

Interfraktionelle Interpellation GB/JAI, SP/JUSO, GFL/EVP (Rahel Ruch, GB/Diego Bigger, SP/Lukas Gutzwiller, GFL/Therese Streit, EVP): Spielraum für Mietzinskontrolle in der Stadt Bern?

Ende April 2021 haben die Interpellant*innen in der interfraktionellen Motion «Einführung einer Mietzinskontrolle in der Stadt Bern, um energetische Sanierungen sicherzustellen» gefordert, dass der Gemeinderat die Erhöhung von Mietzinsen nach Sanierungen einer Bewilligungspflicht unterstellt. In seiner Antwort vom 27. Oktober 2021 drückt der Gemeinderat sein Verständnis für das Anliegen aus, kommt aber in seiner rechtlichen Beurteilung zum Schluss; dass eine kommunale Mietzinskontrolle wahrscheinlich nicht mit dem übergeordneten Recht vereinbar sei, bzw. dieser Punkt umfassendere Abklärungen voraussetzen würde.

Ende April 2022 veröffentlichte der Mieterinnen- und Mieterverband ein Rechtsgutachten, erstellt durch Thomas Merkli, Alt Bundesrichter und Dr. Dina Merkli, Alt Kantonsrichterin zur Frage der Zulässigkeit von kommunalen Mietzinsbeschränkungen¹. Das Gutachten kommt zwar zum Schluss, dass in der Stadt Bern eine allgemeine Mietzinskontrolle ohne Vorbedingungen und Einschränkungen unzulässig sei. Gleichzeitig stellen die Autor*innen auch fest, dass der Stadt Bern aufgrund der kantonalen Rechtslage keinesfalls völlig die Hände gebunden seien. So sei es möglich, sofern beispielsweise aufgrund der tiefen Leerstandsnummer ein öffentliches Interesse bestünde, eine Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen im Zuge von baulichen Veränderungen, die Auswirkungen auf den Mietzins nach sich ziehen, einzuführen. Angesichts der erneut steigenden Mieten, der steigenden Teuerung, des zu erwartenden Prämienschocks und der hohen Energiepreise wird sich die Situation für den Mittelstand auch in der Stadt Bern in den nächsten Jahren massiv zuspitzen. Es ist fraglich, ob die wichtigen Massnahmen aus der Wohnstrategie reichen werden, um der Mietzinsexplosion rechtzeitig Einhalt zu gebieten. Aus diesem Grund wird der Gemeinderat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie schätzt der Gemeinderat die Entwicklung von Wohnungssanierungen in den nächsten 20 Jahren ein? Ein Bericht für die Stadt Zürich kommt zum Schluss, dass jede zweite Wohnung saniert, abgerissen oder neu erstellt werden wird, wenn die Stadt Zürich 2040 klimaneutral sein will.²
2. Welche Massnahmen sieht der Gemeinderat als prioritär, um den massiv steigenden Mieten etwas entgegenzuhalten?
3. Wie schätzt der Gemeinderat die Erkenntnisse des Gutachtens Merkli/Merkli ein?
4. Ist der Gemeinderat bereit, die Einführung einer beschränkten Mietzinskontrolle nach Sanierungen entlang der im Gutachten Merkli/Merkli beschriebenen Kriterien zu prüfen?

Bern, 23. Juni 2022

Erstunterzeichnende: Rahel Ruch, Diego Bigger, Lukas Gutzwiller, Therese Streit-Ramseier

Mitunterzeichnende: Brigitte Hilty Haller, Mirjam Roder, Tanja Miljanovic, Marcel Wüthrich, Bettina Jans-Troxler, Ursina Anderegg, Valentina Achermann, Jelena Filipovic, Seraphine Iseli, Franziska Geiser, Lea Bill, Regula Bühlmann, Sarah Rubin, Mahir Sancar, Anna Jegher, Sara Schmid

¹ <https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:0a0ed964-761b-4153-b898-6ebe206f73e9/2022%2002%2022%20Rechtsgutachten%20SMV%20Merkli.pdf>

² [https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/gud/Deutsch/UGZ/ugz/umwelt-politik/dokumente/Schlussbericht_NettoNull_Auswirkungen%20auf%20Mietende__\(Infras2021\).pdf](https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/gud/Deutsch/UGZ/ugz/umwelt-politik/dokumente/Schlussbericht_NettoNull_Auswirkungen%20auf%20Mietende__(Infras2021).pdf)

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Der Gemeinderat geht davon aus, dass im Stadtberner Wohnungsbestand namhafter Sanierungsbedarf besteht. Knapp 80 Prozent der Wohnungen wurde in den Jahren vor 1970 erbaut. Ein Teil dieses Wohnraums dürfte bereits saniert sein, für einen weiteren Teil sind in den kommenden Jahren und Jahrzehnten kleinere oder umfassende Sanierungen zu erwarten. Aufgrund der Lebenszyklen von Bauteilgruppen darf angenommen werden, dass alle 25 – 30 Jahre Teilerneuerungen und alle 50 – 60 Jahre umfassende Erneuerungen an Wohngebäuden vorgenommen werden.

Erneuerungen des Bestands sind für die Attraktivität der Wohnstadt Bern wichtig und insbesondere aus energetischer Sicht notwendig. Die Stadt Bern weist im Controllingbericht der Energie- und Klimastrategie aus, dass 2021 mehr als die Hälfte der in der Stadt ausgestossenen CO₂-Emissionen auf die Wärmeversorgung zurückgeführt werden können. Die Wärmeenergie wird zum grössten Teil gebraucht, um Gebäude und Wohnraum zu heizen und Warmwasser herzustellen. Das Klimareglement der Stadt Bern sieht vor, dass die Emissionen im Bereich Wärme von heute 2,5 Tonnen CO₂ pro Kopf und Jahr bis 2035 auf 0,5 Tonnen CO₂ pro Jahr gesenkt werden müssen. Dies bedeutet, dass Investitionen in die Heiz- und Warmwasseraufbereitungssysteme sowie in die energetischen Optimierungen der Gebäudehüllen getätigt werden müssen.

Aktuell wird jährlich ca. ein Prozent der Gebäude in der Schweiz energetisch saniert. Die Nachfrage nach energetischen Sanierungen steigt jedoch an, wie die zunehmende Nachfrage nach Gebäudeenergieausweisen der Kantone (GEAK) aufzeigt. Immer mehr Liegenschaftsbesitzer*innen klären ab, wie sie ihr Gebäude energetisch sanieren und damit von der finanziellen Unterstützung durch Bund und Kanton profitieren können. In der Stadt Bern werden gut 70 Prozent der Gebäude noch fossil beheizt; diese Heizungen müssen bis 2035 ersetzt werden. Damit die zur Verfügung stehende Energie effizient eingesetzt wird, müssen die Gebäude auch energetisch saniert werden. Die aktuelle Sanierungsrate müsste um ein Vielfaches gesteigert werden, damit die Ziele des Klimareglements erreicht werden können.

Zu Frage 2:

Um den steigenden Mietzinsen entgegenzuwirken, sind für den Gemeinderat Massnahmen prioritär, die preisgünstigen Wohnraum langfristig sichern und die zur Erhöhung des Bestands an preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete führen. Zudem will der Gemeinderat den Wohnungsbestand der Stadt Bern insgesamt vergrössern, um das knappe Wohnungsangebot zu erhöhen.

Die Stadt Bern fördert den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau insbesondere durch Abgabe von städtischem Land im Baurecht oder mit der Vergabe von Darlehen und Bürgschaften. Im Rahmen des Leistungsvertrags mit der «Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau GmbH» stellt die Stadt Beratungs- und Unterstützungsleistungen zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus zur Verfügung. Mit dem aus der Wohn-Initiative hervorgegangenen Artikel 16b der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) stellt der Gemeinderat bei Um-, Auf- und Einzonungen von Wohnzonen sicher, dass ein Drittel der künftigen Wohnnutzung im preisgünstigen Segment erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird. Die Anzahl städtischer Wohnungen wird mit Hilfe von Wohnungsbau und -Kauf durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erhöht. Weiter arbeitet die Stadt an der Erhöhung der Anzahl günstiger Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) auf 1 000 Einheiten.

