

1606 Interpellation (SP Köniz) "Köniz sozial: mit einer Mietfachstelle die Könizer Mieterinnen und Mieter stärken"

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

Die Schweiz ist nach wie vor mehrheitlich ein Volk von Mieterinnen und Mietern. Der Mieteranteil ist zwar schweizweit im Sinken begriffen, doch betrug er im Jahr 2013 immer noch rund 58% (gemäss Bundesamt für Statistik). Eine Wohnungskündigung und ein damit einhergehender Wohnungswechsel ist daher für viele Bewohnerinnen und Bewohner eine potentielle Realität.

Die Mieterschaft befindet sich in einem Abhängigkeitsverhältnis zur Vermieterschaft. Dies zeigt das Beispiel der Überbauung am Thomasweg, wo sich viele Könizerinnen und Könizer aufgrund eines Neubauprojektes auf die Suche nach neuem Wohnraum machen müssen. Insbesondere ältere Menschen haben dabei – dies zeigt die Berichterstattung in der Sonntagszeitung vom 31. Jan. 2016 – erhebliche Schwierigkeiten. Denn sie werden auf dem Wohnungsmarkt systematisch benachteiligt. So betreffen bspw. 32 Prozent der Kündigungen Pensionierte zwischen 65 und 74 Jahren, die aber nur 12 Prozent der Schweizer Bevölkerung ausmachen. Gleichzeitig ziehen ältere Menschen bei der Wohnungssuche oft den Kürzeren, da sie mit der Geschwindigkeit eines Wohnungswechsels und den oft nur noch im Internet ausgeschriebenen Wohnungen nicht mehr Schritt halten können. Eine Beratung auf Gemeinde-Ebene könnte hier Unterstützung geben und namentlich die älteren Könizerinnen und Könizer bei der Wohnungssuche stärken.

Zu prüfen wäre u.E. unter anderem die Schaffung einer Mietfachstelle, wie sie auch andere Gemeinden kennen. Neben der Beratung bei Wohnungswechseln könnte eine solche Mietfachstelle auch weitere Unterstützungs-Leistungen anbieten. So könnte diese Fachstelle z.B. Sozialhilfebezüglerinnen und –bezügern helfen, ihre Ansprüche gegenüber der Vermieterschaft z.B. beim Durchsetzen von Mietsenkungen durchzusetzen. Im 2015 wurde diese Anpassung an den sog. Referenzzinssatz durch die Sozialarbeitenden des Sozialdienstes vorangetrieben. Dies generierte gemäss Verwaltung jedoch einen erheblichen Zusatzaufwand, welcher bei der Begleitung der Klientel wahrscheinlich wieder eingespart werden musste. Die Gemeinde Biel hat hierbei einen anderen Weg gewährt und eine eigene Mietfachstelle eingerichtet. Es stellt sich daher die Frage, ob eine fachlich geeignet ausgestattete Mietfachstelle fachlichen Support geben könnte, von welchem die Klientel, die Sozialarbeitenden und die Finanzen der Gemeinde Köniz und des Kantons Bern (über den Lastenausgleich) profitieren könnten.

Es stellen sich folgende Fragen an den Gemeinderat:

- Wie charakterisiert sich der Könizer Wohnungsmarkt und welche Entwicklungen zeichnen ihn aus bez. Mieteranteil, Leerwohnungsbestand, Rolle der Gemeindebehörden, etc.?

- Welche Erfahrungen machen andere Gemeinde in der Grösse von Köniz – u.a. die Gemeinde Biel - mit einer Mietfachstelle? Welches sind die Nutzer/-innen und mit welchen Kosten rechnen diese Gemeinden?
- Welche Konzepte haben sich dabei bewährt? Aus welchen Gründen?
- Welche Konzepte scheinen sich nicht zu bewähren? Aus welchen Gründen?
- Wie stellt sich der Gemeinderat zur Idee, eine Könizer Mietfachstelle gemäss obgenannter Überlegungen zu realisieren?
- Welche Rahmenbedingungen müssten in den Augen des Gemeinderates u.a. vorhanden sein, um eine Mietfachstelle für die Mieterinnen und Mieter in Köniz aufzubauen?

Eingereicht

15. Februar 2016

Unterschrieben von 18 Parlamentsmitgliedern

Christian Roth, Christoph Salzmann, Annemarie Berlinger-Staub, Hugo Staub, Werner Thut, Vanda Descombes, Stephe Staub-Muheim, Bruno Schmucki, Ruedi, Lüthi, Markus Willi, Barbara Thür, Christina Aebischer, Iris Widmer, Elena Ackermann, Mathias Rickli, Bernhard Zaugg, Katja Niederhauser, Casimir von Arx

