



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Motion 2024-GC-236

Gesetz zum Schutz und zur Förderung des Mietwohnungsbestands

Urheber-in:	Levrat Marie / Mauron Pierre
Anzahl Mitunterzeichner/innen:	0
Einreichung:	04.10.2024
Begründung:	04.10.2024
Überweisung an den Staatsrat:	04.10.2024
Antwort des Staatsrats:	18.02.2025

I. Zusammenfassung der Motion

Mit der am 4. Oktober 2024 eingereichten und begründeten Motion verlangen Grossrätin Marie Levrat und Grossrat Pierre Mauron vom Staatsrat, dass er eine Gesetzesgrundlage ausarbeitet, um den Mietwohnungsbestand im Kanton Freiburg zu erhalten und zu fördern. Nach dem Vorbild der Waadtländer Gesetzgebung (Gesetz vom 10. Mai 2016 «*sur la préservation et la promotion du parc locatif*» (LPPPL)) würde diese Gesetzesgrundlage das Prinzip der Bewilligung einführen. Umfassende Arbeiten an Mietwohnungen, die Umnutzung von Mietwohnungen zu anderen Zwecken als zum Wohnen sowie der Verkauf von vermieteten Wohnungen müssten von der Kantonsverwaltung bewilligt werden. Die neue Gesetzesgrundlage müsste auf der Basis einer ausgewogenen Abwägung der Interessen, insbesondere jener der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer, ausgearbeitet werden und würde es ermöglichen, gegen den Verlust von Wohnungen und insbesondere von bezahlbaren Wohnungen (bzw. gegen die Verringerung des Angebots) vorzugehen.

II. Antwort des Staatsrats

Die Problematik im Zusammenhang mit dem Erhalt von Wohnungen wird im Mietrecht des Bundes behandelt (Art. 253 und folgende des Obligationenrechts; OR; SR 220), das namentlich darauf abzielt, die Mieterinnen und Mieter in ihren Einzelbeziehungen zu den Vermieterinnen und Vermietern zu schützen. In Ergänzung des Bundesrechts haben einzelne Kantone, darunter insbesondere der Kanton Waadt, beschlossen, öffentlich-rechtliche Regeln aufzustellen, um den Mietwohnungsbestand gesamthaft zu schützen. Artikel 5 des «*loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du canton de Vaud*» (LPPPL; RSV 840.15) sieht diesbezüglich vor, dass für Abbrucharbeiten, Renovationen und Umbauten von Mietwohnungen sowie für die Umnutzung von Mietwohnungen zu anderen Zwecken als zum Wohnen und für den Verkauf von vermieteten Wohnungen eine Bewilligung erforderlich ist. Ziel ist es, den Bestand an Mietwohnungen im Kanton zu erhalten, was das Wohnen finanziell tragbarer machen könnte, da das Bewilligungssystem möglicherweise bewirkt, Mieterhöhungen zu begrenzen. Dies würde es im Übrigen erlauben, die Bundesbestimmungen zum Mieterschutz zu ergänzen, insbesondere, wenn der Abbruch oder die Umnutzung von Mietwohnungen geplant ist.

Der Staatsrat anerkennt zwar, dass die Massnahmen zum Schutz des Mietwohnungsbestands gewisse Potenziale aufweisen, insbesondere was das Wohnungsangebot betrifft, er hält es jedoch nicht für angezeigt, sie im Kanton Freiburg einzusetzen. In der Tat sind neue kantonale Bestimmungen in diesem Bereich nicht gerechtfertigt. Die Lage auf dem Freiburger Wohnungsmarkt bzw. die Bautätigkeit rechtfertigen derartige Massnahmen nicht und zudem existieren bereits andere kantonale Massnahmen im Wohnungsbereich.

Der Staatsrat hat die Lage auf dem Freiburger Wohnungsmarkt in seiner Antwort auf die Motion 2023-GC-247 Marmier Bruno/Wicht Jean-Daniel «Den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen» dargelegt. Da die Massnahmen zum Erhalt des Mietwohnungsbestands zum Ziel haben, den Anstieg der Mieten zu bremsen, indem beispielsweise für die Renovation von Mietwohnungen eine Bewilligung verlangt wird, ist es an dieser Stelle angezeigt, kurz auf die jüngste Entwicklung der Mieten im Kanton Freiburg einzugehen. Zwischen Ende 2021 und September 2024 stiegen die Mieten im Durchschnitt (einfacher Durchschnitt nach Anzahl Zimmer) in Freiburg um 2,50 %, in Estavayer um 5,67 % und in Bulle blieben sie unverändert (Daten des Wohn- und Immobilienmonitors). Der Homegate-Mietindex für Angebotsmieten ist seit Januar 2022 im Kanton Freiburg um 7,3 % gestiegen, womit er zu den Kantonen mit der schwächsten Zunahme gehört. Die nachlassende Inflation in der Schweiz im Jahr 2024 und die dadurch bewirkten Senkungen des Referenzzinssatzes für Hypotheken werden 2025 das Mietniveau voraussichtlich senken. Dieser durch die Inflation in den Jahren 2022-2023 bedingte moderate Anstieg der Mieten ist im Kanton auch deshalb so tief ausgefallen, da die Bautätigkeit durch ihre Dynamik das Wohnungsangebot im Kanton trotz des Bevölkerungswachstums aufrechterhält.¹

Bezüglich der bestehenden Massnahmen zur Begrenzung des Mietanstiegs weist der Staatsrat darauf hin, dass der Kanton Freiburg zu den neun Kantonen gehört, in denen beim Abschluss eines neuen Mietvertrags das offizielle Formular zur Anzeige der Mietzinsfestsetzung obligatorisch verwendet werden muss. Indem die Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet werden, gewisse Informationen offenzulegen, kann das Risiko von missbräuchlichen Mietzinserhöhungen wegen Wohnungsmangel gesenkt werden. Im Übrigen wäre ein Bewilligungssystem für den Erhalt des Mietwohnungsbestands mit komplexen administrativen Abläufen verbunden, die angesichts der Lage im Kanton Freiburg eine eher bescheidene Wirkung haben dürften. Zur Bekämpfung der Wohnungsnot setzt der Staatsrat vor allem auf die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und bevorzugt die Instrumente, die in der Antwort auf die Motion 2023-GC-247 der Grossräte Bruno Marmier und Jean-Daniel Wicht und in der Antwort auf die Motion 2024-GC-169 Moussa Elias/Hauswirth Urs «Für ein Vorkaufsrecht, das den öffentlichen Körperschaften die aktive Bodenpolitik erleichtert» dargelegt werden.

Aufgrund dieser Darlegungen empfiehlt der Staatsrat dem Grossen Rat die Ablehnung der Motion.

¹ [Siehe hierzu die Internetseite «Wohnungen» des Amtes für Statistik und Daten \(https://www.fr.ch/de/vwbd/sda/statistiken-nach-themen/wohnungen, abgerufen am 22. Januar 2025\).](https://www.fr.ch/de/vwbd/sda/statistiken-nach-themen/wohnungen, abgerufen am 22. Januar 2025)