

**1704 Richtlinienmotion (SP Köniz) "Köniz bezahlbar: Für mehr bezahlbare Wohnungen und fairere Mietverhältnisse dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses"**

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

**Vorstosstext**

Der Gemeinderat wird aufgefordert, beim Regierungsrat zu verlangen, dass beim Abschluss neuer Mietverträge in Köniz der vorherige Mietzins automatisch mit dem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden muss. Der Gemeinderat soll sich dabei auf die in OR-Artikel 270 Abs. 2 OR festgelegte Kompetenz der Kantone berufen.

**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. Dadurch würden die Vermietenden verpflichtet, bei Abschluss eines neuen Vertrages den vorherigen Mietzins bekanntzugeben und das von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigte Formular zu verwenden. 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.

Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) spricht man von Wohnungsnot, wenn die Leerwohnungsziffer unter die Grenze von 1 Prozent rutscht. In Köniz liegt dieser Wert seit Jahren unter 0,8 Prozent. Im letzten Jahr unterbot unsere Gemeinde mit einem besorgniserregend tiefen Wert von 0.32 Prozent sogar die Stadt Bern. In Köniz herrscht Wohnungsnot, weshalb Massnahmen gegen die steigenden Mieten angezeigt sind. Die Einführung der Formularpflicht ist eine davon.

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 beim Grossen Rat des Kantons Bern, die Motion abzulehnen. Regierungsrat Christoph Neuhaus meinte in der Beratung im Grossen Rat: „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.“ Hier gilt es nun zu handeln!

Am 12.2.2017 hat die Könizer Bevölkerung mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 56% dem Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative klar zugestimmt. Sie hat damit klar zum Ausdruck gebracht, dass sie mehr bezahlbaren Wohnraum wünscht. In Köniz sind jedoch mehr als 95% der Wohnungen in Privateigentum. Die Einführung der Formularpflicht bei Neuvermietungen hätte wie auch der gemeinnützige Wohnungsbau eine mietzinsdämpfende Wirkung für die

Mehrheit der Bevölkerung, sorgt für Transparenz und entspricht dem politischen Willen der Könizerinnen und Könizer. Erfahrungen aus anderen Kantonen haben gezeigt, dass die Anfangs-Mietzins-Regelung einfach und mit nachweislich mietzinsdämpfender Wirkung umgesetzt werden kann.

### **Eingereicht**

13. Februar 2017

### **Unterschrieben von 18 Parlamentsmitgliedern**

Christian Roth, Annemarie Berlinger-Staub, Arlette Stauffer, Astrid Nusch, Werner Thut, Vanda Descombes, Cathrine Liechti, Markus Willi, Ruedi Lüthi, Elena Ackermann, Iris Widmer, Christina Aebischer, Barbara Thür, Casimir von Arx, Bernhard Zaugg, Katja Niederhauser, Mathias Rickli, Bruno Schmucki

### **Antwort des Gemeinderates**

#### 1. Formelle Prüfung

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion gibt das Parlament dem Gemeinderat eine Richtlinie vor (siehe Abklärung der Stv. Gemeindeschreiberin; Beilage 1).

#### 2. Materielle Beantwortung

Die Antwort des Gemeinderats ist dreiteilig. Als erstes wird die Wohnbaupolitik in Köniz im Allgemeinen kurz beleuchtet, dann folgt eine generelle Betrachtung der Formularpflicht und im dritten Teil wird begründet, weshalb der Gemeinderat die Ablehnung der Motion beantragt.

##### a) Wohnbaupolitik in Köniz im Allgemeinen

Seit Jahrzehnten verfolgt Köniz erfolgreich die Politik des in den letzten Jahren etwas grösseren aber kontrollierten Wachstums der Einwohnerzahl. Diese Politik hat folgende Vorteile:

- Im Unterschied zur Stagnation oder zum Rückgang der Anzahl Einwohner bewahrt das Wachstum Köniz vor einer unerwünschten demografischen Entwicklung.
- Das Steuersubstrat der natürlichen Personen bleibt erhalten und die verschiedenen Altersgruppen bleiben im Gleichgewicht.
- Die vorhandene Infrastruktur wird ausgewogen genutzt.
- Die Gemeinde ist in der Lage, zusätzlich benötigte Infrastrukturanlagen, wie Kindergärten und Schulen, rechtzeitig bereit zu stellen.

