

Interpellation Fraktion GB/JA (Lea Bill, GB/Ursina Anderegg, GB/Anna Leising, GB): Mietzinserhöhungen bei den städtischen Wohnungen

Mit der Medienmitteilung vom 27. Juli 2023 ¹ hat der Gemeinderat den Entscheid des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik bekannt gegeben, dass per 1. Dezember 2023 die Mietzinse bei den städtischen Wohnungen erhöht werden, durchschnittlich um 6.2%.

Dieser Entscheid wirft Fragen auf. Die städtische Wohnstrategie sieht vor, dass die Stadt Bern schwerpunktmässig preisgünstigen Wohnraum für Menschen tiefer und mittlerer Einkommensklassen fördert. Auch die Teilstrategie Wohnen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hält fest, dass der Fonds marktergänzend tätig ist und das Wohnungsangebot insbesondere auf Personen ausrichtet, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ hochstehendem Wohnraum haben. Mit der Erhöhung der Mietzinse aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes folgt der Gemeinderat nun aber den Entwicklungen im Wohnungsmarkt und steht damit im Widerspruch zu seinem eigenen Anspruch, marktergänzend zu wirken.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation - punkto Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Bern (Leerwohnungsziffer im Juni 2023 bei 0.45% ² und der grundsätzlichen Teuerung bei den Prämien, Energiepreisen, Lebensmitteln, etc. - ist der Entscheid, die Mieten der städtischen Wohnungen zu erhöhen, besonders unverständlich. Ein grosser Teil der Bevölkerung ist von der Teuerung betroffen und es darf nicht sein, dass steigende Mieten das Fass zum Überlaufen bringen. Und es darf erst recht nicht sein, dass die Stadt eine zusätzliche Teuerungstreiberin für die Stadtbevölkerung ist.

Die Unterzeichnenden bitten den Gemeinderat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Trotz Erhöhung des Referenzzinssatzes ist es bei Weitem nicht so, dass alle privaten Eigentümerinnen eine Mietzinserhöhung beschlossen haben. Wieso geht hier die Stadt Bern weiter als private Eigentümerinnen? Wie ist der Entscheid mit der städtischen Wohnstrategie und der Teilstrategie Wohnen des Fonds vereinbar?
2. Welches Gremium entscheidet auf welcher Grundlage über Mietzinsmodelle von städtischen Liegenschaften?
3. Gemäss Medienmitteilung sind die Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» noch ausgeschlossen. Muss also damit gerechnet werden, dass in den nächsten Jahren auch bei diesen Wohnungen mit Mietzinserhöhungen folgen?
4. Armutsgefährdete und -betroffene Personen leben nicht nur in den sogenannten GüWR-Wohnungen. Inwiefern gibt es eine soziale Abfederung bzw. eine Abstufung anhand finanzieller Möglichkeiten bezüglich der restlichen Wohnungen?
5. Wie viele Schlichtungsverfahren sind bis heute initiiert worden betreffend städtischer Wohnungen? Wie hoch schätzt der Gemeinderat die Kosten für diese Verfahren ein?
6. Bezieht sich die Mietzinserhöhung einzig auf private Wohnungen oder sind auch städtische Liegenschaften betroffen, die zum Beispiel von Vereinen oder städtischen Dienststellen genutzt werden? Falls auch solche Liegenschaften betroffen sind: Kann hier genauer das Ausmass der Erhöhungen beziffert werden (Anzahl Liegenschaften und Betroffene und konkrete Erhöhung)?

¹ https://www.bern.ch/mediacenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/mietzinserhoehung-fuer-staedtische-wohnungen

² [file://bgov.ch/users/Homes/UAC272/Documents/Downloads/LWZ_2023%20\(2\).pdf](file://bgov.ch/users/Homes/UAC272/Documents/Downloads/LWZ_2023%20(2).pdf)

Bern, 24. August 2023

Erstunterzeichnende: Lea Bill, Ursina Anderegg, Anna Leissing

Mitunterzeichnende: Mirjam Arn, Katharina Gallizzi, Jelena Filipovic, Seraphine Iseli, Vanessa Sallamanca, Mahir Sancar, Anna Jegher, Nora Joos, Franziska Geiser

