



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2023 • Sechste Sitzung • 12.12.23 • 08h00 • 22.486
Conseil national • Session d'hiver 2023 • Sixième séance • 12.12.23 • 08h00 • 22.486



22.486

Parlamentarische Initiative **Imboden Natalie.** Transparenz im Mietwesen verbessern

Initiative parlementaire **Imboden Natalie.** Améliorer la transparence des loyers

Vorprüfung – Examen préalable

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.23 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

Antrag der Mehrheit
Der Initiative keine Folge geben

Antrag der Minderheit
(Brenzikofner, Aebischer Matthias, Arslan, Brunner, Dandrès, Flach, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Trede, Walder)
Der Initiative Folge geben

Proposition de la majorité
Ne pas donner suite à l'initiative

Proposition de la minorité
(Brenzikofner, Aebischer Matthias, Arslan, Brunner, Dandrès, Flach, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Trede, Walder)
Donner suite à l'initiative

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Initiative wurde von Herrn Töngi übernommen. Es liegt ein schriftlicher Bericht der Kommission vor.

Töngi Michael (G, LU): Sie kennen die Situation: Vielerorts, vor allem in den Städten und Agglomerationen, ist das Wohnungsangebot sehr knapp. Viele Vermieterinnen und Vermieter nützen diese Situation aus und erhöhen bei Mieterwechseln den Mietzins erheblich. Wir kennen viele Fälle, in denen der Mietzins um 20, 30, zum Teil 40 Prozent steigt, obwohl es gar keine Wertvermehrung gibt. Es gibt eigentlich keinen Grund dafür, weil die Vermieterschaft bisher schon eine genügende Rendite hatte.

Es ist aber so, dass diese Situation ausgenutzt wird und es quasi einen Zusatzverdienst gibt respektive eine viel zu hohe Rendite am Schluss, die gar nichts mehr mit der Kostenmiete zu tun hat. Nach dem heute geltenden Mietrecht können Mietende auch einen Anfangsmietzins anfechten, und das ist auch richtig so, weil bei einer neu vermieteten Wohnung, genauso wie im Bestand, ein Mietzins natürlich missbräuchlich sein kann.

In der Praxis ist es jedoch notwendig, dass die Mietenden den bisherigen Mietzins kennen, um einen Mietzins anzufechten, weil es eben stark darauf ankommt, ob der Aufschlag 5, 10 oder vielleicht sogar 40 Prozent beträgt. Diesen Mietzins kennen die Mietenden aber nur, wenn sie bei der Vertragsunterzeichnung mit einem Formular den alten Mietzins mitgeteilt bekommen. Sonst sind sie häufig in diesem Verfahren verloren; das zeigen auch die Statistiken. Anfechtungen gibt es fast nur in den Kantonen, in denen eben dieses Anfangsmietzins-Formular auch besteht.

Heute ist es aber den Kantonen überlassen, ob sie dieses Formular in Zeiten von Wohnungsknappheit einführen wollen oder nicht. Doch selbst diese kleine Hilfe für die Mietpartei ist

AB 2023 N 2358 / BO 2023 N 2358



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2023 • Sechste Sitzung • 12.12.23 • 08h00 • 22.486
Conseil national • Session d'hiver 2023 • Sixième séance • 12.12.23 • 08h00 • 22.486



sehr umstritten. Es gibt auch Kantone, die dieses Formular wieder abgeschafft haben. Zum Beispiel hat der Kanton Zürich vor zwanzig Jahren dieses Formular wieder abgeschafft, und es musste dann vor zehn Jahren mühsam wieder über eine Initiative des Mieterverbandes eingeführt werden.

Es ist ein kleines Instrument, das Transparenz schafft. Der Bundesrat hat schon 2015 gefordert, dass man es gesamtschweizerisch einführt. Leider scheiterte es hier in diesem Parlament.

Ich möchte auf zwei Argumente der Kommissionsmehrheit eingehen. Die Kommission sagt in ihrem Bericht, das Formular hätte keine Auswirkungen. Es gibt aber eine Untersuchung des Immobilienbüros IAZI, die klar aufzeigt, dass die Einführung des Formulars eine mietzinsdämpfende Wirkung hat. Die Vermieter schlagen dann etwas weniger auf, weil es ihnen vielleicht peinlich ist, die Mietenden beispielsweise über eine 40-prozentige Erhöhung zu informieren. Die Abschaffung des Formulars zeigte die gegenteilige Wirkung, indem die Mietzinsaufschläge wieder höher wurden.

