
Auszug aus dem Protokoll

Sitzung Nr. 8
Datum 18. Oktober 2017

59 1.92.1 Motionen

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

GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP): Das Eintreten ist vorgegeben, die Antwort liegt vor, das Wort hat der Motionär.

Markus Dietiker (SP): Als SP-Fraktion halten wir an der eingereichten Motion fest. Enttäuscht nehmen wir die Antwort des Gemeinderates zur Kenntnis. Wir bedauern es sehr, dass der Gemeinderat nicht bereit ist, ein gutes Instrument für die Mieterinnen und Mieter in der Gemeinde Zollikofen näher zu prüfen.

Die Antwort des Gemeinderates hinterlässt den Eindruck, dass sich unsere Gemeinde nur für Investoren und Hauseigentümer einsetzt, aber nicht für Bürgerinnen und Bürger, die lediglich mieten und sich ein Eigenheim nicht leisten können. Es wird gewarnt, dass die Formularpflicht sich negativ auf die Investitionstätigkeit auswirken könnte. Das ist schlicht falsch. Mit Liegenschaften und dem Vermieten von Wohnungen kann man immer noch viel Geld verdienen. Die durchschnittlichen Renditen liegen zwischen 5 und 8 %. Das liegt weit über dem Referenzzinssatz.

Was ist das Ziel der Motion? Es geht nicht darum, dass der Gemeinderat sich mit dem Regierungsrat in Verbindung setzen sollte, damit bei Mieterwechsel die Vormiete offengelegt wird.

Es geht auch nicht darum, dass der Gemeinderat eine Regelung auf Gemeindeebene erarbeiten und sich selbstständig in den Mietermarkt einmischen muss. Die Motion verlangt keine direkte Änderung, sondern lediglich die Deponierung des Anliegens beim zuständigen Regierungsrat. Nach Rücksprache mit dem Bundesamt für Wohnungswesen ist eine solche teilweise Einführung der Formularpflicht gemäss Artikel 270 Absatz 2 Obligationenrecht explizit zulässig.

Jährlich werden 35 Milliarden Franken an Mieten bezahlt. Das ist eine rechte Summe. Die Mieten sind in den letzten 10 Jahren im Schnitt um 9 % gestiegen, obwohl die Hypothekenzinse von 3,5 % auf 1,5 % gesunken sind. Wegen der Zinsbildung hätten die Mieten ebenfalls sinken sollen, sind sie aber nicht. Der Grund: Mietzinse werden nicht automatisch an den Referenzzins angepasst. Ausgaben für die Miete stellen für viele Familien, junge und alte Menschen einen grossen monatlichen Budgetposten dar. Wir dürfen nicht vergessen: Die Schweiz ist eine Nation von Mieterinnen und Mietern und das wird so bleiben. Es ist deshalb notwendig und richtig, einen anständigen Schutz für den Grossteil der Bevölkerung zu garantieren.

In unserer Bundesverfassung steht im Artikel 41, Absatz 1, Buchstabe e folgendes: *"Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zur persönlichen Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können."*

Es soll und darf nicht sein, dass mit einem Grundbedürfnis, dem Recht auf Wohnen, spekuliert wird und grosse Gewinne gemacht werden. Aus Sicht der SP-Fraktion ist es höchste Zeit, mietzinsdämpfende Instrumente einzuführen. Verschiedene Studien und Erfahrungen

aus anderen Kantonen haben gezeigt, dass die Offenlegung der Vormiete mittels Formular leicht umsetzbar und ein wirksames Instrument ist.

Schon heute kennen mehrere Kantone die Formularpflicht. Im Kanton Zürich ist sie 2013 wieder eingeführt worden. Die Formularpflicht hat zu einer markanten Erhöhung der Anfechtungsfälle geführt. Das wurde meistens aussergerichtlich beigelegt und die Mietzinse wurden gesenkt. Das zeigt klar auf, dass die Formularpflicht eine mietzinsdämpfende Wirkung hat. Ich möchte noch einige Anmerkungen zur Begründung des Gemeinderates machen. Es scheint so, als suche der Gemeinderat Gründe für den Erhalt der Intransparenz. Für eine mieterfeindliche Politik und eine Unterstützung der Goldgräberstimmung bei den Vermietenden.

Zur Vertragsfreiheit: wer Transparenz schafft, sorgt gleichzeitig für Vertrauen zwischen Vermietenden und Mietenden. Wer den Mietzins anpasst und dafür berechnete Gründe hat, muss sich nicht fürchten, dass der Mietzins angefochten wird. Vielmehr hat die Offenlegung der Vermietung eine präventive Wirkung. Wer transparent und ehrlich ist und keinen missbräuchlichen Mietzins verlangt, stösst auf höhere Akzeptanz bei den Mietenden und erspart sich ein Verfahren.

