



Kantonale Volksabstimmung vom 28. September 2025

**Volksinitiative «Für faire und bezahlbare
Mieten dank transparenter Vormiete
(Miet-Initiative)»**

1

Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)»

Abstimmungsfrage:

Wollen Sie die Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)» annehmen?

Darum geht es

Wenn es einen Wohnungsmangel gibt, sollen neue Mieterinnen und Mieter mit einem Formular über den früheren Mietzins der Wohnung informiert werden. Das verlangt die Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)». Ein Wohnungsmangel besteht gemäss Initiative dann, wenn im Kanton oder in einzelnen Verwaltungskreisen höchstens 1,5 Prozent aller Wohnungen leer stehen.

Mit dieser Regelung wollen es die Initiantinnen und Initianten der Mieterschaft erleichtern, ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen zu erkennen. Sie gehen zudem davon aus, dass Vermieterinnen und Vermieter die Mieten zurückhaltender erhöhen, wenn sie die Vormiete offenlegen müssen. So soll der anhaltende Anstieg der Mietzinse gedämpft werden.

Der Grosse Rat lehnt die Miet-Initiative ab. Aus Sicht der Ratsmehrheit hilft sie nicht, die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Gemäss der Mehrheit hatte die Offenlegung der Vormieten in anderen Kantonen keinen nachgewiesenen Einfluss auf die Mieten. Die Initiative bringe im Gegenteil neuen Aufwand und Bürokratie mit sich.

Der Grosse Rat empfiehlt mit 84 gegen 66 Stimmen bei 2 Enthaltungen:

NEIN



Weitere Informationen
und Erklärvideo:
www.be.ch/vorlage1

Vorlage im Detail → Seite 4

Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)»

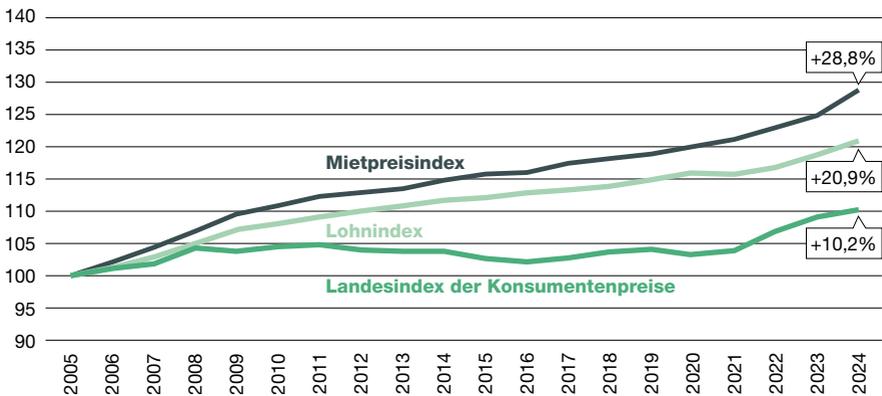
Herrscht Wohnungsmangel, soll bei einem Mieterwechsel der frühere Mietzins offengelegt werden müssen. Das verlangt die Miet-Initiative. Der Grosse Rat lehnt die Initiative ab. Es kommt somit zur Volksabstimmung.

Argumente im Grosse Rat → Seite 10
Stellungnahme des Initiativkomitees → Seite 13
Abstimmungstext → Seite 15

Ausgangslage

Seit einigen Jahren verstärkt sich wie in der gesamten Schweiz auch im Kanton Bern der Mangel an Mietwohnungen. Zurückzuführen ist der Wohnungsmangel vor allem auf das Bevölkerungswachstum, eine relativ geringe Neubautätigkeit sowie den Trend zu immer mehr Kleinhaushalten und zu mehr Wohnfläche pro Person. Zudem steigen seit längerer Zeit die Mieten an, gesamtschweizerisch um rund 29 Prozent in den letzten 20 Jahren (siehe Grafik). Angestiegen sind vor allem die Mietpreise von Wohnungen, die erstmals oder nach einem Mieterwechsel neu vermietet werden (Angebotsmieten). Nicht wesentlich verändert haben sich dagegen die Mietpreise in laufenden Mietverträgen (Bestandesmieten).

