

Sitzung vom 18. Oktober 2017 / Geschäft Nr. 6.1

Bericht und Antrag

Motion Markus Dietiker (SP) und Mitunterzeichnende betreffend "Mehr bezahlbare Wohnungen und faire Mietverhältnisse in der Gemeinde Zollikofen dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses"; Erheblicherklärung

1. Ausgangslage

Am 31. Mai 2017 wurde folgende Motion eingereicht:

Erstunterzeichner/in: Markus Dietiker (SP)

Mitunterzeichnende: Hans-Jörg Rhyn (SP), Philipp Steiner (SP), Patricia Zangger (SP), Michael Fust (SP), Monika Flückiger (SP), Kornelia Hässig Vinzens (SP), Rudolf Gerber (SP), Tharnan Selliah (SP), André Tschanz (EVP), Karin Walker (EVP), Peter Kofel (GFL), Dubravka Lastric (GFL), Jürg Jenni (GFL), Bruno Vanoni (GFL), Annette Tichy (GFL), Petra Spichiger (SP)

"Antrag"

Der Gemeinderat wird beauftragt beim Regierungsrat vorstellig zu werden und zu verlangen, dass die Formularpflicht gemäss Art. 270, Abs. 2 OR für die Gemeinde Zollikofen zur Anwendung gelangt und so beim Abschluss neuer Mietverträge der vorherige Mietzins automatisch mit dem entsprechenden Formular bekanntgegeben 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, für Transparenz bei den Anfangsmieten zu sorgen.

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 sinngemäss nach derjenigen für Mietzinserhöhungen (Art. 269d OR), die von Bundesrechts wegen obligatorisch ist. Diese Pflicht zur Bekanntgabe des Vormietzinses besteht heute bereits in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich.

In Bern beträgt der Leerwohnungsbestand nur 0,46 Prozent, bezahlbare Wohnungen sind ausgesprochen rar und damit entsteht ein Druck auf die umliegenden Gemeinden. Wer in Bern nichts findet oder Bern verlässt, sucht sich meistens in der Region ein neues Zuhause. Aber auch Zollikofen hat im nationalen Vergleich eine tiefe Leerwohnungsziffer. Gemäss Bundesamt für Statistik betrug die Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2016 1,31 % (66 von insgesamt 5'055 Wohnungen). Eine verbindliche Offenlegung des vorherigen Mietzinses macht sicher

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
David Portner	21.09.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171018\06.1_mo_dietiker_mietzinse.ggra.docx	21.09.2017 08:11 / ks	1.4	1 von 4

Sinn: Sie sorgt für Transparenz, Wettbewerb und schafft Voraussetzungen, um einfacher gegen missbräuchliche Mietzins-Aufschläge vorgehen zu können.

Gemäss Bundesamt für Statistik spricht das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bei einer Leerwohnungsziffer unter 1 % von Wohnungsnot.

Eine Einführung der Formularpflicht bei Neuvermietungen hätte eine mietzinsdämpfende Wirkung für die Mehrheit der Bevölkerung. Erfahrungen aus anderen Kantonen haben gezeigt, dass sie einfach und mit nachweislich mietzinsdämpfender Wirkung umgesetzt werden kann."

2. Antwort

Allgemeines

Bei der vorliegenden Motion handelt es sich um eine sogenannte Richtlinienmotion im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates gemäss Art. 49 Abs. 2 der Gemeindeverfassung (SSGZ 101.1) und Art. 35 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates (SSGZ 151.21). Der Gemeinderat hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grades zur Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrages, und die Entscheidverantwortung bleibt beim Gemeinderat.

Erwägungen

Der Gemeinderat will Zollikofen als Wohn- und Lebensstandort stärken. Dies bringt er im Leitbild und in den Lösungsansätzen zum Ausdruck. Insbesondere im Bereich Wohnen ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, zeitgemässe und attraktive Voraussetzungen auf dem Gemeindegebiet zu schaffen und zu erhalten. Mit einer qualitätvollen Innenentwicklung sollen auch Wohngebiete durch Umgestaltung und Umnutzungen gefördert werden. In allen Lebensphasen soll die Bevölkerung gute und zeitgemässe Wohnungsangebote vorfinden.

