

**E-Mail** \_\_\_\_\_ STR

Schweizerischer Städteverband  
Herr Direktor Dr. Martin Flügel  
Monbijoustrasse 8  
Postfach  
3001 Bern

Luzern, 13. März 2024

**Schweizerischer Städteverband**

- Vernehmlassung zu Anpassungen im OR (Mietrecht) zum Anfangsmietzins und zur Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten
- Stellungnahme

**Stadtratsbeschluss 149 vom 28. Februar 2024**

Sehr geehrter Herr Dr. Flügel

Die Eidgenössische Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates RK-N hat den Schweizerischen Städteverband (SSV) eingeladen, am Vernehmlassungsverfahren zu den Anpassungen im OR (Mietrecht) zum Anfangsmietzins und zur Orts- und Quartierüblichkeit teilzunehmen. Mit Schreiben vom 16. Januar 2024 hat der SSV seine Mitglieder eingeladen, eine Einschätzung zu den Anpassungen im OR bis zum 19. März 2024 bei ihm einzureichen. Der Stadtrat von Luzern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die punktuellen Anpassungen des Mietrechts ausschliesslich zugunsten der Vermietenden betrachtet der Stadtrat derzeit als nicht angebracht und als unverhältnismässig. Er lehnt deshalb die Umsetzungen sowohl gemäss den parlamentarischen Initiativen als auch gemäss den von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates ausgearbeiteten Varianten ab. Dies insbesondere im Kontext der starken Mietzinssteigerungen auf dem Luzerner Immobilienmarkt seit Mitte 2021 und der prognostizierten künftigen Steigerung, welche bereits zu einer Mehrbelastung der Mieterinnen und Mieter führen.<sup>1</sup> Rund 85 Prozent der Luzerner Stadtbevölkerung wohnen derzeit in einem Mietverhältnis. Eine einseitige Anpassung des Mietrechts zugunsten der Vermietenden wäre daher nachteilig für einen Grossteil der Stadtluzerner Bevölkerung. Darüber hinaus trägt die vorgesehene Anpassung nicht zu einer Verbesserung der angespannten Situation auf dem Mietmarkt bei. Im Gegenteil ist zu befürchten, dass die Änderungen langfristig zu einer weiteren Erhöhung der Mietpreise führen können, da sie nur bei familiärer Notlage angefochten werden können. Gerade für Personen in diesen Situationen stellt es zumeist eine grosse Hürde dar, Mietzinse anzufechten. Zudem ist es in der Rechtspraxis schwierig, überhaupt eine persönliche Notlage

---

<sup>1</sup> Vgl. [Präsentation](#) von Patrick Schnorf vom 16. Januar 2024 zum Luzerner Immobilienmarkt 2024.

nachzuweisen. Damit stehen die Anpassungen im diametralen Widerspruch zur städtischen Wohnraumpolitik, welche derzeit einen grossen Handlungsbedarf bei der Sicherung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien, ältere Personen und sozial benachteiligte Haushalte, vorsieht (siehe hierzu [B+A 21/2019 «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht»](#)).

In Bezug auf die Änderungen hebt der Stadtrat folgende Punkte hervor:

