

**Motion**

2122 Contini, Biel (GB)

Weitere Unterschriften: 4

Eingereicht am: 22.04.2004

**Besserer Mieterschutz bei Wohnungsmangel**

Der Regierungsrat wird beauftragt, eine Änderung der kantonalen Gesetzgebung vorzubereiten, damit bei Wohnungsmangel neue Mietverträge nur noch mit dem amtlichen Formular abgeschlossen werden können.

**Begründung:**

Wie das Bundesamt für Statistik in einer Medienmitteilung vom 29. September 2003 gemeldet hat, herrscht auf dem Wohnungsmarkt eine andauernde Knappheit an leer stehenden Wohnungen. Die Lehrwohnungsziffer ist in den vergangenen Jahren unaufhörlich zurückgegangen.

Innerhalb des Kantons Bern gibt es beachtliche Unterschiede. In der Region Biel herrscht heute beispielsweise kein so gravierender Wohnungsmangel, in den anderen Regionen des Kantons sieht es aber anders aus. Am 1. Juni 2003 wies die Agglomeration Bern eine Leerwohnungsziffer von nur gerade 0,51 Prozent auf (0,43% in der Planungsregion Bern). Ebenfalls eine Ziffer unter 1 Prozent (und somit unter dem bereits schwachen schweizerischen Mittel von 0,91%) wiesen die Agglomerationen Burgdorf, Interlaken, Thun und Lyss auf. Wenn nun aber das Wohnungsangebot sinkt, besteht die Tendenz, dass die Mieten in die Höhe schnellen. Dies geht insbesondere zu Lasten von Personen und Familien mit niedrigem Einkommen.

Der Bundesgesetzgeber hat für den Fall einer Wohnungsknappheit Massnahmen vorgesehen, die jedoch von den Kantonen umgesetzt werden müssen. So sieht Artikel 270 Absatz 2 OR Folgendes vor: «Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.»

Ein solches amtliches Formular hat für den Mieter den Vorteil, dass er beim Abschluss eines neuen Mietvertrags den Mietzins des Vormieters kennt und gegebenenfalls die mit dem Mieterwechsel vorgenommene Mieterhöhung anfechten kann, wobei zu sagen ist, dass der Vermieter das Recht behält, die Miete zu erhöhen, wenn diese nicht missbräuchlich ist.

Mit diesem Formular kann verhindert werden, dass gewisse Vermieter den Wohnungsmangel zum Anlass nehmen, um die Mieten auf nicht gerechtfertigte Weise zu erhöhen, und zwar mit dem alleinigen Ziel, eine übermässige Rendite zu erzielen.

Der Kanton Neuenburg sieht beispielsweise in seinem Einführungsgesetz folgende Bestimmung vor:

In den Gemeinden mit Wohnungsmangel gemäss Liste des Staatsrats ist der Gebrauch des in Artikel 269d des Obligationenrechts erwähnten amtlichen Formulars für den Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch.

Dieses Formular ist dem Mieter spätestens bei Übernahme des Mietobjekts auszuhandigen.

Erhält er es später, beginnt die in Artikel 270 des Obligationenrechts vorgesehene Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzinses erst am Tag zu laufen, an dem ihm das Formular effektiv übergeben wird.

Eine solche Gesetzgebung könnte der neuen Gesetzgebung, die im Kanton Bern eingeführt werden muss, als Muster dienen.

### **Antwort des Regierungsrates**

Die Kantone sind laut Bundesgericht frei festzulegen, unter welchen Voraussetzungen sie einen Wohnungsmangel im Sinn von Art. 270 Abs. 2 OR annehmen. Sie dürfen insbesondere strengere Massstäbe anlegen, als dies der Bund tut. Von Bundesrechts wegen sind sie nicht unter allen Umständen verpflichtet, das obligatorische Formular gem. Art. 270 Abs. 2 OR einzuführen. Das OR enthält vielmehr einen ermächtigenden Vorbehalt zugunsten der Kantone (zum ganzen: BGE 124 I 129 f.). Vor allem in der Westschweiz wurde die Pflicht gem. Art. 270 Abs. 2 OR jeweils kantonsweit eingeführt (Genf, Waadt, Freiburg). In der Deutschschweiz wurde sie nur vereinzelt umgesetzt (z.B. Kantone Zug, Basel-Stadt).

Die Praxis stellt zur Feststellung von Wohnungsnot auf die sogenannte Leerwohnungsquote ab, welche das Bundesamt für Wohnungswesen zur Verfügung stellt. Der Prozentsatz bezeichnet den Anteil an leeren Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Per letztem Stichtag, dem 1. Juni 2003, liegt dieser Wert für den Kanton Bern im Durchschnitt bei 1,08%. Er liegt damit über der Grenze, die der Kanton Zürich seinerzeit zur Annahme von Wohnungsnot festlegte (Leerwohnungsquote tiefer als 1%). Geht man von der Zürcher Zahl aus, herrscht in den vom Motionär zitierten Städten Biel und Interlaken keine Wohnungsnot. In Biel betrug die Leerstandsquote 2,21%, in Interlaken 1,32%. Damit liegt ein funktionierender Wohnungsmarkt vor. In den Städten Bern und Thun hingegen sind die Leerstandsquoten so tief, dass man tatsächlich von Wohnungsnot sprechen muss (Bern: 0,3%; Thun: 0,24%). Allerdings herrscht in Ballungszentren mit naturgemäss grosser Raumnachfrage chronisch Wohnungsmangel. Vergleichsweise kann auf die Stadt Zürich hingewiesen werden, die per 1. Juni 2003 eine Leerstandsquote von 0,08% aufwies. Trotz dieser Quote hob der Kanton Zürich die Formularpflicht auf. In der näheren Umgebung der Stadt Bern liegen Gemeinden mit guten Leerstandsquoten (Bolligen: 2,56%; Kirchlindach: 1,02%). Nur knapp unter der kritischen Grenze von 1% liegen die Gemeinden Kehrsatz (0,91%), Belp (0,81%) und Vechigen (0,86%). In der nächsten Umgebung von Thun beträgt die Leerstandsquote in Üetendorf 2,5% und in Steffisburg 2,18%. Jeweils in nächster Umgebung der grössten Ballungszentren finden sich somit Gemeinden, in denen keine Wohnungsnot herrscht.

Aufgrund dieser Umstände erachtet es der Regierungsrat nicht als dringend geboten, die Formularpflicht einzuführen. Es würde ein formelles Erfordernis geschaffen, dessen belebende Wirkung auf den Wohnungsmarkt fraglich ist. Auch können durch eine Formularpflicht einkommensschwache Familien nicht in jedem Fall geschützt werden. Wenn am Markt insbesondere in Ballungszentren Höchstmieten bezahlt werden müssen, können diese nicht durch Art. 270 Abs. 2 OR verhindert werden. Eine Formularpflicht kann den Anstieg der Mieten vielleicht verzögern, verhindern kann sie ihn aber nicht. Bei jedem Mieterwechsel kann die Eigentümerschaft die Miete erneut erhöhen, solange sie nicht über dem Marktpreis liegt.

Schliesslich müsste der Kanton die Formulare gemäss Art. 270 Abs. 2 OR für jede Vermieterschaft genehmigen. Das würde zu einem nicht unbeträchtlichen Mehraufwand führen, der bloss mit einer personellen Aufstockung zu bewältigt wäre. In der gegenwärtigen finanziell angespannten Situation erachtet der Regierungsrat einen solchen Personalzuwachs mit dem damit verbundenen finanziellen Mehraufwand nicht als opportun.

**Antrag:** Ablehnung

**An den Grossen Rat**