

**Der Grosse Rat Le Grand Conseil
des Kantons Bern du canton de Berne**

Donnerstag (Vormittag), 13. Juni 2019 / Jeudi matin, 13 juin 2019

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion / Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques

88 2018.RRGR.362 Motion 105-2018 Imboden (Bern, Grüne)

Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete: Mehr Transparenz für Mieterinnen und Mieter

88 2018.RRGR.362 Motion 105-2018 Imboden (Berne, Les Verts)

Communication du loyer précédent aux locataires pour plus de transparence

Präsident. Wir kommen zum letzten Geschäft der JGK, zum Traktandum 88, einer Motion von Grossrätin Imboden «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete [...]». Sie können sich anmelden. Ich gebe das Wort der Motionärin, Grossrätin Imboden.

Natalie Imboden, Bern (Grüne). Es geht in dieser Motion um mehr Transparenz gegenüber Mieterinnen und Mietern. Nach geltendem Recht des Bundes, also gemäss Schweizerischem Obligationenrecht (OR), können die Kantone für ihren Kanton, oder auch nur für einen Teil davon, eine sogenannte Formularpflicht einführen. Das heisst, beim Abschluss eines neuen Mietvertrags weiss man, was der Vormieter oder die Vormieterin für die Miete bezahlt hat. Dieses System ist bereits heute in verschiedenen Kantonen erprobt und hat sich bewährt. Weshalb macht ein solches System überhaupt Sinn?

Wie ein Bericht des Regierungsrates vom Mai 2018 zeigt, sind auch im Kanton Bern die Mietpreise in den letzten Jahren gestiegen. Laut einer konkreten Zahl aus den Jahren 2003 und 2015 – das sind die Zahlen, welche ausgewertet wurden – sind die Mieten im Kanton Bern um 11.9 Prozent gestiegen; es handelt sich um Durchschnittswerte. Sie alle wissen, dass die Teuerung während derselben Zeit nicht um dieses Niveau gestiegen ist. Die Teuerung betrug circa 4,7 Prozent. Das heisst, die Mieten sind deutlich mehr gestiegen als die Einkommen der Leute. Sie alle wissen, dass ein grosser Teil der Bernerinnen und Berner zur Miete lebt. Konkret handelt es sich um circa 58 Prozent. Sehr viele davon sind von steigenden Mietpreisen betroffen. Zugegeben: Das Thema ist in Städten und in Gemeinden akzentuiert, in welchen es zu wenige Wohnungen gibt oder wo es einen grossen Druck gibt, dass mehr Leute dort wohnen wollen. Es ist auch bekannt, dass bei Mieterwechsel der Moment ist, wo die Mietzinse am meisten steigen. Deshalb schafft die Formularpflicht Transparenz und kann als präventives Instrument eine kostendämpfende Wirkung entfalten. Neumieterinnen und -mieter erkennen allfällige Mietaufschläge sofort und können sich nach den Gründen erkundigen. Sie können allenfalls auch die ihnen gemäss dem Mietrecht zustehenden Instrumentarien einsetzen, welche eine Überprüfung verlangen. Der administrative Aufwand für die Vermietenden ist klein; es ist erprobt und daher eine gute Sache. Wir alle wissen, dass die Wohnkosten den grössten Ausgabenposten in jedem Haushaltsbudget darstellen, und deshalb ist dies von grosser volkswirtschaftlicher und sozialer Bedeutung.

Im Gegensatz zu einer ähnlichen Motion im Jahr 2012 (*M 134-2012*) und der ablehnenden Antwort der Regierung damals hat sich die Ausgangslage mehrfach geändert. Weitere Kantone haben dieses System eingeführt. Ich erinnere daran, dass der Kanton Basel-Stadt im letzten Jahr aufgrund einer Volksabstimmung diese Formularpflicht einführte. Im Kanton Luzern wird im nächsten Jahr aufgrund einer Volksinitiative darüber abgestimmt. Dasselbe ist im Kanton Tessin der Fall. Es haben heute also verschiedenste Kantone – Zürich, Waadt, aber auch benachbarte Kantone – das System bereits eingeführt. Daher ist es erprobt.

Ich möchte ein Missverständnis aus dem Weg räumen, welches in der Antwort der Regierung aufscheint. Die Regierung sagt, die Formularpflicht – und begründet ihre Ablehnung – sei keine gezielte Wohnraumförderung. Ja, liebe Regierungsrätin, selbstverständlich schaffen Formularpflicht und Transparenz nicht neue Wohnungen. Das ist auch nicht die Intention des Vorstosses, dafür braucht es andere Massnahmen. Was sich gegenüber dem letzten Mal auch geändert hat, ist, dass verschiedene Gemeinden im Kanton Bern dieses Instrument einführen wollen. Ich appelliere an alle Gemeindepolitikerinnen und Gemeindepolitiker, die sonst die Gemeindeautonomie hochhalten, genau zuzuhören: Die Gemeinde Zollikofen hat einen Vorstoss (*Motion Markus Dietiker [SP] und Mitunter-*

zeichnende betreffend «Mehr bezahlbare Wohnungen und faire Mietverhältnisse in der Gemeinde Zollikofen dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses») überwiesen, welcher diese Formularpflicht will. Die Stadt Bern hat Vorstösse des Parlaments überwiesen, welche diese einführen wollen. Neuerdings hat auch die Gemeinde Nidau im März einen Vorstoss überwiesen, welcher diese Formularpflicht einführen will, weil sie der Meinung ist, dass in Nidau ein Problem besteht und die Transparenz helfen würde.

