

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 3. Sitzung vom 28. Juni 2018

Traktandum Nr. 131

Registratur Nr. 10.3.72

Axioma Nr. 3302

Ostermundigen, 12.03.2018/SteBar



Überparteiliche Motion betreffend Offenlegung des vorherigen Mietzinses: Für mehr faire und bezahlbare Wohnungen und Mietverhältnisse in Ostermundigen; Erheblicherklärung/Ablehnung resp. Umwandlung in ein Postulat

Wortlaut

Beim Abschluss neuer Mietverträge in der Gemeinde Ostermundigen soll in Zukunft der vorherige Mietzins automatisch mit dem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden müssen. Der Gemeinderat wird beauftragt,

1. beim Regierungsrat vorstellig zu werden und von ihm zu verlangen, Art. 270 Abs. 2 OR auf die Gemeinde Ostermundigen anzuwenden;
2. allenfalls die notwendigen gesetzlichen Grundlagen dafür zu schaffen.

Begründung

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.

Bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 % spricht das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) von Wohnungsnot. Ostermundigen hat im nationalen Vergleich eine tiefe Leerwohnungsziffer. Sie lag am 1. Juni 2016 bei 1.23 %, was nur knapp über der Wohnungsnot liegt. Die Einführung der Formularpflicht ist deshalb angezeigt.

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. Die mietzinsdämpfende Wirkung erhöht die verfügbaren Mittel der Privathaushalte und somit deren Kaufkraft, was auch zur Dämpfung der Gemeindeausgaben für Sozialhilfe beitragen kann.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14
Telefax +41 31 930 14 70
www.ostermundigen.ch

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 bleibt es weiterhin den Kantonen überlassen, eine entsprechende Pflicht einzuführen. Eine solche Pflicht besteht heute bereits in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich.

Eingereicht am: 22.02.2018

Unterzeichnende: C. Nova, SP, und Mitunterzeichnende

1. Stellungnahme des Gemeinderates vom 1. Mai 2018

1.1. Allgemeines

Bei der vorliegenden Motion handelt es sich um eine sogenannte Richtlinienmotion im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates gemäss Art. 49 der Gemeindeordnung und Art. 51 Abs. 3 Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates. 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 Entscheid Verantwortung bleibt beim Gemeinderat.

1.2. Leitbild

Der Gemeinderat will, dass Ostermundigen ein lebendiger Wohn- und Arbeitsort ist, wo ein attraktives Wohnumfeld, eine hochstehende Versorgung, Sauberkeit und Sicherheit sowie die Möglichkeit zu lebhaften Vereins- und Freizeittätigkeiten besteht (vgl. aktuelles Leitbild).

1.3. Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer 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 der Gemeinde Ostermundigen zwischen 0,73 % bis 1,70 %.

1.4. Bisherige politische Entscheide zur Formularpflicht

Das Thema der Einführung der Formularpflicht wurde 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 „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 die 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 24. Februar 2017 handelt es sich bei der vorliegenden Motion um einen Teil einer koordinierten Aktion. In den letzten Monaten sind in Bern, Thun, Muri, Köniz und Zollikofen ähnliche Vorstösse eingereicht worden. In Thun, Muri und Köniz sind die Vorstösse abgelehnt worden und in Bern und Zollikofen sind sie angenommen worden. In Zollikofen, wo der Leerwohnungsstand im Jahr 2017 1,43 % betrug, wurde nach der Erheblicherklärung der Motion der Regierungsrat um Einführung der Formularpflicht in der Gemeinde Zollikofen ersucht. Dieser Antrag wurde vom Regierungsrat abgelehnt mit der Begründung, dass mit der vorgenannten Leerwohnungsziffer keine Wohnungsnot besteht.

1.5. Begründung des Antrags zur Ablehnung

Nach eingehender Prüfung ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, das Anliegen für Ostermundigen insbesondere aus folgenden Gründen abzulehnen:

- Respektierung von politischen Entscheiden, insbesondere RR Kanton Bern
Eine Mehrheit hat sich sowohl auf nationaler als auch auf kantonaler Ebene gegen die Einführung der Formularpflicht ausgesprochen. Dieser politische Wille gilt es auch auf kommunaler Ebene miteinzubeziehen. Der Gemeinderat ist nicht gewillt, beim Regierungsrat in einer Frage vorstellig zu werden, zu der sich dieser bereits klar geäußert hat.
- Keine Insellösungen
Für den Gemeinderat ist nicht denkbar, dass die Formularpflicht nur in Ostermundigen eingeführt wird. Es stellen sich dabei auch Rechtsfragen. Es ist für den Gemeinderat offen, ob Artikel 270 Absatz 2 OR die Einführung in einzelnen Gemeinden überhaupt zulässt. Gemäss Artikel 270 Absatz 2 OR können die Kantone im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars obligatorisch erklären. Bisher wurde die Formularpflicht gemäss Kenntnisstand des Gemeinderates nur für ganze Kantonsgebiete eingeführt. Wie das Ganze rechtlich ausgestaltet werden müsste, wenn die Formularpflicht nur für einzelne Gemeinden eingeführt werden sollte, müsste noch vertieft abgeklärt werden.
- Fragliche Wirkung der Massnahme
Es gibt keine verlässlichen Hinweise, wonach die von den Motionären geforderte Formularpflicht die gewünschte Wirkung entfaltet. Mit der geforderten Massnahme wird das Wohnungsangebot nicht verändert, da eine Formularpflicht keinen Einfluss auf die Leerwohnungsziffer hat. Die Massnahme könnte eine kontraproduktive Wirkung haben und Neubau- und Sanierungsprojekte verhindern.
- Transparenz ist bereits heute möglich
Die Mietenden haben bereits heute nach geltendem Recht einen Anspruch auf Bekanntgabe des Vormietzinses (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
Das Mietrecht ist bereits heute stark reguliert. Weitere Regulierungen, wie die von den Motionären beantragte Formularpflicht, könnten unter Umständen auch kontraproduktiv und nicht im Interesse der Mieterschaft sein. Im Kanton Genf beispielsweise

besteht trotz stark reguliertem Wohnungsmarkt nach wie vor eine grosse Wohnungsnot.

1.6. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat erkennt keine Vorteile für die Einführung der geforderten Formularpflicht. 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. Eine gemeindeweise Einführung der Formularpflicht würde den Wettbewerb unter den verschiedenen Beteiligten verzerren. Die Gemeinde schafft sich einen Wettbewerbsnachteil, wenn sie die Formularpflicht im Alleingang einführt.

Der Gemeinderat lehnt die Motion ab und will damit keine zusätzlichen Vorschriften und Eingriffe in die Vertragsfreiheit einführen.

2. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie Artikel 53 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

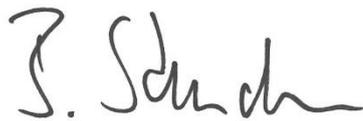
Beschluss zu fassen:

- Die Motion wird abgelehnt.

Gemeinderat Ostermundigen

Handwritten signature of Thomas Iten in black ink.

Thomas Iten
Präsident

Handwritten signature of Barbara Steudler in black ink.

Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin