

Volksabstimmung 27. September 2020

.....
Bericht des Regierungsrates an die Stimmberechtigten
vom 10. März 2020

→ Volksinitiative
«Fair von Anfang an, dank
transparenter Vormiete!»

Hörzeitschrift für lesebehinderte Bürgerinnen und Bürger

Für blinde, sehbehinderte oder sonst lesebehinderte Bürgerinnen und Bürger bietet der Kanton Luzern den Bericht des Regierungsrates zu den Abstimmungsvorlagen kostenlos als Hörzeitschrift an. Diese wird in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Bibliothek für Blinde, Seh- und Lesebehinderte (SBS) im Daisy-Format produziert und auf einer CD verschickt. Bücher und Zeitschriften im Daisy-Format können auf speziellen Daisy-Playern, aber auch auf dem Computer oder auf allen MP3-fähigen CD-Playern abgespielt werden. Zusätzlich werden die Daisy-Dateien auf den Abstimmungsseiten des Kantons im Internet bereitgestellt: siehe **www.abstimmungen.lu.ch**. Wenn Sie blind, sehbehindert oder lesebehindert sind und die Berichte des Regierungsrates an die Stimmberechtigten zu den Abstimmungsvorlagen in Zukunft als Daisy-Hörzeitschrift erhalten möchten, können Sie diese direkt bei der SBS abonnieren. Bitte melden Sie sich unter medienverlag@sbs.ch oder 043 333 32 32.

Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!»

Mit der Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes sollen die Wohnungsvermieter dazu verpflichtet werden, beim Abschluss eines Mietvertrages auf einem Formular den vorherigen Mietzins bekannt zu geben und Erhöhungen zu begründen (Formularpflicht). Damit sollen überhöhte Mieten bekämpft werden. Diese Formularpflicht würde nur bestehen, wenn die Leerwohnungsziffer bei 1,5 Prozent oder tiefer läge. Die Initiative wurde vom Kantonsrat mit 71 gegen 40 Stimmen abgelehnt. Die Gegnerschaft aus CVP, SVP und FDP verwies auf den funktionierenden Wohnungsmarkt und die steigende Leerwohnungsziffer im Kanton Luzern. Diese Fraktionen warnten auch vor Bürokratie und bezweifelten den Nutzen der Formularpflicht. SP, Grüne/Junge Grüne und mehrheitlich die GLP unterstützten die Initiative.

| | |
|--------------------------------------|----|
| Die Abstimmungsfrage | 4 |
| Für eilige Leserinnen und Leser | 5 |
| Bericht des Regierungsrates | 7 |
| Beschlüsse des Kantonsrates | 11 |
| Der Standpunkt des Initiativkomitees | 12 |
| Empfehlung des Regierungsrates | 14 |
| Initiativtext | 15 |

Die Abstimmungsfrage

Sehr geehrte Mitbürgerinnen
Sehr geehrte Mitbürger

Am 17. April 2018 reichte ein Initiativkomitee des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern ein kantonales Volksbegehren mit dem Titel «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» ein. Gestützt auf § 21 der Verfassung des Kantons Luzern verlangen die Initiantinnen und Initianten in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs eine Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB; SRL Nr. 200) zur Einführung der sogenannten Formularpflicht im Kanton Luzern. Diese verpflichtet Vermieterinnen und Vermieter bei einem Leerwohnungsbestand im Kanton Luzern von 1,5 Prozent oder darunter dazu, bei Abschluss eines Mietvertrages den vorherigen Mietzins bekannt zu geben und allfällige Erhöhungen zu begründen.

Der Kantonsrat hat die Initiative am 9. September 2019 abgelehnt. Diese unterliegt damit der Volksabstimmung. Sie können deshalb am 27. September 2020 über die Initiative abstimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie die Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» annehmen?



Wenn Sie die Initiative annehmen wollen, antworten Sie auf die Frage mit Ja. Wollen Sie sie ablehnen, beantworten Sie die Frage mit Nein.

Zu dieser Abstimmungsvorlage unterbreiten wir Ihnen im Folgenden einen erläuternden Bericht und den Wortlaut der Initiative (S. 15).