Mir ist bewusst, dass die Situation nicht in allen Gemeinden gleich ist. Im Oberaargau gibt es Gemeinden, wo zu viele Wohnung produziert werden. Da gibt es keine Wohnungsnot, sondern momentan eher Leerwohnungsstände. Aber diese Motion ist relevant, weil sie zielgerichtet in jenen Gemeinden die Transparenz einführen will, wo es einen Handlungsbedarf und einen Druck gibt. Daher bin ich erstaunt, dass die Regierung dieses Instrument hier nicht zur Prüfung entgegennehmen will. Ich glaube, es wäre richtig, dass wir dies den Gemeinden ermöglichen. Ich komme zum Schluss. Transparenz ist eigentlich eine gute Sache. Transparenz zu unterstützen, führt dazu, dass man mehr Informationen hat. Es nimmt aber keine rechtlichen Mittel vorneweg. Ich glaube, niemand kann etwas gegen mehr Transparenz haben, und ich bitte um Unterstützung für die vorliegende Motion.

Präsident. Als Mitmotionärin und Sprecherin der SP-JUSO-PSA-Fraktion hat Grossrätin Schindler das Wort.

Meret Schindler, Bern (SP). Die Antwort der Regierung ist nicht schlüssig auf dieses Anliegen gemünzt. Dass überall Einzelfälle drohen könnten, ist kein Argument, keine Interventionen zu erlauben. Das wäre, als würden in den Gemeinden keine Robidog-Säcke mehr aufgehängt, weil ein Hund sein Geschäft auch auf das Land oder in einem Wald machen. Es geht nicht darum, dass die Wohnungsnot bekämpft wird, sondern dass die Mietpreise nicht weiter explodieren. In den letzten fünfzehn Jahren – Grossrätin Imboden hat es bereits gesagt – stiegen die Mieten im gesamten Kanton massiv, in gewissen Gemeinden mehr, und in anderen sanken sie gar. Gleichzeitig sanken die Hypothekarzinsen auch überall. Da ist der Wurm drin. Es ist für einmal nicht ein typisches Stadt-Land-Graben-Thema. Zollikofen und Nidau möchten es gerne einführen, dürfen es aber nicht. Natürlich will die Stadt Bern auch, aber wir dürfen eben auch nicht, weil die kantonale Gesetzgebung dies nicht vorsieht.

Es ist übrigens unser Problem als Staat und als Steuerzahlerinnen und Steuerzahler. Hohe Mieten, welche man noch vermag, solange man arbeitet, aber sobald man pensioniert ist, nicht mehr, finanzieren wir anschliessend über die Ergänzungsleistungen (EL). Wenn es bereits vorher nicht reicht, bezahlen wir mit der Sozialhilfe, weil die Miete durch die Sozialhilfe garantiert ist. Wir subventionieren die Immobilienbranche quer, welche einerseits mit den Hypothekarzinsen Geld macht. Sie finanzieren unsere Renten, sie besitzen unsere Häuser und nun eben auch noch den Boden. Liebe Kolleginnen und Kollegen: Es kann doch nicht sein, dass sie uns dann auch noch die Steuergelder aus unserem Budget ziehen! Deshalb unterstützen Sie diesen Vorstoss, damit alle Gemeinden, welche wollen, einen kleinen Schritt in ihre Richtung machen können. Die anderen Gemeinden, welche es nicht notwendig finden, müssen weiterhin nichts tun. Die Gemeinden, welche wollen, dürfen ja auch nur, wenn es wirklich eine Wohnungsnot gibt. Das ist meine Haltung, und ich bitte Sie, mir zu folgen. Es ist natürlich auch die Meinung der SP-JUSO-PSA-Fraktion.

