



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Mauron Pierre
Mieterschutz bei Wohnungsmangel

2021-CE-2

I. Anfrage

In seiner Antwort auf die parlamentarische Anfrage von Gilberte Schär (2020-CE-191) hat der Staatsrat erklärt, dass im Kanton Freiburg gemäss den Zahlen des BFS vom 5. Oktober 2020 und den Zahlen des kantonalen Wohn- und Immobilien-Observatoriums kein Wohnungsmangel mehr bestehe.

Folglich hat der Staatsrat mit Verordnung vom 14. Dezember 2020 die Verordnung über die Verwendung des offiziellen Formulars für neue Mietverträge per 1. Januar 2021 aufgehoben.

Allerdings scheint der Staatsrat gemäss Punkt 3 seiner Antwort mit dieser Situation unzufrieden zu sein, da er sich das Recht vorbehält, den Schwellenwert zur Bestimmung von Wohnungsmangel je nach den Ergebnissen zu ändern.

In der Tat gibt es zunächst Unterschiede zwischen den Zahlen des BFS und den Zahlen des Wohn- und Immobilien-Observatoriums. Und schliesslich handelt es sich auch beim auf 1,8 % festgelegten Schwellenwert lediglich um eine politische Einschätzung, da alle anderen Kantone mit einem Wohnungsmangel unterschiedliche Schwellenwerte bestimmt haben (im Kanton Waadt liegt er z.B. bei 1,5 %, wenn ich mich nicht irre). Mit über 310 000 Einwohnerinnen und Einwohnern, die zur Hälfte in den Agglomerationen und zur Hälfte auf dem Land wohnen, ist die Situation auf dem Freiburger Wohnungsmarkt je nach Wohnort sehr unterschiedlich und gibt nicht mehr die Situation aus dem Jahr 2003 wieder, als die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars aufgrund des damaligen Wohnungsmangels eingeführt wurde und der Kanton noch weniger Einwohnerinnen und Einwohner zählte.

Natürlich kann man nicht abstreiten, dass es in gewissen Gegenden keinen Wohnungsmangel gibt – namentlich dort, wo die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren zu den stärksten des Landes gehörte. In gewissen Gebieten, Dörfern und Randregionen kann aber durchaus ein Wohnungsmangel bestehen, sodass der Schutz der Mieterinnen und Mieter durch die verpflichtende Verwendung des offiziellen Formulars sehr wichtig ist.

Zudem ermittelt das BFS nur einen Mittelwert für den Kanton, während das kantonale Wohn- und Immobilienobservatorium zuerst die Stadt Freiburg beurteilt hat und demnächst die anderen Städte untersuchen wird. Die Situation in den Dörfern und Randregionen wird hingegen erst in einigen Jahren bewertet.

Aus den oben genannten Gründen und um die Rechte der Mieterinnen und Mietern, die in Gebieten mit einem Wohnungsmangel leben, bestmöglich zu schützen, stelle ich dem Staatsrat die folgenden Fragen:

1. Wäre es für die Beurteilung des Wohnungsmangels möglich, dass der Staatsrat über die zuständige Direktion den Kanton in verschiedene Gebiete einteilt, indem er z.B. eine Leerwohnungsziffer für den Norden, eine für das Zentrum und eine für den Süden des Kantons festlegt? Oder könnte er unterschiedliche Werte für Gemeinden mit über 10 000 Einwohnern und für die anderen Gemeinden bestimmen, statt einen einzigen Schwellenwert zu verwenden, der für den gesamten Kanton gilt?
2. Hat der Staatsrat andere Lösungsvorschläge?
3. Wäre es angesichts des Überangebots an Neubauwohnungen in gewissen Regionen des Kantons und des Mangels an älteren und günstigen Wohnungen in anderen Regionen auch vorstellbar, unterschiedliche Indikatoren für die Beurteilung eines Wohnungsmangels festzulegen, die sich nach dem Wohnungstyp richten?
4. Wäre es aufgrund der Probleme im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und der Schwierigkeiten in dieser Zeit möglich, den Schwellenwert für die Beurteilung eines Wohnungsmangels bis zum Ende der Pandemie auf über 1,8 % des Wohnungsbestands anzuheben?
5. Wie gedenkt der Staatsrat gegen allfällige Missbrauchssituationen vorzugehen, durch die die Rechte der Mieterinnen und Mieter infolge der Aufhebung der Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars beeinträchtigt werden?

