

V2517 Motion (SP-Juso, Grüne, Junge Grüne) "Einführung einer Mietzinskontrolle in Köniz - steigende Mieten sind kein Naturgesetz"

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird beauftragt

1. die Grundlagen für die Einführung einer Mietzinskontrolle nach Sanierungen auszuarbeiten. Die Mietzinskontrolle soll im Fall eines Wohnungsmangels in der Gemeinde (Leerwohnungsziffer unter 1.5%) angewandt werden.
2. Die dafür entsprechenden Änderungen in der Bauordnung und/oder weiteren Reglementen der Gemeinde vorzunehmen bzw. den zuständigen Organen zur Beschlussfassung vorzulegen.

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. Dabei soll der überwältzable Investitionsanteil behördlich festgesetzt und der Mietzins nach Sanierungsmassnahmen kontrolliert werden. Aus rechtlicher Sicht ist für Gemeinden im Kanton Bern eine solche Mietzinskontrolle im Zuge von Sanierungen 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 und 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 vom Mieterinnen- und Mieterverband in Auftrag gegebene Studie von «Bass»³ im Jahr 2022 zeigen, dass die Mieten insgesamt zu hoch sind. Gründe dafür sind, dass viele Vermieterinnen und Vermieter die Senkungen des Referenzzinssatzes nicht weitergeben und die Mietzinse bei Mieterinnen- und Mieterwechsel erhöhen und nach Sanierungen die Mieten stärker erhöhen, als eigentlich erlaubt ist. Seit der Liberalisierung des Mietrechts sind Mieterinnen und Mieter 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) riskant sein kann, gegen den eigenen Vermieter oder die eigene Vermieterin zu klagen.

Gesamtschweizerisch sinkt zudem gemäss Bundesamt für Statistik die Leerwohnungsziffer (zuletzt bei 1,08% im Jahre 2024) stetig, was ein weiteres Zeichen für den zunehmend knapper werdenden Wohnraum darstellt. Zu erwähnen ist, dass in der Gemeinde Köniz die Leerwohnungsziffer 2024 mit 0.38 %⁴ massiv unter dem schweizerischen Durchschnitt liegt. 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

¹

[file:///C:/Users/Admin/Downloads/2022%2002%2022%20Rechtsgutachten%20SMV%20Merkli%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/Admin/Downloads/2022%2002%2022%20Rechtsgutachten%20SMV%20Merkli%20(5).pdf)

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

³ <https://anneepolitique.swiss/prozesse/64851-bass-studie-zu-entwicklung-und-renditen-auf-dem-mietwohnungsmarkt-2006-2021>

⁴ [2025-06-16_T03_Jahresbericht_2024_Beilage_3_Anhang_Produktgruppen_Zahlen_und_Statistiken.pdf](#)

verhindern. Nicht zuletzt wurde auch in der Bevölkerungsbefragung von Köniz eine Verbesserung im Bereich Wohnen mehrmals genannt.

Eingereicht

16.06.2025

Unterschrieben von 16 Parlamentsmitgliedern

Franziska Adam, Géraldine Boesch, Mayra Faccio, Laura Hoffman, Arlette Münger, Janka Hamm, Isabelle Steiner, Urs Mumenthaler, Jutta Gubler Kläne-Menke, Klaus von Mural, David Müller, Monika Röthlisberger, Christina Aebischer, Lukas Erni, Brigitte Rohrbach, Christine Müller

Antwort des Gemeinderates

1. Formelle Prüfung (nur bei Motion)

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

2. Ausgangslage

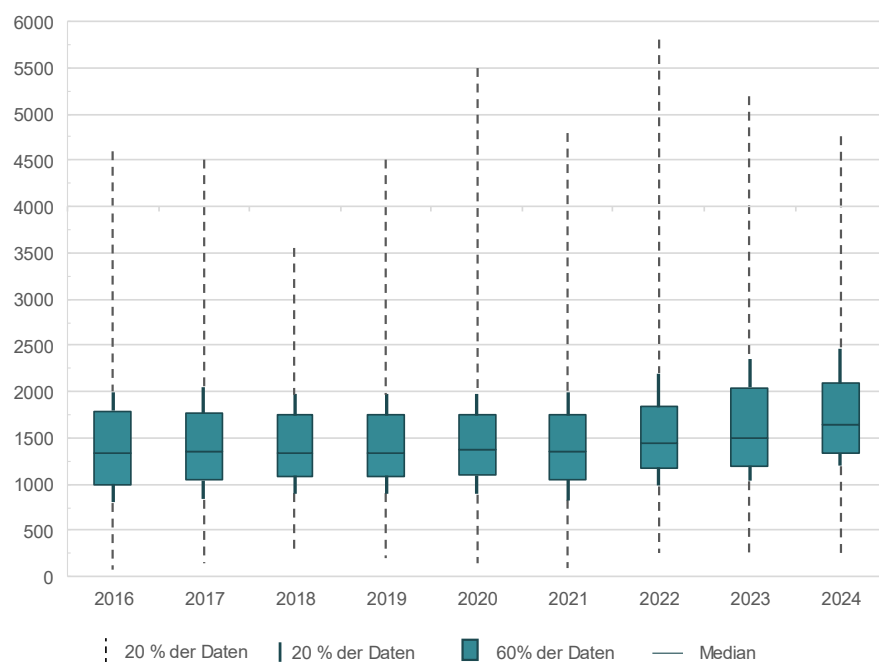
Steigende Bevölkerungszahlen und die wachsende Nachfrage nach Wohnraum haben in den letzten Jahren den Druck auf den Schweizer Wohnungsmarkt erheblich erhöht. Die Leerwohnungsziffer ist deutlich gesunken, während die Angebotsmieten insbesondere in urbanen Zentren stark angestiegen sind. Verschärfend kommt hinzu, dass die Neubautätigkeit in den letzten Jahren eher rückläufig war, unter anderem aufgrund steigender Bau- und Finanzierungskosten.

