



## Beantwortung

**des dringlichen überparteilichen Postulates 20160149, Fritz Freuler, Grüne, Dana Augsburg-Brom, SP, Ruth Tennenbaum, Passerelle, "Die Mietzinslimiten für Sozialhilfeabhängige der Realität auf dem Wohnungsmarkt anpassen – faire Mieten für Sozialhilfeabhängige"**

Das dringliche überparteiliche Postulat bezieht sich auf den Entscheid der Sozialbehörde die Mietzinsobergrenzen (Mietzinsrichtlinien im Sozialhilfebereich) für 1- bis 4-Personenhaushalte per 1. Februar 2016 anzupassen. Der Gemeinderat beantwortet das Postulat folgendermassen (gemäss Punkte 1-3 des Vorstosses):

1. Der Gemeinderat soll prüfen, den Entscheid der Sozialbehörde zu sistieren, in der Stadt Biel die Obergrenze der Mietzinse für Sozialhilfebeziehende per 1.2.2016 generell für alle Haushaltsgrössen (ausgenommen 5-7- Personenhaushalte) zu senken und damit seine Aufsichtspflicht wahrnehmen.

Die Sozialbehörden beurteilen und entscheiden grundsätzliche Fragestellungen der individuellen Sozialhilfe (Art. 17 Abs. 3 Bst. a Sozialhilfegesetz, SHG, BSG 860.1). Dies beinhaltet Grundsatzentscheide in Bereichen, in denen dem Sozialdienst ein Ermessen zusteht. Dazu gehört unter anderem auch die Entscheidung, wie teuer eine vom Sozialdienst bezahlte Wohnung sein darf (Zitat aus dem Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend SHG Änderung 2011, S. 10, zu Art. 17 Abs. 3 SHG Bst. a). Die Regelungen bezüglich organisatorischer Ausgestaltung der Sozialbehörden sind im Kanton Bern unterschiedlich. In Biel ist die Direktion Soziales und Sicherheit Sozialbehörde (Art. 12 Abs. 3 Organisationsreglement und Art. 20 Abs. 2 Organisationsverordnung).

Gemäss den erwähnten übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen liegt die Kompetenz zur Festlegung einer Obergrenze für die von der Sozialhilfe finanzierten Netto-Mietkosten bei der Sozialbehörde. Der Gemeinderat hat keine direkte Aufsichtsfunktion über die Tätigkeit und Entscheide der Sozialbehörde, diese kommt gemäss Gemeindegesetz (Gemeindegesetz vom 16. März 1998, GG, BSG 170.11) der Regierungsratspräsidentin oder dem Regierungsratspräsidenten zu, soweit keine besonderen Vorschriften vorliegen. Gemäss SHG ist der Rechtsmittelweg an den Regierungsratspräsidenten vorgesehen bei (individuell konkreten) Verfügungen im Einzelfall durch die Sozialdienste sowie von öffentlichen und privaten Trägerinnen oder Trägern im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden (Art. 52 SHG). Das heisst, dass Sozialhilfebeziehende, welche konkret von einem Entscheid der Herabsetzung der Mietzinsobergrenzen betroffen sind, beim Regierungsratspräsidenten Beschwerde gegen die Verfügung erheben können und in diesem Rahmen auch die Herabsetzung anfechten können.

Aus diesen Gründen kann der Gemeinderat weder die Überprüfung noch Sistierung des Entscheids der Sozialbehörde zur Festlegung der Obergrenze der Mietzinslimiten für Sozialhilfebeziehende beschliessen, wie dies von den Postulanten offenbar vorausgesetzt wird.

Wie eingangs erläutert, ist gemäss Organisationsreglement die Direktion Soziales und Sicherheit Sozialbehörde. Aufgrund verschiedener Entwicklungen der letzten Zeit hat der Gemeinderat die Frage der zukünftigen Organisation der Sozialbehörde in Biel vertieft geprüft. Er hat bereits im Grundsatz beschlossen, die Ausübung der Funktionen einer Sozialbehörde in Zukunft breiter abzustützen, diese auf eine externe Fachkommission zu übertragen und die DSS mit der Ausarbeitung einer konkreten Regelung beauftragt, welche auch entsprechende Rechtssicherheit geben soll.

2. Der Gemeinderat soll Bericht erstatten über den Wohnungsmarkt und die Mietzinsentwicklung in der Stadt Biel mit dem Ziel, die Mietzinslimiten für Sozialhilfebeziehende nach fachlichen Kriterien festlegen zu können. Die Festlegung der Limiten soll dazu dienen, dass Armutsbetroffene in Wohnungen leben, die ihrer einkommens- Haushalts- und Familiensituation angemessen sind.

Wie oben unter Ziff. 1 ausgeführt, ist im Kanton Bern die Sozialbehörde abschliessend zuständig für den Entscheid der Obergrenze für die von der Sozialhilfe finanzierten Netto-Mietkosten. Der Gemeinderat ist *nicht* zuständig dafür, einen solchen Entscheid zu treffen und es ist somit ebenfalls *nicht* seine Aufgabe, über die Grundlagen, welche zu einem solchen Entscheid führen, Bericht zu erstatten. Der Gemeinderat kann jedoch die Sozialbehörde zur Berichterstattung einladen und diese dann dem Stadtrat unterbreiten. Dieses Vorgehen steht in Einklang mit der Aufgabe der Sozialbehörde, die Gemeinde über Ihre Arbeit und die wesentlichen Entwicklungen in ihrem Zuständigkeitsgebiet zu informieren (Art. 17 Abs. 6 SHG).

Auf die vorliegende Frage hat die Sozialbehörde dem Gemeinderat zu Handen des Stadtrates folgende Antwort weitergeleitet:

*Zur Festlegung von Mietzinsrichtlinien gibt es in der Schweiz bisher keine einheitliche oder anerkannte Praxis. Sowohl die Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) wie auch der Kanton Bern prüfen zurzeit (wie andere Kantone auch), ob Empfehlungen für Verfahren zur regionalen oder gar kantonalen Mietzinsfestlegung möglich, politisch sinnvoll und ggf. auch durchsetzbar wären.*

*Vorreiter im Kanton Bern in diesem Bereich ist derzeit die Region Seeland (via Verein seeland.biel/bienne) – nicht zuletzt dank dem personellen und finanziellen Engagement der Stadt Biel. Zurzeit ist eine Arbeitsgruppe der Sozialdirektoren des Vereins seeland.biel/bienne, begleitet durch das Büro für Arbeits- und Sozialpolitische Studien, Bern (Büro BASS), daran, einen Leitfaden für eine "koordinierte Mietzinspraxis" im Sozialhilfebereich auszuarbeiten. Unter anderem wirft die Tatsache, dass das Seeland deutlich höhere Sozialhilfelasten trägt als andere Regionen des Kantons Bern, immer wieder Fragen nach Steuerungsmechanismen auf. Ob und wann ein solcher Leitfaden politisch umgesetzt wird, ist zurzeit noch offen. Die Sozialbehörde der Stadt Biel beteiligt sich aktiv an den regionalen Bemühungen um die Koordination der Mietzinse.*