Wie die Entwicklung im Kanton Zürich zeigt, ist die Entwicklung der Formularpflicht sehr wohl ein wirksames Mittel gegen unberechtigte Mietzinssteigerungen. Transparenz auf dem Mietmarkt schafft faire Verhältnisse. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, zeitgemässe und attraktive Voraussetzungen im Gemeindegebiet zu schaffen und zu erhalten.

Genau mit dieser Motion würde sich die Gemeinde Zollikofen zu einer fairen Mietzinspolitik bekennen. So könnte der unverhältnismässige hohe Anstieg der Mieten teilweise verhindert werden. Dies führt nicht zuletzt dazu, dass die Gemeinde Zollikofen eine attraktive Wohngemeinde bleibt. Die Massnahme führt zu einer höheren Transparenz, mehr Fairness und somit auch zu Konsumentenschutz. Mit der Bekanntgabe des Vormietzinses werden auch die Rechte der Mieter besser geklärt.

Zusätzliche Regulierung für den Mietwohnungsmarkt: Dass der Gemeinderat im anscheinend überregulierten Mietmarkt keine weitere Regulierung begrüsst, ist unverständlich. Die vielen Anfechtungsfälle im Kanton Zürich zeigen deutlich, dass es eine Regulierung im Mietmarkt braucht. Die Erhöhung des Mietzinses bei Mieterwechsel ist einer der Hauptgründe für die Zunahme von teurem Wohnraum. Für die Vermieter ergibt sich kein administrativer Mehraufwand. Dieses Argument wird nur als Vorwand verwendet, um weiterhin ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen zu ermöglichen.

Formularpflicht: Nach Rücksprache mit dem Bundesamt für Wohnungswesen ist eine solche teilweise Einführung der Formularpflicht gemäss Artikel 270, Absatz 2, Obligationenrecht explizit zulässig. Der Gemeinderat muss sich nicht vor einem Alleingang fürchten. Der Gemeinderat der Stadt Bern, der nach den Herbstferien über eine ähnliche Motion betreffend Einführung Formularpflicht abgestimmt hat, ist in seiner Botschaft an den Stadtrat auch zum Schluss gekommen, das Geschäft zur Annahme zu empfehlen und beim Regierungsrat vorstellig zu werden.

In diesem Sinn möchten wir den Gemeinderat bitten, seine Pflichten wahrzunehmen und auszuführen, wozu das Parlament ihn beauftragt und politische Entscheide erst abzuwarten, bevor er Aufgaben annimmt oder ablehnt.

Respektieren von politischen Entscheiden: Wie der Gemeinderat korrekt bemerkt, ist die Einführung der Formularpflicht auf eidgenössischer und kantonaler Ebene gescheitert. Die Kantone haben aber das Recht, die Formularpflicht für Teile des Kantonsgebietes einzuführen. Das ist sehr wohl politisch korrekt, dass von Wohnungsnot betroffene Stadt- und Agglomerationsgemeinden beim Regierungsrat vorstellig werden und um eine Einführung bitten.

Als Gemeinde haben wir in vielen Bereichen das Recht auf Gemeindeautonomie, wo bleibt diese, wenn wir sagen, Bund und Kantone hätten schon entschieden? Letztlich kann man sich die Frage stellen, was gegen Transparenz und Ehrlichkeit spricht? Es sind für mich die Grundlagen des Vertrauens. Die SP-Fraktion hält deshalb an der Motion fest und bittet Sie, der Erheblicherklärung zuzustimmen.

Gemeinderat Kurt Jörg (SVP): Zum eben Gesagten hat der Gemeinderat auch noch ein paar Worte beizusteuern. Es ist nicht abzustreiten, dass mehr Formulare mehr Arbeit geben. Angenommen, wir würden das in Zollikofen einführen, Verwaltungen, die mehr als ein Haus verwalten und in verschiedenen Gemeinden tätig sind, hätten so unterschiedliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Ich glaube auch nicht, dass jeder Vermieter unehrlich ist, auch wenn er die Mietzinse der Vormieter nicht offenlegt. So, wie das gesagt wurde, überkommt einem das Gefühl, Vermieter seien ausschliesslich unehrenhafte Geschäftsleute. Wohnungsnotstand gibt es in Zollikofen überhaupt nicht, das ist deklariert und es steht in der Antwort. Davon sind wir weit weg. Wenn übergeordnete Behörden des Kantons die Sache abgelehnt haben, wieso kann das denn nicht einfach akzeptiert werden. Warum muss man von Gemeindegeseite her aktiv werden und eine Lösung suchen, wenn gar kein Grund besteht? Das würde vielleicht bei Wohnungsnotstand etwas bringen. Es bringt Verwaltungs- und Gerichtsaufwand. Und wenn es nicht vor Gericht geht, dann vor die Schlichtungsbehörde.