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Seit Einführung des Referenzzinssatzes 2008 ist dieser in acht Schritten von anfänglich 3,25 Prozent auf 1,25 Prozent im Juli 2020 gesunken. Die Stadt hat diese Zinssenkungen stets in Form von Mietzinssenkungen an die Mieterschaft städtischer Wohnungen weitergegeben. Während die Marktmieten in der Stadt Bern in diesem Zeitraum weiter angestiegen sind, hat die städtische Mieterschaft über die Jahre nicht mehr, sondern in der Regel weniger fürs Wohnen bezahlt. Die Information, ob bzw. in welchem Umfang private Eigentümer*innen seit Einführung des Referenzzinssatzes Zinssenkungen weitergegeben haben, steht der Stadt Bern nicht zur Verfügung. Insbesondere nicht bekannt ist, ob ein Teil der privaten Eigentümer*innen das mehrmalige Sinken des Referenzzinses nicht an ihre Mieterschaft weitergegeben hat und somit jetzt auch nicht die Mieten erhöhen kann.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat gemäss Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement) den Auftrag, die Verwaltung des Finanzvermögens der Stadt Bern nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betreiben. Mit dem Ende der Negativzinsen sind die Finanzierungskosten für den Fonds gestiegen. Bei geplanten Neugeldaufnahmen von 40 Mio. Franken steigen die budgetierten Zinskosten 2024 gegenüber dem Budget 2023 von Fr. 200 000.00 auf 1,2 Mio. Franken. Ohne Erhöhung der Mietzinsen könnte der Fonds längerfristig seinen gesetzlichen Auftrag nicht mehr erfüllen. Die Anhebung der Mieten ist somit notwendig, um die bestehenden Liegenschaften auch in Zukunft wirtschaftlich betreiben zu können und gleichzeitig wohnpolitisch handlungsfähig zu bleiben.

Sowohl die Wohnstrategie als auch die Teilstrategie Wohnen des Fonds werden durch die Mietzinserhöhungen deshalb nicht in Frage gestellt. Die Mietzinsen der Fondswohnungen sind zudem auch nach der Anpassung im Vergleich mit ortsüblichen Mietzinsen als moderat zu bezeichnen.

Zu Frage 2:

Gemäss Artikel 7 Absatz 3 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) legt die Betriebskommission des Fonds im Rahmen der Richtlinien des Gemeinderats die Grundsätze für die Gestaltung der Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen fest.

Zu Frage 3:

Da die Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) an armutsgefährdete und armutsbetroffene Personen/Familien vermietet sind, wurde bei der jüngsten Erhöhung des Referenzzinssatzes auf eine Mietzinserhöhung verzichtet. Je nach Zinsentwicklung muss aber auch eine Mietzinserhöhung für GüWR-Wohnungen geprüft werden. Eine Anpassung der GüWR-Mietzinsen bei weiteren Zinsschritten kann nicht ausgeschlossen werden.

Zu Frage 4:

Bei den Wohnungen, welche nicht im Segment GüWR vermietet sind, ist seitens des Fonds weder eine soziale Abfederung noch eine Abstufung anhand der finanziellen Möglichkeiten vorgesehen. Der Fonds erhebt hier keine Daten über die Einkommens- und Vermögenssituation der jeweiligen

Mietenden. Armutsbetroffene Personen, die nicht in GüWR-Wohnungen leben, haben die Möglichkeit, beim Sozialamt prüfen zu lassen, ob Anspruch auf Sozialhilfe besteht.

Dass die Mieten auch nach der Mietzinserhöhung immer noch moderat sind, macht folgendes Beispiel einer Mietpartei deutlich, die bereits am 1. Mai 2008 einen Mietvertrag hatte und deren Wohnung seither keiner wertvermehrenden Instandsetzung unterzogen wurde (3-Zimmer-Wohnung, 77 m²):

gültig ab	Nettomietzins in Fr.	Referenzzinssatz in %
01.05.2008	951	3.25
01.01.2010	933	3.00
01.05.2011	917	2.75
01.05.2012	893	2.50
01.11.2012	870	2.25
01.05.2014	850	2.00
01.11.2015	829	1.75
01.11.2017	813	1.50
01.07.2020	802	1.25
01.12.2023	855	1.50

Das Beispiel zeigt, wie der Mietzins entsprechend den Referenzzinsen immer gesunken ist und per 1. Dezember 2023 aufgrund des neuen angehobenen Referenzzinssatzes erstmals steigen wird, aber immer noch deutlich unter dem Anfangszins von 2008 liegt. Neben der Anpassung an den erhöhten Referenzzinssatz beinhaltet die Erhöhung auch eine Angleichung an den Landesindex der Konsumentenpreise sowie eine allgemeine Kostensteigerung.

Zu Frage 5:

Von 1 450 Parteien, die von einer Mietzinserhöhung betroffen sind, wurde lediglich ein Schlichtungsgesuch bei der zuständigen Schlichtungsstelle eingereicht. Die Kosten dieses Verfahrens dürften in der Grössenordnung von Fr. 1 000.00 zu liegen kommen.

Zu Frage 6:

Die Wohnungen des Fonds werden teilweise auch Institutionen wie Wohnenbern, der Heilsarmee oder dem Sozial- und Asylsozialdienst der Stadt Bern vermietet. Gegenüber diesen Institutionen wurden folgende Mietzinserhöhungen ausgesprochen:

Wohnenbern:	35 Erhöhungen; Erhöhung im Durchschnitt 6,6 %
Heilsarmee:	5 Erhöhungen, Erhöhung im Durchschnitt 6,6 %
Sozialdienst/Asylsozialdienst:	31 Erhöhungen, Erhöhung im Durchschnitt 5,8 %

Bern, 22. November 2023

Der Gemeinderat