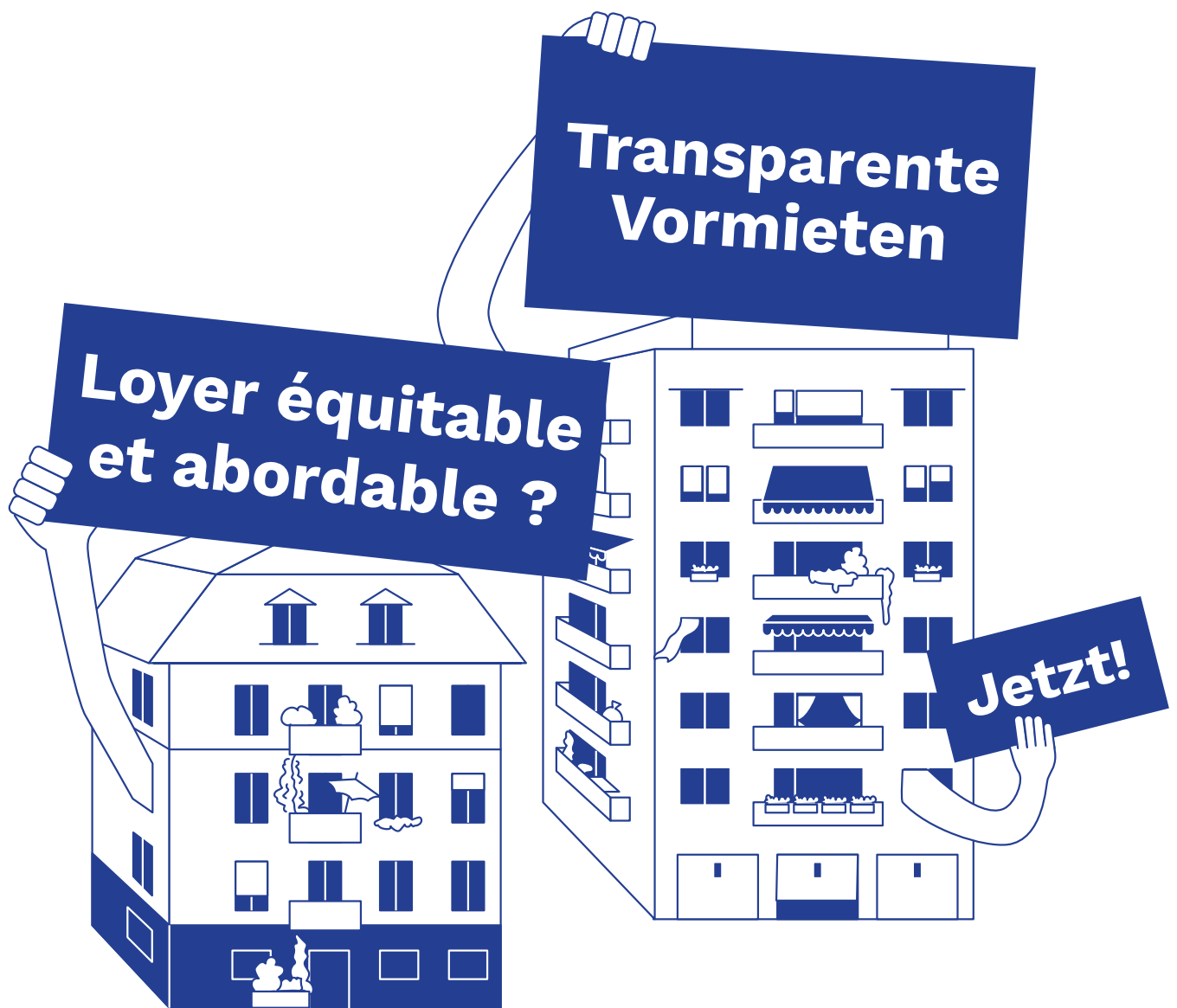


Miet-Initiative

Initiative sur les loyers



Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern
ASLOCA du Canton de Berne

Sperrfrist: 16. März, 10.00 Uhr / Embargo: 16 mars, 10h00

**An die Medien des Kantons Bern
Bern, 16. März 2023**

Breite Allianz lanciert kantonale Miet-Initiative

Die Mieten im Kanton Bern steigen unaufhaltsam. Deshalb lanciert der Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern (MV Bern) gemeinsam mit einer breiten Allianz eine Initiative zur Einführung von transparenten Vormieten: Für faire Mieten und bezahlbares Wohnen im Kanton Bern.

