



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 176-2022
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2022.RRGR.294

Eingereicht am: 05.09.2022

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Siegenthaler (Bern, SP) (Sprecher/in)
de Quervain (Bern, Grüne)
Stotzer-Wyss (Büren an der Aare, EVP)

Weitere Unterschriften: 36

Dringlichkeit verlangt: Ja
Dringlichkeit gewährt: Nein 08.09.2022

RRB-Nr.: 284/2023 vom 08. März 2023
Direktion: Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Ablehnung**

Transparenz bei den Vormieten – für faire Mietpreise

Der Regierungsrat wird wie folgt beauftragt:

1. Liegt die Leerwohnungsziffer im gesamten Kantonsgebiet oder in einem der Verwaltungskreise unter 1,8 Prozent, werden die Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrags das in Artikel 270 Absatz 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.
2. Liegt die Leerwohnungsziffer in einer Gemeinde unter 1,5 Prozent, erhält die Gemeinde die Kompetenz, die Formularpflicht auf Gemeindeebene einzuführen.

Begründung:

Die Wohnungspreise steigen auch im Kanton Bern immer stärker an. In Ballungszentren wie Thun oder Bern ist die Leerwohnungsziffer weit unter 1 Prozent, aber auch ländliche Gegenden kommen immer mehr unter Druck. Für Mieterinnen und Mieter ist es dementsprechend schwierig, eine bezahlbare Wohnung auf dem Markt zu finden. Nicht zuletzt angesichts dessen, dass aufgrund der Ukraine-Krise viele Mietende mit steigenden Nebenkosten für Öl und Gas rechnen müssen, ist es unumgänglich, dass präventive Massnahmen zur Dämpfung der Preissteigerungen ergriffen werden. Die Kosten für die Wohnung sind in den meisten Haushalten einer der grössten Ausgabeposten und schlagen sich wesentlich auf die Kaufkraft der Bernerinnen und Berner nieder.

Um missbräuchliche Mieten zu bekämpfen und faire Mietverhältnisse zu stärken, braucht es mehr Transparenz im Berner Mietmarkt. Wenn Mieterinnen und Mieter wissen, wie viel der Vor-

mieter oder die Vormieterin für die Wohnung bezahlt hat, können sie missbräuchliche Erhöhungen der Mietzinsen anfechten. Der Regierungsrat soll deshalb wie in anderen Kantonen und in Artikel 270 Absatz 2 OR vorgesehen die Kompetenz erhalten, eine Formularpflicht einzuführen, und besonders stark von Wohnungsmangel betroffenen Gemeinden erlauben, diese einzuführen. Die Formularpflicht verpflichtet den Vermieter oder die Vermieterin, auf dem Mietvertrag offenzulegen, wie hoch die Vormiete war. Exorbitante Erhöhungen, die vom nationalen Mietrecht verboten sind, können die Mietenden so erkennen und anfechten. Das stärkt diejenigen, die an fairen Mietverhältnissen interessiert sind – Vermietende und Mietende – und hat insgesamt einen dämpfenden Effekt auf die steigende Mietzinsentwicklung im Kanton. Es ist zudem ein einfaches unbürokratisches Instrument, das sich in anderen Kantonen bestens bewährt hat.

Begründung der Dringlichkeit: Die Mietenden sind aktuell stark unter Druck, und die Leerwohnungsziffer sinkt. Es müssen so rasch wie möglich präventive Massnahmen ergriffen werden, welche die Mietzinserhöhungen dämpfen.

Antwort des Regierungsrates

Der Regierungsrat teilt die Sorge um einen gut funktionierenden Mietmarkt und die – insbesondere aufgrund der stark gestiegenen Öl-, Gas- und Strompreise – steigenden Nebenkosten. Aus Sicht des Regierungsrates ist der Mietmarkt in der Mehrheit der Verwaltungskreise angespannt.

Im Kanton Bern beträgt die Leerwohnungsziffer aktuell 1,48 Prozent¹. Die Leerwohnungsziffer wird durch die Gemeinden auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) mittels Befragungen oder Beobachtung des Inseratemarktes erhoben.² Diese Formen der Erhebung sind mit einer grossen Ungenauigkeit behaftet und führen zu einer ungenügenden Datenqualität, die sich vor allem bei kleinen Bezugsgrössen negativ auswirkt. So kann insbesondere in kleinen Gemeinden die Leerwohnungsziffer aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen erheblich schwanken. Auch spiegelt die Leerwohnungsziffer nicht zwingend das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt wieder, denn die Leerwohnungsziffer ist ein Mischindex. Sie enthält neben den dauerhaft zur Miete angebotenen auch die zum Verkauf angebotenen leerstehenden Wohnungen³. Dieser Umstand verfälscht die Aussagekraft der Leerwohnungsziffer in Bezug auf das Mietwohnungsangebot insbesondere dann, wenn sich der Miet- und Eigentumswohnungsmarkt unterschiedlich entwickeln, wie dies in den letzten Jahren der Fall war. Zusammenfassend ist die Leerwohnungsziffer mit vielen Unsicherheiten behaftet, so dass sie nicht als absoluter Massstab zur Beurteilung des Zustands des Mietmarktes gelten kann.

Unter anderem die Kantone Basel-Stadt, Luzern, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich haben die Formularpflicht eingeführt. Die genannten Kantone haben sich ausnahmslos entschieden, die Formularpflicht bei einer Leerwohnungsziffer unter 1,5 Prozent einzuführen. Bis zum heutigen Zeitpunkt haben die genannten Kantone nicht evaluiert, ob mit der Einführung der Formularpflicht die gewünschten Ziele, d. h. Verhinderung von missbräuchlichen Mieten bzw. die Dämpfung der Mietpreise, erreicht wurden. Zu diesem Thema besteht einzig eine Masterarbeit⁴, die zusammenfassend weder eine Korrelation noch eine Kausalität zwischen der Einführung der Formularpflicht und der Höhe der Mietzinse ermitteln konnte.

Aus Sicht des Regierungsrates hat der Anstieg der Mietpreise denn auch primär wirtschaftliche Gründe: So führen die abnehmende Wohnbautätigkeit sowie eine sinkende Leerwohnungsziffer zu einer preistreibenden Verringerung des Angebotsüberhangs. Ebenso beeinflussen die Inflation und der absehbar steigende Referenzzinssatz die Mietpreise. Der Regierungsrat bezweifelt

¹ WEU: Wohnungsbestand, leerstehende Wohnungen, Leerwohnungsziffer im Kanton Bern, 2022

² Bundesamt für Statistik: Leerwohnungszählung - Wegleitung

³ Bundesamt für Statistik: Informationen zu den Leerwohnungen

⁴ https://www.curem.uzh.ch/static/abschlussarbeiten/2016/Lischer_Romana_AbAr_Lg15-16.pdf

daher, dass mit der zwingenden Einführung der Bekanntgabe der Vormieten (mittels Formular) eine messbare Dämpfung der Mietpreise erreicht werden kann. Hinzu kommt, dass die Einführung der Formularpflicht sowohl bei den Vermieterinnen und Vermietern als auch bei der kantonalen Verwaltung (Vorprüfung der Formulare) administrativen Aufwand verursacht.

Auch wenn der Regierungsrat die Sorge um den Mietmarkt teilt, erachtet er eine Einführung der Formularpflicht bei Vormieten nicht als zielführend. Er beantragt daher die Motion abzulehnen.

Verteiler

– Grosser Rat