nötig, um den Kampf gegen solche Fälle von Sozialhilfemissbrauch verstärken zu können?

Bern, 18. Februar 2016

*Erstunterzeichnende: Bernhard Eicher*

*Mitunterzeichnende: Mario Imhof, Jacqueline Gafner Wasem, Barbara Freiburghaus, Alexandra Thalhammer, Dannie Jost, Christoph Zimmerli*

**Antwort des Gemeinderats****Vorbemerkungen**

Zwischen dem Sozialdienst und den Vermietern gibt es weder eine privatrechtliche noch eine öffentlich-rechtliche Rechtsbeziehung mit gegenseitigen Rechten und Pflichten. Dementsprechend kann nur die sozialhilfebeziehende Person mit Unterstützung des Sozialdiensts die Angemessenheit von Mietzins oder Nebenkosten überprüfen lassen oder ein Herabsetzungsgesuch nach einer Senkung des Referenzzinssatzes beantragen. Andererseits machen die Mieten einen erheblichen Teil der Sozialhilfeaufwendungen aus. Das Sozialamt hat deshalb ein grosses Interesse an möglichst günstigen und korrekt berechneten Mietzinsen.

Tatsache ist, dass günstiger Wohnraum in der Stadt Bern immer knapper wird. Deshalb ist vermehrt zu beobachten, dass Personen in prekären finanziellen Verhältnissen oder mit einer Ver-

schuldensproblematik Mietverhältnisse eingehen, bei denen der Preis und die dafür gebotene Leistung nicht übereinstimmen. Die Not der betroffenen Personen wird immer wieder ausgenutzt. Verhältnisse, wie sie von den Medien beispielsweise aus Zürich oder Biel geschildert wurden, wo im grösseren Stil von Mietwucher gesprochen werden muss, sind aber in Bern nicht zu beobachten. In Bern handelt es sich bei ungerechtfertigt hohen Mieten bisher um Einzelfälle.

#### *Zu Frage 1:*

Die Sozialhilfe gibt Maximalbeträge für die Mieten vor, welche sich an günstigem Wohnraum orientieren. Die Sozialhilfe übernimmt grundsätzlich keine Mietzinse, welche über den günstigsten, auf dem Markt verfügbaren Mieten liegen. Die von der Sozialhilfe akzeptierten Maximalbeträge sind in einer Richtlinie „Mietzins“ festgelegt<sup>1</sup>. Werden diese Mietzinslimiten<sup>2</sup> beim Eintritt in die Sozialhilfe noch nicht eingehalten, wird im Einzelfall geprüft, ob und innert welcher Frist ein Umzug in eine billigere Wohnung zumutbar ist. Ist dies der Fall, wird der die Richtlinie übertreffende Betrag zeitlich befristet übernommen, verbunden mit der Weisung, eine neue Wohnung mit einer Miete innerhalb der Richtlinie zu suchen. Deshalb liegen die Mietzinse von Sozialhilfebeziehenden grundsätzlich unter den durchschnittlichen marktüblichen Mietzinsen.

#### *Zu Frage 2:*

Daten über das Ausreizen von Mietzinslimiten liegen dem Sozialamt nicht vor. Diese Daten könnten mit vertretbarem Aufwand auch kaum ermittelt werden. Festzuhalten ist aber, dass insbesondere bei unterstützten Einzelpersonen die Mietzinslimite vielfach auch unterschritten wird. Es kann aber nicht übersehen werden, dass diese Limite bei den Vermietern allgemein bekannt ist und teilweise auch ausgeschöpft wird. Wenn der Sozialdienst entsprechende Anzeichen feststellt, geht er der Sache nach.

#### *Zu Frage 3:*

Grundsätzlich kann der Sozialdienst auf die Höhe der Mieten nur sehr beschränkt Einfluss nehmen. Der Sozialdienst hat aber dennoch verschiedene Möglichkeiten, um bei vermutetem Missbrauch zu intervenieren. Voraussetzung hierfür ist, dass die unterstützte Person den Sozialdienst informiert oder dass der Sozialdienst von sich aus Anzeichen für missbräuchliche Mieten feststellt. Im Einzelfall kommen folgende Massnahmen in Frage:

##### *a) Überprüfung von unangemessen hohen Mietzinsen oder Nebenkosten*

Im Einzelfall wird eine Fachperson von Immobilien Stadt Bern beigezogen, um abzuschätzen, ob eine Miete oder die Nebenkosten angemessen sind. Wenn dies bezweifelt werden muss, wird die unterstützte Person angewiesen, die Schlichtungsstelle anzurufen und die Mietkosten überprüfen zu lassen und allenfalls mittels Klage korrigieren zu lassen. Das Sozialamt leistet hierbei wenn nötig Hilfe. In unklaren Situationen kann auch der Verein Sozialinspektion für die Abklärung der Verhältnisse eingesetzt werden. Wenn ein strafrechtlich relevantes Verhalten des Vermieters anzunehmen ist, erstattet der Sozialdienst Strafanzeige.

##### *b) Überprüfung des Mietzinses aufgrund von Hypothekarzinsenkungen*

Der Sozialdienst überprüft gemäss der Richtlinie „Mietzins“ flächendeckend, ob die Mietzinsen gemäss den gesetzlichen Vorgaben an den Referenzzinssatz angepasst werden. Ist dies nicht der Fall, werden Mietzinssenkungen geltend gemacht. Unterstützte Personen erhalten bei Bedarf bei der Durchsetzung des Mietzinssenkungsanspruchs Hilfe durch den Sozialdienst.

<sup>1</sup> Abrufbar unter <http://www.bern.ch/themen/gesundheit-alter-und-soziales/sozialhilfe/unterstuetzung> und dort unter Mietzins

<sup>2</sup> Die Limiten betragen für 1 Person bis max. Fr. 900.-, 2 Personen bis max. Fr. 1'200.-, 3 Personen bis max. Fr. 1'400.-, 4 Personen bis max. Fr. 1'600.-, 5 Personen bis max. Fr. 1'800.-, je weitere Person zusätzlich Fr. 50.- zuzüglich Nebenkosten

*c) Beizug des Bauinspektors*

Bei Zweifeln, ob eine Wohnung baupolizeiliche Vorschriften verletzt, wird das Bauinspektorat beigezogen. Dies wurde beispielsweise bei der Liegenschaft an der Weissensteinstrasse gemacht. Das Bauinspektorat verlangte in der Folge verschiedene Verbesserungen. Dank dem Beizug des Bauinspektors können wohnhygienisch problematische Situationen, beispielsweise die unbewilligte Einrichtung von Wohnräumen in Kellern, wirksam bekämpft werden.

*d) Beizug des Gesundheitsdiensts*

Beklagen sich sozialhilfebeziehende Personen über Schimmel oder sonstige gesundheitsschädigende Missstände, wird der Gesundheitsdienst eingeschaltet. Dieser macht Vorschläge für eine Verbesserung der Verhältnisse und der Sozialdienst verlangt dann im Namen der Klientel beim Vermieter entsprechende Massnahmen.

*Zu Frage 4:*

Grundsätzlich ist das Problem von zu hohen Mietzinsen und Nebenkosten auf die Tatsache zurückzuführen, dass ein Mangel an Wohnungen besteht. Besonders knapp ist der Bestand an preisgünstigem Wohnraum in ausreichender Qualität. Wichtig ist deshalb die Förderung des Wohnungsbaus im Allgemeinen und die besondere Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Zudem muss dafür gesorgt werden, dass die Stadt selbst ihren günstigen Wohnraum in erster Linie an einkommensschwache Personen vermietet. Die von der Stadt Bern beschlossenen Massnahmen im Mietwohnungssegment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ (GüWR) des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik können dazu beitragen, dass Personen mit bescheidenem Einkommen eher angemessenen Wohnraum in guter Qualität finden. Allerdings bleibt die Tatsache bestehen, dass das Wohnungsangebot in der Stadt Bern weit hinter der Wohnungsnachfrage bleibt. Dies führt u.a. dazu, dass unterstützte Personen teilweise aus der Stadt Bern wegziehen müssen und nur in günstigeren Regionsgemeinden eine angemessene Wohnung finden können.

Bern, 31. Mai 2016

Der Gemeinderat