Virginie Heyer, Perrefitte (PLR). Le groupe PLR ne soutient pas cette motion, car nous refusons d'introduire de la bureaucratie supplémentaire au niveau communal. Des ressources devraient être engagées par les communes pour approuver les formulaires, si cette obligation était introduite, et nous n'acceptons pas cela. Une telle mesure constituerait une nouvelle contrainte formelle, sans savoir si elle aurait des effets bénéfiques sur le marché du logement. L'usage obligatoire de la formule officielle ralentirait peut-être l'augmentation des loyers, mais ne permettrait pas de l'enrayer. Le bailleur est en effet en droit d'augmenter le loyer à chaque changement de locataire pour autant qu'il respecte les limites du prix du marché. D'autre part, une telle obligation ne donne pas de droit supplémentaire aux locataires. Même sans cette formule officielle, le locataire peut contester par voie judiciaire un loyer initial trop élevé. Finalement, nous sommes d'avis que l'obligation d'utiliser une formule officielle ne permet pas de libérer des logements. Elle ne fait que dresser une barrière bureaucratique supplémentaire qui n'encourage certainement pas les projets de construction potentiels. Pour toutes ces raisons, nous rejetons la motion.

Barbara Streit-Stettler, Bern (EVP). Die EVP wird diese Motion unterstützen. Uns ist es schleierhaft, weshalb der Regierungsrat diese ablehnen will. Die Argumente sind aus unserer Sicht an den Haaren herbeigezogen. Die Forderung der Motion ist bereits in der Bundesgesetzgebung vorgesehen, ist in anderen Kantonen bereits anerkannt und hat sich bewährt. Es ist auch keine neue staatliche Aufgabe, welche hier gefordert wird. Die Formularpflicht kostet den Kanton nichts, ausser dass er am Anfang die gesetzlichen Grundlagen schaffen muss. Die Gemeindeautonomie – das hat Grossrätin Imboden ebenfalls bereits erwähnt – bleibt gewahrt, da die Gemeinden selber entscheiden können, ob sie es einführen wollen oder nicht.

Es ist eine Tatsache, dass im Kanton Bern die Unterschiede im Leerwohnungsbestand sehr gross sind. Für den Kanton Bern ist es sinnvoll, dass die Einführung der Formularpflicht bei den Gemeinden liegt. Gerade in der Stadt Bern, wo ein sehr tiefer Leerwohnungsbestand herrscht – was in den nächsten Jahren wohl so bleiben wird –, wäre eine solche Einführung sinnvoll. Die Formularpflicht macht eine Anfechtung des Anfangsmietzins viel einfacher. So oder so bleiben die Hürden hoch, den Anfangsmietzins anzufechten. Wer will sich schon zu Beginn mit dem Vermieter schlecht stellen und diesen in einen Rechtsprozess verwickeln? Man will doch eigentlich gut auskommen mit dem Vermieter und ist bei Wohnungsmangel bereit, eine Mieterhöhung in Kauf zu nehmen, wenn man mal endlich eine schöne Wohnung gefunden hat. Wir unterstützen diese Motion, weil sie mit einfachen Mitteln die Position der Mieterinnen und Mieter in einer guten Art stärkt.

Luca Alberucci, Ostermundigen (glp). Unsere Fraktion ist sich in einem Punkt einig: Die Mietpreise sind insbesondere für Neumieter oder junge Familien in Ballungszentren ein Problem. Dort gibt es durchaus starke Problemfelder. Entsprechend sind wir uns auch einig, dass der Mietmarkt sehr stark reguliert ist. Wir sind uns allerdings nicht einig, inwiefern die aktuelle Regulierung sinnvoll ist, insbesondere inwiefern es mehr Transparenz braucht, und diese Regulierung gestärkt werden muss und somit, ob diese Motion angenommen werden soll. Es gibt einen Teil der Fraktion, welcher der Meinung ist, diese Motion müsse abgelehnt werden, weil der aktuelle Mietmarkt sehr grosse Marktverzerrungen aufweist. Würde diese Motion überwiesen, würden dadurch letztlich diese Marktverzerrungen verstärkt. Das führte zu mehr Bürokratie, was der Argumentation des Regierungsrates entspricht. Dazu kann man auch sagen, dass gemäss dem neuen Finanzstabilitätsbericht der Schweizerischen Nationalbank (SNB) ersichtlich ist, dass in den letzten zehn Jahren die Wohnungspreise für Besitzer um 80 Prozent zugenommen haben, hingegen die Mietpreise im Durchschnitt nur um 10 Prozent. Das zeigt auf, dass man in der Mietwelt zwei Welten hat: jene, welche langjährig in einer Wohnung wohnen und jene, welche eine Neuwohnung suchen müssen. Da gibt es eine riesen Diskrepanz und entsprechende Marktverzerrungen. Das ist durchaus ein Argument, welches bei uns in der Fraktion zieht.

Ein anderer Teil der Fraktion ist der Meinung, dass die Regulierung, wie wir sie jetzt haben, in die richtige Richtung geht. Dieser Teil würde den Motionärinnen folgen und entsprechend sagen, dass wenn es die Möglichkeit gibt, die Miete des Vormieters in Erfahrung zu bringen, man dies gerade standardisieren und eine Formularpflicht einführen können. Das bringt nicht mehr Bürokratie mit sich, und insbesondere gibt es aus Kantonssicht keinen Grund, weshalb man den Gemeinden, welche das freiwillig einführen wollen, das nicht ermöglichen soll und entsprechend die gesetzlichen Grundlagen schafft. Entsprechend, wie ich bereits gesagt habe, wird ein Teil unserer Fraktion die Motion so annehmen.

