

---

## Motion M 8/23: Für transparente Vormieten – Formularpflicht einführen

---

Am 17. März 2023 haben Kantonsrat Martin Raña und Peter Nötzli sowie Kantonsrätin Carmen Muffler folgende Motion eingereicht:

«2021 haben knapp 60 Prozent der Schwyzer Haushalte in einer Mietwohnung gelebt. In der Schweiz bezahlen Mieterinnen und Mieter im Durchschnitt einen Mietzins von 1393 Franken pro Monat, ohne Neben- und Heizkosten. Der dritthöchste monatliche Nettomietpreis (nach Zug und Zürich) bezahlen die Schwyzerinnen und Schwyzer mit 1593 Franken.

Trotz rekordtief gesunkenem Referenzzinssatz und stagnierender Teuerung sind die Mieten im Kanton Schwyz in den letzten 10 Jahren um knapp 8 Prozent gestiegen.

Die Leerwohnungsziffer im Kanton Schwyz betrug am 1. Juni 2022 0.72 %. Es waren nur 588 Wohnungen im ganzen Kanton leerstehend.

Im Allgemeinen wird von Wohnungsmangel gesprochen, wenn die Zahl der leerstehenden Wohnungen unter 1 bis 1.5 Prozent des gesamten Wohnungsbestands sinkt, während bei einer Leerwohnungsquote von unter 0.5 Prozent Wohnungsnot herrscht (BBI 1971 I S. 1668).

Eine Wohnung im Kanton Schwyz zu finden, wird immer schwieriger und unerschwinglicher. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt wirkt preistreibend. Die Gefahr von «missbräuchlichen» Renditen seitens Eigentümerinnen und Eigentümer der Mietwohnungen steigt. Diese zu hohen Mieten entziehen Jahr für Jahr den betroffenen Haushalten ein Teil ihrer Kaufkraft.

Gemäss Art. 270 Abs. 2 OR können die Kantone für ihr Gebiet die Verwendung eines offiziellen Formulars beim Abschluss von neuen Mietverträgen für obligatorisch erklären.

Mit dem Formular wird eine neue Mietpartei über den bisherigen Mietzins für die Wohnung informiert. Ein allfälliger Aufschlag muss begründet werden. Dies schafft für die Mieterinnen und Mieter Transparenz. Sie erfahren die Höhe der Vormiete und werden auf ihr Recht aufmerksam gemacht, gegenüber der Vormiete ohne sachlichen Grund deutlich erhöhte oder allgemein übersetzte Mieten anzufechten.

Die Pflicht des Vermieters/der Vermieterin, die Vormiete offenzulegen, hat zugleich eine mietzinsdämpfende Wirkung. Die von tiefen Leerwohnungsquoten auch betroffenen Kantone Basel-Stadt, Genf, Zug, Luzern und Zürich haben diese Formularpflicht bei der Anfangsmiete bereits eingeführt.

Wir fordern den Regierungsrat auf, dem Kantonsrat einen Entwurf zur Änderung des Einführungs-  
gesetzes zum Schweizerischen Obligationenrecht (EGzOR) vorzulegen, damit im Fall von Wohnungs-  
mangel, bei einer Leerwohnungsziffer von 1.5 % und weniger, für den Abschluss neuer Mietverträge  
die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d Abs. 1 OR obligatorisch wird.

Für die positive Aufnahme unseres Anliegens bedanken wir uns.»