



KANTONSratsPROTOKOLL

Sitzung vom 9. September 2019
Kantonsratspräsident Josef Wyss

B 162 Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!»; Entwurf Kantonsratsbeschluss / Justiz- und Sicherheitsdepartement

Für die Kommission Gesundheit, Arbeit und soziale Sicherheit (GASK) spricht Kommissionspräsident Jim Wolanin.

Jim Wolanin: Am 17. April 2018 reichte der Mieterinnen- und Mieterverband Luzern eine Volksinitiative ein. Die Initiative verlangt, dass, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton unter 1,5 Prozent liegt, die Vermieter von Wohnräumen verpflichtet sind, die neuen Mieter mittels eines Formulars über die bisherige Mietzinshöhe zu informieren. Dieses Formular stützt sich auf Artikel 270 Absatz 2 des Obligationenrechts. Dort wird festgehalten, dass der Kanton bei einem Wohnungsmangel eine Formularpflicht einführen kann. Diese Kannvorschrift hat der Kanton Luzern in das kantonale Recht aufgenommen, jedoch noch nie davon Gebrauch gemacht. Auf Bundesebene wurde 2016 über die landesweite Einführung der Formularpflicht im Rahmen der Mietrechtsrevision debattiert. Sowohl der Nationalrat als auch der Ständerat beschlossen, es den Kantonen zu überlassen, ob sie die Formularpflicht anwenden möchten. Unser Rat hat sich bereits 2012 mit dieser Thematik befasst im Zusammenhang mit der Motion M 276 von Michael Töngi über die Änderung von § 94 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietung). Der Kantonsrat lehnte diese Motion damals ab. Obwohl der Leerwohnungsbestand in den letzten Jahren unter 1,5 Prozent lag, hat sich dies nicht negativ auf die Mietzinse ausgewirkt. Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche hat sich im Kanton Luzern seit 2010 zwischen 15 und 16 Franken eingependelt. Verschiedene Kantone kennen die Formularpflicht für den Abschluss eines neuen Mietvertrages (BS, FR, GE, NE, VD, ZG und ZH). Eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise ist jedoch nicht feststellbar. Zuletzt eingeführt wurde die Formularpflicht 2018 im Kanton Basel-Stadt. Die Einführung erfolgte aufgrund einer Initiative. Hingegen hat der Kanton Nidwalden die Formularpflicht wieder abgeschafft. Es ist unbestritten, dass der Zeitaufwand zum Ausfüllen dieses Formulars nur wenige Minuten beträgt. Die Wirkung und die Folgen dieses Formulars waren in der Kommission jedoch umstritten. Eine Minderheit der Kommission erachtete es als angemessen, dass die Neumieter automatisch über die bisherige Mietzinshöhe informiert werden. Sie erachteten dies als fair und erhofften sich eine mietzinssenkende Wirkung. Zudem stärkt gemäss den Befürwortern die Initiative die Mieter. Die Mehrheit der Kommission war gegen die Formularpflicht, dies mit der Begründung, dass Mietzinse im Kanton Luzern tendenziell sinken und der Anteil an leer stehenden Mietwohnungen ansteigt. Die mietzinssenkende Wirkung sei nicht belegt, so der ablehnende Teil der Kommission. Zudem beschränkt sich der Aufwand des Formulars nicht nur auf das Ausfüllen, sondern es kann zu weiteren Aufwendungen führen, so zum Beispiel bei Rückfragen oder Missverständnissen. Falsch ausgefüllte Formulare können weitreichende

Folgen mit sich bringen. Ein Antrag, der die Regierung beauftragen sollte, einen Gegenentwurf auszuarbeiten, der den Gemeinden die Kompetenz zur Einführung einer kommunalen Formularpflicht gibt, wurde mit 4 zu 9 Stimmen abgelehnt. Begründet wurde die Ablehnung damit, dass dies zu sehr unterschiedlichen Handhabungen in den Gemeinden führen kann und der Regierungsrat anhand von einheitlichen Parametern die Formularpflicht beschliessen kann. Bei der Schlussabstimmung wurde die Initiative mit 4 zu 9 Stimmen abgelehnt und der Kantonsratsbeschluss, wie er heute vorliegt, gutgeheissen. Ich bitte Sie, der Kommission zu folgen.

Für die CVP-Fraktion spricht Gerda Jung.