Diese Entwicklung betrifft auch die Gemeinde Köniz. Die **Angebotsmieten** sind seit 2015 stark gestiegen. Im Jahr 2016 lag die Netto-Medianmiete im Gemeindedurchschnitt bei 1'335 Franken pro Monat. Im Jahr 2024 betrug sie 1'650 Franken pro Monat (siehe Abbildung).

Angebotsmieten 2016 bis 2024

W 1.6

in CHF pro Monat

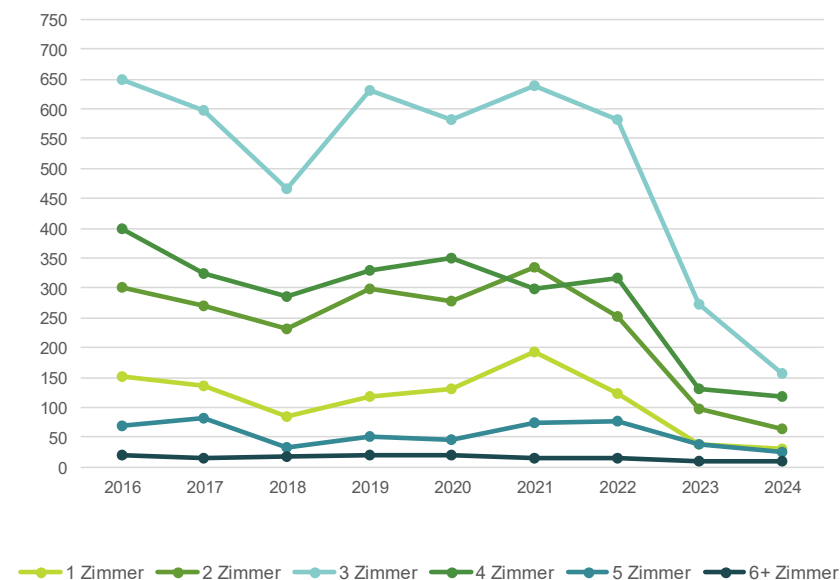


Die **Leerwohnungsziffer** lag 2024 in Köniz bei 0,38 Prozent. Im Kanton Bern betrug sie 2024 1,21 Prozent, in der Stadt Bern 0,44 Prozent. Im Jahr 2016 betrug die Leerwohnungsziffer in der Gemeinde Köniz noch 0,57 Prozent.

Die **Anzahl inserierter Wohnungen** nahm in der Gemeinde Köniz von 1588 Wohnungen im Jahr 2016 auf 404 Wohnungen im Jahr 2024 massiv ab (siehe Abbildung).

Angebotene Mietwohnungen 2016 bis 2024
nach Wohnungsgrösse

W 1.5



Datengrundlage: immodat.acoockpit

© Planungsabteilung Köniz

3. Mietzinskontrollen in der Schweiz

Wie in der Motion erwähnt, verfügen die Kantone Basel-Stadt und Genf über eine staatliche Mietzinskontrolle. Eine flächendeckende Mietzinskontrolle auf *kommunaler* Ebene gibt es bis anhin in der Schweiz nicht. Wie im Motionstext erwähnt, wurde im Stadtrat von Bern im November 2024 ein analoger Vorstoss überwiesen. Im Kanton Zürich ist eine Volksabstimmung hängig, die es den Gemeinden erlauben will, auf ihrem Gebiet eine Mietzinskontrolle einzuführen (Kantonale Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen"⁵). Die Initiative kommt voraussichtlich Anfang 2026 vors Zürcher Stimmvolk. Anders als im Kanton Zürich ist gemäss den Motionärinnen und Motionären im Kanton Bern keine Gesetzesänderung nötig. Gemeinden können demnach aus rechtlicher Sicht bereits jetzt eine Mietzinskontrolle im Zuge von Sanierungen einführen.

