



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 208-2021
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2021.RRGR.309

Eingereicht am: 15.09.2021

Fraktionsvorstoss: Ja
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: SP-JUSO-PSA (Stampfli, Bern) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 246/2022 vom 09. März 2022
Direktion: Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Ablehnung**

Massnahmen gegen zu hohe Mietzinse bei Angebotsmieten

Der Regierungsrat ergreift Massnahmen gegen zu hohe Mietzinse bei Angebotsmieten und legt dem Grossen Rat die nötigen gesetzlichen Anpassungen vor.

Begründung:

In seiner Antwort auf die Interpellation 045-2021 «Welche Massnahmen ergreift der Regierungsrat gegen zu hohe Mietpreise?» bestätigt der Regierungsrat eine Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten. In manchen Gemeinden fallen die Mietzinse für Wohnungen, die zur Vermietung ausgeschrieben sind, deutlich höher aus als die Bestandsmieten. Der Markt funktioniert bei den Angebotsmieten offensichtlich nicht. Ein Handlungsbedarf ist klar gegeben.

Neben dem nationalen Mietrecht hat der Gesetzgeber auch auf kantonaler und kommunaler Ebene Spielraum, um dem überhitzten Mietwohnungsmarkt entgegenzuwirken. So haben mehrere Gemeinden in Volksabstimmungen beschlossen, bei Um- oder Einzonungen gewisse Anteile ausschliesslich gemeinnützigen Wohnbauträgern zu übergeben. Diese Praxis wurde unterdessen vom Bundesgericht gestützt und könnte dementsprechend auf kantonaler Ebene ausgeweitet werden. Weiter würde eine kantonale Vorschrift für mehr Transparenz bei den Vormieten helfen, ungerechtfertigte Erhöhungen von Angebotsmieten zu verhindern. Zudem kann der Kanton Gemeinden mit einer überdurchschnittlich tiefen Leerwohnungsziffer unterstützen, indem er diesen ein Vorkaufsrecht bei kantonalen Liegenschaften gewährt.

Antwort des Regierungsrates

Der Regierungsrat teilt die Einschätzung nicht, dass der Markt bei den Angebotsmieten nicht funktioniert. Wie er bereits im Rahmen der Beantwortung der Interpellation 045-2021¹ festgestellt hat, liegt die Ursache für die teilweise hohen Angebotsmieten in erster Linie im knappen Wohnungsangebot.

Die Differenz zwischen Bestandes- und Angebotsmieten ist im Kanton Bern insgesamt nicht überdurchschnittlich hoch und hat in den vergangenen Jahren abgenommen. Nach Angaben von Wüest Partner sind die Angebotspreise für Mietwohnungen im Kanton Bern seit mehreren Jahren rückläufig. Der Angebotspreisindex ist von 2016 bis 2021 um 3.7 Prozent gesunken.²

Das Mietrecht ist grösstenteils im Obligationenrecht (OR; SR 220; Art. 253-273c) und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) geregelt. Die Höhe des Mietzinses kann grundsätzlich im Rahmen der Vertragsfreiheit frei vereinbart werden. Bereits heute sind Möglichkeiten vorhanden, um gegen zu hohe Mietzinsen vorzugehen. Diese richten sich nach den Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff. OR). So sind Mietzinse gemäss Art. 269 OR dann missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird und nicht missbräuchlich, wenn diese u.a. im Rahmen der Orts- oder Quartierüblichkeit liegen (Art. 269a lit. A OR). Ersteres bedeutet faktisch eine Kostenmiete und im zweiten Fall, dass die Angebotsmieten nicht uneingeschränkt dem Markt überlassen werden dürfen. Allerdings können sich nur die Mieterinnen und Mieter im Einzelfall aufgrund des konkreten Mietverhältnisses gegen zu hohe Mietzinsen wehren (z.B. durch die Anfechtung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 OR). Der Kanton und die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Kompetenzen.

Verschiedene Gemeinden im Kanton Bern kennen bereits das Prinzip der Berücksichtigung gemeinnütziger Wohnbauträger bei Ein- und Umzonungen (u.a. die Stadt Bern).

Bei der Formularpflicht für Vormieten handelt es sich um eine Regulierungskompetenz, die der Bundesgesetzgeber den Kantonen explizit einräumt (Art. 270 Abs. 2 OR). Mehrere Kantone haben davon Gebrauch gemacht und die Formularpflicht für Anfangsmietzinsen eingeführt. So besteht in den Kantonen Basel-Stadt, Genf, Luzern, Zug und Zürich diese Formularpflicht. In den Kantonen Neuenburg und Waadt gilt diese teilweise.³

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat in seinem Bericht «Vorkaufsrecht der Gemeinden – Bericht zu Handen des Bundesrates»⁴ 2014 festgehalten, dass punktuelle Vorkaufsrechte der Gemeinden und des Kantons auf kantonaler Ebene bekannt sind und angewandt werden: so kennen die Kantone Genf, Graubünden, Luzern, Obwalden, St. Gallen, Waadt, Zürich und Zug Vorkaufsrechte, die an Leistungen im Rahmen der Wohnraumförderung geknüpft sind (Bericht BWO 2014, S. 11).

Zusammengefasst ist festzustellen, dass Kantone und Gemeinden bereits heute Regulierungsmassnahmen nutzen, die die gegebenen Rahmenbedingungen des Mietrechts ergänzen. Es ist zu erwarten, dass das Potenzial, darüber hinaus mit zusätzlichen Massnahmen überhöhten Angebotsmieten entgegenzuwirken, voraussichtlich eher gering ist.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Regierungsrat die Ablehnung der Motion.

Verteiler

– Grosser Rat

¹ Interpellation Stampfli (Bern, SP) 045-2021: «Welche Massnahmen ergreift der Regierungsrat gegen zu hohe Mietpreise?». Link: [Interpellation 045-2021](#)

² Angebotspreisindex Mietwohnungen Region Bern 2021, Wüest Partner AG. Link: [Angebotspreisindex WP](#)

³ Verzeichnis für das Jahr 2021 - Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Link: [Verzeichnis BWO](#)

⁴ Vorkaufsrecht der Gemeinden – Bericht zuhanden des Bundesrates. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). 2014. Link: [Bericht BWO](#)