

SJD / Motion Helbling-Rapperswil-Jona / Kobler-Gossau vom 27. November 2023

Formularpflicht hilft gegen missbräuchliche Mietzinserhöhungen

Antrag der Regierung vom 23. Januar 2024

Nichteintreten.

Begründung:

Nach Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (SR 220; abgekürzt OR) können die Kantone im Fall von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines vom Kanton genehmigten Formulars betreffend Mietzinserhöhung (Art. 269d OR) auch beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären. Eine Formularpflicht beim Abschluss von neuen Mietverträgen bedeutet, dass die Vermieterin oder der Vermieter der Mieterin oder dem Mieter den vorherigen Mietzins mittels Formular offenlegen und eine Erhöhung begründen muss. Wann von einem Wohnungsmangel auszugehen ist, schreibt das Bundesrecht nicht vor und kann von den Kantonen definiert werden. Aktuell besteht in fünf Kantonen eine vollständige Formularpflicht (Basel-Stadt, Genf, Luzern, Zug, Zürich), in zwei Kantonen (Neuenburg, Waadt) eine teilweise. Die meisten Kantone mit möglicher Formularpflicht führen eine solche bei einer Leerwohnungsziffer von 1,5 Prozent ein.

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der am 1. Juni leerstehenden Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand des 1. Januar desselben Jahrs. Die Leerwohnungsziffer wird berechnet, um unterschiedlich grosse Gebietseinheiten miteinander vergleichen zu können. Sehr kleine Werte der Leerwohnungsziffer deuten auf eine starke Wohnungsnachfrage hin und werden häufig als Hinweis auf Wohnungsmangel interpretiert. Für Wohnungssuchende ist die Situation leichter, wenn ein gewisser Wohnungsleerstand besteht. Sehr hohe Werte der Leerwohnungsziffer bedeuten hingegen, dass viele Wohnungen ungenutzt sind. Gemäss Lehrmeinung sollte das verfügbare Wohnungsangebot mindestens 1 bis 2 Prozent des Wohnungsbestands betragen; verschiedene Expertinnen und Experten schätzen, dass in der Schweiz eine Leerwohnungsziffer von 1,15 bis 1,3 Prozent optimal für einen funktionierenden Markt wäre (vgl. Antwort der Regierung vom 9. Mai 2023 auf die Interpellation 51.23.14 «Massnahmen gegen die Wohnungsnot», S. 2 mit Hinweisen).

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, lagen die Werte der Leerwohnungsziffer im Kanton St.Gallen über die letzten 23 Jahre betrachtet durchwegs über dem Schweizer Durchschnitt. Seit dem Jahr 2020, als in St.Gallen mit 2,4 Prozent beinahe der höchste Wert der Leerwohnungsziffer bestand (abgesehen vom Jahr 2000 mit 2,44 Prozent), nahm der Wert zwar kontinuierlich ab und beträgt aktuell (per 1. Juni 2023) noch 1,42 Prozent, was beinahe dem tiefsten Wert entspricht (abgesehen vom Jahr 2009 mit 1,41 Prozent). Indes liegt dieser aktuelle Wert immer noch über dem gemäss Expertinnen und Experten optimalen Wert für einen funktionierenden Markt.