Für eilige Leserinnen und Leser

Die Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern verlangt, dass Neumieterinnen und Neumieter der bisherige Mietzins bekanntzugeben und eine allfällige Mietzinserhöhung zu begründen ist, sofern der Leerwohnungsbestand bei 1,5 Prozent oder darunter liegt. Das Initiativkomitee erachtet die Formularpflicht für Vermieterinnen und Vermieter als gutes Mittel gegen die überhöhten Mietzinse in der Schweiz (vgl. auch «Der Standpunkt des Initiativkomitees» S. 12).

Im Kantonsrat sprachen sich die Fraktionen der SP und der Grünen und Jungen Grünen sowie mehrheitlich die GLP mit den folgenden Argumenten für die Volksinitiative aus:

- Mit der Formularpflicht wird das Vertrauen zwischen Vermieter und Mieter gestärkt.
- Die Pflicht der Vermieterin, den Mietzins der Vormieterin bekannt zu geben, ist ein gutes Mittel gegen überhöhte Mietzinse.
- Die Bekanntgabe der Vormiete auf einem Formular verursacht keinen grossen Aufwand.
- 7 Kantone haben die Formularpflicht bereits eingeführt, darunter Zürich und Zug.
- Die Formularpflicht soll nur bei Wohnungsmangel gelten (Leerwohnungsbestand $\leq 1,5\%$).

Gegen die Initiative führten die Fraktionen der CVP, der SVP und der FDP folgende Gründe ins Feld:

- Es ist nicht erwiesen, dass mit der Formularpflicht die Mieten tiefer gehalten werden können.
- Ein Wohnungsmangel kann mit der Formularpflicht nicht bekämpft werden.

-
- Im Kanton Luzern herrscht keine Wohnungsnot, der Wohnungsmarkt funktioniert und der Leerwohnungsbestand steigt.
 - Für den Notfall verfügt der Kanton über eine gesetzliche Regelung, die flexibler ist als die Lösung der Initiative.
 - Die Formularpflicht verursacht unnötigen bürokratischen Aufwand bei den Vermieterinnen und Vermietern und in der kantonalen Verwaltung.

Der Regierungsrat empfiehlt den Stimmberechtigten in Übereinstimmung mit der Mehrheit des Kantonsrates (71 gegen 40 Stimmen), die Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» abzulehnen.

Bericht des Regierungsrates

Die Volksinitiative

Am 17. April 2018 reichte ein Initiativkomitee des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern eine Volksinitiative mit dem Titel «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» ein. Sie bezweckt eine Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB; SRL Nr. 200). Die Initiantinnen und Initianten wollen die sogenannte Formularpflicht im Kanton Luzern einführen. Das heisst, die Vermieterinnen und Vermieter sollen bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder tiefer dazu verpflichtet werden, bei Abschluss eines Mietvertrags den vorherigen Mietzins bekanntzugeben und allfällige Erhöhungen zu begründen.

Der Regierungsrat soll jeweils aufgrund der aktuellen statistischen Daten zum Leerwohnungsbestand das Formular im ganzen Kantonsgebiet oder in Teilen davon für obligatorisch anwendbar erklären – oder das Obligatorium wieder aufheben.

Zur Begründung seines Begehrens führt der Mieterinnen- und Mieterverband aus, die Mietzinse in der Schweiz seien viel zu hoch. Vor allem bei Mieterwechseln fänden Anstiege statt – oftmals ohne Mehrleistung durch den Vermieter oder die Vermieterin. Die automatische Bekanntgabe der Vormiete mit einem Formular schaffe Transparenz und sei in einigen Kantonen ein bewährtes Rezept gegen Mietzins-Exzesse. Solche würden erkannt und könnten angefochten werden. Die automatische Offenlegung der Vormiete habe dadurch eine preisdämpfende Wirkung. Gerechtfertigte Mietzinserhöhungen seien trotzdem möglich.

Ausgangslage

Bundesrecht

Schon heute können die Kantone im Fall von Wohnungsmangel die Verwendung eines Formulars zur Offenlegung des vorherigen Mietzinses für obligatorisch erklären (Art. 270 Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts, OR; SR 220). Zurzeit machen sieben Kantone von dieser Möglichkeit Gebrauch: Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich.

Auf Bundesebene wurde 2016 anlässlich der Revision des Mietrechts über die landesweite Einführung der Formularpflicht debattiert. Sowohl National- als auch Ständerat beschlossen damals, nicht auf die Revision einzutreten. Die beiden Räte kritisierten den unverhältnismässigen Verwaltungsaufwand für die Vermieterschaft und fanden, dass weiterhin die Kantone für die Einführung der Formularpflicht zuständig bleiben sollten.

