

Überparteiliche Motion SP Fraktion und Grüne Fraktion: Für mehr bezahlbare Wohnungen und fairere Mietverhältnisse in unserer Gemeinde dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses

1 TEXT

Der Gemeinderat wird beauftragt, beim Regierungsrat zu verlangen, dass beim Abschluss neuer Mietverträge in Muri-Gümligen der vorherige Mietzins automatisch mit einem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden muss.

Begründung:

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. Dadurch würden die Vermietenden verpflichtet, bei Abschluss eines neuen Vertrages den vorherigen Mietzins bekanntzugeben. Diese Pflicht besteht heute bereits in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich.

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 diesfalls für den Abschluss von Mietverträgen das von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigte Formular verwenden. Diese Formularpflicht richtet sich sinngemäss nach derjenigen für Mietzinserhöhungen (Art. 269d OR), die von Bundesrechts wegen obligatorisch ist.

Im Jahr 2012 wurde im Grossen Rat des Kantons Bern die interfraktionelle Motion SP/Grüne mit der Forderung, dass der Regierungsrat die Formularpflicht obligatorisch erklärt, eingereicht. Der Regierungsrat beantragte dem Grossen Rat des Kantons Bern, die Motion abzulehnen. Regierungsrat Christoph Neuhaus meinte: "Übrigens hat keine einzige Gemeinde, keine Stadt in diesem Kanton mit diesem Anliegen bei mir als Gemeindedirektor angeklopft. Einige Male hatten wir auch Kontakt mit der Stadt - mit Städten. Wahrscheinlich würden sie sich bedanken, wenn wir ihnen dieses Formular vorschreiben würden."

Eine Studie der IAZI AG, einem Immobilienbüro, hat die Mietzinsentwicklung zwischen 2010 und 2012 untersucht. Diese kam zum Schluss, dass bei rund 50% aller Mieterwechsel der Mietzins erhöht wird, davon wurde bei rund 30% der Mietzins um bis zu 10% erhöht. Während die Hauseigentümer seit 2008 dank tiefer Zinsen fortlaufend weniger fürs Wohnen zahlen, steigen die Kosten für Mieten weiter an. Neben den stei-

genden Mieten sind bestimmte Gebiete der Stadt Bern von einem grossen Wohnungsmangel geprägt, was die Menschen zunehmend an den Rand der Stadt oder in die Agglomeration ziehen lässt. Auch hier sollen faire Bedingungen für die steigende Nachfrage gelten. Damit in Muri Gümligen bezahlbarer Wohnraum bestehen bleibt, ist die Einführung der Formularpflicht angezeigt.

Eine Einführung der Formularpflicht bei Neuvermietungen hätte eine mietzinsdämpfende Wirkung für die Mehrheit der Bevölkerung. Eine verbindliche Offenlegung des vorherigen Mietzinses macht Sinn: Sie sorgt für Transparenz, Wettbewerb und schafft Voraussetzungen, um einfacher gegen unrechtmässige Mietzins-Aufschläge vorgehen zu können. Erfahrungen aus anderen Kantonen haben gezeigt, dass sie einfach und mit nachweislich mietzinsdämpfender Wirkung umgesetzt werden kann.

Gümligen, den 21. Februar 2017

I. Schnyder
C. Klopstein

B. Schneider, J. Stettler, L. Lehni, A. Kohler-Köhle, A. Thaler, R. Racine,
R. Waber, E. Schmid (10)

2 **STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS**

2.1 Einleitende Bemerkungen zu den wohnbaupolitischen Zielsetzungen des Gemeinderates

Das vom 25. November 2013 datierte Leitbild der Gemeinde Muri bei Bern hält u.a. fest:

Die Gemeinde Muri bei Bern mit ihren beiden Ortsteilen Gümligen und Muri bietet ihrer Bevölkerung optimale Lebensbedingungen.

Sie strebt eine nachhaltige Entwicklung an. Die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen von Gegenwart und Zukunft werden ganzheitlich angegangen.

Die Gemeinde sucht nach Lösungen, welche die Bedürfnisse der heutigen Generationen befriedigt, ohne jene künftiger Generationen zu gefährden.

Unter dem Kapitel Wirtschaft / Lebensstandard ist Folgendes festgehalten:

Es gibt genügend Wohnraum, darunter auch solchen, der für mittlere Einkommen bezahlbar ist.

