2021.SR.000120

Interfraktionelle Motion: Einführung einer Mietzinskontrolle in der Stadt Bern, um energetische Sanierungen sicherzustellen; Fristverlängerung

Am 14. November 2024 hat der Stadtrat folgende Motion erheblich erklärt:

Die Mietpreise der Wohnungen in der Stadt Bern stiegen in den letzten 17 Jahren um 21.5 Prozent, wie in der Mietzinserhebung 20201 nachzulesen ist. Im Artikel «So tief muss man für die Mietwohnung in die Tasche greifen» in der Berner Zeitung vom 19. März 2021 wurde errechnet, dass die Durchschnittsmiete für derzeit auf Online-Portalen ausgeschriebene 3 ½- Zimmer-Wohnungen im städtischen Schnitt CHF 1750, im Breitenrain CHF 2085 und in der Länggasse CHF 2340 beträgt. Die Diskrepanz zu den etwa in der Mietzinserhebung aufgeführten Durchschnittsmietpreisen, die sich auch auf langjährige Mietverhältnisse beziehen, zeigt, wie entscheidend sich die Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen auswirken. Mit den hohen Marktmieten und angesichts des - trotz Anstrengungen - immer noch kleinen Anteils an durch die Stadt vergünstigten oder durch gemeinnützige Wohnbauträger in Kostenmiete vermieteten Wohnungen bedeuten diese Zahlen, dass sich der Mittelstand das Wohnen in Bern bald nicht mehr leisten kann. So klafft die Entwicklung des Warenkorbes der Konsumentenpreise und jene der Mietzinse immer stärker auseinander (+4.8% seit 2003)2.
Die starke Erhöhung der Mieten ist kein Naturgesetz. Verschiedene Studien, beispielsweise der Raiffeisenbank3 zeigen, dass die Mieten insgesamt zu hoch sind. Dies vor allem, weil viele Vermieter*innen die (zuletzt üblichen) Senkungen des Referenzzinssatzes nicht weitergeben, die Mietzinse bei Mieter*innenwechsel erhöhen und nach Sanierungen die Miete stärker erhöhen als eigentlich erlaubt ist. Seit der Liberalisierung des Mietrechts sind heute Mieter*innen dafür verantwortlich, sich gegen zu hohe Mieten oder Aufschläge zur Wehr zu setzen. Das tun aber viele nicht, weil sie nicht genügend gut informiert sind, ihnen die Mittel oder anderweitige Ressourcen für einen Rechtsstreit fehlen oder auch, weil es grundsätzlich - gerade in Zeiten der Wohnungsnot - wenig attraktiv ist, gegen den/die eigene/n Vermieter/in zu klagen.
Dazu kommt: Angesichts der Tatsache, dass in der Stadt Bern, um die Klimaziele zu erreichen, jährlich 3% der Wohnungen energetisch saniert werden müssten, Bern vor einer massiven Sanierungswelle steht. Diese Sanierungen sind zwar dringend nötig, doch sie dürfen nicht auf Kosten der Mieter*innen gehen. Nicht zuletzt könnte dadurch auch die gesellschaftliche Unterstützung von Massnahmen gegen den Klimawandel geschwächt werden.
Es ist daher notwendig, dass die Stadt Bern eine Mietzinskontrolle einführt, wie es sie bis in die 1970er Jahre gegeben hat und wie sie in anderen Gemeinden weiterhin existiert. Die Mietzinskontrolle unterstellt die Erhöhung von Mietzinsen einer Bewilligungspflicht mit dem Ziel, illegale Mietzinserhöhungen zu verhindern. Neu müsste also nicht mehr die/der Mieter/in aktiv gegen überrissene Mietzinsen vorgehen, sondern der/die Vermieter/in müsste beweisen, dass eine Erhöhung des Mietzinses angebracht ist, und dass die rechtlichen Kriterien für eine Erhöhung erfüllt werden. Die Mietzinskontrolle kann sich auf Art. 40 der Kantonsverfassung beziehen:
Art. 40 Wohnung
1 Kanton und Gemeinden treffen Massnahmen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen und für die Verbesserung ungenügender Wohnverhältnisse. Sie fördern den preisgünstigen Wohnungsbau.

---

[1] Statistik Stadt Bern, März 2021 Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2020 https://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/publikationen/kurzberichte/wirtschaft-und-finanzen/bericht-wohnungsmietpreiserhebung.pdf/download
[2] ebd, S. 5.
[3] https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/pdf/publikationen/wohnimmobilien-schweiz/no- index/de/Wohnimmobilien-Schweiz-1Q17.pdf

Darüber hinaus ist bei der Formulierung der rechtlichen Grundlage für die Mietzinskontrolle in der Bauordnung an Artikel 16a und 16b anzuknüpfen, da es sowohl um Erhalt von Wohnraum als auch um Preisgünstigkeit geht.
Die Motionär/innen fordern den Gemeinderat deshalb auf

1. Einen Vorschlag für eine Mietzinskontrolle auszuarbeiten, welche die Erhöhung von Mietzinsen eigentümerverbindlich einer Bewilligungspflicht unterstellt.
2. Eine entsprechende Änderung der Bauordnung und/oder anderer Reglemente/der Gemeindeordnung dem Stadtrat vorzulegen.

Begründung der Dringlichkeit:
Die Mieten steigen ungebremst weiter und es wird insbesondere für wenig Verdienende und für die untere Mittelschicht immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinssituation, die sich nicht so schnell ändern wird, werden Wohnungen als Investitionsobjekte weiterhin die Mietzinsen in die Höhe treiben. Dem gilt es so bald wie möglich entgegenzuwirken, weil dieser Umstand für Wohnungssuchende bereits heute hoch problematisch ist.
Weiter ist die Zeit knapp, um sowohl das vom Stadtrat beschlossene Ziel, bis 2035 klimaneutral zu werden, als auch eine Beschränkung der Erwärmung auf 1.5°C zu erreichen. Deshalb müssen Lösungen, die zur Minderung der Treibhausgasemissionen beitragen, sofort umgesetzt werden. Dazu gehören ganz zentral auch die energetischen Sanierungen. Damit diese rasch vorangetrieben werden können, muss sichergestellt sein, dass sie sozialverträglich sind. Da die Umsetzung dieses Vorhabens etwas Zeit braucht, muss der Vorstoss rasch traktandiert werden.
Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 29. April 2021
Erstunterzeichnende: Rahel Ruch, Diego Bigger, Lukas Gutzwiller, Therese Streit-Ramseier
Mitunterzeichnende: Lena Allenspach, Bernadette Häfliger, Ursina Anderegg, Ayse Turgul, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Jelena Filipovic, Franziska Geiser, Anna Leissing, Nora Joos, Eva Krattiger, Sara Schmid, Alina Irene Murano, Regula Bühlmann, Sarah Rubin, Seraphine Iseli, Marcel Wüthrich, Bettina Jans-Troxler, Mirjam Roder, Bettina Stüssi, Tanja Miljanovic, Brigitte Hilty Haller, Katharina Altas, Michael Sutter, Timur Akçasayar, Daniel Rauch, Halua Pinto de Magalhães, Barbara Nyffeler, Nadja Kehrli-Feldmann

Bericht des Gemeinderats

Die vorliegende Motion weist einen Zusammenhang auf zu der mit SRB Nr. 2024-473 vom 14. November 2024 erheblich erklärten Motion Matteo Micieli (PdA) und Raffael Joggi (AL): Für eine soziale Wohnungspolitik – Mietzinsdeckel statt Luxussanierungen. Beide Motionen verfolgen im Wesentlichen das Ziel, eine städtische Kontrolle der Mietzinsen bei (saniertem) Wohnraum einzuführen. Der Gemeinderat bearbeitet die beiden Motionen parallel, weshalb sich der vorliegende Bericht weitgehend mit demjenigen zur Motion Matteo Micieli und Raffael Joggi deckt.

Bei der Bearbeitung der beiden Motionen für eine Mietzinskontrolle berücksichtigt der Gemeinderat auch das mit SRB Nr. 2026-66 vom 26. März 2026 erheblich erklärte Dringliche Interfraktionelle Postulat GFL, SP/JUSO, GB/JA: Städtische Handlungsspielräume gegen Leerkündigungen – regulatorische Möglichkeiten.

