

Stadtratssitzung vom 11. Mai 2017

Postulat Nr. P 1/2017

Postulat betreffend mehr bezahlbare Wohnungen und fairere Mietverhältnisse in unserer Stadt dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses

SP-Fraktion vom 16. Februar 2017; Beantwortung

Wortlaut des Postulates

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen, beim Regierungsrat vorstellig zu werden, mit dem Ziel, dass beim Abschluss neuer Mietverträge in der Stadt Thun der vorherige Mietzins automatisch mit dem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden muss.

Begründung

Artikel 270 Absatz 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. 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 ist der Antrag des Bundesrates vom Tisch und es bleibt weiterhin den Kantonen überlassen, eine entsprechende Pflicht einzuführen. Diese Pflicht besteht heute bereits in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich.

Im Jahr 2012 wurde im Grossen Rat des Kantons Bern die interfraktionelle Motion SP/Grüne M 134-2012 (Aebersold/Imboden) mit der Forderung, dass der Regierungsrat die Formularpflicht obligatorisch erklärt, eingereicht. Der Grosse Rat hat die Motion abgelehnt. Bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 Prozent spricht das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) von Wohnungsnot. Die Stadt Thun hat mit 0.82 Prozent (Stand 31.12.2015) eine Leerwohnungsziffer, die deutlich unter dem genannten Wert liegt. Es herrscht also - wie in diversen Schweizer Städten - auch bei uns eine Wohnungsnot, weshalb die Einführung der Formularpflicht dringend angezeigt ist. 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 unrechtmässige Mietzins-Aufschläge vorgehen zu können. Erfahrungen aus anderen Kantonen haben gezeigt, dass sie einfach und mit nachweislich mietzinsdämpfender Wirkung umgesetzt werden kann. Mit seiner aktuellen „Wohnstrategie 2030“ hat der Gemeinderat klar dokumentiert und anfangs April 2016 den Medien vorgestellt, dass er unter anderem auch die soziale Durchmischung der Bevölkerung fördern und die Familien stärken will. Und dazu braucht es entsprechende Voraussetzungen, wie eine ausreichende Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum. Der grösste Anteil der Wohnungen in der Stadt Thun ist jedoch in Privateigentum. Hier ist der Einfluss der Behörde zur Umsetzung von zielführenden Massnahmen zwar gering, aber dennoch möglich. Eine Einführung der Formularpflicht bei Neuvermietungen hätte eine mietzinsdämpfende Wirkung für die Mehrheit der Bevölkerung und entspricht dem mit der Wohnstrategie aufgezeigten politischen Willen der Stadtregierung.

Stellungnahme des Gemeinderates

A. Einleitende Bemerkungen zu den wohnbaupolitischen Zielsetzungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat will Thun als Wohn- und Lebensstandort stärken (vgl. Legislaturziele 2015-2018).¹ Thun ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität. Als Wohn- und Lebensstandort soll Thun aber noch weiter gestärkt werden. Insbesondere im Bereich Wohnen sind dazu Verbesserungen erforderlich. Ziel muss es sein, dass die Bevölkerung in allen Lebensphasen zeitgemässe Wohnungsangebote findet. Gemäss der Strategie Stadtentwicklung² soll der Bestand an zeitgemässen und attraktiven Wohnungen in Thun deutlich vergrössert werden, indem vorab veraltete Wohnungsbestände erneuert und erweitert werden. Unter Beachtung des Grundsatzes „Siedlungsentwicklung nach innen“ sollen auch neue Wohngebiete durch Umgestaltung, Umnutzungen und Neueinzonungen geschaffen werden.

Die Erarbeitung und Umsetzung einer Wohnstrategie ist eine Massnahme aus den Legislaturzielen 2015-2018. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Entwicklung des städtischen Wohnraumangebots in den kommenden Jahren in Zusammenarbeit mit den Akteuren im Wohnungsmarkt aktiv mitzusteuern und mitzugestalten. Im August 2016 hat der Gemeinderat deshalb die Wohnstrategie 2030 verabschiedet.³ Mit der Wohnstrategie konkretisiert er die längerfristigen städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung und zeigt auf, mit welchen Massnahmen er diese Ziele erreichen will. Die Wohnstrategie bildet auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine wichtige Grundlage und Zielvorgabe. Im Rahmen der Erarbeitung der Wohnstrategie hat sich der Gemeinderat insbesondere auch mit dem Wohnungsangebot in Thun sowie mit Fragen zur Leerwohnungsziffer und zu den Mietpreisen beschäftigt (vgl. Teilprojekt 1, Wohnungsangebot: Qualität und Quantität, Schlussbericht vom 31. Oktober 2014).⁴

Leerwohnungsziffer

Die seit 2001 konstant tiefe und leicht abnehmende Leerstandsquote weist auf eine gute Aufnahme von neuen Wohnungen hin. Die vergleichsweise hohe Neubautätigkeit wird vom Wohnungsmarkt gut aufgenommen. Der Neubau wird vom Markt direkt absorbiert. Die Leerwohnungsziffer beträgt heute 0.22 Prozent.⁵ Die in der Begründung des Vorstosses erwähnte Zahl von 0.82 Prozent bezieht sich auf den ganzen Verwaltungskreis Thun.⁶ Der Gemeinderat sieht die tiefe Leerwohnungsziffer auch als ein Zeichen, dass die Stadt Thun mit ihrer hohen Lebensqualität für Wohnungssuchende attraktiv ist. Eine grosse Nachfrage nach Wohnraum macht Thun auch für Investoren interessant. Um die Leerwohnungsziffer zu erhöhen, müssen Wohnungen gebaut werden oder der Wohnungsmarkt muss dynamischer werden.

Mietpreise

Die Mietpreise sind zwischen 2004 und 2013 in allen Vergleichsregionen sowie auch gesamtschweizerisch angestiegen. Im gesamtschweizerischen Vergleich ist die Mietpreisentwicklung in allen betrachteten städtischen Vergleichsregionen überdurchschnittlich. Mit einem Mietpreisanstieg von rund 14 Prozent liegt die Region Thun im interkantonalen Vergleich im Mittelfeld. Der Gemeinderat erkennt hier kein spezifisches Thuner Problem. Es sind insbesondere keine Anzeichen für ein überdurchschnittliches Ansteigen der Mietzinsen in der Stadt Thun zu erkennen.

Bei der Formulierung der Wohnstrategie ging es für den Gemeinderat immer auch um die Frage, welche Handlungsmöglichkeiten die Stadt in diesem Bereich überhaupt hat. Für die Umsetzung der Ziele ist die Stadt auf Private angewiesen. Es braucht Investoren, welche Wohnungen bauen, und es braucht Vermieter, welche Wohnungen vermieten. Die Stadt kann die Wohnraumentwicklung nur bedingt steuern. Sie kann zwar planungsrechtliche Rahmenbedingungen erlassen und mit einer aktiven Bodenpolitik den Einfluss auf die Bebauung einzelner Areale erhöhen. Der überwiegende Teil der Wohnbautätigkeit erfolgt jedoch durch Dritte – z.B. durch private Grundeigentümer, öffentliche Institutionen, private Investoren, Bau- und Immobilienfirmen, Wohnbaugenossenschaften, Projektentwickler, institutionelle Anleger und Pensionskassen. Als bedeutende Akteure entscheiden diese wesentlich, was wo gebaut wird, und zu welchen Preisen neuer Wohnraum verkauft oder vermietet wird. Bei ihren Entscheiden spielen marktwirtschaftliche Überlegungen eine zentrale Rolle.

¹ http://www.thun.ch/fileadmin/behoerden/Planungsamt/PLA_ALT/SRB_14-2015_Legislaturziele_2015-2018.pdf

² http://www.thun.ch/fileadmin/behoerden/Planungsamt/PLA_ALT/STADTENTWICKLUNG_Strategie_2015.pdf

³ http://www.thun.ch/fileadmin/behoerden/Planungsamt/PLA_NEU/1_Stadtentwicklung/1.3_Raumplanung_und_Bodenpolitik/Wohnstrategie/Wohnstrategie_2030.pdf

⁴ http://www.thun.ch/fileadmin/behoerden/Planungsamt/PLA_NEU/1_Stadtentwicklung/1.3_Raumplanung_und_Bodenpolitik/Wohnstrategie/TP1_Wohnungsangebot_Schlussbericht_31.10.2014.pdf

⁵ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.247969.html>

⁶ http://www.be.ch/portal/de/veroeffentlichungen/statistiken.steckbrief.html/content/statistics/de/9/wohnungsbestand_leerstehendewohnungenleerwohnungsziffer

Will die Stadt das Wohnungsangebot künftig stärker auf ihre wohnpolitischen Ziele ausrichten, ist sie auf die Unterstützung dieser Akteure angewiesen. Es muss darum gehen, im regelmässigen Austausch zu einer effektiven, partnerschaftlichen Zusammenarbeit zu finden. Ziel 3 der Wohnstrategie sieht deshalb vor, die Zusammenarbeit mit den privaten und öffentlichen Akteuren des Wohnungsbaus in Thun zu intensivieren. Die Stadt Thun führt regelmässige Gespräche, um ihre wohnpolitischen Ziele darzulegen und nach gemeinsamen Lösungen für eine zielgerichtete Umsetzung zu suchen.

Zusammenfassend kann zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Thun das Folgende festgehalten werden: Das bestehende Wohnungsangebot in Thun fordert die Stadtentwicklung. Der Thuner Wohnungsmarkt wird im Städtevergleich durch eher niedrige Mietpreise, eine gute Neubautätigkeit und eine traditionell geringe Leerstandsquote charakterisiert. Auch in den kommenden Jahren bleibt die Stadt Thun für Investitionen in den Wohnungsbau ökonomisch interessant. Allerdings gilt es, dazu auch geeignete Areale im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen bereitzustellen. Vermehrt geht es also künftig darum, heute bereits bebaute Gebiete zu erneuern und einer städtischen Dichte zuzuführen. Damit dieser Wandel zu einem Gewinn für alle Beteiligten – die Investoren, die künftigen Bewohner und die Quartierbevölkerung – wird, müssen sich die Wohnbauprojekte durch eine entsprechend hohe soziale und städtebauliche Qualität auszeichnen.

B. Stellungnahme des Gemeinderates zur Einführung der Formularpflicht

Die Frage der Formularpflicht wird seit einiger Zeit auf allen Ebenen intensiv diskutiert.

- **Kantonale Ebene:**⁷ Am 23. Januar 2013 lehnte der Grosse Rat die Motion 134-2012 (Formularpflicht gemäss Artikel 269d Obligationenrecht bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1,0%) mit 83 zu 45 Stimmen deutlich ab. Der Regierungsrat hatte dem Grossen Rat am 14. November 2012 die Ablehnung dieses Vorstosses beantragt.⁸
- **Bundesebene:**⁹ Der Bundesrat beantragte dem Parlament am 27. Mai 2015 die flächendeckende Einführung der Formularpflicht.¹⁰ Der Nationalrat trat am 8. Juni 2016 mit 106 zu 83 Stimmen nicht auf die Vorlage ein.¹¹ Am 13. September 2016 trat der Ständerat mit 29 zu 14 Stimmen nicht auf die Vorlage ein.¹²
- **Gemeindeebene:** Nachdem Versuche, die Formularpflicht einzuführen, sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene gescheitert sind, ist die Diskussion dieses nationalen Mietrechts-Themas jetzt auch auf der kommunalen Ebene angekommen. Gemäss einer Berichterstattung im „Bund“ vom 25. Februar 2017 handelt es sich beim vorliegenden Postulat offenbar um einen Teil einer koordinierten Aktion. In den letzten Monaten sind in Bern, Köniz und Muri bei Bern ähnliche Vorstösse eingereicht worden.¹³

Der Gemeinderat anerkennt, dass es durchaus Gründe für die Einführung der Formularpflicht geben könnte. Immerhin gilt die Formularpflicht bereits heute in den Kantonen Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich und damit gesamtschweizerisch in 45 Prozent aller Mietverhältnisse. Der Bundesrat ist ebenfalls zum Schluss gekommen, dass die Einführung der Formularpflicht und die damit verbundene Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt eine preisdämpfende Wirkung haben könnte. Die politische Diskussion hat aber gezeigt, dass es auch Gründe gibt, die gegen die Einführung der Formularpflicht sprechen. Offenbar ist die Formularpflicht weder auf Bundesebene noch im Kanton Bern mehrheitsfähig.

Nach eingehender Prüfung ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass er die Einführung einer Formularpflicht für die Stadt Thun insbesondere aus den folgenden Gründen ablehnt:

⁷ <http://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaefte.gid-93c67675bd6c479f8a19ece374643f7d.html>

⁸ <http://www.gr.be.ch/etc/designs/gr/media.cdwbinary.DOKUMENTE.acq/b84a26f235f54c9a9d7e24744dcfbef4-332/5/PDF/2012.RRGR.665-Vorstossantwort-D-57927.pdf>

⁹ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefte?AffairId=20150044>

¹⁰ <https://www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2015/4087.pdf>

¹¹ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/amtliches-bulletin/amtliches-bulletin-die-verhandlungen?SubjectId=37373>

¹² <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/amtliches-bulletin/amtliches-bulletin-die-verhandlungen?SubjectId=37888>

¹³ <http://www.derbund.ch/bern/kanton/mieterverband-und-linke-berner-politiker-blasen-zur-gegenoffensive/story/25825203>

- *Keine zusätzlichen Regulierungen für den Mietwohnungsmarkt:* Das Mietrecht ist bereits heute stark reguliert. Weitere Regulierungen (insbesondere die Einführung der Formularpflicht) könnten unter Umständen auch kontraproduktiv und nicht im Interesse der Mieterinnen und Mieter sein.¹⁴ So besteht z.B. im Kanton Genf trotz stark reguliertem Wohnungsmarkt nach wie vor grosse Wohnungsnot.
- *Keine investitionsfeindlichen Signale:* Thun braucht zusätzliche Wohnungen. Für diese Wohnungen braucht es Investoren. Investitionen in Mietwohnhäuser sollen für Investoren attraktiv bleiben. Die Formularpflicht könnte sich negativ auf die Investitionstätigkeit im Wohnungsmarkt auswirken.
- *Schutz der Vertragsfreiheit (Privatautonomie):* Grundsätzlich besteht kein Grundrecht zu erfahren, zu welchen Bedingungen Dritte einen Vertrag abgeschlossen haben. Die im Mietrecht vorgesehene Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses bricht den Grundsatz „pacta sunt servanda“. Dem Mieter wird gestattet, einen abgeschlossenen Vertrag im Nachhinein (bis 30 Tage, nachdem ihm die Schlüssel übergeben wurden) zu seinen Gunsten abändern zu lassen. Für den Vermieter bedeutet das, dass er einen Vertrag abschliessen muss, von dem er nicht weiss, wie dieser am Schluss aussieht. Dies fördert die Gefahr von Streitigkeiten.
- *Fragliche Wirkung dieser Massnahme:* Für den Gemeinderat gibt es keine Hinweise, dass die Formularpflicht auch tatsächlich Wirkung entfaltet. Es wird zwar Transparenz geschaffen. Und allenfalls hat die Massnahme auch eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung. Sie verändert aber nicht das Wohnungsangebot. Die Einführung der Formularpflicht hat damit keinen direkten Einfluss auf die Leerwohnungsziffer. Die Massnahme könnte im Gegenteil eine kontraproduktive Wirkung haben. Es besteht die Gefahr, dass der Wohnungsmarkt weniger dynamisch wird.
- *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 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 Thun 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 dem 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.
- *Kein Wettbewerbsnachteil für Thun:* Die Einführung der Formularpflicht für einzelne Gemeinden wäre für diese ein Wettbewerbsnachteil. Investoren und Vermieter würden dann wahrscheinlich eher in anderen Gemeinden investieren.
- *Zusätzlicher administrativer Aufwand:* Die Einführung einer Formularpflicht würde sowohl für die Vermieter wie auch für die zuständigen kantonalen Stellen zu einer Erhöhung des administrativen Aufwands führen. In der Verwaltung müssten unter Umständen zusätzliche Stellen geschaffen werden.
- *Zunahme von Streitfällen:* Mit der Einführung der Formularpflicht könnte es zu einer Zunahme von Streitfällen kommen (mit entsprechenden Auswirkungen auf die Stellenbestände der Gerichte).
- *Transparenz ist bereits heute möglich:* Mieterinnen und Mieter haben bereits nach geltendem Recht einen Anspruch auf Bekanntgabe des Vormietzinses (vgl. Art. 270 Abs. 1 OR). Sie können sich zudem über andere Kanäle (z.B. Internet) über die ortsüblichen Mietzinse informieren. Es wird deshalb geltend gemacht, dass die Formularpflicht unnötig sei.

Im Rahmen der Wohnstrategie 2030 will der Gemeinderat positive Bedingungen für die Wohnbautätigkeit schaffen. Der vorliegende Vorstoss geht gerade in die entgegengesetzte Richtung. Zusammenfassend kommt der Gemeinderat damit zum Schluss, dass die negativen Punkte überwiegen. Das Postulat wird deshalb abgelehnt.

Antrag

Ablehnung.

Thun, 24. März 2017

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

¹⁴ <https://www.nzz.ch/wirtschaft/riskantes-herumschrauben-am-mietwohnungsmarkt-1.18469347>