Luzern hat flexible Lösung

Im Kanton Luzern kann der Regierungsrat im Fall von Wohnungsmangel die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d OR beim Abschluss neuer Mietverträge obligatorisch erklären (§ 94 EGZGB). Bislang hat er von dieser Möglichkeit noch nie Gebrauch gemacht. Letztmals wurde im Jahr 2012 darüber diskutiert. Mit einer Motion sollte der Regierungsrat beauftragt werden, eine gesetzliche Regelung zur Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietungen auszuarbeiten. Der Kantonsrat lehnte die Motion mit der Begründung ab, dass die Formularpflicht zu einem erhöhten administrativen Aufwand ohne wirklichen Nutzen

führe. Die bestehende Lösung sei besser, eine Änderung sei nicht nötig. Zudem gebe es in Luzern wenig Fälle, in denen der Anfangsmietzins angefochten werde. Das lasse auf verantwortungsvolle Vermieter schliessen.

Gestiegenes Wohnungsangebot

Eine Analyse des Wohnungsmarktes zeigt, dass das Wohnungsangebot in den vergangenen Jahren stetig gestiegen ist. Diese Tendenz schlägt sich auch bei der Leerwohnungsziffer nieder (s. Abb. 1 unten).

Je nach Region und Wohnungsgrösse ist der Leerwohnungsbestand unterschiedlich hoch. Insbesondere in der Stadt Luzern ist er tiefer als

Abb. 1: Leerwohnungsziffer 2009–2019 im Kanton Luzern, total und nach Zimmerzahl

| Jahr | Leer stehende Wohnungen | Leerwohnungsziffer in Prozent | | | | | | | |
|------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|------|------|------|------|------|
| | Total | Total | Einfamilienhäuser | Wohnungen mit ... Zimmern | | | | | |
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6+ |
| 2009 | 1068 | 0.64 | 0.29 | 1.48 | 0.77 | 0.70 | 0.64 | 0.52 | 0.28 |
| 2010 | 1188 | 0.69 | 0.26 | 1.39 | 0.88 | 0.84 | 0.70 | 0.53 | 0.21 |
| 2011 | 1402 | 0.80 | 0.28 | 1.61 | 1.06 | 0.92 | 0.77 | 0.65 | 0.34 |
| 2012 | 1326 | 0.74 | 0.30 | 1.94 | 1.12 | 0.78 | 0.65 | 0.54 | 0.45 |
| 2013 | 1269 | 0.70 | 0.26 | 1.42 | 0.88 | 0.94 | 0.60 | 0.46 | 0.42 |
| 2014 | 1471 | 0.80 | 0.40 | 1.46 | 0.88 | 0.99 | 0.84 | 0.56 | 0.37 |
| 2015 | 1731 | 0.93 | 0.33 | 1.53 | 1.23 | 1.13 | 1.03 | 0.53 | 0.33 |
| 2016 | 1995 | 1.05 | 0.31 | 1.50 | 1.27 | 1.47 | 1.11 | 0.54 | 0.40 |
| 2017 | 2178 | 1.13 | 0.28 | 1.19 | 1.42 | 1.42 | 1.26 | 0.75 | 0.43 |
| 2018 | 2814 | 1.44 | 0.39 | 1.64 | 1.87 | 1.96 | 1.56 | 0.83 | 0.43 |
| 2019 | 2991 | 1.51 | 0.35 | 1.44 | 1.66 | 2.32 | 1.63 | 0.73 | 0.43 |

LUSTAT Statistik Luzern

(Quelle: : BFS – Leerwohnungszählung, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Bau- und Wohnbaustatistik)

im übrigen Kantonsgebiet. Bei einem Leerwohnungsbestand von unter 1,5 Prozent ist im Allgemeinen von Wohnungsmangel die Rede. Dabei handelt es sich nicht um einen exakten Begriff: In Gemeinden mit sehr wenigen leerstehenden Wohnungen muss nicht ein Mangel herrschen. Entscheidend ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

Mieten entsprechen dem schweizerischen Durchschnitt

Ist das Angebot an Mietwohnungen grösser, hat dies eine dämpfende Wirkung auf die Mietzinse. Der durchschnittliche Mietpreis für eine Wohnung im Kanton Luzern entsprach im Jahr 2017 dem schweizerischen Durchschnitt. Der Preis pro Quadratmeter betrug damals Fr. 16.20. Wie die Abbildung 2 zeigt, ist dieser Preis seit 2011 recht stabil.

