

Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern
Regionalgruppe Bern und Umgebung
Monbijoustrasse 61
3007 Bern
mvbern.ch
031 378 21 21

Bern, 15.11.2024

An die Berner Medien

Stadtrat will Mietzinskontrolle einführen!

Der Berner Stadtrat hat gestern die Interfraktionelle Motion GB/JA!, 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» angenommen und damit dem Gemeinderat den Auftrag zu erteilt, eine für die Stadt Bern geeignete Mietzinskontrolle einzuführen. Für die Regionalgruppe Bern und Umgebung des Mieterinnen- und Mieterverbands ist dies ein wichtiger Meilenstein für den Erhalt von günstigen Wohnungen.

Die Mieten sind in der Stadt Bern in den letzten 20 Jahren um 28% gestiegen¹ und verschiedene Studien² zeigen, dass besonders Sanierungen und Ersatzneubauten zu massiv höheren Mietzinsen und Verdrängung führen. «Eine Kontrolle der Mietzinserhöhungen nach Sanierungen ist eines der ganz wenigen Instrumente, welche es erlauben, sozialpolitische Ziele auch im privaten Wohnungsmarkt umzusetzen», so Rahel Ruch, Co-Präsidentin der Regionalgruppe. Die Regionalgruppe erwartet vom Gemeinderat, dass er die notwendigen rechtlichen Abklärungen rasch an die Hand nimmt und sich dabei am Gutachten Merkli/Merkli orientiert.

Ziel muss es sein, dass nach Sanierungen ein städtisches Organ kontrolliert, ob der Mietzinsaufschlag rechters ist oder nicht – also ob das nationale Mietrecht eingehalten ist. Darüber hinaus könnten weitere Abstufungen – z.B. um energetische Sanierungen zu fördern – ähnlich wie beim Wohnschutz im Kanton Basel-Stadt erwogen werden. Brigitte Hilty Haller, Co-Präsidentin der Regionalgruppe Bern des Mieterinnen- und Mieterverband ist überzeugt: «Hier kann die Stadt Bern wirklich etwas bewegen!»

Bei Fragen:

Rahel Ruch, Co-Präsidentin Regionalgruppe Bern und Umgebung MVB 076 517 02 08

Brigitte Hilty Haller, Co-Präsidentin Regionalgruppe Bern und Umgebung MVB 079 607 93 70

Sabina Meier, Geschäftsleiterin MVB 079 610 29 27

Die Argumente im Detail siehe nächste Seite.

¹Statistik Bern, Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2023, März 2024:
<https://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/publikationen/2021-2025/download-2021-2025/2024-03-07-mietpreiserhebung-2023-b.pdf> (8.10.2024)

² z.B. Kaufmann, David, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, und Michael Wicki. 2023. Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz. Bericht ETH Zürich. DOI: 10.3929/ethz-b-00060322

Wieso braucht es eine Mietzinskontrolle?

- 1) Damit ist die Mietpreisentwicklung vergleichbar mit jener in der Stadt Basel und massiver als in der Stadt Zürich, wo die Mieten seit 2020 rückläufig sind. Die Entwicklung der Mietpreise liegt zudem deutlich über jener des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise (+11,1% seit November 2003).
- 2) Gemäss einer Studie des Büro Bass wurden zwischen 2006 und 2021 schweizweit 78 Milliarden Franken von Mieter- zu Vermieterseite umverteilt, obwohl die Mieten in dieser Zeit aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren hätten sinken müssen. Das bedeutet: Es ist zwar im Obligationenrecht festgehalten, dass Mietzinse missbräuchlich sind, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird, aber viele Vermieter halten sich nicht daran. Und das, obwohl das Bundesgericht 2020 die zulässige Nettorendite sogar noch erhöht hat. Es geht deshalb nicht ohne Kontrolle!
- 3) Verschiedene Studien zeigen, dass besonders Sanierungen und Ersatzneubauten zu massiv höheren Mietzinsen und Verdrängung führen. So haben gemäss die Haushalte nach einer Renovation ein monatlich um CHF 3623 höheres Haushaltseinkommen als die Vormieter*innen³.
- 4) Dies ist gerade in der Stadt Bern, wo der Anteil gemeinnütziger Wohnungen oder Wohnungen im Besitz der Stadt sehr klein ist, von hoher Bedeutung für die Mieterinnen und Mieter.
- 5) In Basel gilt seit 2022 das Wohnschutzgesetz, welches in Zeiten der Wohnungsnot⁴ die Erhöhung von Mietzinsen nach Sanierungen beschränkt und an Bedingungen knüpft (etwa zur Bevorzugung von energetischen Sanierungen). Renditesanierungen und Massenkündigungen haben seither abgenommen⁵. Die vielfach gehörte Behauptung, dass das Gesetz auch notwendige Sanierungen bremse, ist gemäss einer Analyse im Auftrag der bürgerlich geprägten Regierung nicht belegbar. Insbesondere bezüglich energetischer Sanierungen kann im Gegenteil festgestellt werden, dass der Kanton gleich viele Subventionen wie vor dem Gesetz ausschüttet. Für eine aussagekräftige Evaluation des Basler Modells ist es zurzeit noch zu früh, ein Berner Modell könnte jedoch von den Erfahrungen aus Basel profitieren und lernen.
- 6) Ein Rechtsgutachten von Thomas Merkli, Alt Bundesrichter und Dr. Dina Merkli, Alt Kantonsrichterin zeigt auf, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen im Kanton Bern durchaus Spielraum lassen für eine städtische Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen im Zuge von baulichen Veränderungen – insbesondere in Zeiten der Wohnungsnot⁶. Auch der Gemeinderat schreibt in der Antwort auf die Interfraktionelle Interpellation GB/JA!, SP/JUSO, GFL/EVP (Rahel Ruch, GB/ Diego Bigger, SP/Lukas Gutzwiller, GFL/Therese Streit, EVP): Spielraum für Mietzinskontrolle in der Stadt Bern?, «Demgegenüber erscheinen die Ausführungen im Gutachten Merkli/Merkli zur Zulässigkeit der Einführung von Mietzinskontrollen «im Zusammenhang mit Sanierungsmassnahmen» nach Auffassung des Gemeinderats grundsätzlich plausibel und nachvollziehbar. Das Gutachten skizziert einen Rahmen, in dem das Anliegen allenfalls umgesetzt werden könnte (...).»

³Kaufmann, David, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, und Michael Wicki. 2023. Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz. Bericht ETH Zürich. DOI: 10.3929/ethz-b-00060322

⁴ bei einer Leerstandsquote ≤ 1.5%)

⁵ Vgl. etwa hier: <https://www.woz.ch/2411/immokonzerne-im-abseits/basel-zeigt-wie-wohnschutz-geht!/KEP9S91ZNH5F> (8.10.2024)

⁶ Zum Gutachten: <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2022/mietpreisbeschraenkungen-auf-kommunaler-ebene-zulaessig.html> (13.10.2024)