2.2 Räumliches Leitbild

Der Gemeinderat hat am 10. Januar 2016 unter dem Vorbehalt des Ausgangs der Abstimmung über das Einzonungsmoratorium "grünBLEIBTgrün" und dem Gegenvorschlag das Räumliche Leitbild genehmigt. Mit der An-

nahme des Gegenvorschlags und der Ablehnung der Initiative an der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 ist dieses in Kraft getreten.

Das Räumliche Leitbild enthält folgende Kernaussage:

Die Gemeinde Muri bei Bern soll sich abgestimmt mit der Stadtregion Bern eigenständig und qualitativ entwickeln können.

Muri bei Bern strebt ein moderates Wachstum im Kontext der regionalen Entwicklung an. Dem demographischen Wandel soll durch gezielte Wohnungsangebote, insbesondere für Familien begegnet werden. Ein moderates Bevölkerungswachstum soll der Stagnation und schleichenden Überalterung entgegen wirken.

Unter Beachtung des Grundsatzes "Siedlungsentwicklung nach innen" (SEin) sollen auch neue Wohngebiete durch Umgestaltung, Umnutzungen und Neueinzonungen geschaffen werden.

2.3 Leerwohnungsziffer / Mietpreise

Die Gemeinde Muri bei Bern wies im Jahr 2014 eine Leerwohnungsziffer von 0,37 und im Jahr 2016 von 1,56 aus. Zudem gilt die Gemeinde weitestgehend als "gebaut" - es entstehen dadurch keine neuen Wohnquartiere, sondern lediglich einzelne (Mehrfamilien)-Häuser. Aufgrund von Angebot und Nachfrage und der hohen Lebensqualität in der Gemeinde liegen die Mietpreise im Quervergleich zu andern Agglomerationsgemeinden über dem Durchschnitt.

2.4 Stellungnahme des Gemeinderates zur Einführung der Formularpflicht

Die Frage der Formularpflicht wird seit einiger Zeit auf allen drei Staatsebenen intensiv diskutiert.

- **Kantonale Ebene:**¹ Am 23. Januar 2013 lehnte der Grosse Rat die Motion 134-2012 (Formularpflicht gemäss Artikel 269d Obligationenrecht bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1,0%) mit 83 zu 45 Stimmen deutlich ab. Der Regierungsrat hatte dem Grossen Rat am 14. November 2012 die Ablehnung dieses Vorstosses beantragt.²
- **Bundesebene:**³ Der Bundesrat beantragte dem Parlament am 27. Mai 2015 die flächendeckende Einführung der Formularpflicht.⁴ Der Nationalrat trat am 8. Juni 2016 mit 106 zu 83 Stimmen nicht auf die Vorlage ein.⁵ Am 13. September 2016 trat der Ständerat mit 29 zu 14 Stimmen nicht auf die Vorlage ein.⁶

¹ <http://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaefte.gid-93c67675bd6c479f8a19ece374643f7d.html>

² <http://www.gr.be.ch/etc/designs/gr/media.cdwsbinary.DOKUMENTE.acq/b84a26f235f54c9a9d7e24744dcfbef4-332/5/PDF/2012.RRGR.665-Vorstossantwort-D-57927.pdf>

³ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefte?AffairId=20150044>

⁴ <https://www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2015/4087.pdf>

⁵ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/amtliches-bulletin/amtliches-bulletin-die-verhandlungen?SubjectId=37373>

⁶ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/amtliches-bulletin/amtliches-bulletin-die-verhandlungen?SubjectId=37888>

- *Gemeindeebene*: Nachdem Versuche, die Formularpflicht einzuführen, sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene gescheitert sind, ist die Diskussion dieses nationalen Mietrechts-Themas jetzt auch auf der kommunalen Ebene angekommen. Gemäss einer Berichterstattung im "Bund" vom 25. Februar 2017 handelt es sich beim vorliegenden Vorstoss offenbar um einen Teil einer koordinierten Aktion. In den letzten Monaten sind in Bern, Thun und Köniz ähnliche Vorstösse eingereicht worden.⁷

Der Gemeinderat anerkennt, dass es Gründe für die Einführung der Formularpflicht geben könnte, da diese Pflicht aktuell in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich und damit gesamtschweizerisch in 45 Prozent aller Mietverhältnisse besteht. Der Bundesrat ist ebenfalls zum Schluss gekommen, dass die Einführung der Formularpflicht und die damit verbundene Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt eine preisdämpfende Wirkung haben könnte. Die politische Diskussion hat jedoch auch gezeigt, dass es Gründe gibt, die gegen die Einführung der Formularpflicht sprechen. Die Formularpflicht ist im heutigen Zeitpunkt offenbar weder auf Bundesebene noch im Kanton Bern mehrheitsfähig.

