

Motion Racine (SP) Grossenbacher (Grüne): Steigende Mieten sind kein Naturgesetz. Einführung einer Mietzinskontrolle

1 Text

Der Gemeinderat wird beauftragt,

1. die Grundlagen für die Einführung einer zeitlich beschränkten Mietzinskontrolle nach Sanierungen auszuarbeiten. Die Mietzinskontrolle soll nur im Fall eines Wohnungsmangels in der Gemeinde (Leerwohnungsziffer unter 1.5%) angewandt werden.
2. die dafür entsprechenden Änderungen in der Bauverordnung und/oder weiteren Reglementen der Gemeinde vorzunehmen.

Begründung

Die hier vorgeschlagene Mietzinskontrolle zielt auf eine Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen im Zuge von baulichen Veränderungen ab, die Auswirkungen auf den Mietzins nach sich ziehen, verbunden mit behördlicher Festsetzung des überwältzaren Investitionsanteils und Kontrolle des Mietzinses während einigen Jahren (beispielweise bei Sanierungsmassnahmen).

Aus rechtlicher Sicht ist für Gemeinden im Kanton Bern eine solche «beschränkte» bzw. temporäre Mietzinskontrolle im Zuge von Sanierungen ebenfalls zulässig, wie ein im Jahr 2022 durch den Mieterverband veröffentlichtes Rechtsgutachten von Thomas Merkli, Alt Bundesrichter und Dr. Dina Merkli, Alt Kantonsrichterin, nachweist.¹ Zudem gibt es bereits in Basel-Stadt in Genf zeitlich und inhaltlich beschränkte Mietzinskontrollen und im Stadtrat von Bern wurde im November 2024 ein analoger Vorstoss überwiesen.²

Die starke Erhöhung der Mieten ist kein Naturgesetz. Verschiedene Studien wie etwa die von Mieterverband in Auftrag gegebene Studie von «Bass»³ im Jahr 2022 zeigen, dass die Mieten insgesamt zu hoch sind. Gründe dafür sind, dass viele Vermieter*innen die Senkungen des Referenzzinssatzes nicht weitergeben, die Mietzinse bei Mieter*innenwechsel erhöhen und nach Sanierungen die Mieten stärker erhöhen, als eigentlich erlaubt ist. Seit der Liberalisierung des Mietrechts sind Mieter*innen selbst dafür verantwortlich, sich gegen zu hohe Mieten zur Wehr zu setzen. Das tun aber viele nicht, weil sie nicht genügend gut informiert sind, ihnen die Mittel für einen Rechtsstreit fehlen oder weil es

¹ <https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:0a0ed964-761b-4153-b898-6ebe206f73e9/2022%2002%2022%20Rechtsgutachten%20SMV%20Merkli.pdf>

² <https://stadtrat.bern.ch/de/dokumente/17d47d54fe074341b7214675b64ef926-332>

³ file:///C:/Users/ms7f/Downloads/Studie%20BASS_Mietrenditen_DE.pdf

(gerade bei Wohnungsnot) wenig attraktiv ist, gegen den eigenen Vermieter zu klagen.

Gesamtschweizerisch sinkt zudem gemäss Bundesamt für Statistik die Leerwohnungsziffer (zuletzt bei 1,08%) stetig, was ein weiterer Beleg für den zunehmend knapper werdenden Wohnraum darstellt. Zu erwähnen ist, dass in der Gemeinde Muri-Gümligen die Leerwohnungsziffer mit 1,01% noch unter dem Schweizerischen Durchschnitt liegt.⁴ Die Einführung einer Mietzinskontrolle ist aufgrund der sich zuspitzenden Situation auf dem Wohnungsmarkt deshalb in unserer Gemeinde mehr als legitim und hilft, illegale Mietzinserhöhungen zu verhindern.

Gümligen, 18. März 2025

R. Racine / F. Grossenbacher

N. Zurlinden, L. Arnold, V. Legler, E. Liechti, S. Anliker, P. Messerli, A. Zaccaria, K. Künti, S. Perler, F. Grossenbacher, M. Koelbing, H. Gashi, K. Schnyder (15)

2

STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Die mit der Motion verbundene Forderung zur Schaffung einer zeitlich beschränkten Mietzinskontrolle greift stark in die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit der Liegenschaftsbesitzer ein. Aus diesem Grund gilt es, einerseits die rechtlichen und andererseits die (kommunal)politischen Aspekte zu würdigen.

2.1

Rechtliche Abklärungen

In einem ersten Schritt gilt es, die Frage der rechtlichen Legitimation der Gemeinde zur allfälligen Einführung einer Mietzinskontrolle im Lichte der bestehenden gesetzlichen Erlasse auf Stufe Bund und Kanton zu klären.