##### b) Politische Entscheide zur Formularpflicht

Das Thema Einführung der Formularpflicht wurden auf allen drei Verwaltungsebenen wie folgt diskutiert:

- Bundesebene: Der Bundesrat beantragte dem Parlament am 27. Mai 2015 die flächendeckende Einführung der Formularpflicht. Der Nationalrat trat am 8. Juni 2016 nicht auf die Vorlage ein. Der Ständerat folgte ihm am 13. September 2016.
- Kantonale Ebene: Im Januar 2013 lehnte der Grosse Rat die Motion 134-2012 (Formularpflicht gemäss Art. 269d OR bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 %) ab. Der Regierungsrat hatte dem Grossen Rat die Ablehnung dieses Vorstosses beantragt.
- Gemeindeebene: Nachdem Versuche, die Formularpflicht einzuführen, sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene gescheitert sind, wurden auf Gemeindeebene entsprechende Vorstösse lanciert. Gemäss einer Berichterstattung im "Bund" vom 25. Februar 2017 handelt es sich bei der vorliegenden Motion um einen Teil einer koordinierten Aktion. In den letzten Monaten seien in Bern, Thun und Muri ähnliche Vorstösse eingereicht worden. In Bern wurde der Vorstoss angenommen, in Thun und Muri abgelehnt.

##### c) Begründung des Antrags zur Ablehnung

Der Gemeinderat will das eingangs erwähnte, moderate aber stetige Wachstum der Einwohnerzahl fortsetzen. Dazu braucht es attraktive Bedingungen für Zuzüger, Bauwillige und Investoren. Köniz steht hier in Konkurrenz zur Stadt Bern und zu den anderen

Agglomerationsgemeinden. Nach eingehender Prüfung ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, die Einführung einer Formularpflicht für Köniz insbesondere aus Folgenden Gründen negativ zu beurteilen:

- **Transparenz ist bereits heute möglich:** Mietende haben bereits nach geltendem Recht einen Anspruch auf Bekanntgabe des Vormietzinses (s. Art. 270 Abs. 1 OR). Sie können sich zudem über andere Kanäle ohne grossen Aufwand über die ortsüblichen Mietzinse informieren.
- **Keine zusätzlichen Regulierungen für den Mietwohnungsmarkt:** Die Mietverhältnisse für Wohn- und Geschäftsräume sind bereits heute stark reguliert. Weitere Regulierungen, wie die von den Motionären beantragte Formularpflicht, könnten unter Umständen auch kontraproduktiv und nicht im Interesse der Mietenden sein. Beispielsweise besteht im Kanton Genf trotz stark reguliertem Wohnungsmarkt eine grosse Wohnungsnot.
- **Fragliche Wirkung der Massnahme:** Es gibt keine verlässlichen Hinweise, ob die Formularpflicht die von den Motionären gewünschte Wirkung entfaltet. Es würde zwar Transparenz geschaffen und evtl. werden die Mietzinse minim gedämpft. Die Massnahme verändert das Wohnungsangebot aber nicht. Die Einführung der Formularpflicht hat keinen Einfluss auf die Leerwohnungsziffer. Die Massnahme könnte eine kontraproduktive Wirkung haben und Neubau- resp. Sanierungsprojekte verhindern.
- **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 Sache vorstellig zu werden, zu der sich dieser bereits klar geäussert hat.

Fazit:

- Die Formularpflicht ist offensichtlich im Grossen Rat nicht mehrheitsfähig.
- Die gemeindeweise Einführung des Formulars würde den Wettbewerb unter den verschiedenen Beteiligten verzerren.
- Die Wirkung der Offenlegung des Mietzinses ist umstritten und kann zweischneidig sein indem Unterhaltsarbeiten aufgeschoben werden.
- Zusätzlicher bürokratischer Aufwand ist bei Investoren, Vermietern und Bewirtschaftern nicht willkommen. Die Gemeinde schafft sich einen Wettbewerbsnachteil, wenn sie die Formularpflicht im Alleingang einführt.
- Die Formularpflicht wäre schwierig zu kontrollieren.

### **Antrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird abgelehnt.

Köniz, 5. Juli 2017  
Der Gemeinderat

### **Beilagen**

Formelle Prüfung



Gemeinde  
Köniz

Der Gemeindeschreiber

Landorfstrasse 1  
3098 Köniz

T 031 970 91 11  
www.koeniz.ch

Cornelia Rauch  
Stv. Gemeindeschreiberin

T 031 970 92 02  
cornelia.rauch@koeniz.ch

Köniz, 22. Februar 2017 rc

**1704 Motion (SP Köniz) "Köniz bezahlbar: Für mehr bezahlbare Wohnungen und fairere Mietverhältnisse dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses"**  
**Formelle Prüfung der Motion**

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat aufgefordert, beim Regierungsrat zu verlangen, dass beim Abschluss neuer Mietverträge in Köniz, der vorherige Mietzins automatisch mit dem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden muss (Art. 270 Abs. 2 OR).

Im Rahmen seiner allgemeinen Zuständigkeiten setzt sich der Gemeinderat für die Anliegen der Gemeinde ein und vertritt diese nach aussen.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion gibt das Parlament dem Gemeinderat eine Richtlinie vor.

Cornelia Rauch  
Stv. Gemeindeschreiberin