Antwort des Gemeinderates

Bis Ende 2009 waren im Kanton Bern die Mietämter in der Funktion, für welche die Interpellanten in Köniz eine "Mietfachstelle" einrichten wollen. Die Führung der Mietämter lag bei den Gemeinden. Je nach Grösse und Struktur einer Gemeinde waren die Leistungen dieser Mietämter sehr unterschiedlich. Dies hat dazu geführt, dass die kleineren Gemeinden sich i. S. Mietamt zusammengeschlossen haben oder dass sie diese Dienstleistung von einer anderen Gemeinde erbringen liessen (z. B. Oberbalm von Köniz). Die zunehmende Professionalisierung und Verrechtlichung dieser Dienstleistungen, die Einführung einer schweizweit einheitlichen Zivilprozessordnung und der Kostendruck haben den Kanton bewogen, diese Aufgabe auf fünf regionale Schlichtungsbehörden zu übertragen. Für Köniz ist seit dem 1. Januar 2010 die Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland an der Effingerstrasse in Bern zuständig. Der Uebergang vom Mietamt Köniz auf diese Schlichtungsbehörde ist reibungslos verlaufen. Es gab in Köniz fast keine Fehlanrufe. Unterdessen haben sich die Könizer Mieterinnen und Mieter daran gewöhnt, dass die Schlichtungsbehörde in Bern für ihre Anliegen zuständig ist.

Nach der Zentralisierung hat der Kanton seine Beiträge an die Gemeinden gestrichen, welche in Köniz etwa 40 % der Kosten für das Mietamt abgedeckt hatten. Die Liegenschaftsverwaltung, zu welcher das Mietamt gehörte, hat 50 Stellenprozente abgebaut. Neben der neutralen Schlichtungsbehörde können die Mietenden auch die Dienstleistungen des Mieterverbandes in Anspruch nehmen.

Wie charakterisiert sich der Könizer Wohnungsmarkt und welche Entwicklungen zeichnen ihn aus bez. Mieteranteil, Leerwohnungsbestand, Rolle der Gemeindebehörden, etc.?

Die Zuwanderung ist auch in Köniz spürbar. Die Gemeinde wächst langsam aber stetig. Seit Jahrzehnten ist der Gemeinderat bestrebt, die Rahmenbedingungen zu erhalten, damit genügend Wohnraum erstellt wird. Soweit der Gemeinderat dies überhaupt beeinflussen kann, sind dessen Bestrebungen erfolgreich gewesen. Köniz hatte weder überdurchschnittliche Leerstände noch eine Wohnungsnot.

-Welche Erfahrungen machen andere Gemeinde in der Grösse von Köniz – u.a. die Gemeinde Biel - mit einer Mietfachstelle? Welches sind die Nutzer/-innen und mit welchen Kosten rechnen diese Gemeinden?

In Biel wurde 2015 eine Mietfachstelle eingeführt. Diese ist bei der Abteilung Soziales angegliedert und kümmert sich um die Beratung ihrer rund 2500 Klienten in Mietfragen. In Köniz wird diese Aufgabe von den Mitarbeitenden des Dienstzweigs Sozialberatung wahrgenommen. Köniz und Biel sind kaum vergleichbar. Probleme, wie sie die zweisprachige Zentrumsstadt Biel hat, sind in Köniz nicht ansatzweise aufgetreten. Es gibt daher keine Bestrebungen in diese Richtung. Biel ist offenbar die einzige Gemeinde im Kanton Bern, welche eine solche Mietfachstelle eingerichtet hat.

-Welche Konzepte haben sich dabei bewährt? Aus welchen Gründen?

Köniz muss weiterhin dafür sorgen, dass genügend Wohnraum erstellt wird. Bei den Wohnungen für die ältere Bevölkerung zeichnet sich ein Engpass ab. Der Gemeinderat muss die Rahmenbedingungen schaffen, um diesem Engpass zu begegnen. Die Gemeinde kann auch eigenes Land für diesen Zweck zur Verfügung stellen. An verschiedenen Orten laufen entsprechende Planungen.

-Welche Konzepte scheinen sich nicht zu bewähren? Aus welchen Gründen?

Ein Uebermass an Vorschriften und Regulierungen hat sich nirgends dauerhaft bewährt. Diese zielen meistens an den wechselnden Bedürfnissen der Mietenden vorbei.

-Wie stellt sich der Gemeinderat zur Idee, eine Könizer Mietfachstelle gemäss obgenannter Überlegungen zu realisieren?

Der Gemeinderat lehnt diese Idee aus den oben erwähnten Gründen ab. Mit der zentralisierten Schlichtungsbehörde, dem Mieterverband und den häufig vorhandenen Rechtsschutzversicherungen haben die Mietenden heute genügend Möglichkeiten, um ihre Interessen durchzusetzen. Die Gemeinde hat weder die finanziellen noch die personellen Ressourcen, um hier eine Doppelspurigkeit aufzubauen.

Was die Sozialberatung anbelangt, gehört es zu deren wichtigsten Aufgaben, ihre Klienten auch in Mietfragen zu betreuen und zu beraten. Für interne Zwecke kann die Abteilung Soziales auf die Fachkenntnisse der Liegenschaftsverwaltung zurückgreifen, was in der Praxis auch vorkommt.

-Welche Rahmenbedingungen müssten in den Augen des Gemeinderates u.a. vorhanden sein, um eine Mietfachstelle für die Mieterinnen und Mieter in Köniz aufzubauen?

Der Gemeinderat sieht keine Notwendigkeit für den Aufbau einer Mietfachstelle.

Köniz, 11. Mai 2016

Der Gemeinderat