Abb. 2: Durchschnittlicher Mietpreis pro Monat in Franken pro m² Wohnfläche 2000-2017 im Kanton Luzern



Ab 2010: Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe

LUSTAT Statistik Luzern
(Quelle: BFS – Eidg. Volkszählung, Strukturerhebung)

Stellungnahme zur Volksinitiative

Kein Wohnungsmangel

Im Kanton Luzern herrscht kein Wohnungsmangel: Die Zahl der am 1. Juni 2019 leerstehenden Wohnungen hat gegenüber dem Vorjahr erneut zugenommen: Die Leerwohnungsziffer lag bei 1,51 Prozent. Der Wohnungsmarkt entspannt sich zunehmend.

Heutige Regelung ist flexibler

Es besteht keine Notwendigkeit, an der heutigen Lösung etwas zu ändern. Gerade wenn es darum geht, auf Veränderungen im Wohnungsmarkt zu reagieren, ist die jetzige Regelung flexibler als jene der Initiative: Die Verwendung des Formulars kann bei Wohnungsmangel im ganzen Kanton oder für Teilgebiete (Regionen) obligatorisch erklärt werden – unabhängig von einer Prozentzahl. Zudem sind die Vermieterinnen und Vermieter bereits heute verpflichtet, dem neuen Mieter oder der neuen Mieterin den vorherigen Mietzins auf Anfrage bekannt zu geben.

Wirkung auf Mietzinse nicht nachweisbar

Ein Einfluss der Formularpflicht auf die Höhe der Mieten ist nur schwer von den Einflüssen anderer Faktoren, wie zum Beispiel Fluktuation, Einkommen, Haushaltgrösse oder baulichen Massnahmen, abzugrenzen und somit nachzuweisen. Mit der Formularpflicht lassen sich weder die Mietzinse regulieren noch eine preisdämpfende Wirkung erzielen.

Mehraufwand für Vermieterinnen und Vermieter

Die Einführung der Formularpflicht bedeutet für die Vermieterinnen und Vermieter einen bürokratischen Mehraufwand. Einerseits können die Folgen eines falsch ausgefüllten oder vergessenen Formulars für sie folgeschwer sein: Der festgelegte Mietzins ist nichtig, was unerwartete Rückforderungen des Mieters oder der Mieterin zur Folge haben kann. Andererseits werden Vermieter im Anfechtungsverfahren mit unnötigem zusätzlichem Aufwand belastet, wenn sie die angefochtene Erhöhung begründen müssen.

Mehraufwand für Behörden

Die Einführung der Formularpflicht dürfte dazu führen, dass die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht mehr Anfechtungen des Anfangsmietzinses behandeln muss. Im Kanton Zürich ist die Anzahl dieser Verfahren nach Einführung der Formularpflicht im Jahr 2013 sprunghaft von 34 auf 133 im Jahr 2014 angestiegen. Seither waren es jährlich zwischen 140 und 160 Verfahren.

Gutes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern

Obwohl der Leerwohnungsbestand in den letzten Jahren unter 1,5 Prozent lag, hat sich dies nicht negativ auf die Mietzinse ausgewirkt. Die Vermieter haben die Situation nicht ausgenützt, sondern gingen verantwortungsvoll damit um. Das zeigt sich einerseits in der geringen Zahl von Anfechtungen des Anfangsmietzinses, andererseits in der massvollen Entwicklung der Mietzinse im Kanton Luzern.

Beschlüsse des Kantonsrates

Bei der Behandlung der Vorlage im Kantonsrat sprachen sich die Fraktionen der SP und der Grünen und Jungen Grünen sowie mehrheitlich die GLP für die Volksinitiative aus. Die GLP setzte sich in erster Linie für einen Gegenvorschlag zur Initiative ein, der jedoch abgelehnt wurde. Gegen die Initiative stellten sich die Fraktionen der CVP, der SVP und der FDP.

