

V2310 Interpellation (SP/Juso) „Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen“

Beantwortung; Direktion Bildung und Soziales

Vorstosstext

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 und weil die Gemeinde Köniz auch Wohnungen vermietet, bitten die Unterzeichnenden den Gemeinderat die Beantwortung der folgenden Fragen:

- Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Köniz voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?
- Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der AHV/IV-Zusatzleistungen? Um wieviel werden die Wohnzuschüsse ansteigen müssen, wenn die Mieten nun aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?
- 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 vorzugehen können?
- Kann sich der Gemeinderat vorstellen, Mieter:innen bei der Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten zu unterstützen?
- Unterstützt der Gemeinderat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiteren Massnahmen können in Köniz unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen, und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?
- Welche Massnahmen erwartet Köniz vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?
- Neun Kantone¹ in der Schweiz kennen die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses, gemäss Artikel 270 Absatz 2 des Obligationenrechts. Befürwortet der Gemeinderat die Einführung dieser Formularpflicht in Köniz?

¹ https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/04_Mietrecht/41_Mietrecht/verzeichnis_formularpflichtfuerdenanfangsmietzinsgemeassart270ab.pdf.download.pdf/Verzeichnis_Formularpflicht_Anfangsmietzins-d.pdf

Eingereicht

19.06.2023

Unterschrieben von 17 Parlamentsmitgliedern

Franziska Adam, Isabelle Steiner, Matthias Stöckli, Géraldine Boesch, Michaela Bajraktar, Celik Bülent, Vanda Descombes, Rahel Gall, Simon Stocker, Daniel Hofer, David Müller, Monika Röthlisberger, Christina Aebischer, Isabelle Feller, Lukas Erni, Arlette Mürner, Christine Müller

Antwort des Gemeinderates**Vorbemerkungen:**

Die Thematik hat auf verschiedene Bereiche der Gemeinde Köniz Auswirkungen. Im Einflussbereich der Gemeinde liegt die Sozialhilfe (z. B. dort wo der Sozialbehörde Kompetenzen zustehen) und die von der Abteilung Immobilien verwalteten Liegenschaften der Gemeinde. Nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Köniz liegt die Thematik bei den Ergänzungsleistungen zu AHV und Invalidenversicherung. In der Folge deshalb Vorbemerkungen zu den drei Bereichen:

Sozialhilfe:

Seit 2009 ist der Referenzzinssatz neun Mal gesunken. Der Dienstzweig Sozialberatung setzte in den Jahren 2014 im Rahmen eines Pilotprojektes und im Jahr 2015 flächendeckend und anschliessend systematisch die Anpassung der Mietzinse an den aktuellen Referenzzinssatz bei der Klientschaft durch. Die jährliche Einsparung war (Stand Oktober 2015) CHF 173'000 pro Jahr. Insofern ist, sollten die Vermieterinnen und Vermieter die Zinse anheben, mit einer Kostensteigerung aufgrund der Nettomietkostensteigerung zu rechnen. Es ist auch damit zu rechnen, dass viele Vermieter berechtigt sind, diesen Schritt zu unternehmen, weil sie die Mietsenkungen in den vergangenen Jahren den Mieterinnen und Mietern gewährt haben. Der Dienstzweig Sozialberatung wird im Rahmen der Beratungsgespräche selbstverständlich im Einzelfall prüfen, ob die allfälligen Mietzinserhöhungen rechters sind. Bei Bedarf wird die Klientschaft angehalten, die nötigen Schritte, allenfalls mit der Unterstützung der Sozialarbeitenden, zu unternehmen. Der Mieterverband stellt auf seiner Homepage einen [Mietzinsrechner](#) zur Verfügung, mit welchem mit wenig Aufwand und ohne Vorkenntnisse einfach überprüft werden kann, ob die vom Vermieter oder von der Vermieterin angekündigte Mietzinserhöhung rechters ist. Die Mietzinslimiten in der Sozialhilfe wurden während der vergangen "Referenzzinssatzreduktionsphase" nicht reduziert, mindestens in vielen Gemeinden der Region. Im Seeland gab es Sozialdienste, welche die Mietzinslimiten senkten, wohl teilweise auch aufgrund anderer Überlegungen.

Aufgrund der Empfehlungen der ehemaligen Kommission Soziales der Regionalkonferenz Bern-Mittelland wurden in Köniz in der Vergangenheit die Mietzinslimiten für die Sozialhilfe von der Sozialbehörde festgesetzt. Die letzte Anpassung fand per 1. März 2011 statt. Die Abteilungsleitung prüft laufend, ob Handlungsbedarf besteht. Eine Anpassung der Ansätze sollte nach Ansicht der zuständigen Abteilung in der Region Bern koordiniert und abgesprochen werden. Aufgrund der nun steigenden Mietzinse hat die Abteilungsleitung eine Überprüfung der Mietzinssituation in der Sozialhilfe von Köniz bereits in die Wege geleitet. Eben solche Anstrengungen laufen via Berner Konferenz für Sozialhilfe, Kindes- und Erwachsenenschutz. Eine Auswertung wird per Ende 2023 sinnvoll sein, da die Mietzinserhöhungen erst frühestens per Oktober 23 erfolgen werden. Resultate sind im 1. Quartal 24 zu erwarten. Ob einige Liegenschaftsverwaltungen allenfalls die zweite zu erwartende Referenzzinssatzerhöhung abwarten, um den administrativen Aufwand zu reduzieren, wird sich weisen. Entsprechend würden in diesem Fall die Effekte erst zu einem noch späteren Zeitpunkt Auswirkungen haben.

