

## **Interfraktionelle Motion GB/JAI, SP/JUSO, GFL/EVP (Rahel Ruch, GB/Diego Bigger, SP/ Lukas Gutzwiller, GFL/Therese Streit, EVP): Einführung einer Mietzinskontrolle in der Stadt Bern), um energetische Sanierungen sicherzustellen**

Die Mietpreise der Wohnungen in der Stadt Bern stiegen in den letzten 17 Jahren um 21.5 Prozent, wie in der Mietzinserhebung 2020<sup>1</sup> 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 Mietzins erhöhungen 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 klappt die Entwicklung des Warenkorb der Konsumentenpreise und jene der Mietzinse immer stärker auseinander (+4.8% seit 2003)<sup>2</sup>.

Die starke Erhöhung der Mieten ist kein Naturgesetz. Verschiedene Studien, beispielsweise der Raiffeisenbank<sup>3</sup> 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 Mietzins erhöhungen zu verhindern. Neu müsste also nicht mehr die/der Mieter/in aktiv gegen überrassene Mietzinsen vorgehen, sondern der/die Vermieter/in müsste beweisen, dass eine Erhöhung

---

<sup>1</sup> 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>

<sup>2</sup> ebd, S. 5.

<sup>3</sup> <https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/pdf/publikationen/wohnmobilien-schweiz/no-index/de/Wohnimmobilien-Schweiz-1Q17.pdf>

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.

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*