*Schon anfangs 2015 war absehbar, dass auch für das Jahr 2016 noch keine regionalen Empfehlungen zu den Mietzinsrichtlinien der Sozialhilfebehörden vorliegen würden. Die Sozialbehörde der Stadt Biel hat deshalb beschlossen, das Thema Mietzinsrichtlinien in einem ersten Schritt autonom anzugehen. Dies weil das Sozialamt der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF) in seinem Bericht zur Massnahme bezüglich Sozialhilfe in der Stadt Biel, gestützt auf den Analysebericht Ecoplan AG vom 28. Oktober 2013 die Sozialbehörde der Stadt Biel schon (mit Massnahme MC3) aufgefordert hatte, im Rahmen eines Pilotprojektes im Raum Biel die Mietzinslimiten für Sozialhilfebedürftige zu überprüfen und gegebenenfalls zu senken. Eine Veränderung in diesem Punkt wurde von der GEF als Kernelement der Beeinflussung unerwünschter Entwicklungen im Liegenschaftsbereich bezeichnet. Dementsprechend hat die Sozialbehörde der Stadt Biel eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe eingesetzt, welche im zweiten Semester 2015 die Entscheidungsgrundlagen zur Neufestsetzung der Mietzinslimiten erarbeitet hat. Die Arbeitsgruppe hat sich dabei weitgehend auf bekannte Studien zum Wohnungsmarkt und externes Expertenwissen abgestützt. Letztendlich wurde der Entscheid der Sozialbehörde Biel vom Februar 2016, die Mietzinslimiten teilweise zu senken, aufgrund von vertieften Analysen des Wohnungsmarktes in Biel gefällt, wobei das zugrundeliegende Zahlenmaterial und die daraus gewonnenen Schlussfolgerungen mehrfach verifiziert und plausibilisiert wurden.*

In diesem Zusammenhang weist das Büro Bass im Rahmen der erwähnten auf regionaler Ebene laufenden Arbeiten darauf hin, dass auch nach ihren Untersuchungen "die wenigsten Sozialdienste ein vollständig formalisiertes Verfahren anwenden, das es erlauben würde, die Mietzinslimiten direkt aus Angaben zum aktuellen Wohnungsmarkt abzuleiten". Und: "Eine Ausnahme bildet die Stadt Biel, die bei der letzten Anpassung der Mietzinslimiten (Januar 2016) relativ umfangreiche Abklärungen durchführte und dabei insbesondere pro Haushaltsgrösse eine angemessene Wohnfläche definierte. Darauf gestützt wurden anhand der mittleren Quadratmeterpreise von Wüest & Partner die Mietzinslimiten berechnet, wobei auch gewisse "weiche" Faktoren berücksichtigt wurden (z.B. Benachteiligungen von Sozialhilfebeziehenden auf dem Wohnungsmarkt)."

Im Folgenden wird dargelegt, welche Plausibilisierung die Sozialbehörde für ihren Entscheid, die Mietzinslimiten zu senken, vorgenommen hat. Somit wird aufgezeigt, dass die Sozialbehörde die im Postulat geforderten Grundlagen in ihren Entscheid einbezogen hat.

- 2a) Liquidität des Wohnungsmarktes für Sozialhilfebeziehende insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte, die die Mehrheit der sozialhilfeabhängigen Haushalte bilden
- Leerstandsquoten nach Zimmerzahl
  - Leerstandsquoten nach Angebotsmieten innerhalb der Obergrenzen
  - Verfügbarkeit der Leerwohnungen für Sozialhilfeabhängige – Bereitschaft der Vermietenden, sozialhilfebedürftige Personen eine Wohnung zu vermieten

Die Sozialbehörde hat vor ihrem Entscheid die Liquidität des Wohnungsmarktes mit Hilfe der folgenden vorhandenen Möglichkeiten plausibilisiert:

