



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 045-2021
Vorstossart: Interpellation
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2021.RRGR.70

Eingereicht am: 16.03.2021

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Stampfli (Bern, SP) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 1051/2021 vom 08. September 2021
Direktion: Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Welche Massnahmen ergreift der Regierungsrat gegen zu hohe Mietpreise?

Das Amt für Wirtschaft des Kantons Bern publiziert regelmässig die durchschnittlichen Mietpreise für Mietwohnungen im Kanton Bern gemäss den Erhebungen des Bundesamts für Statistik¹. Für das zweite Quartal 2019 wurde zum Beispiel ein durchschnittlicher Mietpreis von 1417 Franken für eine Vierzimmerwohnung erhoben, wobei es regionale Unterschiede gibt. In der Region Bern lag der durchschnittliche Mietpreis für eine Vierzimmerwohnung im Jahr 2019 beispielsweise bei 1650 Franken.

In der Praxis zeigt sich aber, dass es gerade in der Region Bern kaum möglich ist, eine Vierzimmerwohnung für einen Mietpreis unter 2000 Franken zu finden. Es liegt der Verdacht nahe, dass es einen erheblichen Unterschied zwischen den Mietpreisen der Wohnungen, die überhaupt auf den Markt kommen, und den restlichen Wohnungen gibt. Gerade in Regionen, wo die Leerwohnungsziffer tief ist, müssen die Mietenden Mietpreise bezahlen, die teilweise massiv über dem kantonalen, aber auch dem regionalen Durchschnitt liegen. Die Wohnkosten betragen gemäss Bundesamt für Statistik je nach Einkommensniveau zwischen 10 und 30 Prozent eines Haushaltsbudgets. Es ist sehr stossend, dass viele Menschen kaum eine genügend grosse und gleichzeitig bezahlbare Wohnung finden. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und muss für alle Menschen bezahlbar sein. Die Politik steht deshalb in der Pflicht, korrigierend einzugreifen.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass die angebotenen Mietpreise teilweise massiv über dem Durchschnitt liegen?
2. Welche Massnahmen unternimmt der Regierungsrat, um den überhöhten Mietpreisen zu begegnen?
3. Mit welchen Massnahmen unterstützt der Regierungsrat besonders betroffene Gemeinden und Regionen?

¹ https://www.be.ch/portal/de/veroeffentlichungen/statistiken.steckbrief.html/content/statistics/de/9/immobilien_und_mietpreise

Antwort des Regierungsrates

Der Regierungsrat teilt die Ansicht, wonach Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt. Er beobachtet deshalb die Entwicklung laufend und stützt sich dabei auf Daten des Bundesamtes für Statistik. Ergänzend dazu nutzt der Kanton Bern Daten privater Anbieter, beispielsweise das Immo-Monitoring der Firma Wüest und Partner. Im nachstehenden Abschnitt folgen zuerst allgemeine Ausführungen zur Preisbildung im Wohnungsmarkt sowie zum Mietrecht. Anschliessend werden die Fragen des Interpellanten beantwortet.

Mietpreise und Wohnungsangebot

In der Interpellation wird die Differenz zwischen den Bestandesmieten und den Angebotsmieten angesprochen. Die vom Bundesamt für Statistik publizierten durchschnittlichen Mietpreise basieren auf Stichprobenerhebungen und zeigen die Mieten sämtlicher Wohnungen auf, die zu einem bestimmten Zeitpunkt vermietet waren. Darin enthalten sind sowohl langjährige als auch neue Mietverhältnisse. Diese Daten werden für die Schweiz, die Kantone und die zehn grössten Städte erhoben.

Durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen in CHF, 2017-2019

	Anzahl Zimmer				
	Total	2	3	4	5
Stadt Bern ¹	1 323	1 086	1 328	1 631	1 958
Kanton Bern					
2019	1 223	988	1 187	1 417	1 691
2018	1 196	971	1 153	1 397	1 665
2017	1 182	934	1 133	1 369	1 629
Schweiz					
2019	1 362	1 101	1 317	1 574	1 910
2018	1 347	1 084	1 296	1 557	1 904
2017	1 329	1 061	1 270	1 519	1 855

Metainformationen:

Stadt Bern¹ Nur kumulierte Daten verfügbar (2017-2019)

Mietpreis: Monatlicher Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter- und Genossenschaftswohnungen

Die Strukturerhebung umfasst Personen ab 15 Jahren, die in einem Privathaushalt der ständigen Wohnbevölkerung leben.

Nicht berücksichtigt wurden Personen, die in Kollektivhaushalten leben, Diplomaten, internationale Funktionäre sowie deren Angehörige.