Entwicklung der Mieten im Vergleich zur Teuerung und zur Lohnentwicklung in der Schweiz 2005–2024



Der **Mietpreisindex** misst die Entwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz (Nettomieten ohne Nebenkosten). Er enthält kürzlich abgeschlossene Mietverträge ebenso wie Mietverhältnisse, die seit längerem bestehen.

Der Schweizerische **Lohnindex** ist ein Mass für die Entwicklung der Bruttolöhne der Arbeitnehmenden.

Der **Landesindex der Konsumentenpreise** misst die Teuerung der Waren und Dienstleistungen in der Schweiz. Der Mietpreisindex ist ein Bestandteil davon.

Die Indexwerte stellen die Entwicklung im Vergleich zum Stand im Jahr 2005 (=100) dar. Datenquelle: Bundesamt für Statistik.

Was will die Initiative?

Im Oktober 2023 hat ein Initiativkomitee die kantonale Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)» eingereicht. Die Initiative verlangt, dass Vermieterinnen und Vermieter bei einem Mieterwechsel den bisherigen Mietzins in einem Formular offenlegen müssen. Diese sogenannte Formularpflicht soll dann gelten, wenn ein Wohnungsmangel besteht. Auf diese Weise will die Initiative neuen Mieterinnen und Mietern helfen, ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen zu erkennen und sich dagegen zu wehren. Zudem soll die Initiative auch vorbeugend gegen steigende Mieten wirken. Denn muss die Vormiete offengelegt werden, ist dies laut Initiantinnen und Initianten eine Hemmschwelle, den Mietzins über Gebühr zu erhöhen. Die Initiative ändert im Übrigen nichts an den heute geltenden Bestimmungen zur Höhe von Mietzinsen und zu den Möglichkeiten, gegen zu hohe Mietzinse vorzugehen. Sie sind abschliessend durch das Bundesrecht geregelt.

Wann soll die Formularpflicht gelten?

Gemäss der Miet-Initiative liegt ein Wohnungsmangel vor, wenn der Anteil der leer stehenden Wohnungen (Leerwohnungsziffer) bei 1,5 Prozent oder tiefer liegt. Wird dieser Wert im Gesamtkanton erreicht oder unterschritten, soll der Regierungsrat für den Abschluss von Mietverträgen im gesamten Kantonsgebiet die Formularpflicht einführen. Steigt der Anteil im Kanton wieder über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Wird der Wert nur in einzelnen Verwaltungskreisen erreicht oder unterschritten, aber nicht im Gesamtkanton, so führt der Regierungsrat die Pflicht nur in den betreffenden Verwaltungskreisen ein, und er hebt sie wieder auf, wenn der Anteil dort wieder über 1,5 Prozent steigt.

Im Auftrag des Bundes erheben die Gemeinden jedes Jahr den Bestand der Leerwohnungen. Stichtag der Erhebung ist jeweils der 1. Juni. Laut Initiative soll die Formularpflicht jeweils auf den 1. November angepasst werden, falls sich die Situation geändert hat.