- **Studie Wüest&Partner 2013** ("Wüest & Partner: Wohnungsmarkt in Biel/Bienne – eine Bestandesaufnahme, Schlussbericht vom 23. April 2013): Das Leerstandrisiko wird als "sehr schlecht" eingestuft. Das bedeutet, dass in Biel im Vergleich mit anderen Schweizer Gemeinden Wohnungen tendenziell lange leer stehen. 80% der Bieler Wohnungen sind über 50 Jahre alt. Die Wohnungen, welche ab 2010 gebaut werden, sind rund 30% teurer als die älteren. Für den Wohnungsmarkt im unteren Segment ist diese Ausgangslage günstig. Im Städtevergleich wurde die Anzahl an kleinen Wohnungen in Biel als hoch bewertet, sowohl in Bezug auf die Zimmerzahl (1-3) wie auch auf die Fläche (bis 70m<sup>2</sup>). Die Mietpreise wurden in der Analyse als die deutlich tiefsten aller vergleichbaren Gemeinden beschrieben. Im Unterschied zu den anderen Vergleichsstädten, in denen die letzten Jahre ein Mietpreis-Wachstum von +3% bis +9% stattfand, sind in Biel im gleichen Zeitraum die Mieten um rund 1% gesunken. Biel verfügt ebenfalls über den liquidesten Markt der Vergleichsstädte. Weiter wird in der Studie festgestellt, dass die Mietzinslimiten im Sozialhilfereich bei den kleinen Wohnungen **über** den Marktmieten liegen und dass die Sozialhilfe ein wesentlicher Akteur auf dem Bieler Wohnungsmarkt sei, vor allem bei den kleinen Mietwohnungen. In Biel ist somit die Hürde für Sozialhilfebeziehende, eine Wohnung zu mieten, kleiner als anderswo, denn die Vermieter geben die Wohnungen effektiv auch an Sozialhilfebeziehende Mieter ab.

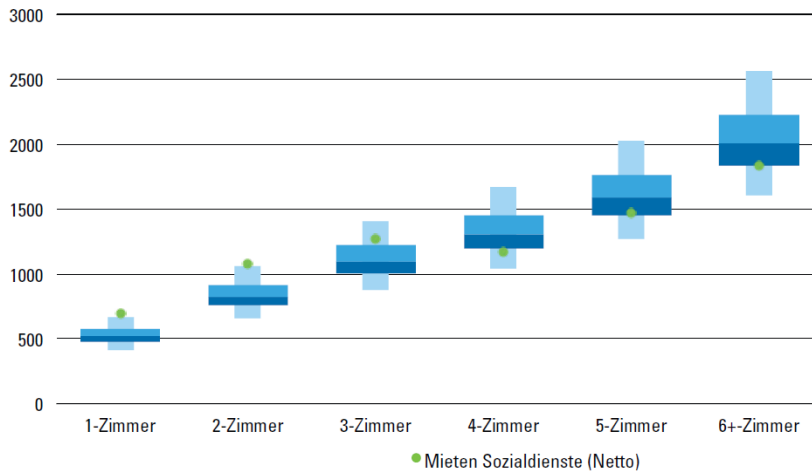


Abb. 1: Bandbreite der Nettomieten pro Monat nach Zimmerzahl in Biel/Bienne und bezahlte Mieten Sozialdienste, Stand: 2. Quartal 2012; halbe Zimmer abgerundet. Quellen: Sozialdienste Biel/Bienne, Wüest & Partner

### Quantilsdarstellung

Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Das 50-Prozent-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90-Prozent-Quantil jene zwischen den 10 Prozent teuersten und den restlichen Angeboten.