Präsident. Für die Fraktion der Grünen hat Grossrätin Ammann das Wort.

Christa Ammann, Bern (AL). Es wurde mehrmals erwähnt: Die grössten Mietzinserhöhungen erfolgen bei Mieterwechsel. Die vorliegende Motion beziehungsweise die geforderte Formularpflicht fordert nichts anderes, als dass in diesem Moment Transparenz geschaffen wird. Die Transparenz kann präventiv eine kostendämpfende Wirkung haben, aber der Regierungsrat bekämpft die kostendeckende Wirkung, beziehungsweise will Transparenz in diesem Moment verhindern. Das ist für meine Fraktion unverständlich. Mit der Formularpflicht würden neue Mieter und Mieterinnen allfällige Mietaufschläge sofort bemerken, und sie könnten ihr Recht wahrnehmen und nach den Gründen fragen. Der Aufwand für Vermieter und Vermieterinnen, das Formular auszufüllen, ist marginal. Es müssen keine Daten erfasst werden, welche nicht sowieso bereits bekannt sind. Auch der Aufwand für den Kanton – das wurde ebenfalls bereits gesagt – ist gering.

Der Regierungsrat argumentiert, dass die Formularpflicht keine zusätzlichen Rechte für die Mieter schafft. Das ist auch richtig, das wird auch nicht gefordert. Ein Recht zu haben, reicht nicht aus. Wir

sprechen hier darüber, wie der Zugang zu diesem Recht gestaltet ist und wie hoch- oder niederschwellig der Zugang zu diesem Recht ist. Wir diskutieren weiterhin über die Frage, inwieweit wir hier den Gemeinden auch die notwendige Autonomie geben wollen, damit sie eine Formularpflicht einführen können, wenn ein kommunaler Bedarf aufgrund einer tiefen Leerwohnungsziffer besteht. Dass der Regierungsrat damit argumentiert, dass es nicht fair wäre, dass anschliessend einige Gemeinden mehr Transparenz hätten als andere, ist sehr irritierend. Aufgrund der Vielfalt beziehungsweise der Unterschiedlichkeit zwischen den Gemeinden bezüglich des Mietmarkts besteht schlicht nicht überall Bedarf. Genau diese Vielfalt und diese Autonomie werden überhaupt nicht beschnitten. Das Instrument ist auf nationaler Ebene explizit für Gemeinden vorgesehen, in welchen Wohnungsnot herrscht. Der Kanton verhindert hier mit seiner Antwort den Zugang zu einem Recht von Gemeinden, den Zugang zu einem Recht von Mietern und Mieterinnen, und er verhindert die Ergreifung niederschwelliger Begleitmassnahmen, damit hier mehr Transparenz geschaffen und eine Überhitzung des Mietmarktes bekämpft werden kann. Unsere Fraktion unterstützt die vorliegende Motion einstimmig.

Francesco Marco Rappa, Burgdorf (BDP). Ich gebe Ihnen zuerst meine Interessenbindung bekannt: Ich habe eine Unternehmung mit fünfundzwanzig Angestellten, welche im Immobiliendienstleistungsbereich tätig ist. Wir haben unter anderem auch ein Mandat des Hauseigentümerverbands (HEV) Burgdorf und Trachselwald mit über 4000 Mitgliedern. Es gibt immer gute und weniger gute oder wahre Gründe – ich finde bei diesem Geschäft weder gute noch wahre Gründe –, welche eine Annahme rechtfertigen würden. Man kann es auch anders sagen: alter Wein in neuen Schläuchen. Ich komme mir als eines der dienstjüngeren Mitglieder dieses Rates nun ein wenig vor wie ein neuer Schlauch.

