



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Kolly Nicolas

2019-CE-190

Ende des Wohnungsmangels und seine Folgen im Kanton Freiburg

I. Anfrage

Gemäss Artikel 270 OR kann ein Mieter den Anfangsmietzins namentlich bei Wohnungsmangel anfechten. Artikel 270 Abs. 2 OR sieht zudem vor, dass im Falle von Wohnungsmangel die Kantone die Verwendung des offiziellen Formulars obligatorisch erklären können. Die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars wird in Artikel 27 des Ausführungsgesetzes über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG) in Erinnerung gerufen. Artikel 27 MPVG präzisiert zudem, dass der Staatsrat in einem Beschluss den Begriff des Wohnungsmangels definiert und die Einzelheiten für die Anwendung von Artikel 27 festlegt. Gestützt darauf hat der Staatsrat die Verordnung über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVV) verabschiedet. Diese präzisiert in Artikel 5, dass Wohnungsmangel nach Artikel 27 Abs. 1 MPVG besteht, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton unter 1,8 % des Wohnungsbestands liegt.

Gestützt darauf hat der Staatsrat die Verordnung vom 26. November 2002 über die Verwendung des offiziellen Formulars für neue Mietverträge verabschiedet und unter Verweis auf einen Leerwohnungsbestand von unter 1,8 % des Wohnungsbestands die Verwendung des offiziellen Formulars im Sinne von Artikel 270 Abs. 2 OR im ganzen Kanton obligatorisch erklärt.

Am 9. September 2019 hat das Bundesamt für Statistik eine Medienmitteilung mit der neuen Leerwohnungsstatistik auf den 1. Juni 2019 veröffentlicht. Aus dieser Statistik geht hervor, dass sich die Leerwohnungsziffer im Kanton Freiburg am 1. Juni 2019 auf 1,83 % belief, während sie am 1. Juni 2018 noch bei 1,521 % lag. Besonders hoch ist die Leerwohnungsziffer im südlichen Kantonsteil und namentlich in Bulle, wo sie 2,96 % beträgt.

Vor diesem Hintergrund wird der Staatsrat gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Wird der Staatsrat aufgrund der neuen Statistiken des Bundesamts für Statistik zur Kenntnis nehmen, dass der Kanton Freiburg nicht mehr von Wohnungsmangel betroffen ist?
2. Wenn ja, welche Entscheidungen hat der Staatsrat aufgrund dieser neuen Situation getroffen?
3. Wird er insbesondere die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars aufheben, das für den Fall von Wohnungsmangel vorgesehen ist?
4. Welche anderen gesetzlichen Folgen hat das Ende des Wohnungsmangels für die Mieter und Vermieter?

17. September 2019

II. Antwort des Staatsrats

1. *Wird der Staatsrat aufgrund der neuen Statistiken des Bundesamts für Statistik zur Kenntnis nehmen, dass der Kanton Freiburg nicht mehr von Wohnungsmangel betroffen ist?*

Der Staatsrat hat die Zahlen zu den Leerwohnungsbeständen, die das Bundesamt für Statistik am 9. September 2019 veröffentlicht hat und die dem Stand am 1. Juni 2019 entsprechen, zur Kenntnis genommen. Diesen Zahlen zufolge weist der Kanton Freiburg eine Leerwohnungsziffer von 1,83 % auf. Diese liegt somit über dem Wert von 1,8 %, der gemäss dem Ausführungsgesetz über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG; SGF 222.3.1) und seiner Verordnung (Art. 5 MPVV; SGF 222.3.11) die Grenze zum Wohnungsmangel darstellt.

Der Staatsrat präzisiert jedoch, dass es sich dabei um einen Mittelwert handelt, der die verschiedenen Marktsegmente nicht berücksichtigt. Eine im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen durchgeführte Studie identifiziert 3 Marktsegmente: das obere, das mittlere und das untere Marktsegment. Diese Studie zeigt, dass im Kanton Freiburg im unteren Marktsegment deutlich mehr Spannung herrscht.

Diese unterschiedlichen Spannungsverhältnisse sprechen für eine Beibehaltung des offiziellen Formulars bei Mieterwechsel, auch wenn die durchschnittliche Leerwohnungsziffer mehr als 1,8 % beträgt.

Zurzeit scheint es noch zu früh, um sagen zu können, dass in allen erwähnten Segmenten kein Wohnungsmangel mehr herrscht.

2. *Wenn ja, welche Entscheidungen hat der Staatsrat aufgrund dieser neuen Situation getroffen?*
3. *Wird er insbesondere die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars aufheben, das für den Fall von Wohnungsmangel vorgesehen ist?*

Der Staatsrat hat die Statistiken des Kantons untersucht und dabei die aggregierten Leerwohnungsziffern und die Ziffern der einzelnen Gemeinden betrachtet. Diese Analyse hat ergeben, dass 86 der 136 Gemeinden des Kantons bzw. 63 % der Gemeinden eine Leerwohnungsziffer von bis zu 1,8 % aufweisen. In diesen Gemeinden haben 62 % der Bevölkerung ihren ständigen Wohnsitz. Ausserdem wird die durchschnittliche Leerwohnungsziffer stark von einzelnen Gemeinden und namentlich von der Gemeinde Bulle beeinflusst. Diese Gemeinde zählt 337 von insgesamt 2770 Leerwohnungen im Kanton. Würde Bulle von der Erfassung der Leerwohnungen ausgeschlossen, würde die durchschnittliche Leerwohnungsziffer für den Kanton nur noch 1,74 % betragen.

Zudem zeigt sich, dass einzelne Gemeinden mit einer hohen Leerwohnungsziffer auch über viele leerstehende Neuwohnungen verfügen (namentlich Bulle, Düdingen, Belmont-Broye, Romont). Für diese Neuwohnungen gibt es keine Pflicht zur Information über den bisherigen Mietzins, da es keine Vormieter gibt.

Der Staatsrat will fürs Erste keine Massnahme treffen. Er möchte die Lage zuerst genauer prüfen und die ersten Resultate des Wohn- und Immobilienobservatoriums abwarten. Eine Ausdehnung der Tätigkeit des Observatoriums auf weitere Regionen des Kantons wird es dann ermöglichen, Entscheidungen im Wohnungswesen zu fällen.

Aufgrund dieser Darlegungen vertritt der Staatsrat die Meinung, dass es noch nicht angezeigt ist, die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars aufzuheben, insbesondere da eine deutliche Mehrheit der Gemeinden des Kantons noch einen Wohnungsmangel aufweist.

4. *Welche anderen gesetzlichen Folgen hat das Ende des Wohnungsmangels für die Mieter und Vermieter?*

Die aktuelle Lage hat noch keine gesetzlichen Auswirkungen auf die Mieter und Vermieter. Der Staatsrat weist jedoch darauf hin, dass die Arbeiten des Wohn- und Immobilienobservatoriums zu neuen Erkenntnissen führen und unter anderem eine Feinanalyse der verschiedenen Arten von Leerwohnungen ermöglichen könnten. Gestützt auf die Arbeiten des Observatoriums können die Auswirkungen eines Grenzwerts für Wohnungsmangel von mehr als 1,8 %, beziehungsweise der Nutzen dieses Indikators geklärt werden.

12. November 2019