Auch alle gerechtfertigten Mietzinserhöhungen müssen dann abgehandelt werden, der Mieter sieht das oft nicht sofort, der Vermieter muss dann ellenlang begründen, weshalb er das tun darf.

Dass eine Wohnung eins zu eins weitergeht ist selten. Meist muss immer irgendetwas renoviert werden. Der Referenzzinssatz bei den Mieten wird heute angepasst. Jeder Mieter hat das Recht, das einzufordern, wenn der Zinssatz sinkt und es der Vermieter nicht von selber macht.

In Zollikofen haben wir recht viel günstigen Wohnraum. Es gibt keinen Grund, eine Insellösung zu suchen und die Formularpflicht einzuführen. Ich bitte Sie im Namen des Gemeinderates, die Motion zurückzuweisen.

Annette Tichy (GFL): Die GFL stimmt der Erheblicherklärung der Motion zu und unterstützt sie vollumfänglich. Ich möchte nicht alle Argumente des Motionärs wiederholen. Aus unserer Sicht sind sie gut und stichhaltig. Ich möchte darauf hinweisen, dass wir heute Kenntnis genommen haben vom Politikplan. Die Bevölkerungsumfrage hat als Schwäche nebst Verkehrs- und Lärmbelastung, die Angebote für bezahlbaren Wohnraum ergeben. In das Umsetzungsprogramm wurde neu Punkt 2.3 aufgenommen, "*wir schaffen Voraussetzungen für attraktiven Wohnraum.*" Die obligatorische Abgabe des Formulars mit dem bisherigen Mietzins ist sicher kein Allerheilmittel zur Erreichung dieses Zwecks. Aber es ist ein Schritt in die richtige Richtung. Das Formular schafft Transparenz und Fairness und es wirkt gegen Missbrauch, was auch im Sinne des Gemeinderates sein müsste. Zudem ist der Vermieter bereits heute, bei Neuvermietungen und auf Anfrage hin, zur Auskunft über den vorgängigen Mietzins verpflichtet. Die Einführung der Formularpflicht würde nun von Anbeginn an klare und gleiche Bedingungen für die Vermieter schaffen.

Ich möchte in Erinnerung rufen, dass der Mietzins nur in gesetzlich geregelten Fällen erfolgreich angefochten werden kann. Zum Beispiel, wenn die Miete um mehr als 10 % erhöht wird, und keine entsprechenden Investitionen getätigt werden. Oder wenn der Mietzins missbräuchlich, weil weitaus höher als ortsüblich, ist. Oder wenn der Vermieter eine zu hohe Rendite erzielt.

Es ist zudem nicht notwendigerweise davon auszugehen, dass nach einer allfälligen Einführung der Formularpflicht, dieses Anfechtungsrecht sehr viel mehr benutzt würde. Leider ist es noch allzu oft so, dass Mieter froh sind, wenn sie eine geeignete Wohnung gefunden haben und nicht als erstes gleich den Mietzins anfechten. Das Anfechtungsrecht wäre für missbräuchliche Fälle vorbehalten, diese wird es in Gottes Namen wohl auch in Zollikofen geben. Die Einführung der Formularpflicht bedeutet für den Vermieter zwar Mehraufwand, aber es scheint mir doch, dass er im Vergleich zu den ohnehin anfallenden administrativen Arbeiten im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel, verkräftbar ist.

Das Argument des Gemeinderates, dass diese Lösung weder national noch kantonal gewählt wurde, ist aus meiner Sicht nicht gerechtfertigt. Zollikofen kann durchaus auch eine Vorreiterrolle übernehmen, insbesondere, wenn es sich als fortschrittliche, moderne und soziale Gemeinde positionieren und etablieren will.

Wie Markus gesagt hat, die Schweiz ist immer noch ein Volk von Mieterinnen und Mietern, Stand 2017: 60 %. Ergreifen wir also heute die Chance und sagen Ja zu einer kleinen Verbesserung ihrer Situation.

Fritz Pfister (SVP): Was auf nationaler Ebene nicht stattfindet, also bei National- und Ständerat und dann noch im kantonalen Parlament verworfen wird, soll nun hier auf Gemeindeebene "düregschtiert" werden. Das ist eine Zwängerei. Jedes neue Formular erzeugt Kosten. Aber zielt der Motionär nicht eine kostengünstigere Wohnlage, eine kostengünstigere Vermietung an? Das sind für mich kostentreibende Argumente. Heute Abend werden wir noch über eine Interpellation eines Parlamentariers debattieren und dieser fordert Investoren, Pensionskassen und andere Institutionen, die Vermögensanlagen nicht in fragwürdigen Gebieten zu tätigen.