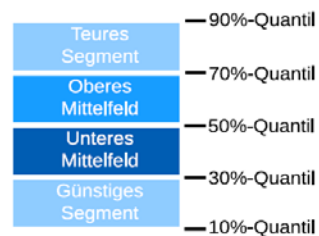


Abb. 2: Erläuterung zu Abb. 1

- Studie Wüest&Partner, Kurzbericht 2015** (Wüest und Partner: Aktualisierte Zahlen zur Bestandsaufnahme, partielle Aktualisierung vom 31.08.2015): Ohne Berücksichtigung der noch immer gleich hohen Mietzinslimiten wie 2013 bewegen sich die Mieten in Biel (Angebotsmieten) auf einem leicht höheren Niveau, wobei die billigsten (rund +3%) sich mehr nach oben bewegten als die teureren.
- Expertengespräche in Biel:** Bezogen auf die veröffentlichten Quadratmeter-Preise von Wüest&Partner AG für die Festlegung von Wohnungsmieten für Sozialhilfebeziehende wäre es ausreichend, auf das untere Band (30%-Quantil) abzustützen, um sicherzustellen, dass Sozialhilfebeziehende tatsächlich eine Wohnung finden.
- Expertengespräche interkantonal:** Im Austausch mit diversen Sozialhilfe- und Mietfachleuten zeigt sich, dass Biel und der Jurasüdfuss eine gänzlich andersliegende soziografische Ausgangslage hat als die anderen Regionen und Städte in der Schweiz. In allen anderen verglichenen Städten herrscht im Gegensatz zu Biel akute Wohnungsnot. Die Zahlen von Wüest&Partner zeigen, dass in Biel ein angemessener Leerwohnungsbestand vorhanden ist.
- Marktbeobachtung:** Es werden laufend Wohnungen im Preissegment der nach unten angepassten Mietzinslimiten angeboten. Zu beachten ist dabei, dass die Mieten in der Regel brutto ausgeschrieben werden. Dies bedeutet, dass die Nebenkosten in diesen Preisen schon inbegriffen sind –die festgelegten Mietzinslimiten hingegen stellen Nettomieten ohne Nebenkosten dar. Diese werden den Sozialhilfebeziehenden jeweils separat vergütet. Auch seit Einführung der neuen Mietzinslimiten, waren für Biel fast

jederzeit genügend Wohnungen ausgeschrieben, deren Nettomieten um oder sogar unter der Limite für Einpersonenhaushalten von CHF 650.- lagen (so allein auf Immoscout24.ch rund 20 Wohnungen). Im Bereich der Limite von CHF 900.- netto für Zweipersonenhaushalte sind es gar laufend über 40 Wohnungen. Nimmt man das sozialhilferechtlich zumutbare Umfeld hinzu (z.B.+15 km), so kommt man auf über 100 Wohnungen im Einpersonbereich und über 200 Wohnungen im Zweipersonenbereich (jeweils nur schon über Immoscout24.ch). Zusätzlich werden günstige Wohnungen oft unter der Hand oder via Anschlagbretter und Gratisinserate vergeben.

- **Analyse der bereits unterstützten Haushalte:** Rund 400 1- und 1 ½ - Zimmer-Haushalte werden zurzeit vom Sozialdienst unterstützt. Die Mieten dieser Haushalte sind im Schnitt deutlich günstiger als die neue Höchst-Limite. Weiter werden rund 600 2- und 2 ½ -Zimmer-Haushalte unterstützt. Von den Kosten her liegen diese unter CHF 750.-. Weiter werden rund 1100 3- und 3 ½ -Zimmer-Haushalte unterstützt, wobei diese im Schnitt unter CHF 950.- kosten. Zusätzlich werden 500 4- und 4 ½ -Zimmer-Haushalte unterstützt, wobei diese im Schnitt unter CHF 1'200.- kosten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass derzeit rund 1'200 Wohnungen über den neuen Mietzinslimiten liegen.
- **Analyse im Rahmen der Referenzzinssatz-Anpassungen:** Die über den Richtlinien liegenden Wohnungen wurden mittels Stichproben und mittels Serienberechnungen überprüft, ob sie bei einer Anpassung an den Rekordtiefen Referenzzinssatz noch immer über den Limiten liegen würden. Für über die Hälfte der Wohnungen, so wurde errechnet, würde die Mietzinssenkung nach geltendem Referenzzinssatz ausreichen, damit sie innerhalb der neuen Limiten zu liegen kommen. Die andere Hälfte wohnt zumeist bereits jetzt in (meist leicht) zu teuren Wohnungen. Darunter befinden sich aber auch deklarierte Ausnahmen, welchen aus sozialen, gesundheitlichen oder anderen individuellen Gründen eine etwas teurere Wohnung zugestanden und von der Sozialhilfe bezahlt wird.