Leerwohnungsziffer

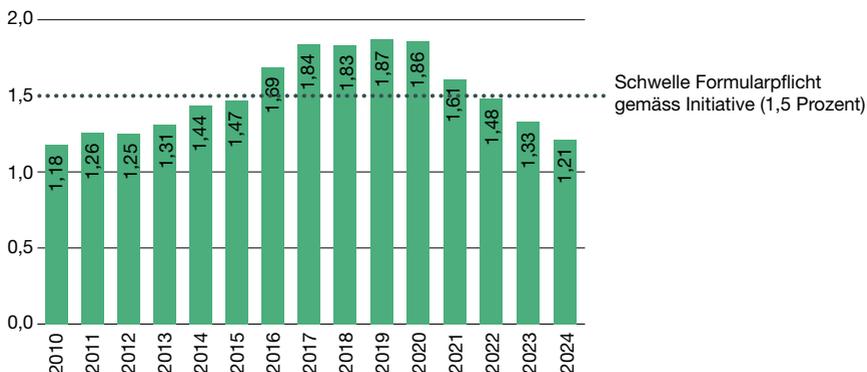
Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Gemäss Definition des Bundesamts für Statistik gelten als Leerwohnungen diejenigen Wohnungen und Einfamilienhäuser, die auf dem Markt zur Dauerrente oder zum Kauf angeboten werden. Berücksichtigt werden alle bewohnbaren Wohnungen, unabhängig davon, ob sie möbliert sind oder nicht. Mitgerechnet werden auch ganzjährig bewohnbare Ferien- oder Zweitwohnungen. Wohnungen, die bereits vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt sind, werden nicht zu den Leerwohnungen gezählt.

Situation der Leerwohnungen im Kanton Bern

Gemäss der Erhebung von 2024 liegt die Leerwohnungsziffer im Kanton Bern insgesamt bei 1,21 Prozent. Wie bereits seit 2022 wäre somit die Voraussetzung für eine gesamtkantonale Formularpflicht erfüllt (siehe obere Grafik). Regional bestehen derweil grosse Unterschiede. Am tiefsten ist die Leerwohnungsziffer in den drei Verwaltungskreisen des Berner Oberlands mit ihren Tourismusgebieten und in den Verwaltungskreisen Thun und Bern-Mittelland mit ihren städtischen Zentren. Deutlich entspannter ist die Situation in den Verwaltungskreisen Berner Jura, Oberaargau und Biel/Bienne (siehe untere Grafik).

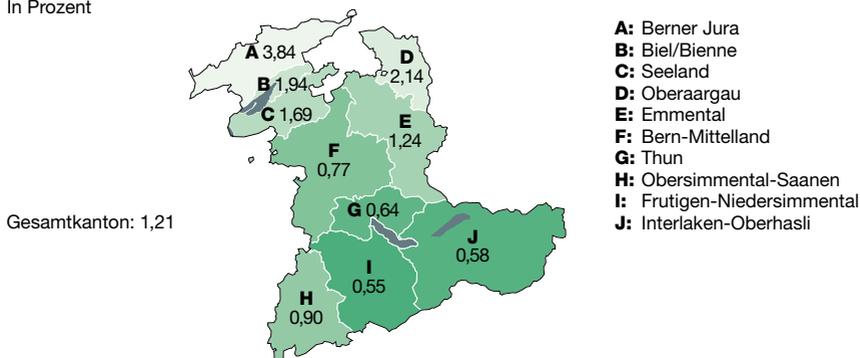
Entwicklung der Leerwohnungsziffer im Kanton Bern 2010–2024

In Prozent



Leerwohnungsziffer in den Verwaltungskreisen 2024

In Prozent



1

Formularpflicht in anderen Kantonen

Nach Bundesrecht können die Kantone bei Wohnungsmangel für den ganzen Kanton oder Teile davon ein Formular für obligatorisch erklären, mit dem der vorherige Mietzins offengelegt werden muss. Neun Kantone machen von dieser Möglichkeit bereits Gebrauch. Sie haben die Rechtsgrundlagen geschaffen, um bei Wohnungsmangel die Formularpflicht in Kraft zu setzen. Eine Formularpflicht für den gesamten Kanton gilt derzeit in Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Luzern, Zug und Zürich. In den Kantonen Neuenburg und Waadt gilt aktuell eine Formularpflicht in bestimmten Teilen des Kantons. Der Kanton Wallis hat die gesetzlichen Voraussetzungen für die Formularpflicht geschaffen, derzeit ist sie aber nicht in Kraft (Stand der Angaben: 23. Juni 2025).

Welche Angaben stehen im Formular?

Zum Einsatz kommt in den Kantonen ein Formular, wie es Vermieterinnen und Vermieter nach Bundesrecht in der ganzen Schweiz verwenden müssen, wenn sie in einem laufenden Mietverhältnis den Mietzins erhöhen. Das Bundesrecht gibt auch die Inhalte des Formulars vor. Es sind für laufende Mietverhältnisse und für Mieterwechsel im Wesentlichen dieselben: Anzugeben sind insbesondere der vorherige und der neue Mietzins mit den Nebenkosten sowie eine Begründung, falls die Miete erhöht wird.¹ Würde das Formular nicht verwendet, wäre die Vereinbarung über die Höhe des neuen Mietzinses nichtig.

1 Bestandteil des Formulars sind auch die Gesetzesbestimmungen zur Anfechtung des Mietzinses sowie die Kontaktangaben der Schlichtungsbehörden. Für das Formular zur Mitteilung der Vormiete hat der Bundesrat 2025 zudem eine Ergänzung beschlossen: Künftig ist bei der Vormiete auch der letzte Stand des Referenzzinssatzes und der Teuerung anzugeben.

Die Haltung des Grossen Rates

Der Grosse Rat hat die Miet-Initiative in der Frühlingssession 2025 für gültig erklärt. Inhaltlich lehnt er sie aber ab. Aus Sicht der Ratsmehrheit bringt sie zusätzlichen Aufwand und Bürokratie mit sich. Der Anstieg der Mietpreise sei primär darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerung wächst und die Nachfrage steigt, während zu wenig neuer Wohnraum gebaut wird. Die Initiative ändere daran nichts. Sie helfe auch nicht, die Preissituation zu verbessern, denn in den Kantonen mit Formularpflicht sei keine mietzinsdämpfende Wirkung erkennbar. Es brauche im Gegenteil nicht mehr, sondern weniger Vorschriften, damit die Bautätigkeit wieder zunehme. Die Initiative bringe ausserdem rechtliche Risiken mit sich, weil ein Mietvertrag in Bezug auf die Höhe der Miete nichtig wäre, falls das Formular nicht oder nicht korrekt verwendet wird. Bereits 2023 hatte der Grosse Rat eine Motion mit einer ähnlichen Stossrichtung wie die Miet-Initiative abgelehnt (Motion 176-2022).

Eine Minderheit des Grossen Rates spricht sich für die Miet-Initiative aus. Gerade in Zeiten des Wohnungsmangels würden die Mietpreise bei einem Mieterwechsel oft stark erhöht. Mit dem Formular für transparente Vormieten könnten missbräuchliche Erhöhungen des Mietzinses besser verhindert werden. Gerechtfertigte Mietzinserhöhungen, beispielsweise nach einer Sanierung, seien hingegen weiterhin möglich.

1

Argumente im Grossen Rat **für die Vorlage**

- In den letzten 20 Jahren sind die Mieten im Kanton Bern um rund 30 Prozent gestiegen. Der Wohnungsmangel treibt die Mieten weiter in die Höhe. Es braucht endlich Massnahmen, um die Situation der Mieterinnen und Mieter zu verbessern.
- Die Formularpflicht ist ein einfaches und bewährtes Instrument, um ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen zu erkennen und ihnen einen Riegel zu schieben. Sie ist schon in neun Kantonen eingeführt worden.
- Muss man die Vormiete offenlegen, ist das eine Hemmschwelle für ungerechtfertigte Erhöhungen. Wer traut sich schon, die Miete offen um mehrere Hundert Franken anzuheben, ohne die Wohnung renoviert zu haben?
- Die Formularpflicht bedeutet keinen hohen Aufwand. Das Formular ist einfach auszufüllen. Die wenigen Angaben sind bei den Vermieterinnen und Vermietern ohnehin schon vorhanden.
- Für Mieterinnen und Mieter sind die Hürden heute hoch, missbräuchliche Anfangsmieten zu erkennen. Sie müssen bei der Vermieterschaft die Bekanntgabe der Vormiete verlangen. Viele wagen dies nicht, denn man will es sich nicht verscherzen. Eine transparente Vormiete löst dieses Problem.
- Transparenz ist Bedingung für einen funktionierenden Markt. Das liegt im Interesse der Mietenden wie auch der Vermietenden. Die Initiative schafft auf beiden Seiten mehr Vertrauen und Fairness.
- Die Initiative will keine Erweiterung des Mietrechts. Sie trägt nur dazu bei, dass die geltenden Regeln eingehalten werden.

gegen die Vorlage

- Der Anstieg der Mietpreise hat vor allem wirtschaftliche Gründe: Es wird zu wenig gebaut. Auch die Inflation und das Bevölkerungswachstum tragen zu den hohen Mieten bei.
- Obwohl neun Kantone die Formularpflicht eingeführt haben, ist die Wirkung der Massnahme auf die Höhe der Mietzinse nicht nachgewiesen.
- Es ist illusorisch zu glauben, dass die Mieten mit der Formularpflicht sinken. Auch in Kantonen mit Formularpflicht sind die Mietzinse sehr hoch, wie die Beispiele Zürich, Luzern oder Basel-Stadt zeigen.
- Die Einführung einer Formularpflicht führt zu Mehraufwand bei den Vermietenden und Vermietern. Zu befürchten ist auch eine Zunahme von Prozessen für die Justiz.
- Um die Wohnungssituation zu verbessern, müssen die bürokratischen Hürden gesenkt und nicht noch erhöht werden. Es braucht kürzere Verfahren und einfachere Vorschriften, damit die Privatinvestitionen in den Wohnungsbau wieder zunehmen, aber sicher kein zusätzliches Formular.
- Es gilt bereits heute ein ausgeprägter Mieterschutz. Mieterinnen und Mieter können sich bei den Schlichtungsstellen gratis beraten lassen und sie können die Anfangsmiete als missbräuchlich anfechten.
- Die Nichtbeachtung der Formularpflicht kann schwerwiegende Rechtsfolgen haben: Wird das amtliche Formular nicht oder nicht korrekt verwendet, wäre der erhöhte Anfangsmietzins nichtig. Noch Jahre später wären Rückforderungen möglich.
- Die Leerwohnungsziffer ist mit vielen Unsicherheiten behaftet und ungenau. Zudem ist sie kein absoluter Massstab für den Mangel an Mietwohnungen, weil sie auch Eigentumswohnungen enthält.

Abstimmungsergebnis im Grossen Rat:

66 Ja

84 Nein



2 Enthaltungen

1



Stellungnahme des Initiativkomitees

Die Mieten im Kanton Bern steigen unaufhaltsam. In den letzten 20 Jahren sind sie um fast 30 Prozent gestiegen, obwohl sie mit dem geltenden Mietrecht theoretisch hätten sinken müssen. Gleichzeitig gibt es immer weniger freie Wohnungen. Der Leidensdruck ist gross und eine Entspannung der Lage ist nicht in Sicht, im Gegenteil: Bezahlbarer Wohnraum wird in vielen Kantonsgebieten immer knapper. Deshalb verlangt die vom Mieterinnen- & Mieterverband lancierte Miet-Initiative die Einführung von transparenten Vormieten im Kanton Bern. Damit müssen Vermieterinnen und Vermieter bei einem Mieterwechsel die vorherige Miete offenlegen. So können missbräuchliche Mieterhöhungen von den Mietenden einfacher erkannt, von der Schlichtungsstelle überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Für faire Mieten

Das Mietrecht schreibt klare Spielregeln vor, wie stark die Mieten steigen dürfen. Doch leider halten sich nicht alle Vermieterinnen und Vermieter daran. Dagegen können sich die Mieterinnen und Mieter wehren – aber nur, wenn sie es wissen. Mit der Offenlegung der Vormiete beim Mieterwechsel können Mieterinnen und Mieter missbräuchliche Mietzinse einfacher erkennen und überprüfen, ob ihre Vermieterschaft das geltende Mietrecht einhält.