Für die Volksinitiative wurden im Wesentlichen die folgenden Argumente vorgebracht:

- Mit der Formularpflicht wird Transparenz im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter geschaffen und so das Vertrauen zwischen den Vertragspartnern gestärkt.
- Die Pflicht der Vermieterin, den Mietzins der Vormieterin bekannt zu geben, ist ein wirksames Mittel gegen überhöhte Mietzinse bei Wohnungsmangel.
- Die Bekanntgabe der Vormiete auf einem Standardformular ist einfach und verursacht keinen grossen Aufwand. Gleichzeitig ist dies ein effizientes Mittel gegen die schwarzen Schafe unter den Vermietern.
- 7 Kantone haben die Formularpflicht für den Abschluss eines neuen Mietvertrages bereits eingeführt, neben vier Westschweizer Kantonen auch die Kantone Basel-Stadt, Zürich und Zug.
- Die Formularpflicht soll nur gelten, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton bei 1,5 Prozent oder darunter liegt, also ein Wohnungsmangel besteht.

Gegen die Volksinitiative führten die Gegnerinnen und Gegner namentlich die folgenden Gründe ins Feld:

- Es ist nicht erwiesen, dass die Formularpflicht eine preisdämpfende Wirkung auf die Mieten hat.
- Wohnungsmangel kann mit der Formularpflicht nicht bekämpft werden.
- Im Kanton Luzern herrscht keine Wohnungsnot, der Leerwohnungsbestand steigt und die Mieten sinken tendenziell. Der Wohnungsmarkt funktioniert; die Nachfrage regelt die Höhe der Mieten.
- Für den Notfall steht bereits eine gesetzliche Regelung zur Verfügung; diese ist flexibler als die Lösung der Initiative.
- Die Formularpflicht verursacht unnötigen bürokratischen Aufwand bei den Vermieterinnen und Vermietern und in der kantonalen Verwaltung (u.a. Verfahren vor der Schlichtungsstelle).
- Das Verhältnis Mieterschaft - Vermieterschaft ist im Kanton Luzern heute gut.

In der Schlussabstimmung lehnte der Kantonsrat die Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» mit 71 gegen 40 Stimmen ab.

Der Standpunkt des Initiativkomitees

Das Initiativkomitee schreibt zur Begründung seiner Initiative:

Mietzinse: Mit minimalem Aufwand deutlich mehr Transparenz und Fairness

Die Mietzinse sind viel zu hoch. Seit 2009 ist der Referenzzinssatz acht Mal gesunken und trotzdem stiegen die Mietzinse weiter an: Seit dem Jahr 2000 um 28 Prozent, die Teuerung dagegen gerade einmal um 8 Prozent. Eine Studie der Raiffeisenbank («Wohnimmobilien Schweiz – 1Q17») sieht die durchschnittliche Miete um 40 Prozent überhöht. Massive Aufschläge gibt es vor allem bei Mieterwechseln, bei denen Mietzinse oft ohne wertvermehrende Investitionen stark erhöht werden und rasch Hunderte von Franken pro Monat betragen. Der aktuelle Bauboom hatte bisher kaum einen dämpfenden Einfluss auf den Anfangsmietzins. Ausserdem kann ein lokal vorhandenes Überangebot rasch wieder ins Gegenteil kippen, wie es um die Jahrtausendwende auch im Kanton Luzern geschah.

Die Initiative «Fair von Anfang an» will gegen diesen Missstand angehen. Happige Aufschläge ohne Gegenleistungen widersprechen den Grundregeln des Mietrechts und sind gegen Treu und Glauben. Der Vermieter soll einer neuen Mietpartei den vorhergehenden Mietzins schriftlich mitteilen und eine allfällige Erhöhung begründen. Das ist eine einfache Massnahme, um Transparenz zu schaffen, und entspricht auch einer der fünf goldenen Regeln, die der Mieterverband und der Hauseigentümer-

verband Luzern (HEV) gemeinsam empfehlen: «Mietzinserhöhungen oder Verrechnungen von wertvermehrenden Investitionen werden klar begründet und ausgewiesen...» Die Initiative verlangt, dass diese bewährte Regel bei einem Mieterwechsel automatisch angewendet wird. Leider trägt der HEV die Ergänzung nicht mit, im Gegensatz zum Eigentümerverband Casafair Zentralschweiz.

Fair, bekannt und bewährt

Mehrere Kantone kennen transparente Vormieten. Die Erfahrungen zeigen, dass transparente Vormieten eine kostendämpfende Wirkung haben. Muss der alte Mietzins einer neuen Mietpartei mitgeteilt werden, so wird bei Aufschlägen eher Mass gehalten und ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen werden sogleich transparent. Sind die Aufschläge besonders hoch, können diese missbräuchlichen Erhöhungen vor der Schlichtungsstelle angefochten werden. Die Mieterseite profitiert, genauso wie faire Vermieterinnen und Vermieter.

