

Parlamentarischer Vorstoss. Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 105-2018
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion:
Geschäftsnummer: 2018.RRGR.362

Eingereicht am: 05.06.2018

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Imboden (Bern, Grüne) (Sprecher/in)
Ammann (Bern, AL)
Schindler (Bern, SP)
Streit-Stettler (Bern, EVP)
Vanoni (Zollikofen, Grüne)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 1297/2018 vom 05. Dezember 2018
Direktion: Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Ablehnung**



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

Der Regierungsrat wird aufgefordert, die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, dass gemäss Artikel 269d Obligationenrecht Gemeinden mit einer tiefen Leerwohnungsziffer die Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrags einführen können.

Begründung:

Nach geltendem Recht können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d Obligationenrecht beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären. Verschiedene Kantone haben bereits von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. So sind in den Kantonen FR, NE, NW, VD, GE, ZG und ZH die Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern bei Wohnungsknappheit den Anfangsmietzins mit einem amtlichen Formular bekanntzugeben.

Diese Pflicht gilt nur dann, wenn die Leerwohnungsziffer einen bestimmten Prozentsatz unterschreitet (Kanton Zürich 1,5 %). Im Gegensatz zu einer ähnlichen Motion im Jahr 2012 (134-2012) und der ablehnenden Antwort der Regierung damals hat sich die Ausgangslage mehrfach geändert. Einerseits wurde diese Regelung in weiteren Kantonen eingeführt und in anderen neu gefordert (s. Initiativprojekte in den Kantonen BS, LU und TI), andererseits haben auch im Kan-

ton Bern Gemeinden den Willen zur Einführung geäussert, so z. B. die Agglomerationsgemeinde Zollikofen, aber auch die Stadt Bern.

Wie eine neue Studie des Kantons zeigt, besteht auch im Kanton Bern Handlungsdruck bei den Mieten. Das Mietpreinsniveau liegt im Kanton Bern (16.4 CHF/m²) zwar leicht unter dem Mittelwert anderer Kantone (17.8 CHF/m²), hat aber zwischen 2003 und 2015 eine Erhöhung um 11,9 Prozent zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist deutlich höher als die Teuerung, die im gleichen Zeitraum 4,7 Prozent betrug.ⁱ Ein grosser Teil der Berner Bevölkerung gehört zu den Mietenden und ist damit direkt vom steigenden Mietpreinsniveau betroffen. Besonders ausgeprägt ist die Problematik steigender Mieten in Städten und Gemeinden mit Wohnungsnot und tiefen Leerwohnungsziffern. Die Unterschiede zwischen Angebotsmieten und Bestandesmieten nehmen hier ständig zu. Mietzinserhöhungen passieren meist bei Mieterwechseln. Die Formularpflicht schafft Transparenz und kann als präventives Instrument eine kostendämpfende Wirkung entfalten. Neumieterinnen und -mieter erkennen allfällige Mietaufschläge sofort und können sich nach den Gründen erkundigen. Der administrative Aufwand für die Vermietenden ist klein, da praktisch sämtliche Mietverträge schriftlich abgefasst werden. Der Zusatzaufwand, ein Formular auszufüllen, in dem der bisherige Mietzins und der Grund für eine allfällige Erhöhung genannt werden, ist durchaus zumutbar. Die Wohnkosten stellen den grössten Ausgabenposten in jedem Haushaltsbudget dar und sind deshalb von grosser volkswirtschaftlicher und sozialer Bedeutung.

Auf das Schreiben der Gemeinde Zollikofen aufgrund der überwiesenen Motion für die Einführung der Transparenz der Vormiete lautete jüngst die ablehnende Antwort vom Kanton:

«Der Regierungsrat vertritt im Weiteren die Auffassung, dass die Einführung einer Formularpflicht kein geeignetes Instrument ist, Wohnungsmangel zu bekämpfen, da sie das Wohnungsangebot nicht verändert. Sie kann eine gezielte Wohnbauförderung in den betroffenen Gebieten nicht ersetzen. Ob durch die Formularpflicht und einem möglicherweise damit verbundenen Anstieg der Anfechtungen des Anfangsmietzinses eine mietzinsdämpfende Wirkung für die Mehrheit der Bevölkerung erzielt werden kann, kann nicht abschliessend beurteilt werden und konnte in den Kantonen, welche die Formularpflicht eingeführt haben, zumindest nicht nachgewiesen werden.»ⁱⁱ.