Die Leerwohnungsziffer¹ in der Schweiz bewegt sich seit dem Jahr 2011 in einem Bereich zwischen 0,86 % bis 1,30 %; im Kanton Bern zwischen 1,18 % bis 1,69 %; im Verwaltungskreis Bern-Mittelland zwischen 0,86 % bis 1,40 % und in Zollikofen von 1,01 % bis 1,31 %. Der flache und eher konstante Verlauf der Leerwohnungsziffer lässt darauf schliessen, dass die Bautätigkeit meist eine gute Aufnahme im Wohnungsmarkt findet. Es darf festgehalten werden, dass mit einer Leerstandsquote von über 1 % in Zollikofen keine Wohnungsnot auszumachen ist.

Die durchschnittlichen Mietpreise sind in den vergangenen Jahren im Kanton Bern sowie auch gesamtschweizerisch je nach Wohnungsgrösse tendenziell angestiegen. Der tiefere Referenzzinssatz wirkte sich bei den Mietpreisen womöglich kostenhemmend aus. Mietpreisvergleiche zwischen den Regionen sind mit grösster Vorsicht zu interpretieren, da Angebot und Nachfrage die Preisentwicklungen wesentlich beeinflussen.

Für die Wohnraumentwicklung ist die Gemeinde auf Grundeigentümer, auf Investoren und auf Vermieter angewiesen. Die Gemeinde kann diese Entwicklung nur bedingt steuern. Sie kann planungsrechtliche Rahmenbedingungen erlassen und hiermit Einfluss auf die Bodenpolitik und auf die Bebauung einzelner Areale ausüben. Der überwiegende Teil der Wohnbaupolitik erfolgt jedoch durch Dritte (Grundeigentümer, öffentliche und private Institutionen, Investoren, Immobilienfirmen, etc.). Als bedeutende Akteure entscheiden diese wesentlich, was gebaut und zu welchen Preisen Wohnraum verkauft und vermietet wird. Marktwirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind hierbei von zentraler Bedeutung.

¹ Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
David Portner	21.09.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171018\06.1_mo_dietiker_mietzinse.ggra.docx	21.09.2017 08:11 / ks	1.4	2 von 4

Die Frage der Einführung einer Formularpflicht zur Bekanntgabe des Vormietzinses wurde und wird auf allen politischen Ebenen diskutiert. Der National- und Ständerat traten auf eine vom Bundesrat vorgelegte flächendeckende Einführung der Formularpflicht im Jahr 2015 bzw. 2016 nicht ein. Auf kantonaler Ebene lehnte der Grosse Rat die Motion für die Formularpflicht bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 % im Jahr 2013 ab. Nachdem Versuche die Formularpflicht einzuführen auf Bundes- und auf Kantonsebene gescheitert sind, ist die Diskussion dieser gesamtschweizerischen Mietrechtthematik auf kommunaler Ebene angekommen. In den letzten Monaten wurden ähnliche parlamentarische Vorstösse zu diesem Thema in den Gemeinden Bern, Thun, Köniz und Muri eingereicht. In Bern wurde der Vorstoss angenommen, die weiteren genannten Gemeinden haben abgelehnt.

Der Gemeinderat erkennt, dass es durchaus Gründe für die Einführung der Formularpflicht geben könnte. Wie im Vorstosstext aufgeführt, gilt in verschiedenen Kantonen die Pflicht zur Bekanntgabe des Vormietzinses. 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 auf nationaler und kantonaler Ebene hat aber gezeigt, dass es auch Gründe gibt, die gegen eine Formularpflicht sprechen. Die Formularpflicht ist momentan weder auf Bundesebene noch im Kanton Bern mehrheitsfähig.