Für die Einführung einer Mietzinskontrolle ist die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage notwendig. Seit der Erheblicherklärung der Motionen wurden hierzu zahlreiche Abklärungen vorgenommen und Gespräche geführt, unter anderem zur Ausgestaltung einer Mietzinskontrolle sowie zu Erfahrungen anderer Städte und Kantone. Nach heutigem Wissensstand darf davon ausgegangen werden, dass die Einführung einer zeitlich oder inhaltlich beschränkten Mietzinskontrolle in der Stadt Bern grund-

sätzlich möglich ist. Die Einführung einer Mietzinskontrolle stellt jedoch einen Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) und die unter die Wirtschaftsfreiheit fallende Vertragsfreiheit dar (Art. 27 BV). Durch die Stadt ist dementsprechend nachzuweisen, dass die Einschränkung dieser Garantien durch eine Mietzinskontrolle im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Hierzu, sowie zur konkreten Ausgestaltung einer Mietzinskontrolle, hat die Stadt weitere umfangreiche Arbeiten zu leisten. Aus diesem Grund beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat eine Fristverlängerung zur Erfüllung der Motion bis zum 30. April 2028. Er geht davon aus, dass er dem Stadtrat bis zum ersten Quartal 2028 eine Vorlage zu einer Mietzinskontrolle vorlegen kann.

Angesichts der Tragweite einer städtischen Mietzinskontrolle für Eigentümerschaften geht der Gemeinderat davon aus, dass die Schaffung einer diesbezüglichen Rechtsgrundlage ein Rechtsmittelverfahren bis vor Bundesgericht nach sich ziehen dürfte. Im Anschluss an den Beschluss des Stadtrats oder allenfalls der Stimmbevölkerung ist analog zur Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-initiative) mit einem rund fünfjährigen Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang zu rechnen.

Sowohl die Ausarbeitung einer städtischen Mietzinskontrolle als auch in hohem Masse deren spätere Umsetzung erfordern namhafte, zusätzliche Ressourcen. Der Gemeinderat prüft deshalb, ob das Ziel einer Begrenzung von Mietzinsen mit anderen, kostengünstigeren Massnahmen und allenfalls schneller erreicht werden könnte. Gleichzeitig prüft der Gemeinderat, wie die Sozialverträglichkeit von Sanierungen von Wohnraum erhöht werden könnte. Erstrebenswert wäre eine Lösung, die sowohl den Anliegen der Mieter*innen als auch der Hauseigentümer*innen gerecht würde und den begrenzten Ressourcen der Stadt Rechnung trägt. Der Gemeinderat hat bereits mit Vertreter*innen der Mieter- und Hauseigentümerseite Gespräche geführt, die er nach Bedarf fortsetzen wird.

Geprüft und als Alternative zu einer Mietzinskontrolle verworfen hat der Gemeinderat den Ausbau von Beratungsleistungen für Mietende und Vermietende bzw. Eigentümerschaften. Das Ziel wäre gewesen, einerseits die Mietenden zu stärken, um sich gegen ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen zu wehren und andererseits Vermietende bzw. Eigentümerschaften zu sozialverträglichen Sanierungen zu animieren. Die Abklärungen ergaben jedoch, dass bereits zahlreiche Beratungsangebote bestehen und ein weiterer Ausbau derzeit nicht prioritär ist. Insbesondere mit der Rechtsberatung der kantonalen Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland steht allen Mieter*innen kostenlos eine niederschwellige und kompetente mietrechtliche Beratung zu Fragen jeglicher Art zur Verfügung. Dieses Angebot dürfte vielen Mieter*innen jedoch nicht bekannt sein, weshalb die Stadt zum Beispiel die Informationen hierzu auf ihrer Webseite jüngst verbessert hat. Die Webseite der Fachstelle Wohnbauförderung wurde zudem neu strukturiert sowie mit Informationen und guten Beispielen insbesondere zum sozialverträglichen Sanieren ergänzt.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Die Umsetzung der vorliegenden Motion hat namhafte personelle und finanzielle Auswirkungen. Für die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens zur Mietzinskontrolle müssen neue Stellen geschaffen werden. Die genauen Kostenfolgen sind erst abschätzbar, wenn die Regelung konkret ausgearbeitet ist.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion.

2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Erfüllung der Motion bis zum 30. April 2028 zu.

Bern, 11. November 2026

Der Gemeinderat