Die Mieten im Kanton Bern steigen unaufhaltsam. In den letzten 20 Jahren sind sie um rund 30% gestiegen. Der aktuelle Wohnungsmangel und die explodierenden Nebenkosten verschärfen das Problem zusätzlich. Mit transparenten Vormieten müssen Vermieter*innen beim Wechsel der Mieterschaft die vorherige Miete offenlegen. So können übertriebene Miet-Erhöhlungen von den Mieter*innen einfacher erkannt und angefochten werden.

«Es gibt klare gesetzliche Regeln und trotzdem werden Mieten immer wieder stärker erhöht als erlaubt», sagt Edith Siegenthaler, Präsidentin des MV Kanton Bern. Mit der Miet-Initiative soll hier Gegensteuer gegeben werden, wie Brigitte Hilty Haller, Co-Präsidentin der GRÜNEN Kanton Bern, erklärt: «Mieter*innen werden so besser vor willkürlichen Mietzinserhöhungen geschützt und Vermietende können den Preis nicht ohne Grund in die Höhe treiben.»

Der Leidensdruck ist gross. Viele Arbeitnehmende, Familien, Alleinstehende, Pensionierte und Menschen in Ausbildungen können die hohen Mieten kaum noch bezahlen. Für sie ist die Initiative besonders wichtig, sagt Anna Tanner, Co-Präsidentin der SP Kanton Bern: «Der Mietpreis ist ein zentraler Hebel, um die steigenden Ausgaben zu dämpfen, damit das Wohnen nicht zur Armutsfalle wird». Das Instrument der transparenten Vormiete wirkt preisdämpfend. «Zu diesem Schluss sind auch neun Kantone gekommen, die eine gesetzliche Verankerung der sogenannten Formularpflicht bereits eingeführt haben», gibt Barbara Stotzer-Wyss, Grossrätin EVP, zu bedenken.

Doch auch faire Vermieter*innen werden durch die Initiative gestärkt, so Christoph Grupp, Vorstandsmitglied von Casafair Mittelland: «Eine Formularpflicht ist transparent, einfach zu handhaben und macht den Mietzins für alle Beteiligten nachvollziehbar» Ausserdem packt die Initiative das Problem bei der Wurzel, wie Beat Cattaruzza, Grossrat glp, erklärt: «Die Formularpflicht gilt nur, solange im Kanton oder in einzelnen Regionen effektiv Wohnungsmangel herrscht.»

Der Wohnungsmangel betrifft den ganzen Kanton Bern. Das sieht man auch daran, dass in verschiedenen Gemeinden des Kantons Miet-Vorlagen diskutiert werden. «Mit unserer Initiative zur Transparenz der Vormiete setzen wir uns für alle Mieterinnen und Mieter im Kanton Bern ein, ob sie jetzt in der Stadt, der Agglomeration oder auf dem Land leben», so Sandra Rupp, Vorstandsmitglied des MV Kanton Bern.

«Wir fordern mit unserer Initiative transparente Vormieten, damit faire und bezahlbare Mieten im Kanton Bern Tatsache werden», fasst Edith Siegenthaler das Anliegen der Allianz zusammen.