Völlig falsch ist das Argument der Kommissionsmehrheit, das Formular führe nicht zu mehr Transparenz. Da stellt sich die Frage, wie die Mietenden denn sonst zu dieser Information kommen sollen. Gemäss Gesetz kann man den Vermieter tatsächlich fragen gehen, wie hoch der Vormietzins war. Sie müssen sich aber einmal eine Kolonne von hundert Leuten vorstellen, die alle anstehen und eine Wohnung wollen. Stellen Sie sich vor, Sie wären der Mieter, der tatsächlich den Mut hat, den Vermieter zu fragen, wie teuer die Wohnung vorher war. Ich glaube, Sie alle würden das nicht machen, wenn Sie diese Wohnung tatsächlich wollen.

In diesem Sinne ist es also sehr wichtig, dass man mit diesem Formular Transparenz schafft. Es ist ein gutes Mittel, um solch massive Mietzinssprünge zu verhindern.

Wir stehen gerade vor der zweiten Erhöhung des Referenzzinssatzes. Das wird viele Mietende mit einer Wiedererhöhung der Miete treffen. Im Grunde wissen wir, dass die massiven Mietzinssprünge bei Neuvermietungen – das heisst, wenn eine Wohnung wieder vermietet wird – der grösste Treiber sind. Sie lassen den Mietzins so stark ansteigen, wie wir das in den letzten Jahren erlebt haben. Mit einer kleinen Massnahme können Sie den Mietenden hier wirklich zur Hand gehen, damit sie zumindest die krassesten Widersprüche und zu hohen Mieten anfechten können.

In dem Sinne möchte ich Sie nachdrücklich bitten, diesen Schritt zu machen und diese parlamentarische Initiative zu unterstützen.

Brenzikofe Florence (G, BL): Diese parlamentarische Initiative greift eine zentrale Forderung des wohnungs-politischen Dialoges auf. Mit der Formularpflicht, sprich einem einheitlichen Formular zur Offenlegung der Höhe der Miete des Vormieters bzw. der Vormieterin, schlägt die Initiative ein wirksames Mittel zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse schweizweit vor. Denn für neue Mieterinnen und Mieter lässt es sich häufig nicht erkennen, ob der Anfangsmietzins missbräuchlich ist oder nicht.

Aktuell existiert die Formularpflicht bereits in neun Kantonen, darunter Basel-Stadt, Genf, Luzern, Neuenburg, Waadt und Zug, sowie im Kanton Zürich, der – wie wir gehört haben – die Formularpflicht wieder-eingeführt hat. Die Wirksamkeit des Instrumentes ist erwiesen. Für die Ausweitung auf die ganze Schweiz sprechen die Rechtssicherheit und die administrative Vereinfachung. Die Umsetzung wäre sehr einfach, sie ist erprobt: Die Höhe der Miete wird dem potenziellen Nachmieter bzw. der potenziellen Nachmieterin offengelegt. Dies wird mittels eines standardisierten Formulars und innerhalb von 30 Tagen gemacht – eine sehr einfache und klare Regelung.

Die Offenlegung der Vormiete wird als präventives Instrument dienen, um Mieterinnen und Mieter vor potenziell überhöhten oder missbräuchlichen Mieten zu schützen. Die Einführung eines standardisierten Formulars durch den Bund zwecks Offenlegung von Vormiete, Mietzinserhöhung und Kündigung ist nicht nur etwas, das den Mieterinnen und Mietern nützt, sondern auch den Vermieterinnen und Vermietern zugutekommt, die von einer effizienten und einheitlichen Praxis profitieren. Das würde den Mietmarkt stabilisieren, ohne direkt in die Preisbildung einzugreifen.

Die Idee dieser Formularpflicht ist nicht neu; es gab bereits 2016 eine Vorlage dazu. Damals hat der Bundesrat dem Parlament eine Botschaft unterbreitet, die das Funktionieren und den Nutzen aufzeigte; das hat mein Vorredner erwähnt. Seither hat sich die Situation auf dem Mietmarkt massiv verschlechtert, und der Handlungsbedarf ist eindeutig gegeben. So sinkt die Leerwohnungsziffer laufend: Diesen September lag sie noch bei 1,15 Prozent. Gerade jetzt, nach der erneuten Erhöhung des Referenzzinssatzes und angesichts der Teuerungsentwicklung und der Mietrechtsverschlechterungen, über die die Bevölkerung im nächsten Jahr abstimmen wird, ist es wichtig, das Gleichgewicht im Mietmarkt etwas herzustellen.

Dass im Mietwohnungsmarkt Handlungsbedarf besteht, zeigt auch der runde Tisch zur Wohnungsknappheit, zu dem Bundesrat Guy Parmelin im Mai dieses Jahres Vertreterinnen und Vertreter der Kantone, Städte und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienbranche eingeladen hatte und der im Moment daran ist, einen



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2023 • Sechste Sitzung • 12.12.23 • 08h00 • 22.486
Conseil national • Session d'hiver 2023 • Sixième séance • 12.12.23 • 08h00 • 22.486



Massnahmenplan zu erarbeiten. Gerade für Familien des Mittelstandes wird die Situation immer schwieriger. Wenn wenigstens der Mietpreis bei einer neuen Wohnung nicht noch widerrechtlich überhöht wird, kann das eine entscheidende Hilfe sein.

