



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## Stellungnahme

zum

### Postulat 11

Claudio Soldati, Cyrill Studer Korevaar und Luzia Vetterli namens der SP/JUSO-Fraktion  
vom 29. September 2016  
(StB 54 vom 1. Februar 2017)

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
6. April 2017  
überwiesen.**

### **Dank Offenlegung der Vormiete weniger Wohnungsnot und fairere Mietverhältnisse**

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Die Postulanten fordern den Stadtrat auf, von der Kantonsregierung die Formularpflicht zur Offenlegung der Vormiete beim Abschluss neuer Mietverträge in der Stadt Luzern zu verlangen. Sie argumentieren, dass damit gegen die Wohnungsnot vorgegangen werden könne, da sie eine mietzinsdämpfende Wirkung hätte und für Transparenz und Wettbewerb sorgen würde.

Laut Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR) können Kantone im Fall von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären. Ziel einer solchen Formularpflicht ist es, dass indirekt missbräuchliche Mietzinse vermieden werden können. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern mit einem Leerwohnungsstand von 0,96 Prozent (LUSTAT, 1. Juni 2016) kann basierend auf der Definition des Bundesamtes für Wohnungswesen als Wohnungsnot bezeichnet werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerwohnungsziffer um 0,11 Prozentpunkte (von 0,85 auf 0,96 Prozent) gestiegen. Die Leerwohnungsziffer ist nur einer unter mehreren Indikatoren zum Wohnungsmarkt und reicht nicht aus für eine abschliessende Beurteilung der Situation, da sich unter anderem die Vermittlung von Wohnobjekten in den letzten Jahren stark gewandelt hat. Die Einführung einer Formularpflicht würde zu transparenteren Mietverhältnissen führen, aber nicht zwingendermassen auch zu einer höheren Leerstandsquote bzw. einer Linderung der Wohnungsnot, da sie nicht automatisch auch zu einem grösseren Wohnungsangebot führt.

Der Stadtrat vertritt dennoch die Ansicht, dass die Offenlegung der Vormiete eine mietzinsdämpfende Wirkung haben kann und somit seinen wohnraumpolitischen Zielen entspricht. Diese hat er im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“, welcher diverse Aspekte der Wohnraumversorgung umfasst, dargelegt und 21 Massnahmen zu deren Umsetzung aufzeigt. Mit der Massnahme 21, welche die Förderung der Transparenz bei den Mietzinsen betrifft, zeigte sich der Stadtrat bereit, die Transparenz bei den Mietzinsen zugunsten des Erhalts von preisgünstigen Wohnungen vorantreiben zu wollen. Die Einführung einer Formularpflicht liegt in der Kompetenz des Kantons. Der Grosse Stadtrat sprach sich jedoch gegen eine aktive Förderung der Transparenz bei den Mietzinsen aus, indem er dem B+A 12/2013 die Protokollbemerkung 7 mit folgendem Wortlaut anfügte:

„Die Stadt Luzern bzw. der Stadtrat verzichtet auf die Ergreifung von Massnahmen und Aktivitäten zur Offenlegung der Mietzinsen. Die Stadt lehnt insbesondere neue gesetzliche (kantonale) Bestimmungen und damit einhergehend die erweiterte Formularpflicht der Hauseigentümer ab.“

Auch der Kantonsrat wies die Bestrebung zur Schaffung von mehr Transparenz bei den Mietzinsen mit der Ablehnung der Motion 276 im Jahr 2013 zurück. Der jüngste Versuch auf Bundesebene, die Pflicht einzuführen, dass schweizweit bei einem Mieterwechsel der bisherige Mietzins mittels Formular bekannt gegeben und allfällige Mietzinserhöhungen begründet werden müssen, scheiterte ebenfalls. Der Vorschlag des Bundesrates vom 25. Mai 2015 zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) mit dem Ziel, die Mietzinstransparenz bei der Wiedervermietung von Wohnungen zu verbessern, wurde im Juni 2016 vom Nationalrat und im September 2016 vom Ständerat abgelehnt. Die Einführung der Formularpflicht bleibt weiterhin eine Angelegenheit, für welche die Kantone zuständig sind, zumal die Gemeinden keine Befugnis dazu haben.

Obschon die Transparenz bei Mietzinsen nicht in den Kompetenzbereich der Gemeinden fällt und sich die Legislativen der Stadt Luzern, des Kantons Luzern sowie des Bundes gegen die Formularpflicht ausgesprochen haben, ist der Stadtrat entschlossen, an seinem Standpunkt gemäss Massnahme 21 des B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ festzuhalten. Er erklärt sich daher bereit, mit einem Schreiben an die Kantonsregierung zu gelangen und die Einführung der Formularpflicht vorzuschlagen.

**Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen.**

Stadtrat von Luzern