Die Motionärinnen und Motionäre wollen mit ihrem Vorstoss gesetzliche Grundlagen schaffen, um dem vermeintlichen Leerwohnungsbestand Herr zu werden. Das ist gelinde gesagt eine Augenwischerei. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, ich zähle Ihnen nun einige Punkte auf – notabene nicht abschliessend – was durch eine Annahme verursacht würde. Man würde Wohnbauförderung faktisch ausbremsen. Vermieter hätten einen unnötigen, sinnlosen Mehraufwand. Es handelt sich hier um einen Eingriff in die Vertrags- und Eigentumsfreiheit. Sie generiert eine sinnlose Prozessflut, sie bewirkt eine sinnlose administrative Hürde, sie generiert mehr Bürokratie für Eigentümer, Bewirtschafter und die zuständigen Ämter. Mit der Formularpflicht wird ein allfälliger Wohnungsmangel in keiner Art und Weise bekämpft. So würden es sich auch Eigentümer, vor allem Privatpersonen mit kleinen Mehrfamilienhäusern, sehr genau überlegen, wem sie eine Wohnung vermieten wollen. Im Motionstext sprechen die Verfasser korrekterweise bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1,5 Prozent von Wohnungsmangel und bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 Prozent von Wohnungsnot. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen: Im Kanton Bern herrscht gesamtkantonal betrachtet seit 2017 kein Wohnungsmangel im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 OR. Die durchschnittliche Leerwohnungsziffer – sie konnten es in der Antwort des Regierungsrates lesen – sieht im Kanton Bern wie folgt aus: 2017 waren es 1,84 Prozent und 2018 1,83 Prozent. Das ist kein Zeichen von Wohnungsmangel oder gar Wohnungsnot. Klar: Es gibt auf beiden Seiten des Spektrums regional sehr grosse Ausreisser. Was meine ich damit? – Kolleginnen und Kollegen, Sie alle haben sicher festgestellt, dass in den letzten Jahren und mindestens noch in der nahen Zukunft weiter gebaut wird wie wild, vor allem von institutionellen Investoren, mehrheitlich Pensionskassen. Weshalb das so ist, ist Ihnen sicherlich – so hoffe ich – auch bekannt. Die logische Konsequenz: Der Leerwohnungsbestand nimmt, ausser in den urbanen Zentren an bester Lage, selbstverständlich kontinuierlich zu. Die Anfangs- respektive Marktmieten geraten aufgrund dessen unter Druck. Die berechneten Anfangsmieten können teilweise nicht realisiert werden. Die finanzielle Kraft der Investoren ist so gross, dass sie dem Leerwohnungsbestand mit zumindest vorübergehend reduzierten Mieten begegnen können. Mit dieser Massnahme dieser grossen Investoren geraten auch die privaten Besitzer von älteren und alten Mehrfamilienhäusern vermehrt unter Druck, weil die Mieter plötzlich die Möglichkeit erhalten, zum gleichen Mietzins in eine neue Wohnung zu ziehen. Das heisst, dass leere Wohnungen leere Wohnungen generieren. Ich wiederhole: Leere Wohnungen generieren leere Wohnungen. Aus diesen Gründen bringt das Ziel, welches diese Motion verfolgt, nichts. Die darin formulierten Begründungen sind haltlos. Hinzu kommt, dass der Anfangsmietzins bereits heute anfechtbar ist. Das ist die wichtigste Argumentation gegen diesen neuen Bürokratietiger. Mieterinnen und Mieter können auch ohne Abschluss eines Vertrags die Bekanntgabe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses verlangen. Aus diesen Gründen empfiehlt die BDP-Fraktion einstimmig, die Motion abzulehnen. Besten Dank für die Aufmerksamkeit.

Walter Schilt, Utzigen (SVP). Für die SVP-Fraktion ist die Antwort des Regierungsrates schlüssig, und wir lehnen den Vorstoss deshalb einstimmig ab. Das Instrument ist wenig zielführend. Weil ich nun nicht wiederholen will, was meine Vorsprechenden teilweise bereits gesagt haben, führe ich das auch nicht aus. Was ich aber sagen will: Es ist schlichtweg schwierig, wenn man sagt, es gäbe für die Verwaltung nicht viel Aufwand. Es kommt immer etwas dazu mit Formularen und Aufwand in der Verwaltung. Das bedeutet Stellenprozente, die wir nicht unterschätzen dürfen. Weil es nicht zielführend ist, lehnen wir das ab.

Präsident. Wir kommen zu den Einzelsprechenden, zuerst zu Christoph Grimm, glp.

Christoph Grimm, Burgdorf (glp). Sie hören, bei diesem Thema schlägt es mir die Stimme. Ich gebe meine Interessenbindung bekannt: Ich bin Vermieter. Als Vermieter ist es für mich selbstverständlich, dass ein Nachmieter immer weiss, was der Vorgänger bezahlt hat. Für mich ist es absolut selbstverständlich, dass ich Mietzinse dem Referenzzinssatz anpasse, und wenn diese heruntergehen – in den letzten Jahren sind diese nur gesunken –, zahlen meine Mieter massiv weniger. Übrigens hat der Stadtrat der Gemeinde Burgdorf diesen Antrag klar abgelehnt. Es ist bereits heute möglich, und man kann das verlangen. Ich kann Ihnen von einem Beispiel meines Sohnes erzählen. Dieser wohnt in Zürich. Zürich hat seit dem 1. November 2013 die Formularpflicht. Er hat eine Wohnung zusammen mit einigen anderen gemietet. Diese Wohnung kostete damals 2800 Franken. Der Vermieter hatte dies zwar offengelegt, sagte aber gleichzeitig, wenn sie die Wohnung wollten, zahlten sie neu 3500 Franken. Genau diese Wirkung hat das – nämlich keine. Deshalb empfehle ich Ihnen, das abzulehnen. Wir brauchen es nicht, wir können es bereits. Man kann es verlangen, wir brauchen es aber nicht.

Erich Hess, Bern (SVP). Hier wird zusätzlich unnötige Bürokratie gemacht. Es bringt auch gar nichts. Ich möchte hier Grossrätin Imboden und gewissen Linken widersprechen. Die Mietzinse sind natürlich in den letzten paar Jahren etwas angestiegen. Es ist nicht so, dass der Referenzzinssatz oder die Hypothekarzinse die einzigen Faktoren sind, weshalb die Mietzinse gestiegen sind. Wir können gleichzeitig auch die Lohnentwicklung der letzten fünfzehn Jahre betrachten. Die Löhne sind mehr angestiegen als die Mieten. Wenn man einen Handwerker braucht, um das Haus zu unterhalten, bezahlt man automatisch mehr, weil dieser einen höheren Stundenansatz hat als noch vor fünfzehn oder zwanzig Jahren. Wischen wir den Leuten mit dieser Motion nicht Sand in die Augen, wonach damit etwas besser würde, und lehnen wir diese ab.

David Stampfli, Bern (SP). Ich möchte vorab meine Interessenbindung offenlegen. Ich bin eines von über 16 000 Mitgliedern des Mieterinnen- und Mieterverbands Kanton Bern (MV Bern). Der MV Bern vertritt die Interessen der Mieter und Mieterinnen und macht beliebt, dass man diesen Vorstoss unterstützt. Sie haben auch entsprechende Post erhalten. So viel zur Menge von Personen oder Anliegen, welche man vertritt. Die Statistik, welche vorhin genannt wurde bezüglich der Löhne, ist, soweit ich weiss, nicht korrekt. Es ist stets interessant, wenn man so etwas erzählt, weil es gut tönt. Nur weil es gut tönt, muss es aber noch lange nicht stimmen. Es gäbe insbesondere bei den Löhnen auch noch ziemlichen Nachholbedarf. Das ist aber ein anderes Kapitel. Was würde ich machen, wenn ich – ich bin es eben nicht, ich bin Mieter – Immobilienbesitzer wäre? Was würde ich machen, wenn ich möglichst viel aus dem Mietobjekt oder aus dieser Anlage herausholen wollte? – Ich will möglichst gute Mieten, möglichst gute Erträge haben. Es wurde übrigens – das ist eine Klammerbemerkung – vom ehemaligen Präsidenten der SVP Stadt Bern erklärt, dies sei ein gutes Geschäftsmodell und man dürfe es nicht beschneiden. Wenn ich Ihnen zuhöre, habe ich den Eindruck, dass es genau darum geht. Was würde ich machen? Ich würde schauen, dass es möglichst hohe Mieten gibt. Wie kann ich das machen? Indem ich möglichst keine Transparenz habe. Wenn ich nämlich den Nachmietern sagen muss, was der Vorgänger bezahlt hat, werden diese Fragen stellen. Klar gibt es Einzelfälle, wie beispielweise jenen des Sohnes von Grossrat Grimm, wo die Leute sagen, dass sie die Wohnung trotzdem nehmen, weil sie ihnen so gut gefällt. Aber gesamthaft betrachtet macht es eben etwas aus. Und wenn man genau weiss, dass man transparent sein muss, wird man sich viel mehr scheuen, einen viel höheren Mietzins zu verlangen.

Übrigens: Ich weiss nicht, wer von Ihnen gestern Abend die «Rundschau» gesehen hat. Das war sehr interessant, man kann den Beitrag auch noch nachträglich schauen. Genau so läuft es: Es wird ein wenig saniert, es wird ein wenig so getan, als müsse man sanieren. Alle Leute müssen raus, und anschliessend gibt es viel höhere Mieten. Wenn man Transparenz schaffen würde, könnte man

dort mindestens etwas verbessern. Uns ist auch klar, dass es sich nicht um ein Allheilmittel handelt. Damit wird nicht von heute auf morgen alles besser. Aber es ist ein kleiner Beitrag, den wir leisten könnten. Ich bitte Sie deshalb, diesen Vorstoss zu unterstützen.