Der Gemeinderat hat Herrn Rechtsanwalt Thomas Weber, Bern, mit einer entsprechenden Rechtsauskunft beauftragt. Diese soll mit Blick auf die Behandlung der Motion aufzeigen, ob die Gemeinde zur Einführung einer kommunalen Mietzinskontrolle legitimiert ist.

Rechtsanwalt Thomas Weber kommt in seiner Rechtsauskunft, Kapitel VI Fazit, zum Schluss, dass die Einführung einer kommunalen Mietzinskontrolle (jedenfalls in beschränktem Umfang) als rechtskonform und mit dem übergeordneten Recht als vereinbar erachtet werden kann.

Bei einer Annahme der Motion müssten auf kommunaler Ebene in der Gemeindeordnung oder im Baureglement eine genügende gesetzliche Grundlage zur Einführung einer Mietzinskontrolle geschaffen werden. Da die beiden Erlasse der obligatorischen Volksabstimmung unterliegen, würde der Souverän schlussendlich über die Frage der Einführung einer Mietzinskontrolle entscheiden.

⁴ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.32411470.html>

Die vom 26. Juni 2025 datierte Rechtsauskunft von RA Thomas Weber bildet integrierenden Bestandteil der Botschaft.

2.2 Leerwohnungsbestand in der Gemeinde Muri bei Bern

Die mit der Motion geforderte Mietzinskontrolle soll nur im Fall eines Wohnungsmangels in der Gemeinde (Leerwohnungsziffer unter 1,5 %) angewandt werden.

Gemäss der Website des Bundesamts für Statistik hat die Gemeinde Muri bei Bern in den letzten fünf Jahren folgenden Leerwohnungsbestand ausgewiesen:

Jahr	Leerwohnungsbestand in %
2020	1,27
2021	1,17
2022	1,26
2023	1,22
2024	1,01

In den letzten vier Jahren wäre die Mietzinskontrolle somit dauerhaft angewendet worden. Die vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass bei Einführung einer Mietzinskontrolle davon ausgegangen werden muss, dass diese in den nächsten Jahren ebenfalls stets angewendet werden müsste.

2.3 Angebote in der Gemeinde Muri bei Bern

Die proRaum-Mitglieder verfügen über gesamthaft 274 Wohnungen, davon gehören 251 Wohnungen einer der beiden Wohnbaugenossenschaften Pro Familia und Wohnbaugenossenschaft Muri-Gümligen.

Mieterspiegel Gümligen: Proraum -			
Zusammenfassung			
Zimmer	Anzahl Wohnungen		Ø Bruttomiete pro Monat
1	12		CHF 848.00
2-2.5	37		CHF 1'112.00
3-3.5	93		CHF 1'314.00
4-4.5	117		CHF 1'591.00
5-5.5	15		CHF 1'992.00

Auszug Präsentation Verein proraum 27.02.2024

Die Einwohnergemeinde Muri bei Bern verfügt ebenfalls über einen beträchtlichen Bestand an Mietwohnungen.

2.4 Immobilienstrategie

Der Gemeinderat hat am 24. August 2024 die auf die nächsten vier Jahre ausgerichtete Immobilienstrategie verabschiedet. Die Immobilienstrategie bezieht sich auf die Hochbauten inklusive Umgebungsgestaltung sowie Parzellen der Einwohnergemeinde des Verwaltungs- und Finanzvermögens.

Die Immobilienstrategie enthält in Kapitel 3.3.3 Bst. c folgende Bestimmung:

Soziale Nachhaltigkeit

Die Bedürfnisse aller betroffenen Anspruchsgruppen sollen angemessen berücksichtigt werden, um eine hohe Gebrauchsqualität zu erreichen. Wo ökonomisch vertretbar, soll Wohnraum zur Kostenmiete⁵ angeboten werden.

Bei 40% der Wohnungen im Eigentum der Gemeinde (inkl. zukünftige Baurechte) soll der Wohnraum zur Kostenmiete angeboten werden.

2.5 Liegenschaften Füllerichstrasse 55 und 57

In den letzten Jahren ist die Überbauung Kosmoos, Gümligen, auf gemeindeeigenem Terrain (Baurechtnnehmerin: Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel) realisiert bzw. zusätzlicher Wohnraum geschaffen worden. Die beiden Liegenschaften konnten im Frühjahr 2024 bezogen werden.

An seiner Sitzung vom 18. Juni 2019 hat sich der Grosse Gemeinderat intensiv mit den vertraglichen Rahmenbedingungen für die Gewährung des Baurechts befasst u.a. nachfolgende Vertragsbedingung beschlossen:

- Ein Mindestanteil von 20% der Wohnfläche ist als Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern zu erstellen. Für diese ist eine indizierte Mietzinsobergrenze von CHF 190.— pro m² HNF (Hauptnutzfläche) und Jahr einzuhalten.

