

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

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.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

Die starke Erhöhung der Mieten ist kein Naturgesetz. Verschiedene Studien wie etwa die von Mieterverband in Auftrag gegebene Studie von «Bass»<sup>3</sup> 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 (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.<sup>4</sup> 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

Motionärin/Motionär

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

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

<sup>3</sup> [file:///C:/Users/ms7f/Downloads/Studie%20BASS\\_Mietrenditen\\_DE.pdf](file:///C:/Users/ms7f/Downloads/Studie%20BASS_Mietrenditen_DE.pdf)

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