Barbara Mühlheim, Bern (glp). Langsam verliere ich die Fassung. Ich bin Besitzerin von Liegenschaften. Eigentlich habe ich die Schnauze voll davon, zu hören, wie ich angeblich denke. Das einzige, was ich hier höre, ist, dass Liegenschaftsbesitz dazu da sei, eine hohe Rendite zu erzielen. David Stampfli kann sich nicht vorstellen, dass man genau gleich vorläufig Aufgenommene oder Flüchtlinge in einer Liegenschaft hat oder einen guten Mix aus Studenten und jungen Familien, damit eine Liegenschaft gemeinsam zu halten ist. Wenn man nur randständige Leute oder nur Flüchtlinge in den Liegenschaften hat, verjagt es diese beinahe wegen der Dynamik. Das ist der Grund, weshalb ich nach vorne gekommen bin. Was meinen Sie eigentlich? Dass alle, welche nicht bei der SP sind, kleine Sauhunde sind und eine Liegenschaft besitzen, ohne ihre soziale Verantwortung wahrzunehmen? – Das kann ich nicht ausstehen. Das ganze Thema ist eine Unterstellung. Ich möchte hier nochmals betonen: Wenn hier jemand zu Beginn erzählt, dass die Sozialhilfe höhere Mieten finanzieren muss, stimmt das einfach nicht. Jeder, welcher Sozialhilfebezüger in den eigenen Liegenschaften hat, weiss, dass es klare Vorgaben gibt, sei es in der Stadt Bern oder in anderen Gemeinden, wie viel der Sozialdienst bezahlt. Wenn man Sozialhilfebezügerinnen und -bezüger in den eigenen Liegenschaften haben will, muss man halt auch bereit sein, diese Vorgaben zu akzeptieren. So führt dies manchmal zur Situation, dass diese tieferen Mieten haben als andere, weil es einem wichtig ist, eine soziale Durchmischung zu haben. Danke.

Ursula Zybach, Spiez (SP). Ich wollte eigentlich nichts sagen. Vorhin hat es mich aber gedünkt, es müsse trotzdem sein. Ich habe eine Wohnung, welche ich vermiete. Der Mietzins ist in der letzten Zeit gesunken, weil der Hypothekarzins ziemlich gesunken und seit Längerem stabil ist und weil die Teuerung auch beinahe stabil ist. Das kann man als fairer Hausbesitzer oder Wohnungsvermieter jedes Mal sauber nachrechnen. Soweit zum Thema Teuerung und Löhne. Die Motion verlangt etwas ganz Einfaches, nämlich, dass die Gemeinden, wenn sie möchten, das Formular einführen können. In diesem Formular würde man festhalten, was der Vorzins ist, also was der jetzige Mieter zahlt. Das empfinde ich als nichts anderes als fair. Ich empfinde es auch nicht als riesigen Aufwand, weil man diese Information nämlich hat. Diese überträgt man und hat Transparenz. Man kann dann trotzdem genau das machen, was der Sohn von Grossrat Grimm gemacht hat: «Es hat zwar weniger gekostet, jetzt kostet es mehr, aber das ist es mir Wert». Dann sieht man das direkt. Stimmen Sie dieser Motion im Sinne von Transparenz, Fairness und Korrektheit zu.

Präsident. Ich gebe Regierungsrätin Allemann das Wort.

Evi Allemann, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektorin. Der Regierungsrat beantragt die Ablehnung der Motion. Die Begründung dazu können Sie der Motionsantwort entnehmen. Ich möchte einzig Folgendes ergänzen: Der Kanton hat nur dann die Kompetenz, für sein Gebiet oder für Teile des Gebiets eine Formularpflicht einzuführen, wenn Wohnungsmangel besteht. Das gibt das Obligationenrecht leider so vor. Es ist nicht die Absicht des Gesetzgebers auf Bundesebene, eine Transparenzpflicht einzuführen. Dann würde die Diskussion vielleicht ein wenig anders verlaufen – auch innerhalb der Regierung. Es ist nämlich ein Instrument, das bei Wohnungsmangel eingesetzt werden kann, und es wurde hier bereits mehrfach gesagt: Bei Wohnungsmangel gibt es sicherlich andere Massnahmen, welche effizienter sind als diese Formularpflicht. Die Transparenzforderung hingegen kann ich gut nachvollziehen. Diese hätte jedoch überall seine Berechtigung, in jeder Gemeinde, und nicht abhängig davon, wie hoch die Leerwohnungsziffer ist. Wenn wir uns auf die Leerwohnungsziffer und auf den Wohnungsmangel stützen müssten, dann bestünde Wohnungsmangel, wenn die Leerwohnungsziffer unter 1,5 Prozent fällt. Über den Kanton gesehen besteht eine Leerwohnungsziffer von 1,83 Prozent im Jahr 2018. Das heisst, dass wir diese Formularpflicht, gestützt auf die OR-Bestimmung, welche Wohnungsmangel voraussetzt, gar nicht über die ganze Fläche einführen könnten oder höchstens gebietsweise.

Es ist nicht von der Hand zu weisen: Die Unterschiede in unserem Kanton Bern betreffend Leerwohnungsstand sind riesig. Es gibt Gemeinden, in welchen gemäss Definition durchaus Wohnungsmangel herrscht, während das in anderen überhaupt nicht der Fall ist. Aus Sicht der Regierung gibt es keine nachvollziehbaren Argumente, weshalb ein Teil der Mieterschaft – alle, welche in einer Gemeinde mit Wohnungsmangel leben – von der Transparenz profitieren, wenn es die Gemeinde

denn auch will, und die anderen, welche in einer anderen Gemeinde leben, welche die Voraussetzungen des Wohnungsmangels nicht erfüllen, nicht von der Transparenz profitieren könnten. Leider ist es auch so, dass die Gemeinden nicht ganz frei wären. Dort, wo kein Wohnungsmangel herrscht, wäre es, selbst wenn es die Gemeinde wollte, nicht möglich, die Formularpflicht einzuführen. In diesem Sinn beantrage ich Ihnen im Namen des Regierungsrates, diese Motion abzulehnen.