Für weitere Auskünfte:

Sabina Meier, Geschäftsführerin MV Kanton Bern, 031 378 21 20

www.faire-mieten-bern.ch

Aux médias du canton de Berne Berne, le 16 mars 2023

Une large alliance lance une initiative cantonale pour les loyers

Les loyers ne cessent d'augmenter dans le canton de Berne. C'est pourquoi l'Association des locataires du canton de Berne (ASLOCA BE) lance, au sein d'une large alliance, une initiative pour instaurer la transparence sur les loyers précédents : pour des loyers équitables et des logements abordables dans le canton de Berne.

Les loyers ne cessent d'augmenter dans le canton de Berne. Ces 20 dernières années, la hausse est de quelque 30%. La pénurie actuelle de logements et les charges qui explosent aggravent encore la situation. Des loyers précédents transparents signifient que les bailleur-esses doivent communiquer le loyer précédent lors qu'un changement de locataire, ce qui permet de reconnaître plus facilement toute hausse exagérée et de la contester.

« La loi est claire, cependant les loyers ne cessent d'être augmentés plus qu'elle ne l'autorise », précise Edith Siegenthaler, présidente de l'ASLOCA BE. L'initiative sur les loyers veut y mettre un frein, comme l'explique Brigitte Hilty Haller, co-présidente des VERT-E-S du canton de Berne : « elle permettra aux locataires d'être mieux protégés contre des hausses arbitraires, car les bailleur-esses ne pourront plus faire flamber les prix sans raison. »

En effet, la situation est grave. De nombreuses personnes – qu'elles soient employées, à la retraite ou en formation, ou encore qu'elles vivent en famille ou seules – n'arrivent plus vraiment à payer un loyer élevé. Pour elles, cette initiative est importante, estime Anna Tanner, co-présidente du PS du canton de Berne : « le loyer est un levier essentiel pour freiner l'augmentation des dépenses, afin que l'on ne s'appauvrisse pas pour se loger. » Rendre les loyers précédents transparents permet de juguler les hausses. « Comme en témoignent les 9 cantons dont la loi rend obligatoire la formule officielle », renchérit Barbara Stotzer-Wyss, députée PEV.

Cependant, pour Christoph Grupp, membre du comité de Casafair Mittelland, l'initiative renforce également les bailleur-esses équitables : « une formule officielle est transparente, simple d'usage et permet à toutes les parties de comprendre le loyer. » De plus, l'initiative s'attaque à la racine du problème, commente Beat Cattaruzza, député Vert'libéral : « la formule officielle n'est obligatoire que s'il y a réellement pénurie de logements dans le canton ou dans certaines régions. »

La pénurie touche l'ensemble du canton de Berne. C'est aussi pourquoi des modèles de loyer sont discutés dans différentes communes. Pour Sandra Rupp, membre du comité de l'ASLOCA BE, « en lançant notre initiative, nous nous engageons en faveur de toutes les locataires du canton de Berne, qu'ils ou elles vivent en ville, dans une agglomération ou à la campagne. »

Et Edith Siegenthaler de résumer l'objectif de l'alliance, « notre initiative pour des loyers précédents transparents vise à rendre les loyers équitables et les logements abordables dans le canton de Berne. »

Pour en savoir plus,
Sabina Meier, directrice de l'ASLOCA BE, 031 378 21 20

www.loyers-equitables-berne.ch

Initiativkomitee



Edith Siegenthaler
Präsidentin MV Kanton
Bern,
077 405 34 21



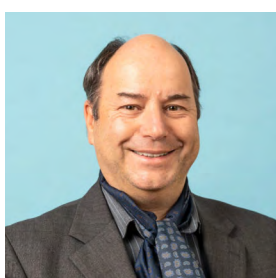
Anna Tanner
Co-Präsidentin SP
Kanton Bern,
079 507 71 14



Brigitte Hilty Haller
Co-Präsidentin GRÜNE
Kanton Bern,
079 607 93 70



Barbara Stotzer-Wyss
Grossrätin EVP,
079 270 96 95



Christoph Grupp
Vorstandsmitglied
Casafair Mittelland,
076 341 07 49



Beat Cattaruzza
Grossrat glp,
079 352 88 32



Sandra Rupp
Vorstandsmitglied MV
Kanton Bern,
079 657 88 57

Komitee



Unterstützende Organisation



Comité d'initiative



Edith Siegenthaler
présidente de
l'ASLOCA du canton
de Berne,
077 405 34 21



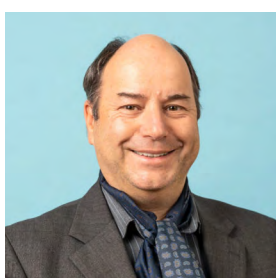
Anna Tanner
co-présidente du PS
du canton de Berne,
079 507 71 14



Brigitte Hilty Haller
co-présidente des
VERT-E-S du canton
de Berne,
079 607 93 70



Barbara Stotzer-Wyss
députée PEV au Grand
Conseil,
079 270 96 95



Christoph Grupp
membre du comité de
Casafair Mittelland,
076 341 07 49



Beat Cattaruzza
député Vert'libéral au
Grand Conseil,
079 352 88 32



Sandra Rupp
membre du comité de
l'ASLOCA du canton
de Berne,
079 657 88 57

comité



organisation de soutien



Argumentarium

Die Mieten im Kanton Bern steigen unaufhaltsam. Wir fordern: Transparente Vormieten jetzt! Für faire Mieten und bezahlbares Wohnen.

Die Mieten im Kanton Bern steigen unaufhaltsam. In den letzten 20 Jahren sind sie um rund 30% gestiegen. Der aktuelle Wohnungsmangel und die explodierenden Nebenkosten verschärfen das Problem zusätzlich. Diese Situation ist nicht tragbar! Deshalb fordert die Miet-Initiative die Einführung von transparenten Vormieten im Kanton Bern. Mit transparenten Vormieten müssen Vermieter*innen beim Wechsel der Mieterschaft die vorherige Miete offenlegen. So können übertriebene Miet-Erhöhungen von den Mieter*innen einfacher erkannt und angefochten werden.

Transparente Vormieten jetzt!

✓ Für faire Mieten

Die Mieten im Kanton Bern sind zu hoch und steigen stetig weiter. Ein Grund dafür ist, dass unfaire Vermieter*innen die Mieten teils stärker erhöhen, als das Gesetz erlaubt. Ein einfaches Mittel dagegen ist die Offenlegung der Vormiete beim Mieterwechsel. Damit können überrissene Mieten einfacher erkannt und angefochten werden.

✓ Für bezahlbares Wohnen

Der bezahlbare Wohnraum verschwindet, weil die Immo-Lobby immer mehr Rendite erzielen will. Transparente Vormieten beugen willkürlichen Mieterhöhungen vor und haben damit eine preis-dämpfende Wirkung. Damit sind sie ein wichtiges Mittel zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.

✓ Für mehr Transparenz und Vertrauen

Dank transparenten Vormieten ist die Höhe der Miete für alle Beteiligten nachvollziehbar. Gerechtfertigte Mietzinserhöhungen sind immer noch möglich. Damit wird das Vertrauen zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen gestärkt.

✓ Für ein einfaches und gezieltes Instrument

Herrscht Wohnungsmangel, müssten Vermieter*innen künftig die Vormiete auf einem simplen Formular ausweisen und eine Erhöhung des Anfangsmietzinses begründen. Die Initiative ist einfach umzusetzen und wirkt gezielt.

✓ Für eine bewährte Lösung, die wirkt

Neun Kantone haben transparente Vormieten bereits eingeführt. Die Erfahrung zeigt: Das Instrument funktioniert und wirkt präventiv gegen zu hohe Mieten!

Argumentaire

Les loyers ne cessent d'augmenter dans le canton de Berne. Nous voulons faire la transparence sur le loyer précédent maintenant ! Pour des loyers équitables et des logements abordables.