8. Januar 2021

II. Antwort des Staatsrats

Einleitend nimmt der Staatsrat Bezug auf seine Antwort vom 14. Dezember 2020 auf die Anfrage von Grossrätin Gilberte Schär (2020-CE-191). Er weist darauf hin, dass die Daten zu den Leerwohnungsziffern im Kanton Freiburg jährlich auf den 1. Juni aktualisiert und im Herbst veröffentlicht werden. Folglich hat sich die Situation nicht verändert, seit der Staatsrat das Ende der Wohnungsknappheit festgestellt und die Verwendung des offiziellen Formulars aufgehoben hat (1. Januar 2021), das gemäss Ausführungsgesetz vom 9. Mai 1996 über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG; SGF 222.3.1) und seiner Verordnung (Art. 5 MPVV; SGF 222.3.11) verlangt wird. Dies bestätigen auch die vom Wohn- und Immobilienmonitor für die Stadt Freiburg gelieferten Daten (vom 31. Dezember 2020), die zeigen, dass der Anteil an leerstehenden Mietwohnungen ständig zunimmt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Staatsrat die Fragen von Grossrat Pierre Mauron wie folgt:

1. *Wäre es für die Beurteilung des Wohnungsmangels möglich, dass der Staatsrat über die zuständige Direktion den Kanton in verschiedene Gebiete einteilt, indem er z.B. eine Leerwohnungsziffer für den Norden, eine für das Zentrum und eine für den Süden des Kantons festlegt? Oder könnte er unterschiedliche Werte für Gemeinden mit über 10 000 Einwohnern und für die anderen Gemeinden bestimmen, statt einen einzigen Schwellenwert zu verwenden, der für den gesamten Kanton gilt?*

Die Frage der differenzierten Betrachtung unterschiedlicher Gebiete bei der Beurteilung des Wohnungsmangels wurde vom Bundesgericht bereits in einem Entscheid der zivilrechtlichen Abteilung vom 3. November 2009 behandelt (4A 353/2009; BGE 136 III 82). In diesem Entscheid hat das Bundesgericht festgestellt, dass die Leerwohnungsziffer, die herangezogen wird, um auf

Wohnungsmangel zu schliessen und die Verwendung des offiziellen Formulars im Sinne von Artikel 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR; SR 220) zu verlangen, nicht nach der Art der Wohnungen unterscheidet. Dem Gericht zufolge reicht es nicht aus, einzig das Verhältnis der leerstehenden Ein- bis Sechseinhalb-Zimmer-Wohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen zu betrachten.

Es wies ferner darauf hin, dass es in einem Kanton wie Freiburg mit einem weitläufigen Kantonsgebiet nötig erscheint, verschiedene Gebiete innerhalb des Kantons unterschiedlich zu behandeln, wenn sie in Bezug auf die Leerwohnungsziffer grosse Unterschiede aufweisen, was namentlich zwischen urbanen und ländlichen bzw. entlegenen Regionen der Fall ist.