Entwicklung der Leerwohnungsziffer

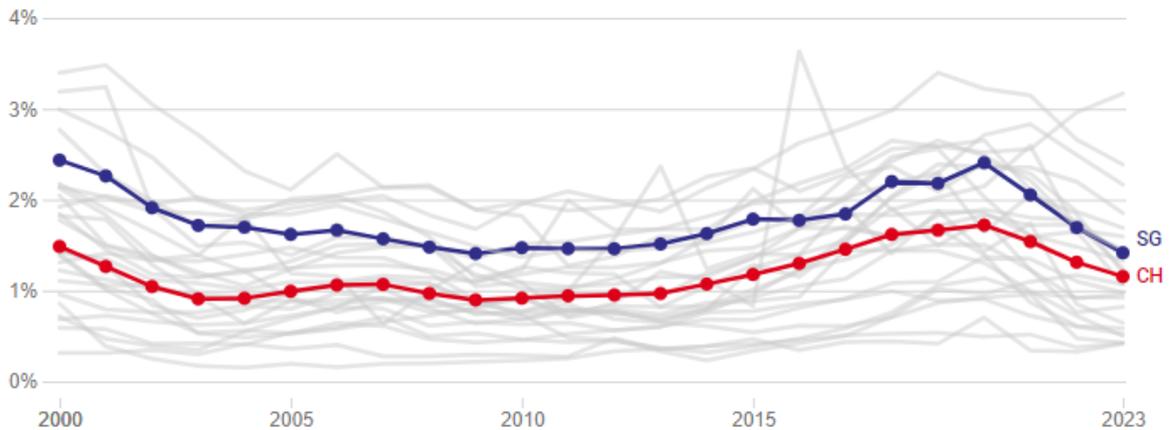


Abb.: Entwicklung der Leerwohnungsziffer 2000 bis 2023 Schweiz und Kanton St.Gallen (abrufbar unter www.viz.bfs.admin.ch/assets/09/ga-09.03.04/de/index.html)

Der Regierung ist zwar bewusst, dass sich die Situation für Wohnungssuchende momentan im Vergleich zu den letzten Jahren tendenziell verschärft hat. Zurzeit ist diese jedoch nicht so einschneidend, dass sich ein unmittelbares Handeln aufdrängen würde. Auch ein Vergleich mit dem gesamtschweizerischen Durchschnitt lässt darauf schliessen, dass der gesetzgeberische Handlungsbedarf im Kanton St.Gallen kleiner sein dürfte als in anderen Kantonen.

Aktuell sind bereits auf Bundesebene verschiedene Bestrebungen im Gang, welche die Miet-situation entschärfen sollen. Zwar wurde im Jahr 2016 (BBI 2015, 4111) und zuletzt am 12. Dezember 2023 (Pa.IV. Imboden; 22.486) eine generelle Formularpflicht abgelehnt. Hingegen beschloss der Bundesrat am 22. November 2023 gezielte, kurzfristig umsetzbare Massnahmen, um die Entwicklung der steigenden Mieten zu dämpfen¹. Zudem beantragte der Bundesrat am 29. November 2023 die Annahme der Motion Flach (23.4237), wonach bei einem Mietvertrag der Mietzins aus den vergangenen Vertragsverhältnissen der letzten zwei Jahre aufgeführt werden muss. Es ist zu erwarten, dass diese bundesrechtlichen Anpassungen die Situation verbessern und insbesondere eine Formularpflicht auf kantonaler Ebene obsolet werden würde. Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden und da auf kantonaler Ebene aktuell (noch) kein dringender Handlungsbedarf besteht, sollten zunächst die Anpassungen auf Bundesebene abgewartet werden.

Hinzu kommt, dass fraglich ist, ob die Formularpflicht, die auch einen zusätzlichen bürokratischen Aufwand bedeuten würde, überhaupt geeignet ist, die Situation für Mieterinnen und Mieter zu verbessern. In den Kantonen mit Formularpflicht ist es nämlich nicht zu sinkenden Mietpreisen oder zu erhöhter Transparenz gekommen. Ausserdem stehen Mieterinnen und Mietern bereits heute gesetzliche Instrumente zur Anfechtung des Anfangsmietzinses zur Verfügung (vgl. Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates vom 27. Oktober 2023 zur Pa.IV. Imboden; 22.486). Auch eine Auskunftspflicht der Vermieterin oder des Vermieters in Bezug auf die Höhe des Mietzinses besteht bereits im geltenden Recht: Die Mieterin oder der Mieter kann nach Art. 256a Abs. 2 OR verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird.

¹ Vgl. www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-98836.html.