Die Mietzinslimiten wurden somit auf einem Niveau angesetzt, auf welchem in und um Biel ein liquider Markt besteht. Sodann werden spezifische Indikationen (Behinderung etc.) bei der Umsetzung individuell geprüft und berücksichtigt. Der bisher im Vergleich zu anderen Städten sehr gut funktionierende Wohnungsmarkt für genau diese Gruppe (Quote deutlich höher als anderswo) lässt aber den Schluss zu, dass in Biel auch für Sozialhilfebeziehende der Markt funktioniert.

2b) Höhe der Überschreitung der Mietzinslimiten in den Sozialhilfebudgets erfassen und das Verhältnis zwischen Wohnkosten und Grundbedarf/IZ/EF definieren

- Datengrundlage in der Abteilung Soziales schaffen, damit notwendige Aussagen über einen relevanten Zeitrahmen gemacht werden können
- SKOS-Richtlinien / BKSE-Handbuch oder Best-Practice-Beispiele: Festsetzung des Anteils aus dem Grundbedarf, der maximal für die Wohnkosten eingesetzt werden darf.

Bereits heute werden in der Abteilung Soziales der Stadt Biel deutlich mehr Daten erhoben als in anderen Gemeinden und Städten der Schweiz, diese wurden bisher aber nur begrenzt ausgewertet oder verglichen. Die Abteilung Soziales hat sich deshalb im Rahmen ihrer Reorganisation umfassend mit dem Thema Datengrundlagen und Controlling befasst. Seither wird die Datenlage weiter optimiert und deren Koordination mit anderen Akteuren vorangetrieben. Eine präzisere und umfassendere Datenerhebung macht hingegen nur dann Sinn, wenn dies in der ganzen Schweiz in derselben Art und Weise getan wird. Dazu kommt, dass nicht alle Gemeinden ein gleich hohes Interesse haben wie die Stadt Biel, da sie sich punkto Wohnungsmarkt in einer ganz anderen Situation befinden. Es ist deshalb Aufgabe

der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) sowie der Kantone und Städte in diesem Bereich weiterhin aktiv zu bleiben und für einheitliche Standards zu sorgen.

In der Frage der Festlegung der maximal für die Wohnkosten einsetzbaren Sozialhilfeleistungen dürfte aus heutiger Optik in absehbarer Zeit keine kantonale oder nationale Lösung gefunden werden, denn die Akteure haben auch hier zu unterschiedliche Interessen. Sie ist im Rahmen der Berner Konferenz für Sozialhilfe, Kindes- und Erwachsenenschutz (BKSE) und auch in der SKOS zwar schon diskutiert worden, jedoch ohne Ergebnis.

Die Anliegen der Postulanten sind im Rahmen der aktuell beschränkten Möglichkeiten also schon in Umsetzung.

2c) Einbezug der aktuellen Grundlagenforschung zur Armutsbekämpfung des Bundesrates (Nationales Programm zur Prävention und Bekämpfung von Armut)

- Die aktuelle Forschung in diesem Bereich wird laufend beobachtet und durch die Teilnahme in wichtigen Gremien und bei Evaluationen aktiv begleitet. Neben den Aktivitäten in den Gremien von SKOS und BKSE nimmt die Stadt Biel derzeit an einer Studie zur Bekämpfung der Familienarmut des BSV teil.