Les loyers ne cessent d'augmenter dans le canton de Berne. Ces 20 dernières années, ils ont été majorés d'env. 30%. La pénurie actuelle de logements et l'explosion des charges aggravent encore le problème. Cette situation est inacceptable ! C'est pourquoi l'initiative sur les loyers demande d'instaurer la transparence sur le loyer précédent dans le canton. Cette transparence oblige les bailleur-esses à communiquer le loyer précédent lors d'un changement de locataires, ce qui permet de reconnaître plus facilement toute hausse exagérée et de la contester.

Transparence sur le loyer précédent, maintenant !

✓ pour des loyers équitables

les loyers sont trop élevés dans le canton de Berne et ne cessent d'être relevés, notamment parce que des bailleur-esses indélicates augmentent les loyers parfois au-delà de la limite légale. Un moyen simple d'y remédier, c'est de rendre le loyer précédent transparent lors d'un changement de locataires, ce qui permet de reconnaître plus facilement toute hausse excessive et de la contester.

✓ pour des logements abordables

les logements abordables disparaissent, car le lobby immobilier ne cherche qu'à maximiser le rendement. Des loyers précédents transparents préviennent des majorations arbitraires et par là même les jugulent. C'est donc un moyen important pour conserver des logements abordables.

✓ pour plus de transparence et de confiance

la transparence sur le loyer précédent permet à chacun·e de comprendre toute hausse de loyer – toujours possible si elle se justifie. La confiance entre bailleur-esses et locataires s'en trouve renforcée.

✓ pour un instrument simple et ciblé

en cas de pénurie de logements, les bailleur-esses devront communiquer le loyer précédent sur un simple formulaire et justifier un relèvement du loyer initial. L'initiative est simple à mettre en œuvre et son effet est ciblé.

✓ pour une solution éprouvée et efficace

9 cantons ont déjà instauré des loyers précédents transparents. L'expérience montre que cet instrument fonctionne et a un effet préventif sur les loyers !

Initiativtext

Kantonale Initiative für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)

Mit der Volksinitiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs wird folgende Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB; BSG 211.1) verlangt:

Art. 135a (neu) Offenlegung Vormiete

1 Im Fall eines Wohnungsmangels erklärt der Regierungsrat für den Abschluss von Mietverträgen im gesamten Kantonsgebiet oder in einzelnen Verwaltungskreisen die Verwendung des Formulars gemäss Art. 270 Abs. 2 OR als obligatorisch.

2 Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton oder in einzelnen Verwaltungskreisen bei höchstens 1.5% liegt. Liegt er im gesamten Kantonsgebiet oder in einem der Verwaltungskreise neu über dem Wert von 1.5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf.

3 Die zuständige Stelle des Kantons Bern erhebt jährlich am 1. Juni den Leerwohnungsstand im gesamten Kantonsgebiet sowie in den Verwaltungskreisen.

4 Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

Texte de l'initiative

Initiative cantonale pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers)

L'initiative populaire présentée sous forme de projet rédigé de toutes pièces demande de modifier la loi sur l'introduction du Code civil suisse du 28 mai 1911 (LiCCS, RSB 211.1) comme suit :

Art 135a (nouveau) Déclaration du loyer précédent

1 En cas de pénurie de logements, le Conseil-exécutif rend obligatoire l'usage de la formule officielle en vertu de l'art. 270, al. 2 CO pour la conclusion de bail sur l'ensemble du territoire cantonal ou dans certains arrondissements administratifs.

2 Il y a pénurie de logements, lorsque le taux de logements vacants dans le canton ou dans certains arrondissements administratifs se situe à 1,5% au plus. S'il repasse au-dessus de 1,5% dans le canton ou dans certains arrondissements administratifs, le Conseil-exécutif lève à nouveau cette obligation.

3 Le Service compétent du canton de Berne recense chaque année au 1^{er} juin le taux de logements vacants sur l'ensemble du territoire cantonal et des arrondissements administratifs.

4 Une modification de l'obligation d'user de la formule officielle entre en vigueur à partir du 1^{er} novembre de l'année concernée.