Die meisten Sozialdienste in der Agglomeration haben mit wenigen Abweichungen dieselben Ansätze, wie sie in Köniz gelten. Die Stadt Bern hat die Ansätze um CHF 100 bis CHF 150, je nach Haushaltsgrösse, generell vor wenigen Monaten erhöht.

Von der Abteilung Immobilien verwaltete Wohnungen:

Die Abteilung Immobilien kann nur über die von ihr bewirtschafteten Wohnungen im Finanzvermögen der Gemeinde Köniz Auskunft geben. Die Pensionskasse (PK) der Gemeinde Köniz sowie die Genossenschaft Wohnen Köniz (GWK) haben entschieden und den Dienstzweig Immobilienbewirtschaftung innerhalb der Abteilung Immobilien beauftragt, die Mietzinserhöhungen per 01.11.2023 durchzuführen. Beide Institutionen hatten 2020 bei Ausbruch der Pandemie sämtliche Mietzinse auf Basis 1.25% angepasst. Die GWK würde Ende Jahr bei einer weiteren Anhebung des Referenzzinssatzes bis auf Weiteres auf Mietzinserhöhungen verzichten.

Im Finanzvermögen befinden sich 146 Wohnungen. 10 Mietverträge basieren bereits auf einem Satz von 1.5%. Bei 136 Wohnungen schlägt die Abteilung Immobilien dem Gemeinderat vor, die Mietzinse per 01.12.2023 ebenfalls anzuheben.

Ergänzungsleistungen zu AHV und IV:

Die Richtlinien für die Berechnung der Ergänzungsleistungen erlässt der Bundesrat. Wer Ergänzungsleistungen bezieht, konnte bis 2021 eine maximale Mietpauschale pro Jahr von CHF 13'200 bei einer Einzelperson und CHF 15'000 für Ehepaare/Mehrpersonenhaushalte anrechnen lassen. Die Ergänzungsleistungen berücksichtigen ab Januar 2022 die unterschiedlichen Mietzinsbelastungen in den Grosszentren (Region 1), in der Stadt (Region 2) und auf dem Land (Region 3) sowie die Anzahl Personen, die gemeinsam in einem Haushalt leben. Köniz ist in der Region 2. Bei Alleinlebenden gilt ein Mietzinsmaxima pro Monat von CHF 1'420, bei Ehepaaren ohne Kinder CHF 1'685, Ehepaare mit einem Kind CHF 1'845 und Ehepaare mit zwei und mehr Kindern CHF 2'010. Weitere Angaben sind [hier](#) zu finden.

Mietzinse, welche diese Maximalbeträge noch nicht erreichen, können bei den Ergänzungsleistungen auf Verlangen der Bezüger/innen (bzw. im Rahmen der Meldepflicht) angepasst werden.

Frage 1

Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Köniz voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?

Der Gemeinderat ist nicht in der Lage die Frage zu beantworten, wie viele Mietverträge in Köniz von einer Mietzinserhöhung aufgrund der Anpassung des Referenzzinssatzes betroffen sein werden. Der Gemeinderat verfügt weder über genaue Informationen über die Anzahl der in Köniz laufenden Mietverträge noch über Details wie z. B. in wie vielen Mietverhältnissen in den vergangenen Jahren die Mieten aufgrund des Referenzzinssatzes reduziert wurden oder wie viele Verträge bereits mit einem Referenzzinssatz von 1.25 abgeschlossen wurden. Zudem werden weitere Faktoren massgebend sein, wie beispielsweise der lokale Immobilienmarkt.

Frage 2

a.) *Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe?*

Im Jahr 2022 wurden rund CHF 7'500'000 Nettomieten und rund CHF 1'500'000 Nebenkosten im Rahmen der Budgetberechnungen in der Sozialhilfe eingerechnet.

b.) *Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der AHV/IV Zusatzleistungen?*

Diese Angaben stehen uns nicht zur Verfügung.

c.) *Um wieviel werden die Wohnzuschüsse ansteigen müssen, wenn die Mieten nun aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?*

Wie eingangs ausgeführt, wird die Kostenentwicklung betreffend Mietzinse in der Sozialhilfe zu gegebenem Zeitpunkt ausgewertet und analysiert. Aufgrund der Tatsache, dass die Ansätze in den vergangenen Jahren bei sinkendem Referenzzinssatz nicht reduziert wurden, kann nicht ohne weiteres der Rückschluss gezogen werden, dass die Mietzinsansätze unmittelbar erhöht werden müssen. Ob für eine Erhöhung die allgemeine Teuerung und Kostenentwicklung sprechen könnte wird sich weisen. Betreffend den Mietansätzen bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen kann davon ausgegangen werden, dass auf Bundesebene die Mietkosten sicher beobachtet werden. Allerdings sind die maximal anrechenbaren Mietzinsansätze erst vor kurzer Zeit angehoben worden.