Bei Annahme der Motion wäre Köniz unter Umständen die erste Gemeinde der Schweiz, die eine Mietzinskontrolle nach Sanierungen einführen würde. Diese Vorreiterrolle ist mit grossen Unsicherheiten verbunden. Der Gemeinderat von Köniz ist zudem der Meinung, dass es nicht zielführend ist, eine Mietzinskontrolle isoliert auf Ebene einer Gemeinde einzuführen.

Wenn Mietpreise nach Sanierungen nur begrenzt angepasst werden können, verändern sich die Anreize für bauliche Massnahmen an bestehenden Wohnungen. In der Tendenz schmälert eine Mietpreiskontrolle das Interesse von Investorinnen und Investoren an Sanierungsaktivitäten. Energetische Sanierungen sind jedoch aus klimapolitischer Sicht dringend notwendig. Die Einführung einer Mietzinskontrolle hätte voraussichtlich negative Auswirkungen auf energetische Sanierungen und würde den klimapolitischen Zielen der Gemeinde zuwiderlaufen. Wenn die Mietpreiskontrolle auch Ersatzneubauten oder Anbauten betrifft, kann sie auch eine negative Wirkung auf die Neubautätigkeit haben.

⁵ <https://www.wohnraum-schuetzen.ch/#initiative>

Zudem erachtet der Gemeinderat den grossen administrativen Aufwand, der die Einführung einer Mietzinskontrolle mit sich brächte, als unverhältnismässig. Aus diesen Gründen erachtet der Gemeinderat die Einführung einer Mietzinskontrolle als nicht zielführend und beantragt dem Parlament, die Motion abzulehnen.

Mit der Annahme der kantonalen Abstimmung vom 28. September 2025 über die Volksinitiative "Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)" wird zudem ein neues Instrument auf kantonaler Ebene in Kraft treten, das eine dämpfende Wirkung auf die Mietzinsanstiege haben dürfte. Auch aus diesem Grund empfiehlt der Gemeinderat, die Motion abzulehnen.

Die Gemeinde Köniz ist bereits seit vielen Jahren wohnungspolitisch aktiv. Sie betreibt eine aktive, strategische Bodenpolitik, indem sie strategisch wichtige Grundstücke erwirbt, entwickelt oder im Baurecht abgibt. Dazu verfügt sie über einen Rahmenkredit "strategische Bodenpolitik", den sie in den letzten Jahren mehrfach aufstocken konnte.

Zudem setzt sich die Gemeinde für eine gute soziale Durchmischung bei grösseren Arealentwicklungen ein. Bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen müssen 20 bis 40 Prozent des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses preisgünstig in Kostenmiete betrieben werden (Artikel 51 des Baureglements). Diese Regelung geht auf den Gegenvorschlag zur Könizer "Wohn-Initiative" zurück, der 2021 in Kraft getreten ist.

Seit 2022 hat die Gemeinde Köniz zudem eine Wohnstrategie. Sie wurde vom Gemeinderat als verwaltungsanweisend beschlossen und zeigt verschiedene Handlungsfelder auf, in denen die Gemeinde Massnahmen umsetzt.⁶

4. Fazit

Der Gemeinderat lehnt die Einführung einer Mietzinskontrolle nach Sanierungen in Köniz ab. Ausschlaggebend für diesen Entscheid sind der hohe administrative Aufwand für die Umsetzung der Kontrollen, der zu erwartende negative Einfluss auf die energetischen Sanierungen sowie die Nachteile des isolierten Vorgehens der Gemeinde. Auch weitere negative Begleiterscheinungen und Nebenwirkungen sind nicht auszuschliessen.

5. Finanzen

Keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird abgelehnt.

Köniz, 22. Oktober 2025

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Formelle Prüfung der Motion vom 8. Juli 2025

⁶ <https://www.koeniz.ch/wohnen/planen-und-bauen/planung-und-entwicklung/wohnstrategie.page/1470>



Cornelia Rauch
Stv. Gemeindeschreiberin
T 031 970 92 02
cornelia.rauch@koeniz.ch

Köniz, 8. Juli 2025 rc

V2517 Motion (SP-Juso, Grüne, Junge Grüne) "Einführung einer Mietzinskontrolle in Köniz - steigende Mieten sind kein Naturgesetz"
Formelle Prüfung der Motion

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung 0.3 A 7 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentswurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt,

1. die Grundlagen für die Einführung einer Mietzinskontrolle nach Sanierungen auszuarbeiten. Die Mietzinskontrolle soll im Fall eines Wohnungsmangels in der Gemeinde (Leerwohnungsziffer unter 1.5%) angewandt werden.
2. Die dafür entsprechenden Änderungen in der Bauordnung und/oder weiteren Reglementen der Gemeinde vorzunehmen bzw. den zuständigen Organen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Das Parlament beschliesst den Erlass, die Änderung und die Aufhebung aller Reglemente und Pläne, die nicht nach besonderer Vorschrift einem anderen Organ vorbehalten sind (Art. 44 Gemeindeordnung (GO)). Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung müsste den Stimmberechtigten unterbreitet werden.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Cornelia Rauch
Stv. Gemeindeschreiberin