Der Wohnungsmarkt ist einer der einzigen grossen Werte, bei dem noch Rendite generiert werden kann. Und dort probieren wir jetzt eine Regulierung einzuführen. Vergessen wir nicht, AHV, Pensionskassen, sie zahlen allen hier die AHV, respektive unsere Altersvorsorge. Lassen Sie den Markt spielen. Noch ein Wort zur Absicherung der Mieter: Es steht im OR und auch im Mietrecht; darum lassen wir es sein, wie es ist. Ich verstehe nicht, dass man das jetzt durchzwängen will. Die SVP-Fraktion wird den Antrag ablehnen.

Marcel Remund (FDP): Das Ziel, bezahlbare Mieten bieten zu können, verfolgen sicher alle. Es fragt sich einfach, wie das erreicht werden kann. Der beste Schutz vor hohen Mieten ist, dass auch das Angebot hoch ist. Wenn das Angebot hoch ist, dann spielt der Markt. Wenn das Angebot höher ist als die Nachfrage, bleiben die Preise stabil oder sinken. Was Sie mit dieser Motion erreichen, ist eine zusätzliche Regulierung. Der Mietmarkt ist sehr reguliert und jede zusätzliche Regulierung lässt irgendwann das Fass überlaufen. Dann wird sich mancher Investor fragen, ob es noch rentabel ist, in Mietwohnungen zu investieren oder macht er lieber Eigentumswohnungen? Dann wäre das Gegenteil erreicht: Es gibt weniger Mietwohnungen. Daran sollte man beim allfälligen Zustimmung denken.

Mario Morger (glp): Der Vorredner liefert mir einen Steilpass: Ich kann sehr unterstützen, was er gesagt hat und würde es in anderen Worten ähnlich sagen. Ich bin überzeugt, dass eine Formularpflicht längerfristig kontraproduktiv ist. Fragen wir uns erst einmal, was die Formularpflicht im positiven Fall bringt. Bringt sie mehr Transparenz? Kaum. Denn schon heute wird ein neues Daheim per Mausclick gesucht und man hat alles transparent vor sich. Hat die Formularpflicht andere Vorteile? Ja. Wahrscheinlich für einzelne Neumieter, wenn sie die Anfangsmiete anfechten wollen. Zumindest im Kanton Zürich hat gemäss Schweizer Radio und Fernsehen die Einführung der Formularpflicht zu deutlich mehr Anfechtungen bei Anfangsmieten geführt. Das kann im Einzelfall helfen, eine Mietzinssenkung zu erwirken. Wenn aber Vermieter damit rechnen müssen, dass der Mietzins angefochten wird, werden Wohnbauinvestitionen in Zollikofen weniger interessant. Vor allem, wenn in anderen umliegenden Gemeinden keine Formularpflicht besteht, wird da schnell klar: Dann investiert man lieber in einer Nachbargemeinde in eine Wohnliegenschaft. Hier geht der Schuss nach hinten los: Tendenziell wird es weniger Wohnbauinvestitionen geben, die Leerstandsquote wird sinken und die Mieten steigen. Wir hätten genau das Gegenteil von dem erreicht, was wir wollen. Nämlich attraktiven Wohnraum und bezahlbare Mieten. Als Grünliberaler lehne ich die Motion darum ab.

Stefan Stock (FDP): Boden ist ein limitiertes Gut, da sind wir uns alle einig. Und der Markt funktioniert nur, wenn es Nachfrage und Angebot gibt. Eine Leerwohnungsquote von knapp über 1 % in der Schweiz und in Zollikofen lässt den Schluss eines funktionierenden Marktes nicht zu. Ein Grundwert des Liberalismus ist die Freiheit des Einzelnen. Das aktuelle Mietrecht begünstigt in diesem speziellen Fall aber eindeutig den Vermieter, weil dieser bei Mieterwechsel niemandem Rechenschaft über die Miethöhe ablegen muss. Das ist ein Grund für die generell hohen Wohnkosten in der Schweiz. Die vorliegende Motion verhindert keine einzige berechtigte Mietzinserhöhung. Keine Renovation wird blockiert und die Kosten können geltend gemacht werden. Ich selber wohne in einer Wohnung mit indexierter Miete. Auf-

grund der Senkung des Referenzzinssatzes hätte ich Anrecht auf 3 % Mietzinsreduktion gehabt, übrig geblieben ist 1 %, wegen gestiegener Kosten. Wohlgemerkt: ohne wertvermehrnde Investitionen in meine Wohnung. Wenn der Referenzzinssatz wieder steigt wird meine Miete sicherlich um 3 % erhöht, nicht um 1 %. Also handelt es sich heute effektiv um eine versteckte Mietzinserhöhung. Ich persönlich werde die Motion unterstützen.

Beschluss (19 Ja, 14 Nein)

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

Für getreuen Protokollauszug

ZENTRALE DIENSTE