Zusammengefasst fordert die parlamentarische Initiative, dass bei der Neuvermietung einer Wohnung den neuen Mieterinnen und Mietern die Miete der Vormietenden offen gelegt wird. Diese Anpassung des Obligationenrechtes soll Transparenz und Fairness bei Neuvermietungen schaffen, denn die Formularpflicht hat zum Ziel, missbräuchliche Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen zu verhindern.

Der Städteverband befürwortet diese Formularpflicht, dies umso mehr, als angesichts der aktuellen Wohnungs-knappheit günstige Wohnungen ohne überhöhten Mietzins besonders notwendig sind und, wie bereits erwähnt, verschiedene Kantone bereits heute eine solche Formularpflicht kennen. Die Annahme einer solchen Vorlage hätte auch eine Gleichbehandlung sämtlicher Neumietenden unabhängig von ihrem Wohnort zur Folge.

Danke, dass Sie meiner Minderheit folgen.

Bregy Philipp Matthias (M-E, VS), pour la commission: Votre commission a traité le 27 octobre 2023 l'initiative parlementaire Imboden. Il y est demandé l'introduction dans toute la Suisse d'une formule officielle permettant au nouveau locataire de connaître le montant du loyer du locataire précédent.

La commission a traité cette initiative et décidé, par 13 voix contre 11, de ne pas y donner suite. La minorité Brenzikofler vous a déjà présenté ses arguments.

Ihre Kommission hat, wie gesagt, diese Initiative beraten und empfiehlt Ihnen aus zwei Gründen, der Initiative keine Folge zu geben.

Erstens gilt der Grundsatz "Pacta sunt servanda", das heisst, Verträge sind einzuhalten. Vorliegend gehen wir von einer Situation aus, in welcher jemand einen Mietvertrag rechtsgültig unterzeichnet und anschliessend diesen Mietzins anflicht. Das hat der Gesetzgeber bewusst so gewollt. Es obliegt aber auch demjenigen, der eine solche Anfechtung vornimmt, die entsprechenden Beweise beizubringen.

Zweitens ist es den Kantonen bereits heute möglich, solche Transparenzvorschriften zu erlassen, und einige Kantone haben das auch gemacht. Insbesondere Kantone mit einer hohen Leerwohnungsziffer haben die Möglichkeit zu reagieren. Ihre Kommission will nicht in den Föderalismus eingreifen.

Zu guter Letzt ist es eben keine Frage des Referenzzinssatzes, wie Herr Töngi gesagt hat, sondern eine Frage des generellen Mietrechts. Alles in allem schafft der Vorstoss nichts anderes als Bürokratie. Er schafft keinen Mehrwert, und er sagt vor allem jenen Kantonen, die eine solche Regelung bis jetzt nicht gewollt haben, dass sie sie machen müssen. Diejenigen Kantone, die es wollen, sind bereits heute frei, das zu tun.

En résumé, votre commission vous propose, par 13 voix contre 11, de ne pas donner suite à cette initiative parlementaire.

AB 2023 N 2359 / BO 2023 N 2359

Badran Jacqueline (S, ZH): Herr Bregy, können Sie den Leuten hier drin vielleicht erklären, wie Sie darauf kommen, dass man es den Kantonen überlassen kann, ob nationales Recht – das Obligationenrecht, das für alle gleich gilt – durchgesetzt werden kann?

Bregy Philipp Matthias (M-E, VS), für die Kommission: Sehr geehrte Frau Kollegin, ich kann Ihnen nur das sagen, was die Kommission diskutiert hat. Für die Kommission ist klar, dass die Umsetzung dieser Bestimmungen den Kantonen obliegt. Die Kantone haben die Freiheit, diese Regelung zu treffen. Die Kantone haben das teilweise auch gemacht. Wenn der Kanton Zürich jetzt zu einem anderen Schluss gekommen ist und diese Regel wiedereingeführt hat, bedeutet das nicht, dass in der Folge die ganze Schweiz sie auch einführen muss.

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Mehrheit der Kommission beantragt, der Initiative keine Folge zu geben. Eine Minderheit Brenzikofler beantragt, ihr Folge zu geben.



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2023 • Sechste Sitzung • 12.12.23 • 08h00 • 22.486
Conseil national • Session d'hiver 2023 • Sixième séance • 12.12.23 • 08h00 • 22.486



Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 22.486/27833)

Für Folgegeben ... 71 Stimmen

Dagegen ... 116 Stimmen

(4 Enthaltungen)

Schluss der Sitzung um 12.45 Uhr

La séance est levée à 12 h 45

AB 2023 N 2360 / BO 2023 N 2360