



Postulat 11

Eingang Stadtkanzlei: 29. September 2016

Dank Offenlegung der Vormiete weniger Wohnungsnot und fairere Mietverhältnisse

Am 14. September 2016 hat der Ständerat als Zweitrat eine gesamtschweizerische Formularpflicht beim Anfangsmietzins abgelehnt. Damit ist der Antrag des Bundesrates vom Tisch und es bleibt weiterhin den Kantonen überlassen, eine entsprechende Pflicht einzuführen. In den Kantonen Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich besteht bereits heute eine Formularpflicht beim Abschluss von Mietverträgen.

Das Einführungsgesetz des Zivilgesetzbuches des Kantons Luzern, Abschnitt VIII. Obligationenrecht, sieht in § 94 vor, dass im Fall von Wohnungsmangel der Regierungsrat für den Abschluss neuer Mietverträge im ganzen Kantonsgebiet oder Teilen davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d OR obligatorisch erklären kann.

Im Jahr 2012 wurde im Kantonsrat die Motion 276 mit der Forderung, dass der Regierungsrat die Formularpflicht gemäss § 94 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch des Kantons Luzern obligatorisch erklärt, eingereicht. Der Regierungsrat beantragte beim Kantonsrat 2013, die Motion als Postulat erheblich zu erklären. Zitat Regierungsrat: „Die obligatorische Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechseln kann aber eine mietzinsdämpfende Wirkung haben. Dies ist im Interesse des Mieterschutzes“. Der Kantonsrat lehnte daraufhin die Motion ab.

Luzern hat im nationalen Vergleich einen äusserst niedrigen Leerwohnungsbestand, welcher gemäss LUSTAT am 1. Juni 2016 bei 0.96 % lag. Bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 % spricht das Bundesamt für Wohnungswesen von Wohnungsnot. Der in § 94 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch des Kantons Luzern erwähnte Begriff des Wohnungsmangels bezeichnet die Leerwohnungsziffer von 1 bis 1.5 %. In der Stadt Luzern wäre somit der Bedarf für die Einführung der Formularpflicht dringend angezeigt.

Die Bevölkerung der Stadt Luzern hat sich in den letzten Jahren mehrmals für mehr bezahlbaren Wohnraum ausgesprochen. Der Stadtrat hat entsprechend Massnahmen zur Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ergriffen. Rund 87 % der Wohnungen in der Stadt

Luzern sind jedoch in Privateigentum. Eine Einführung der Formularpflicht bei Neuvermietungen hätte eine mietzinsdämpfende Wirkung für die Mehrheit der Bevölkerung und entspricht dem politischen Willen der Stadtbevölkerung.

Selbst unabhängig von der Wohnungsnot-Definition macht eine verbindliche Offenlegung der Vormiete Sinn: Sie sorgt für Transparenz, Wettbewerb und schafft Voraussetzungen, um einfacher gegen unrechtmässige Mietzins-Aufschläge vorgehen zu können. Erfahrungen aus anderen Kantonen zeigen, dass sie einfach und mit nachgewiesener, mietzinsdämpfender Wirkung umgesetzt werden kann.

Der Stadtrat wird ersucht, bei der Kantonsregierung zu verlangen, dass beim Abschluss neuer Mietverträge in der Stadt Luzern die Vormiete automatisch mit dem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden muss.

Claudio Soldati, Cyrill Studer Korevaar und Luzia Vetterli
namens der SP/JUSO-Fraktion