Für bezahlbares Wohnen

Der bezahlbare Wohnraum verschwindet immer mehr. Ein wesentlicher Grund dafür sind die starken Mieterhöhungen bei Mieterwechseln, die leider nicht immer rechtmässig sind. Transparente Vormieten beugen solchen missbräuchlichen Mieterhöhungen vor und haben damit eine preisdämpfende Wirkung. Sie sind 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. Begründete Mietzinserhöhungen sind auch nach Annahme der Miet-Initiative möglich. Wer sich aber nicht an die Regeln hält, muss damit rechnen, entdeckt zu werden. Transparente Vormieten sorgen von Anfang an für klare Mietverhältnisse und Vertrauen zwischen Mietenden und Vermietenden.

Ein einfaches und bewährtes Instrument

Die Miet-Initiative verlangt, dass Vermieterinnen und Vermieter in Zukunft bei Wohnungsmangel die Vormiete auf einem Formular ausweisen und eine Erhöhung des Anfangsmietzinses begründen müssen. Mit dieser Lösung bleibt der Aufwand für sie gering und fällt nur dann an, wenn die Mietsituation prekär ist. Neun Kantone haben transparente Vormieten bereits eingeführt. Erfahrungen aus diesen Kantonen zeigen: Transparente Vormieten funktionieren und wirken präventiv gegen zu hohe Mieten!

Der Text auf dieser Seite stammt vom Initiativkomitee (Art. 54 Abs. 3 PRG).

1



Abstimmungstext

Grossratsbeschluss betreffend die Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)»

Der Grosse Rat des Kantons Bern, gestützt auf Artikel 58 ff. der Kantonsverfassung¹, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

1.
Es wird davon Kenntnis genommen, dass die vom Initiativkomitee eingereichte Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)» mit 17256 gültigen Unterschriften zustande gekommen ist (Regierungsratsbeschluss Nr. 1146 vom 1. November 2023).

2.
Die Initiative hat die Form eines ausgearbeiteten Entwurfs und lautet wie folgt:

«Die nachfolgend unterzeichnenden Stimmberechtigten des Kantons Bern reichen gestützt auf Artikel 58 der Bernischen Kantonsverfassung vom 6. Juni 1993 und Artikel 140 ff. des kantonalen Gesetzes vom 5. Juni 2012 über die politischen Rechte, die folgende Initiative in Form des ausgearbeiteten Entwurfs ein:

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.»

3.
Die Initiative wird für gültig erklärt.

4.
Der Grosse Rat lehnt die Initiative ab.

5.
Die Initiative wird mit der Empfehlung auf Ablehnung der Volksabstimmung unterbreitet.

6.
Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Bern, 4. März 2025

Im Namen des Grossen Rates
Die Präsidentin: Bühler
Der Generalsekretär: Trees

Kantonale Volksabstimmung vom 28. September 2025

Der Grosse Rat des Kantons Bern empfiehlt, wie folgt zu stimmen:

**Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten
dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)»**

NEIN

Abstimmungserläuterungen des Grossen Rates

verabschiedet am 23. Juni 2025 von der Kommission für Staatspolitik und Aussenbeziehungen
gedruckt auf Papier aus Schweizer Produktion mit 85–90 Prozent Recyclinganteil



**Webseite zu den
Abstimmungen**
www.be.ch/abstimmungen



**App zu den
Abstimmungen**
VoteInfo