Der Gemeinderat hat sich mit der Motion auseinandergesetzt und lehnt die Einführung einer Formularpflicht für die Gemeinde Zollikofen insbesondere aus folgenden Gründen ab:

- Vertragsfreiheit: Dritte haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, die vertraglichen Bedingungen von Parteien zu erfahren. Der Mieter hat nach Art. 270 Abs. 1 OR die Möglichkeit, den Anfangsmietzins nach Übernahme der Mietsache innert 30 Tagen anzufechten. Der Vermieter schliesst demnach bereits heute Verträge mit dem Risiko einer nachträglichen Änderung ab. Mit einer Offenlegung der Konditionen besteht die Gefahr von zunehmenden (Miet-)Streitigkeiten, weil durch die Eröffnung des Vormietzinses mittels Formular ein Rechtsmittel an die Schlichtungsbehörde ergriffen werden kann.
- Wirkung der Massnahme: Für den Gemeinderat gibt es keine erhärteten Hinweise, dass eine Formularpflicht eine Wirkung entfaltet. Das Offenlegen schafft Transparenz, was allenfalls eine mietzinsdämpfende Wirkung entfalten kann. Einen direkten Einfluss auf das Wohnungsangebot bzw. auf die Leerwohnungsziffer wird mit einer Formularpflicht nicht ausgeübt. Über anderweitige Kanäle (Internet, Zeitungen) können Informationen über die ortsüblichen Mietzinse zusammengetragen werden.
- Zusätzliche Regulierungen für den Mietwohnungsmarkt: Das Mietrecht kennt bereits umfassende regulierende Vorschriften und Massnahmen. Zusätzliche Vorschriften führen zu administrativem Aufwand (Formular ausfüllen, form- und fristgerecht zustellen, Verfahren vor der Schlichtungsbehörde durchführen), dies sowohl für die Vermieter sowie für die zuständigen kantonalen Stellen.
- Formularpflicht: Die Einführung einer Formularpflicht beschränkt auf die Gemeinde Zollikofen erachtet der Gemeinderat als wenig sinnvoll und nicht zielführend. Hierzu müssten vertiefte rechtliche Abklärungen vorgenommen werden. Gemäss Art. 270 Abs. 2 OR kann der Kanton im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrages als obligatorisch erklären. Mit einem Alleingang zur Einführung einer Formularpflicht auf dem Gemeindegebiet von Zollikofen würde für Vermieter ein Wettbewerbsnachteil geschaffen werden. Vorteile für eine Sonderlösung einer einzelnen Gemeinde sind hierzu nicht erkennbar.
- Respektieren von politischen Entscheiden: Eine Mehrheit hat sich sowohl auf nationaler sowie auf kantonaler Ebene gegen die Einführung einer Formularpflicht ausgesprochen. Der mit diesen Beschlüssen einhergehende politische Wille gilt es auch auf kommunaler Ebene miteinzubeziehen. Der Gemeinderat ist nicht gewillt, beim Regierungsrat in dieser Frage vorstellig zu werden, welcher sich hierzu bereits geäussert hat.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
David Portner	21.09.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171018\06.1_mo_dietiker_mietzinse.ggra.docx	21.09.2017 08:11 / ks	1.4	3 von 4

Schlussbemerkungen

Die Motion fordert eine Einführung der Formularpflicht für die Gemeinde Zollikofen. Wie in den Erwägungen dargelegt, erkennt der Gemeinderat keine Vorteile einer Sonderbehandlung. Vielmehr überwiegen die Unsicherheiten und die umstrittene Wirkung einer Formularpflicht. Dies umso mehr, da auf bundes- und kantonaler Ebene die Frage der Formularpflicht eingehend diskutiert wurde und keine politischen Mehrheiten vereinen konnte. Der Gemeinderat lehnt die Motion ab und will damit keine zusätzlichen Vorschriften und Eingriffe in die Vertragsfreiheit einführen.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

Die Motion Markus Dietiker (SP) und Mitunterzeichnende betreffend "Mehr bezahlbare Wohnungen und faire Mietverhältnisse in der Gemeinde Zollikofen dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses" wird nicht erheblich erklärt.

Zollikofen, 18. September 2017

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
David Portner	21.09.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171018\06.1_mo_dietiker_mietzinse.ggra.docx	21.09.2017 08:11 / ks	1.4	4 von 4