Da der Staatsrat zurzeit ausser für die Stadt Freiburg über keine differenzierten Daten nach Wohnungstyp verfügt (Entwicklung der Leerwohnungsziffer nach Anzahl Zimmer), kann er sich nur auf die Leerwohnungsziffer stützen, die das Bundesamt für Statistik liefert. Diese Daten geben aber nur Auskunft auf kantonaler und kommunaler Ebene (letztere sind zudem unvollständig). Die Prüfung der kommunalen Daten zeigt, dass die Lage sehr uneinheitlich ist und keine klaren regionalen Trends erkennen lässt (z.B. Nord-Zentrum-Süd). Immerhin stellt der Staatsrat fest, dass die Darstellung von Grossrat Mauron, wonach in gewissen Gebieten, Dörfern und Randregionen durchaus ein Wohnungsmangel bestehen kann, nicht allgemein zu beobachten ist. Denn einzelne Gemeinden, in denen nachweislich Wohnungsmangel herrscht (z.B. Ponthaux [Leerwohnungsziffer: 0.33 %]), liegen direkt neben Gemeinden mit entgegengesetzter Situation (z. B. Prex [Leerwohnungsziffer: 6.92 %], Grolley [Leerwohnungsziffer: 6.93 %], Belmont-Broye [Leerwohnungsziffer: 3.42 %]).

Dennoch ist sich der Staatsrat der Problematik des Wohnungsmangels in bestimmten Gemeinden bewusst und kann das Wohnungsamt gegebenenfalls damit beauftragen, die Notwendigkeit zu prüfen, eine genauere Unterscheidung der Gebiete vorzunehmen, in denen ein Wohnungsmangel herrscht und die Verwendung des offiziellen Formulars nach MPVG und MPVV erforderlich ist. Sollte dies der Fall sein, wird er den verschiedenen betroffenen Kreisen (Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Mieterinnen bzw. Mieter) Vorschläge unterbreiten.

2. Hat der Staatsrat andere Lösungsvorschläge?

Es wird auf die Antwort auf die 1. Frage verwiesen.

3. Wäre es angesichts des Überangebots an Neubauwohnungen in gewissen Regionen des Kantons und des Mangels an älteren und günstigen Wohnungen in anderen Regionen auch vorstellbar, unterschiedliche Indikatoren für die Beurteilung eines Wohnungsmangels festzulegen, die sich nach dem Wohnungstyp richten?

Wie weiter oben erwähnt, verfügt der Staatsrat zurzeit ausser für die Stadt Freiburg über keine Angaben zu den Leerwohnungsziffern nach Wohnungstyp im Kanton. Diesbezüglich ist er auf die Erweiterung der vom Wohn- und Immobilienmonitor durchgeführten Analysen angewiesen, die es ihm künftig ermöglichen könnten, die Lage zu überprüfen.

4. *Wäre es aufgrund der Probleme im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und der Schwierigkeiten in dieser Zeit möglich, den Schwellenwert für die Beurteilung eines Wohnungsmangels bis zum Ende der Pandemie auf über 1,8 % des Wohnungsbestands anzuheben?*

Der Staatsrat weist darauf hin, dass die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars auf den 1. Januar 2021 aufgehoben wurde. Eine Änderung der Bedingungen, die bestimmen, ab wann Wohnungsmangel im Kanton herrscht, kann nach Meinung des Staatsrats erst vorgenommen werden, wenn die Daten des BFS für das Jahr 2021 bekannt sind. In diesem Rahmen wird er dem Wohnungsamt auch den Auftrag erteilen, zu prüfen, ob der Schwellenwert für Wohnungsmangel, der heute bei 1,8 % liegt, geändert werden muss.

5. *Wie gedenkt der Staatsrat gegen allfällige Missbrauchssituationen vorzugehen, durch die die Rechte der Mieterinnen und Mieter infolge der Aufhebung der Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars beeinträchtigt werden?*

Die Mieterinnen und Mieter, wie auch die Eigentümerinnen und Eigentümer haben Rechte, die durch das Obligationenrecht und insbesondere das Mietrecht geschützt werden. Es ist Aufgabe der Gerichtsbehörde, dieses Recht im Streitfall oder in Missbrauchssituationen anzuwenden. Diesbezüglich weist der Staatsrat auf den Grundsatz der Gewaltentrennung hin, der es ihm verbietet, sich in den Kompetenzbereich der Gerichte und Schlichtungsbehörden einzumischen, die für diese Streitfälle zuständig sind.

28. Juni 2021