2d) Koordiniertes Festlegen von angemessenen Mietzinslimiten mit Agglomerationsgemeinden in Zusammenarbeit mit dem Verein seeland.biel/bienne, um einen Wettbewerb unter den Gemeinden zu verhindern

- Erstellen von gemeinsamen Kriterien zur Festlegung der Mietzinse
- Koordinierte Umsetzung der Massnahmen

Wie oben bereits festgehalten (siehe Antwort zu Punkt 2), ist die Sozialbehörde der Stadt Biel in die aktuellen Arbeiten im Verein seeland.biel/bienne zur Koordination der Mietzinspraxis aktiv involviert. Noch ist derzeit aber unbekannt, ob die Umsetzung politisch abgestützt werden kann und schlussendlich auch gelingt. Da die Sozialbehörden in diesen Fragen autonom sind, bedarf es unter ihnen einer Einigung. Auf kantonaler Ebene wird das Thema im Zusammenhang mit der derzeit laufenden Sozialhilfegesetz-Revision diskutiert.

Die Anliegen der Postulanten sind somit aus heutiger Sicht soweit als möglich schon berücksichtigt.

3. Die Aktivitäten der neu geschaffenen Mietfachstelle sollen weiter geführt werden und es sei zu prüfen, ob im Rahmen des Projektes des Vereins seeland.biel/bienne Synergien mit dem Einbezug weiterer Gemeinden in die Mietfachstelle erzielt werden können.

Die im November 2015 geschaffene Mietfachstelle unterstützt die sozialhilfebeziehenden Personen sowie die fallführenden Mitarbeitenden der Abteilung Soziales rund um das Thema Mieten. Die Senkung von unangemessenen Mieten sowie die Bekämpfung von ungerechtfertigten Erhöhungen sind dabei ein zentrales Anliegen. Die Mietfachstelle wird sich in den kommenden Monaten weiterhin mit zahlreichen wichtigen Themen beschäftigen. Dazu gehört unter anderem die Überprüfung der Mietverhältnisse von Personen, welche neu sozialhilfeabhängig werden, die Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden bei Herabsetzungsbegehren, die Anfechtung von Mietzinserhöhungen oder Mängelrügen und Hilfe bei der Anrufung der Mietschlichtungsstelle. Ebenfalls wird die Mitwirkung bei der Sanktionierung von Sozialhilfebeziehenden, welche ihrer Zusammenarbeitspflicht in

Mietangelegenheiten nicht nachkommen, zu den Aufgaben der Mietfachstelle gehören, sowie die Unterstützung der Sozialarbeitenden in komplexen Fragen rund um Mietverhältnisse.

Die regionale Öffnung der Mietfachstelle ist konzeptionell bereits von Beginn weg vorgesehen worden. Die laufenden Arbeiten im Rahmen der Regionalplanung im Verein seeland.biel/bienne konzentrieren sich zurzeit zwar auf die Erarbeitung des Leitfadens für eine koordinierte Mietzinspraxis (siehe dazu oben zu Punkt 2 und Punkt 2d). Der Leiter der Abteilung Soziales konnte jedoch bereits im November 2015 im Rahmen einer regionalen Konferenz der Gemeindepräsidenten die Mietfachstelle und die laufenden Veränderungen rund um die Mietzinsthematik vorstellen.

Eine regionalisierte Mietfachstelle müsste konzeptionell leicht überarbeitet und wenn immer möglich durch den Kanton mitfinanziert werden. Zurzeit liegt der Stadt Biel noch keine konkrete Anfrage einer anderen Gemeinde vor. Dies dürfte sich ändern, wenn auf kantonaler Ebene die allfällige Mitfinanzierung der Aufgaben rund um eine "Regionale Mietfachstelle" geklärt ist. Ein entsprechendes kantonales Postulat wurde vom Grossen Rat überwiesen (in Punkt 2 und 3 als Postulat überwiesene Motion 278-2015 Müller, "Kostensenkung über mietrechtliche Anpassungen").

Aus den dargelegten Gründen beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, das eingereichte dringliche überparteiliche Postulat 20160149 erheblich zu erklären und als erfüllt abzuschreiben.