- In der Schweiz wurden im Jahr 2021 nur gerade 0,1 Prozent der Anfangsmietzinse angefochten.<sup>2</sup> Auch wenn sich dieser Anteil in den letzten Jahren aufgrund von allfälligen Mietzinssteigerungen durch die Anhebung des Referenzzinssatzes erhöht haben sollte, lässt sich festhalten, dass der Anfangsmietzins nur in seltenen Fällen angefochten wird. Die Notwendigkeit für eine Erhöhung der Anforderungen sind aus Sicht des Stadtrates daher nicht gegeben.
- Das Bundesgerichtsurteil hat bereits besagt, dass das Kriterium der Wohnungsknappheit oder Wohnungsnot ausreicht, um einen Anfangsmietzins anzufechten, da «die Knappheit des Angebots [...] dem Anbieter auf dem Wohnungsmarkt eine Stellung [verschafft], die derjenigen marktmächtiger Unternehmen nahekomm[t]»<sup>3</sup>. Mit anderen Worten besteht bei einer Wohnungsknappheit ein erhöhtes Risiko, dass die Vermietenden ihre Marktposition ausnützen, um einen übersetzten Mietzins durchzusetzen. Laut Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) kann bei einer Leerwohnungsziffer von mehr als rund 1,5 Prozent von einem funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen werden. Bei einer Leerwohnungsziffer von weniger als 1,5 Prozent ist dies nicht der Fall. Die Leerwohnungsziffer der Stadt Luzern liegt seit über 20 Jahren (seit 2001) stetig unter 1,5 Prozent. Zudem kann auch zukünftig mit keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gerechnet werden. Es ist daher angebracht, dass der Mieterschaft rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um einen möglicherweise missbräuchlichen Mietzins anfechten zu können. Zusätzliche Anforderungen würden dieses Recht unverhältnismässig einschränken. Die Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses ist insbesondere wichtig, da es derzeit keine systematischen Mechanismen zur Prüfung der Rechtmässigkeit von Mietzinsen gibt (z. B. in Form einer periodischen Revisionspflicht zur Überprüfung der Renditen) und die Anfechtung durch die Mieterschaft daher die einzige Möglichkeit darstellt, einen womöglich missbräuchlichen Mietzins anzufechten.
- Die Ergänzungen von Art. 269a, welche die Anforderungen für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit senken sollen, betrachtet der Stadtrat kritisch. Die hohen Anforderungen an den Nachweis sind wichtig, um die Mieterschaft vor ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen zu schützen. Eine Senkung würde es für die Vermieterschaft vereinfachen, den Mietzins bei einem Mieterschaftswechsel anzuheben, ohne Mehrleistungen geltend machen zu müssen. Wie bereits ausgeführt, ist es dem Stadtrat ein grosses Anliegen, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern zu fördern und zu erhalten.
- Wie der Stadtrat in seiner [Antwort auf die Dringliche Interpellation 268 vom 28. Juni 2023](#) festhielt, würde er es begrüßen, wenn gerade im Kontext der aktuellen Mietpreissteigerungen auf Bundesebene weitere Möglichkeiten geprüft werden, um den Vollzug des Mietrechts zur Verhinderung überhöhter Mietpreise zu garantieren. Die vorgesehenen Änderungen gehen in die entgegengesetzte Richtung und tragen daher aus Sicht des Stadtrates nicht zu einer Verbesserung der Situation bei.

Aus Sicht des Stadtrates besteht nichtsdestotrotz ein Handlungsbedarf beim Vollzug der aktuellen Bestimmungen des Mietrechts. In folgenden Bereichen würde der Stadtrat von Luzern eine Änderung im Vollzug wünschen:

- Das Bundesgericht hat mit seinem [Entscheid](#) vom 26. Oktober 2020 eine Praxisänderung bei der Berechnung der Nettorendite erwirkt. Seither ist eine Nettorendite zulässig, welche den Referenzzinssatz um 2 Prozent übersteigt, solange dieser 2 oder weniger Prozent beträgt. Bei einem Referenzzinssatz über 2 Prozent darf die zulässige Rendite den Referenzzinssatz nur um 0,5 Prozent überschreiten. Im aktuellen Kontext der steigenden Zinssätze scheint eine Erhöhung des Referenzzinssatzes auf über 2 Prozent wieder möglich, was möglicherweise eine Senkung der Nettorendite zur Folge hätte. Dem

---

<sup>2</sup> [Videobeitrag](#) Kassensturz, SRF, vom 18. April 2023. Im Kanton Luzern kam es im Jahr 2021 zu 3 Anfechtungen des Anfangsmietzinses, während schweizweit 1'259 Anfechtungen wahrgenommen wurden.

<sup>3</sup> BGer 4A 691/2015 Urteil vom 18. Mai 2016 ([BGE 142 III 442](#)).

Stadtrat ist es ein Anliegen, dass in diesem Fall die Mietenden von der Reduktion profitieren können. Dementsprechend regt er an, zeitnah auf Bundesebene diese Rechtssicherheit zu schaffen.

Der Stadtrat dankt dem Vorstand des SSV für seine Entscheidung, die Stadt Luzern zu einer Stellungnahme einzuladen und diese bei der Erarbeitung der eigenen Stellungnahme zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse



Beat Züsli  
Stadtpräsident



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin