

Parlamentarischer Vorstoss

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.: vom
Direktion: Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat:



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 Kanton 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 Mietpreisniveau 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 Mietpreisniveau 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.

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](http://www.bve.be.ch/bve/de/index/direktion/ueber-die-direktion/dossiers/nachhaltide%20entwicklunone.html)

ⁱⁱ [http://www.zollikofen.ch/dl.php/de/5af2a5bfd89b5/02.1 Jahresbericht 2017 GGRA.pdf](http://www.zollikofen.ch/dl.php/de/5af2a5bfd89b5/02.1%20Jahresbericht%202017%20GGRA.pdf)

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