Minimalaufwand mit grosser Wirkung

Die Vermieterseite muss der neuen Mietpartei lediglich den alten Mietzins mitteilen und eine allfällige Erhöhung begründen – so wie bereits jetzt in einem laufenden Mietverhältnis. Das ist keine Hexerei und dauert bei gleichbleibendem Mietzins weniger als zwei Minuten. Grössere Verwaltungen erledigen dies per Knopfdruck.

Transparenz bringt tiefere Mieten

2015 wollte der Bundesrat die Transparenzregel auf nationaler Ebene einführen. Doch in Bundesbern hat das damalige Parlament auf Druck der Vermieterlobby diese einfache und transparente Regel gestoppt. Auch der Luzerner

Regierungsrat sprach sich 2013 für mehr Transparenz aus, da dies eine mietzinsdämpfende Wirkung haben könne. Der jetzige Gesinnungswandel ist für uns nicht nachvollziehbar.

Lokalen Bedürfnissen angepasst

Die zusätzliche Transparenz wird nur in Regionen eingeführt, in denen Wohnungsnot herrscht und der Druck auf dem Wohnungsmarkt am grössten ist. So bleibt der Aufwand gering und die Wirkung wird dort erzielt, wo sie am meisten bringt.

Der Kantonsrat hat in der Debatte einen Kompromissvorschlag der Grünliberalen abgelehnt. Auch wenn eine Gemeinde dies will, darf sie keine Transparenzregeln einführen. Dies betrifft vor allem die Zentren mit ihren hohen Mietzinsen. So beschloss etwa das Luzerner Stadtparlament im Frühling 2017 die Transparenzpflicht. Die Kantonsregierung verhinderte jedoch die Einführung.

Das Fazit des Mieterinnen- und Mieterverbands:
Ja zu «Fair von Anfang an», weil

- Transparenz zwischen Partnern eine Selbstverständlichkeit ist und das Vertrauen stärkt,
- mit minimalem Aufwand Mietzins-Exzesse von unfairen Vermietern verhindert werden,
- alle Mieter und fairen Vermieter gestärkt werden.

Mehr Informationen unter
www.mieterverband.ch/luzern

Empfehlung des Regierungsrates

Der Kanton Luzern braucht keine obligatorische Formularpflicht. Die Initiative schafft keinen Mehrwert zur heutigen Rechtslage: Die mietzinsdämpfende Wirkung ist nicht erwiesen, und ein allfälliger Wohnungsmangel wird damit nicht behoben. Bereits heute steht wenn nötig ein flexibles Instrument zur Verfügung. Der aktuelle Wohnungsmarkt, die Leerwohnungsziffer und die Mietzinse erfordern keine Anpassung der bisherigen Regelung.

In Übereinstimmung mit der Mehrheit des Kantonsrates (71 gegen 40 Stimmen) empfehlen wir Ihnen deshalb, sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger, die Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» abzulehnen und die Abstimmungsfrage mit Nein zu beantworten.

Luzern, 10. März 2020

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Paul Winiker

Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

Initiativtext

Gestützt auf § 21 der Verfassung des Kantons Luzern verlangen die Initiantinnen und Initianten in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs die folgende Änderung des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch:

§ 94 (neu)

¹ Im Fall von Wohnungsmangel erklärt der Regierungsrat für den Abschluss neuer Mietverträge im ganzen Kantonsgebiet oder Teilen davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d OR obligatorisch.

² Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 %, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

³ Die zentrale Statistikstelle ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5 %, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5 %, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

Der Regierungsrat und der Kantonsrat empfehlen,
am 27. September 2020 wie folgt zu stimmen:

→ Volksinitiative
«Fair von Anfang an, dank
transparenter Vormiete!»

Nein

Kontakt



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
CH-6002 Luzern

Telefon

041 228 51 11
041 228 60 00

E-Mail

staatskanzlei@lu.ch
information@lu.ch

Internet

www.lu.ch

Achtung:

Bei Fragen zum Versand
der Abstimmungsunterlagen
(z.B. fehlendes Material)
wenden Sie sich bitte an Ihre
Gemeinde.

