

Motion Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng, SP): Für mehr bezahlbare Wohnungen und fairere Mietverhältnisse in unserer Stadt dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses; Begründungsbericht

Am 17. Mai 2018 hat der Stadtrat folgende Motion der Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng, SP) im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt:

Art. 270 Abs. 2 OR räumt den Kantonen die Möglichkeit ein, im Fall von Wohnungsmangel für das ganze Kantonsgebiet oder Teile desselben eine Formularpflicht einzuführen. Die Vermietenden müssten für den Abschluss von Mietverträgen das von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigte Formular verwenden. Dadurch würden die Vermietenden verpflichtet, bei Abschluss eines neuen Vertrages den vorherigen Mietzins bekanntzugeben. Diese Formularpflicht richtet sich sinn-gemäss nach derjenigen für Mietzinserhöhungen (Art. 269d OR), die von Bundesrechts wegen obligatorisch ist.

Bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1% spricht das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) von Wohnungsnot. Die Stadt Bern hat im nationalen Vergleich eine äusserst tiefe Leerwohnungsziffer, welche gemäss Statistik Stadt Bern am 1. Juni 2016 bei 0.46% lag. In der Stadt Bern herrscht Wohnungsnot, weshalb die Einführung der Formularpflicht dringend angezeigt ist.

Auch unabhängig von der Definition „Wohnungsnot“ macht eine verbindliche Offenlegung des vorherigen Mietzinses Sinn: Sie sorgt für Transparenz, Wettbewerb und schafft Voraussetzungen, um einfacher gegen missbräuchliche Mietzins-Aufschläge vorgehen zu können. Erfahrungen aus anderen Kantonen haben gezeigt, dass sie einfach und mit nachweislich mietzinsdämpfender Wirkung umgesetzt werden kann.

Der Bundesrat hat im Mai 2013 das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung beauftragt, einen politischen Dialog mit jenen Kantonen und Städten aufzunehmen, die mit angespannten Wohnungsmärkten konfrontiert sind. Der Bundesrat kam zum Schluss, dass eine schweizweite Formularpflicht ein geeignetes Mittel ist, um gegen die steigenden Wohnungsmieten vorzugehen und stellte einen entsprechenden Antrag. Am 14. September 2016 hat der Ständerat als Zweitrat eine gesamtschweizerische Formularpflicht beim Anfangsmietzins abgelehnt. Damit ist der Antrag des Bundesrates vom Tisch und es bleibt weiterhin den Kantonen überlassen, eine entsprechende Pflicht einzuführen. Diese Pflicht besteht heute bereits in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich.

Im Jahr 2012 wurde im Grossen Rat des Kantons Bern die interfraktionelle Motion SP/Grüne M 134-2012 (Aebersold/Imboden) mit der Forderung, dass der Regierungsrat die Formularpflicht obligatorisch erklärt, eingereicht. Der Grosse Rat hat die Motion abgelehnt. Im 2014 hat die Bevölkerung der Stadt Bern mit 72%iger Annahme der Wohninitiative klar zum Ausdruck gebracht, dass sie mehr bezahlbaren Wohnraum wünscht. Der Gemeinderat hat entsprechend Massnahmen zur Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ergriffen. Rund 85% der Wohnungen in der Stadt Bern gehören privaten Eigentümern. Eine Einführung der Formularpflicht bei Neuvermietungen hätte eine mietzinsdämpfende Wirkung für die Mehrheit der Bevölkerung und entspricht dem politischen Willen.

Aus diesen Gründen wird der Gemeinderat beauftragt, beim Regierungsrat vorstellig zu werden und zu verlangen, Art. 270 Abs. 2 OR für die Stadt Bern anzuwenden, allenfalls die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen. Beim Abschluss neuer Mietverträge in der Stadt Bern muss der vorherige Mietzins automatisch mit dem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden.

Bern, 12. Januar 2017

Erstunterzeichnende: Rithy Chheng

Mitunterzeichnende: Marieke Kruit, Johannes Wartenweiler, Bettina Stüssi, Nora Krummen, Patrizia Mordini, David Stampfli, Barbara Nyffeler, Edith Siegenthaler, Fuat Köçer, Halua Pinto de Magalhães, Michael Sutter, Ingrid Kissling-Näf, Timur Akçasayar, Benno Frauchiger, Peter Marbet, Mohamed Abdirahim, Tamara Funicello, Katharina Altas, Nadja Kehrl-Feldmann

Bericht des Gemeinderats

Am 5. Juni 2018 wurde von Grossrätin Natalie Imboden auf Kantonebene die Motion «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete: Mehr Transparenz für Mieterinnen und Mieter» eingereicht. Die Motion mit der Vorstoss-Nr. 105-2018 wurde von den Grossrätinnen/Grossräten Amman, Schindler, Streit-Stettler und Vanoni mitunterzeichnet. Mit der Motion wurde der Regierungsrat aufgefordert, die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, dass gemäss Artikel 269d OR Gemeinden mit einer tiefen Leerwohnungsziffer die Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrags einführen können. Die grossrätliche Motion deckt sich damit inhaltlich weitgehend mit der vorliegenden Motion, welche den Gemeinderat auffordert, beim Regierungsrat vorstellig zu werden und zu verlangen, Artikel 270 Absatz 2 OR für die Stadt Bern anzuwenden, allenfalls die gesetzlichen Grundlagen dafür zu schaffen.

In seiner Antwort vom 5. Dezember 2018 hat der Regierungsrat dem Grossen Rat beantragt, die Motion Imboden abzulehnen. Der Regierungsrat hat seinen Antrag damit begründet, dass für eine bloss gebietsweise Einführung der Formularpflicht keine stichhaltigen Argumente erkennbar seien. Es sei nicht einzusehen, weswegen man bestimmten Mieterinnen und Mietern mehr Transparenz zugestehen wolle als anderen. Nach Ansicht des Regierungsrats bringe eine Formularpflicht der Mieterschaft keine zusätzlichen Rechte, da eine Anfechtung des Anfangsmietzinses bereits heute bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen möglich sei und die materiellen und die formellen Voraussetzungen für eine Anfechtung mit der Einführung der Formularpflicht nicht verändert würden. Der Regierungsrat kam deshalb zu Schluss, dass die Einführung der Formularpflicht kein geeignetes Instrument sei, Wohnungsmangel zu bekämpfen, da sie das Wohnungsangebot nicht verändere. Eine Formularpflicht könne eine gezielte Wohnbauförderung in den betroffenen Gebieten nicht ersetzen.

Am 13. Juni 2019 wurde die Motion Imboden im Grossen Rat behandelt. Die Motion wurde mit 58 Ja-Stimmen bei 81 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt (alle relevanten Akten zum Grossratsgeschäft sind unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaeft.gid-7a64480f39314737b4a40327afcd5b92.html>).

Der Gemeinderat bedauert, dass der Kanton nicht bereit ist, den Gemeinden und damit auch der Stadt Bern in der Frage der Formularpflicht Autonomie zu gewähren und damit die Transparenz gegenüber Mieterinnen und Mietern zu erhöhen. Beim Kanton in dieser Frage vorstellig zu werden, erachtet er aktuell jedoch als nicht zielführend. Der Grosse Rat hat vor noch nicht einmal einem Jahr eine entsprechende Gesetzesänderung abgelehnt und ist damit dem Antrag des Regierungsrats gefolgt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich an diesen Haltungen in der Zwischenzeit etwas geändert hat.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Keine.

Bern, 29. April 2020

Der Gemeinderat