3 Bisherige politische Vorstösse im Bereich Mietzinse

3.1 Motion SP Fraktion Grüne Fraktion: Für mehr bezahlbare Wohnungen und fairere Mietverhältnisse in unserer Gemeinde dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses.

Das Parlament hat die Überweisung der Motion am 20. Juni 2017 in einer geheimen Abstimmung mit 13 Ja und 21 Nein (2 leere Stimmzettel) abgelehnt.

⁵ Kostenmiete: Mit dem Mietzins wird kein Gewinn erzielt. Dieser deckt einzig die effektiv anfallenden Kosten wie Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten (Quelle: A. Friederich, 2012. Preisgünstiger Wohnraum in der Stadt Zürich)

3.2 Initiative "Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen"

Ein aus zehn Mitgliedern bestehendes Initiativkomitee reichte am 11. Oktober 2019 die Initiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen» mit 956 gültigen Unterschriften mit folgendem Wortlaut ein:

Art. ... (neu) Preisgünstiges Wohnen

¹ Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere

- a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen mindestens 20% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4000 m² Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnbauförderungsverordnung vom 26. November 2003 (SR 842.1) in Kostenmiete vorbehält;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit geeigneten Mitteln die Zweckbindung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

² Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, namentlich die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse.

Resultat

Gesamtzahl der eingelangten Stimmzettel		5'605
leer	67	
ungültig	22	89
gültige Stimmzettel		
Ja		2'638
Nein		2'878

4 Haltung des Gemeinderats

Der Gemeinderat spricht sich für eine gute Durchmischung der Bevölkerungsstruktur der Gemeindebevölkerung aus und kann die geäusserten Bedenken über die Entwicklung der Mietzinsen nachvollziehen.

Gleichzeitig anerkennt der Gemeinderat das Engagement der beiden Wohnbaugenossenschaften und weist zudem auf die gemeindeeigene Immobilienstrategie hin, in der bei 40% der Wohnungen im Eigentum der Gemeinde (inkl. zukünftige Baurechte) Wohnraum zur Kostenmiete angeboten werden sollen. Mit dieser ist ein weiteres Instrument zur Ausweitung der Kostenmiete geschaffen worden.

Der Aufbau sowie der Betrieb einer Mietzinskontrolle könnten von der Gemeindeverwaltung nicht abgedeckt werden, dafür bestehen die nötigen personellen Ressourcen nicht. Somit müssten entweder neue Ressourcen geschaffen oder eine externe Stelle mit einem entsprechenden Mandat beauftragt werden. Zu Bedenken gilt es ebenfalls, dass die Einführung

einer Mietzinskontrolle wohl juristisch bekämpft werden würde. Auch dies hätte personelle und finanzielle Kostenfolgen.

Der Gemeinderat anerkennt das Problem nach wenig verfügbarem kostengünstigem Wohnraum. Dennoch kommt der Gemeinderat nach sorgfältiger Abwägung zum Schluss, dass die Einführung einer Mietzinskontrolle der falsche Weg und die falsche Staatsebene ist um den hohen Mieten zu begegnen. Zudem sind wichtige Planungsgeschäfte in der Pipeline (beispielsweise Lischenmoos, 5-Egg, Siedlungsentwicklung nach innen). So werden in unserer Gemeinde in den nächsten Jahren neue Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten entstehen. Dies könnte den Druck im Immobilienmarkt verringern. Weiter ist der Gemeinderat der Auffassung, dass die Einführung einer kommunalen Mietzinskontrolle einen erheblichen Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Gemeinden bedeuten würde. Es erscheint daher sinnvoll, dass diese mindestens auf Stufe Kanton umgesetzt wird, damit für alle Gemeinden die gleichen Wettbewerbsbedingungen herrschen.

Der Gemeinderat nimmt zudem zur Kenntnis, dass bisherige Vorstösse im Bereich Mietzinse einen schweren Stand hatten (Kapitel 3). Er leitet daraus ab, dass die vorliegende Motion, resp. die nachgelagerte Urnenabstimmung zur Gemeindeordnung oder zum Baureglement, kaum mehrheitsfähig sein würde.

6 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen (inkl. Rechtsauskunft von RA Thomas Weber) beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

Beschluss

zu fassen:

Nichtüberweisung der Motion.

Beilage

- Rechtsauskunft RA Thomas Weber vom 26. Juni 2025

Muri bei Bern, 18. August 2025

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

Jan Köbeli Karin Pulfer