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS) Mietpreisstrukturerhebung

Demgegenüber enthält die folgende Übersicht über die Angebotsmieten in den Regionen des Kantons Bern nur die Mietpreise jener Wohnungen, die sich gerade auf dem Markt befinden, also zur Miete ausgeschrieben sind. Eine Unterscheidung nach dem Alter der Wohnung und dem Ausbaustandard erfolgt nicht.

**Angebotspreise von Mietwohnungen nach
ausgewählten MS-Regionen²**
**Angebotspreis der angebotenen Wohnung in CHF pro Monat
(Median)**

MS-Region	4. Quartal 2020			
	Anzahl Zimmer			
	2	3	4	5
Aaretal	930	1 210	1 480	1 740
Bern	1 050	1 370	1 660	2 000
Biel/Bienne	860	1 130	1 350	1 640
Burgdorf	850	1 090	1 350	1 620
Erlach-Seeland	880	1 130	1 410	1 680
Jura bernois	700	890	1 100	1 330
Kandertal	860	1 090	1 350	1 670
Oberaargau	800	1 030	1 270	1 540
Oberes Emmental	800	1 020	1 280	1 530
Oberland-Ost	960	1 240	1 530	1 870
Saanen- Obersimmental	960	1 220	1 540	1 890
Schwarzwasser	800	1 000	1 250	1 530
Thun	930	1 220	1 470	1 780

Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring

Eine weitere Grösse, die Einfluss hat auf die Höhe der Mietpreise, ist die Leerwohnungsziffer:

Leerwohnungsziffer³
2020

	Leerwohnungsziffer
Jura bernois	4.29
Biel/Bienne	2.94
Seeland	2.40
Oberaargau	4.24
Emmental	1.80
Bern-Mittelland	1.23
Thun	0.91
Obersimmental-Saanen	1.24
Frutigen-Niedersimmental	1.00
Interlaken-Oberhasli	1.33
Kanton Bern	1.86
Schweiz	1.72

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS) Leerwohnungszählung, Gebäude- und Wohnungsstatistik

² MS-Region: Das Bundesamt für Statistik teilt die Schweiz in sog. MS-Regionen (MS = mobilité spatiale) ein. Diese werden als mikroregionale Zwischenebene für zahlreiche wissenschaftliche und regionalpolitische Zwecke verwendet.

³ Als leerstehende Wohnungen bzw. Leerwohnungen im Sinne dieser Zählung gelten alle möblierten oder unmöblierten, bewohnbaren und am Stichtag (1. Juni) leerstehenden Wohnungen, die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Den Wohnungen gleich gestellt sind leerstehende, zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Mitgezählt werden auch jene leerstehenden Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. Ferien- oder Zweitwohnungen und -häuser zählen als leerstehende Wohnungen, sofern sie zur Dauermiete (mindestens drei Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Mietrecht

Das Mietrecht ist grösstenteils im Obligationenrecht (OR; Art. 253-273c) geregelt. Die Höhe des Mietzinses kann grundsätzlich im Rahmen der Vertragsfreiheit frei vereinbart werden. Grenze bilden allerdings die Bestimmungen zu den missbräuchlichen Mietzinsen. Daher ist das Mietrecht im Zivilrecht des Bundes grundsätzlich abschliessend geregelt. Entsprechend richten sich die Möglichkeiten, gegen (zu) hohe Mietzinse vorzugehen, nach der Zivilgesetzgebung. Nur die Mieter selber können sich gegen (zu) hohe Mietzinse wehren. Der Kanton und die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Kompetenzen.

Zu den einzelnen Fragen nimmt der Regierungsrat wie folgt Stellung:

1. Die Differenz zwischen Bestandes- und Angebotsmieten fällt je nach Region und Wohnungsgrösse unterschiedlich aus. Aufgrund der verfügbaren Daten können die Angebotspreise aber nicht generell als massiv über dem Durchschnitt bezeichnet werden. In Gemeinden mit einem knappen Mietwohnungsangebot können die Mietzinse für Wohnungen, die zur Vermietung ausgeschrieben sind, aber deutlich höher ausfallen. Die Problematik liegt damit nicht in der Höhe der Durchschnitts- bzw. der Angebotsmieten begründet, sondern im zu knappen Angebot bzw. der tiefen Leerwohnungsziffer.
2. Der Regierungsrat hat, wie oben dargelegt, keine Kompetenzen, um auf die Gestaltung der Mietpreise Einfluss zu nehmen.
3. Vgl. die Antwort auf die Frage 2.

Verteiler

– Grosser Rat