Frage 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 vorzugehen können?

Die Thematik der Mietzinserhöhung aufgrund der Anpassung des Referenzzinssatzes ist medial sehr präsent. Personen mit Zugang zu Zeitungen, sozialen Medien etc. sind informiert. Die Homepage des Mieterverbandes ist einfach zu finden, leicht verständlich geschrieben und der Kostenrechner ohne viel Aufwand und ohne Kenntnisse leicht zu bedienen. Beratungsangebote für Personen, die trotzdem auf Unterstützung angewiesen sind, können und werden die Angebote von Beratungsstellen wie den Pro-Werken, kirchliche Anlaufstellen etc. oder direkt beim Mieterverband nützen können. Die Abteilung Soziales unterstützt die Klientschaft wo nötig im Rahmen der Sozialhilfe und auch im Bereich des Erwachsenenschutzes. Beziehende von Ergänzungsleistungen werden auf die vorerwähnten Hilfsangebote aufmerksam gemacht. Der Gemeinderat kann jedoch nicht sicherstellen, dass sich alle Mieterinnen und Mieter entsprechend informieren und allenfalls die nötigen Schritte unternehmen.

Frage 4

Kann sich der Gemeinderat vorstellen, Mieter:innen bei der Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten zu unterstützen?

Der Gemeinderat sieht keine rechtliche Grundlage, um ein solches Angebot bereitstellen zu müssen und in privatrechtliche Angelegenheiten einzugreifen. Aufgrund der finanziellen Situation der Gemeinde beabsichtigt der Gemeinderat nicht, ein solches freiwilliges Angebot bereitzustellen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass es vertretbar ist, die Personen, welche um Hilfestellungen ersuchen, an die vorgenannten Stellen zu verweisen.

Frage 5

Unterstützt der Gemeinderat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiteren Massnahmen können in Köniz unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen, und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?

Der Gemeinderat ortet dieses Anliegen nicht in seinem Zuständigkeitsbereich. Noch wenn er das Anliegen unterstützen möchte und Einfluss nehmen wollte, sieht er keine gesetzliche Grundlage, um wirksam auf den Mietmarkt und folge dessen Einfluss auf die Kaufkraft nehmen zu können. Eine periodische Renditenkontrolle würde im Übrigen voraussetzen, dass die Vermieter gesetzlich verpflichtet wären, in regelmässigen Abständen nahezu vollumfängliche Einsicht in deren Liegenschaftsdokumente zu gewähren. Dies ist nicht der Fall.

Frage 6

Welche Massnahmen erwartet Köniz vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?

Der Gemeinderat erwartet vom Bund keinerlei Massnahmen zwecks Eindämmung des Mietzinsanstiegs. Der Bund hat seit Bestehen des Referenzzinssatzes ab 2008 sämtliche möglichen Zinsschritte nach Unten in den Referenzzinssatz einfliessen lassen. Es entspricht dem Willen des Gesetzgebers und der Logik der Finanzmärkte, dass umgekehrt bei Erhöhungen des Leitzinses durch die Nationalbank auch die Zinsen für Festhypotheken ansteigen und entsprechend auch der Referenzzinssatz wieder steigt. Die Teuerung wird durch diesen Effekt nur vorübergehend angeheizt.

Frage 7

Neun Kantone in der Schweiz kennen die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses, gemäss Artikel 270 Absatz 2 des Obligationenrechts. Befürwortet der Gemeinderat die Einführung dieser Formularpflicht in Köniz?

Das Gesetz räumt Kantonen mit Wohnungsmangel die Kompetenz ein, dafür zu sorgen, dass der Anfangsmietzins mit einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden muss. Die Formularpflicht verpflichtet den Vermieter, dem Mieter den Mietzins des Vormieters mitzuteilen und zu

begründen. Dem Gemeinderat scheint es unerheblich, welche Haltung er in dieser Frage hat, da dieses Ansinnen auf kantonaler Ebene angesiedelt ist. Insofern erachtet es der Gemeinderat als sinnvoll, diese Frage auf kantonaler Ebene zu erörtern. In dieser Angelegenheit wurde denn auch die Motion 134-2012 mit [83 zu 45](#) Stimmen am 23. Januar 2013 abgelehnt, ebenso die Motion [105-2018](#) am 13. Juni 2019 mit [58 Ja zu 81 Nein bei 2 Enthaltungen](#).

Köniz, 09. August 2023

Der Gemeinderat