Präsident. Ich gebe das Wort noch einmal der Motionärin. Natalie Imboden Sie haben das Wort.

Natalie Imboden, Bern (Grüne). Die Debatte zeigt mehrere Dinge auf. Sie zeigt einerseits, dass es eine gewisse Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter in vielen Gemeinden gibt, weil die Mieten steigen. Ich finde es gut, dass man das anerkennt, auch wenn es nicht alle tun. Der zweite Punkt betreffend Transparenz: Ich glaube wirklich, dass man nicht gegen Transparenz sein kann. Daher verstehe ich den Widerstand nicht. Man könnte es auch für alle einführen und im Kanton Bern sagen, dass man diese Transparenz schafft. Dem stünde grundsätzlich nichts entgegen. Bezüglich der Transparenz zur Interessenbindung: Ja, ich bin Mieterin und wohne in einer Genossenschaft, und ja, ich arbeite beim Mieterverband und setze mich für die Anliegen der Mieterinnen und Mieter ein. Ich finde es auch gut, dass man weiss, dass die Vertretung der BDP die Anliegen der Hauseigentümer vertritt, und das auch transparent macht. Etwas muss ich an die Adresse der BDP sagen: Jetzt zu sagen, dass dieser Vorstoss die Eigentumsfreiheit aushebeln würde – damit haben Sie etwas übers Ziel hinausgeschossen. Der Kanton Zürich, welcher diese Regelung auch eingeführt hat, ist nicht bekannt dafür, dass er die Eigentumsfreiheit ausser Kraft gesetzt hat, und alle anderen Kantone, welche das eingeführt haben, haben die Eigentumsfreiheit auch nicht ausser Kraft gesetzt. Ich verstehe, dass die Immobilienlobby ihre Interessen und ihre Gelder verteidigt. Ich anerkenne aber bewusst auch, dass nicht alle Vermieter und Vermieterinnen renditengetrieben sind. Es gibt auch faire Eigentümerinnen und Eigentümer. Es gibt einen eigenen Verband, welcher diese Formularpflicht unterstützt, weil er genau weiss, dass es fair und richtig und daher transparent ist.

Noch zwei Punkte an die Adresse der SVP und an Grossrat Hess: Ihr Lohn ist wahrscheinlich gestiegen in den letzten Jahren, das gönne ich Ihnen. Wenn Sie aber Durchschnitte in Statistiken betrachten, sind die Mieten in den letzten fünfzehn Jahren massiv mehr angestiegen als die Durchschnittslöhne. Wenn man Statistiken betrachtet, handelt es sich um Durchschnittswerte. Die Mieten in diesem Land sind massiv gestiegen, unabhängig davon, wo man wohnt. Das ist ein Problem. Das kann man nicht leugnen.

Der letzte Punkt: Wir haben gesagt, dass die Referenzzinssätze gesunken sind. Ja, sie sind gesunken. Was aber nicht gesunken ist, sind die Mieten. Die Raiffeisen Bank – also eher eine unverdächtige Adresse – hat vor zwei, drei Jahren eine Studie herausgegeben, welche sagt, dass die Mieten in diesem Land um 40 Prozent tiefer sein müssten, wenn die Referenzzinssatzsenkungen gemacht worden wären. Die Immobilienbranche konnte also 40 Prozent Gewinnmarge mitnehmen. Das ist das Grundsatzproblem, welches wir hier jedoch nicht lösen werden. Fazit: Ich glaube wirklich, dass eine Transparenz sinnvoll ist, und ich denke an den Orten, wo die Mieter und Mieterinnen eine Mehrheit sind, wird sie von der Bevölkerung nachgefragt. Denken Sie doch an die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter, wenn Sie jetzt abstimmen.

Präsident. Wir kommen zur Abstimmung. Wer die Motion annimmt, stimmt Ja, wer diese ablehnt, stimmt Nein.

Abstimmung (Geschäft 2018.RRGR.362)

Vote (Affaire 2018.RRGR.362)

Der Grosse Rat beschliesst: / Décision du Grand Conseil :

Ablehnung / Rejet

Ja / Oui 58

Nein / Non 81

Enthalten / Abstentions 2

Präsident. Sie haben die Motion abgelehnt, mit 58 Ja- zu 81 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen. Wir sind am Ende der Geschäfte der JGK angelangt. Ich danke Regierungsrätin Allemann und ihrem Team herzlich für ihr Kommen und die Flexibilität und wünsche ihnen einen schönen Sommer.