Biel, 17. August 2016

#### **Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident:

Der Vize-Stadtschreiber:

Erich Fehr

Julien Steiner

Beilage:

- Dringliches überparteiliches Postulat 20160149

## Dringliches Postulat

Vorstoss Nr./Interv. no:

100144

Termin CF/Débat CM:

10.8.16

Direktion/Délégation:

DSS

Mitbericht/Gorapport:

Stadtkanzlei/Chancellerie municipale

### «Die Mietzinslimiten für Sozialhilfeabhängige der Realität auf dem Wohnungsmarkt anpassen – faire Mieten für Sozialhilfeabhängige»

1. Der Gemeinderat prüft, den Entscheid der Sozialbehörde zu sistieren, in der Stadt Biel die Obergrenzen der Mietzinse für Sozialhilfeabhängige per 1.2.2016 **generell** für alle Haushaltsgrössen (ausgenommen 5-7-Personenhaushalte) zu senken und nimmt damit seine Aufsichtspflicht wahr.

2. Der Gemeinderat erstattet **Bericht** über den Wohnungsmarkt und die Mietzinsentwicklung in der Stadt Biel mit dem Ziel, die Mietzinslimiten für sozialhilfebedürftige Personen nach fachlichen Kriterien festlegen zu können. Die Festlegung der Limiten soll dazu dienen, dass Armutsbetroffene in Wohnungen leben, die ihrer Einkommens-, Haushalts- und Familiensituation angemessen sind.

In einem solchen Bericht sind folgende Realitäten auf dem Wohnungsmarkt zu klären und Voraussetzungen für eine geordnete Umsetzung der Mietzinslimiten zu schaffen:

a) Liquidität des Wohnungsmarktes für Sozialhilfebeziehende insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte, die die Mehrheit der sozialhilfeabhängigen Haushalte bilden

- Leerstandsquoten nach Zimmerzahl
- Leerstandsquoten nach Angebotsmieten innerhalb der Obergrenzen
- Verfügbarkeit der Leerwohnungen für Sozialhilfeabhängige – Bereitschaft der Vermietenden, sozialhilfebedürftigen Personen eine Wohnung zu vermieten

b) Höhe der Überschreitung der Mietzinslimiten in den Sozialhilfebudgets erfassen und das Verhältnis zwischen Wohnkosten und Grundbedarf/LZ/EF definieren

- Datengrundlagen in der Abteilung Soziales schaffen, damit notwendige Aussagen über einen relevanten Zeitrahmen gemacht werden können
- Skos-Richtlinien / BKSE-Handbuch oder Best-Practice-Beispiele: Festsetzung des Anteils aus dem Grundbedarf, der maximal für die Wohnkosten eingesetzt werden darf.

c) Einbezug der aktuellen Grundlagenforschung zur Armutsbekämpfung des Bundesrates (Nationales Programm zur Prävention und Bekämpfung von Armut)

d) koordiniertes Festlegen von angemessenen Mietzinslimiten mit Agglomerationsgemeinden in Zusammenarbeit mit dem Verein seeland.biel/bienne, um einen Wettbewerb unter den Gemeinden zu verhindern

- Erstellen von gemeinsamen Kriterien zur Festlegung der Mietzinse
- Koordinierte Umsetzung der Massnahmen

3. Die **Aktivitäten** der neu geschaffenen **Mietfachstelle** sollen hingegen weiter geführt werden. Die Mietfachstelle soll die Mieten und die Nebenkosten auf Verhältnismässigkeit und Angemessenheit überprüfen, Sozialhilfeabhängigen bei missbräuchlichen Mieten in den Verfahren und in berechtigten Mietzinssenkungsansprüchen unterstützen sowie bei Bedarf generell in Wohnfragen beraten. Besonders Wohnungswechsel mit den Ab- und Übergaben der Wohnungen führen sozialhilfeabhängige Personen mit ihren beschränkten Budgets, minimalen Mieterhaftpflicht-Versicherungsleistungen und oft auch ohne eigene Mietzinsdepots in Situationen, die sie finanziell und persönlich überfordern.