Dabei ist der Regierungsrat daran zu erinnern, dass mit der Formularpflicht keinesfalls eine aktive Wohnraumförderung bezweckt werden soll, sondern eine präventive Wirkung auf die Mietzinse hat und daher sinnvoll ist.

Antwort des Regierungsrates

Art. 270 Abs. 2 OR räumt den Kantonen im Falle von Wohnungsmangel die Möglichkeit ein, für ihr Gebiet oder einen Teil davon vorzusehen, dass beim Abschluss eines neuen Mietvertrages der vorherige Mietzins mittels eines Formulars mitzuteilen ist. Von dieser Möglichkeit haben bisher die Kantone Zürich, Zug, Nidwalden, Genf, Freiburg, Waadt und Neuenburg Gebrauch gemacht.

In der Praxis spricht man bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1,5 % von Wohnungsmangel und bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 % von Wohnungsnot. Im Kanton Bern herrscht gesamtkantonale betrachtet seit 2017 kein Wohnungsmangel im Sinne von Art. 270 Abs. 2 OR (Leerwohnungsziffer 2017: 1.84 %, 2018: 1.83 %ⁱⁱⁱ), weshalb eine gesamtkantonale Einführung der Formularpflicht zur Zeit nicht zur Debatte steht.

Die Motion verlangt die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, damit Gemeinden mit einer tiefen Leerwohnungsziffer die Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrags einfüh-

ren können. Der Regierungsrat ist jedoch der Auffassung, dass für eine bloss gebietsweise Einführung der Formularpflicht keine stichhaltigen Argumente erkennbar sind. Es ist nicht einzusehen, weswegen man bestimmten Mieterinnen und Mietern mehr Transparenz zugestehen will als anderen. Die Gefahr von überhöhten Anfangsmietzinsen besteht im Einzelfall überall.

Des Weiteren bringt eine Formularpflicht nach Art. 270 Abs. 2 OR der Mieterschaft keine zusätzlichen Rechte. Eine Anfechtung des Anfangsmietzinses ist bereits heute bei Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 270 Abs. 1 OR nach den Kriterien der Art. 269 ff. OR möglich. Die materiellen und die formellen Voraussetzungen für eine Anfechtung würden mit einer Einführung der Formularpflicht unverändert bleiben.

Der Regierungsrat vertritt nach wie vor die Auffassung, dass die Einführung einer Formularpflicht kein geeignetes Instrument ist, Wohnungsmangel zu bekämpfen, da sie das Wohnungsangebot nicht verändert. Sie kann eine gezielte Wohnbauförderung in den betroffenen Gebieten nicht ersetzen.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, die Motion abzulehnen.

Verteiler

- Grosser Rat

ⁱ Nachhaltige Entwicklung im Kanton Bern. Monitoring 2017 und Bilanz der Legislaturplanung 2015–2018, Bericht des Regierungsrates, Mai 2018. S. 64.

<http://www.bve.be.ch/bve/de/index/direktion/ueber-die-direktion/dossiers/nachhaltide-entwicklunone.html>

ⁱⁱ <http://www.zollikofen.ch/dl.php/de/5af2a5bfd89b5/02.1-Jahresbericht-2017-GGRA.pdf>

Motion Dietiker/SP: «Mehr bezahlbare Wohnungen und faire Mietverhältnisse in der Gemeinde Zollikofen dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses».

ⁱⁱⁱ Bundesamt für Statistik (BFS), Leerwohnungszählung, Leer stehende Wohnungen sowie Leerwohnungsziffern nach Kantonen, Entwicklung.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.5827698.html>