Zu Frage 3:

Das erwähnte Gutachten von Merkli/Merkli bestätigt die rechtliche Einschätzung des Gemeinderats gemäss seiner Antwort vom 27. Oktober 2021 auf die Interfraktionelle Motion GB/JA!, SP/JUSO,

GFL/EVP (Rahel Ruch, GB/Diego Bigger, SP/Lukas Gutzwiller, GFL/Therese Streit, EVP) Einführung einer Mietzinskontrolle in der Stadt Bern, um energetische Sanierungen sicherzustellen (2021.SR.000120). Danach wäre die Einführung einer allgemeinen behördlichen Mietzinskontrolle auf Stadtgebiet bundesrechtswidrig. Demgegenüber erscheinen die Ausführungen im Gutachten Merkli/Merkli zur Zulässigkeit der Einführung von Mietzinskontrollen «im Zusammenhang mit Sanierungsmassnahmen» nach Auffassung des Gemeinderats grundsätzlich plausibel und nachvollziehbar. Das Gutachten skizziert einen Rahmen, in dem das Anliegen allenfalls umgesetzt werden könnte, im Zuge von baulichen Veränderungen eine Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen einzuführen. Aus dem Gutachten geht aber auch hervor, dass die Anforderungen an eine solche Regelung ausgesprochen hoch wären, unter anderem aufgrund der Notwendigkeit einer allgemeinen rechtlichen Grundlage auf Stufe Gemeindeordnung (GO; SSSB 101.1). Dazu müsste noch vertiefter abgeklärt werden, ob die Schaffung einer rechtlichen Grundlage eher in der Bauordnung der Stadt Bern erfolgen müsste. Sowohl eine Revision der GO als auch der BO hätte zwingend eine Volksabstimmung zur Folge (Art. 36 GO). Weiter wäre die Regelung von Details auf Richtlinienstufe nötig. Zudem darf die kommunale Regelung übergeordnete gesetzliche Bestrebungen (hier: energetische Sanierungen) nicht unterlaufen.

Zu Frage 4:

Wie der Gemeinderat in seiner Motionsantwort vom 27. Oktober 2021 bereits ausführte, teilt er die Sorgen der Interpellant*innen bezüglich steigender Mietzinsen. Allerdings hält er daran fest, dass er das Ausarbeiten von Rechtsgrundlagen für eine Mietzinskontrolle nicht zuletzt aufgrund der begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Stadtverwaltung als nicht prioritär erachtet. Aus seiner Sicht ist es nach wie vor fraglich, ob der Nutzen einer entsprechenden Kontrolle in einem positiven Verhältnis zum mutmasslich sehr grossen Aufwand stünde. Zudem wären langwierige Gesetzgebungs- sowie Rechtsmittelverfahren zu erwarten, die viele Ressourcen binden würden. Der für das Erarbeiten, Verankern und Umsetzen einer entsprechenden Regelung erforderliche Zeitbedarf und Aufwand steht in direkter Konkurrenz zu anderen Vorhaben, die ebenfalls der Sicherstellung von ausreichend und preisgünstigem Wohnraum dienen; so zum Beispiel das Erarbeiten von Planungsvorlagen für den Wohnungsbau inkl. Durchsetzen der Wohn-Initiative, der Umsetzung der Wohnstrategie usw. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass diese Massnahmen und Vorhaben einen weit grösseren Impact auf die langfristige Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum haben als eine mit hohem Aufwand verbundene Regelung, die nur in einem sehr partiellen Bereich wirken würde. Deren Wirkung wäre primär auf die symbolische Ebene beschränkt. Der Gemeinderat lehnt es aus diesen Gründen ab, die Einführung einer Mietzinskontrolle nach Sanierungen vertieft zu prüfen.

Bern, 19. Oktober 2022

Der Gemeinderat