Nach eingehender Prüfung ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass er die Einführung einer Formularpflicht für unsere Gemeinde insbesondere aus den folgenden Gründen ablehnt:

- *Keine zusätzlichen Regulierungen für den Mietwohnungsmarkt*: Die Mietverhältnisse für Wohn- und Geschäftsräume sind bereits heute stark reguliert. Weitere Regulierungen (insbesondere die Einführung der Formularpflicht) könnten unter Umständen auch kontraproduktiv und nicht im Interesse der Mieterinnen und Mieter sein.⁸ Im Kanton Genf besteht beispielsweise trotz stark reguliertem Wohnungsmarkt nach wie vor eine grosse Wohnungsnot.
- *Keine investitionsfeindlichen Signale*: Die Gemeinde möchte sich gemäss Räumlichem Leitbild eigenständig und qualitativ weiterentwickeln (z.B. Lischenmoos). Dieses Ziel - vor allem die Siedlungsentwicklung gegen innen - kann jedoch nur gemeinsam mit Investoren oder privaten Bauherrschaften erreicht werden. Die Formularpflicht könnte sich im Endeffekt negativ auf die Investitionstätigkeit im Wohnungsmarkt auswirken.
- *Schutz der Vertragsfreiheit (Privatautonomie)*: Grundsätzlich besteht kein Grundrecht, zu erfahren, zu welchen Bedingungen Dritte einen Vertrag abgeschlossen haben. Die im Mietrecht vorgesehene Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses bricht den Grundsatz "Verträge sind einzuhalten" ("pacta sunt servanda"). Dem Mieter wird gestattet, einen abgeschlossenen Vertrag im Nachhinein (bis 30 Tage, nachdem ihm die Schlüssel übergeben wurden) zu seinen Gunsten abändern zu lassen. Für den Vermieter bedeutet dies, dass er einen Vertrag ab-

⁷ <http://www.derbund.ch/bern/kanton/mieterverband-und-linke-berner-politiker-blasen-zur-gegenoffensive/story/25825203>

⁸ <https://www.nzz.ch/wirtschaft/riskantes-herumschrauben-am-mietwohnungsmarkt-1.18469347>

schliessen muss, von dem er nicht weiss, wie dieser am Schluss effektiv aussehen wird. Dies fördert die Gefahr von Streitigkeiten.

- *Fragliche Wirkung dieser Massnahme:* Für den Gemeinderat gibt es keine Hinweise, dass die Formularpflicht auch tatsächlich Wirkung entfaltet. Es wird zwar Transparenz geschaffen. Und allenfalls hat die Massnahme auch eine minime mietzinsdämpfende Wirkung. Sie verändert aber nicht das Wohnungsangebot. Die Einführung der Formularpflicht hat keinen Einfluss auf die Leerwohnungsziffer. Die Massnahme könnte im Gegenteil eine kontraproduktive Wirkung haben. Es besteht die Gefahr, dass der Wohnungsmarkt weniger dynamisch wird.
- *Respektierung von politischen Entscheiden:* Eine Mehrheit hat sich sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene gegen die Einführung der Formularpflicht ausgesprochen. Diese Beschlüsse sind zu respektieren. Der Gemeinderat ist nicht bereit, beim Regierungsrat in einer Frage vorstellig zu werden, zu der sich dieser bereits klar geäussert hat.
- *Transparenz ist bereits heute möglich:* Mieterinnen und Mieter haben bereits nach geltendem Recht einen Anspruch auf Bekanntgabe des Vormietzinses (vgl. Art. 270 Abs. 1 OR). Sie können sich zudem über andere Kanäle (z.B. Internet) über die ortsüblichen Mietzinse informieren.

3

ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

Ablehnung der Motion.

Muri bei Bern, 15. Mai 2017

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Thomas Hanke Karin Pulfer