Gerda Jung: Die CVP-Fraktion folgt der Regierung und lehnt die Volksinitiative ab. Was schon im Jahr 2012 mit der Motion M 276 von Michael Töngi begann, soll nun definitiv vom Tisch. In der Botschaft wird die Situation umfassend beschrieben. Auf Bundesebene wurde dieses Begehren wegen zu grosser Bürokratie klar abgelehnt. Das Bedürfnis sei nicht vorhanden, da genügend leer stehende Wohnungen zur Verfügung stünden und nicht genügend Ressourcen für eine grosse Bürokratie vorhanden seien. So beurteilt auch die Regierung die Situation. Die Gesamtmenge der leer stehenden Wohnungen ist im Kanton Luzern definitiv nicht das Problem. Ebenso sind administrative Mehraufwände in der heutigen Zeit genauestens zu hinterfragen und dementsprechend zu meiden oder zu eliminieren. Die CVP lehnt die Initiative klar ab.

Für die SVP-Fraktion spricht Jasmin Ursprung.

Jasmin Ursprung: Die SVP-Fraktion ist für Eintreten und lehnt die Volksinitiative ab. Die Erläuterungen des Regierungsrates sind stichhaltig und klar. Bereits heute ist es gemäss Artikel 256a Absatz 2 des Obligationenrechts möglich, dass dem neuen Mieter die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt werden kann. Zudem lehnte das Parlament die Formularpflicht bereits 2013 wegen des zu hohen administrativen Aufwands und des zu geringen Nutzens ab. Wenn ein Vermieter das Formular falsch oder nicht ausfüllen würde, wäre der festgelegte Mietzins gar nichtig. In Kantonen, wo die Formularpflicht gilt (BS, FR, GE, NE, VD, ZG und ZH), konnte keine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise festgestellt werden. Der Kanton Nidwalden hat die Formularpflicht im Jahr 2018 sogar wieder abgeschafft. Ausserdem sinken im Kanton Luzern die Mietzinse tendenziell, und der Anteil an leer stehenden Mietwohnungen steigt an. Zusammengefasst kann gesagt werden: Die Initiative schafft zur heutigen Rechtslage keinen Mehrwert, und die mietzinsdämpfende Wirkung ist nicht erwiesen. Zudem wird ein allfälliger Wohnungsmangel damit nicht behoben. Wir lehnen deshalb die Initiative ab.

Für die FDP-Fraktion spricht Stephan Betschen.

Stephan Betschen: Die vom Mieterinnen- und Mieterverband Luzern eingereichte Initiative erlaubt die automatische Mitteilung der Vormiete bei einem Mieterwechsel durch ein leicht auszufüllendes Formular. Dieses Formular soll bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent und weniger benutzt werden müssen. Dank dieser Transparenz soll die Mieterschaft echte Vergleichsmöglichkeiten haben, und Mietzinsexzesse sollen sofort erkannt und angefochten werden können. Die Initianten führen ins Feld, dass die Mieten oft unverhältnismässig und unbegründet erhöht würden und so Neumieter keinen Einblick in die Berechnung der Mietzinse hätten. Ein paar Fakten zum Leerwohnungsstand und der Entwicklung der Mietzinse: Der Leerwohnungsbestand im Kanton Luzern ist auch aktuell bei 1,53 Prozent, der höchste Wert seit 1999 und der vierte in Folge von über 1 Prozent. Lustat veröffentlichte im vergangenen Monat Resultate zum Monitoring der Lebensqualität. Der Sozialindikator „Wohnsituation“ zeigte eine Entspannung, und auch hier stand die Bemerkung, dass die aktuelle Leerwohnungsziffer höher liege als in den 90er-Jahren. Das Immobilienreporting von Wüest und Partner vom Juni dieses Jahres sagt, dass die Mieten seit 2015 um durchschnittlich 5,8 Prozent zurückgegangen sind – Zitat: „Eine Wende ist da.“ Der Report spricht auch von einer Entwarnung für die Haushalte, die bereits eine Wohnung haben, also bei den sogenannten Bestandesmieten. Aufgrund der hohen Anzahl von leer stehenden Wohnungen stagnieren die Mietzinse und sinken sogar. Das heisst also, dass der Markt funktioniert, und er soll in beide Richtungen funktionieren. Sogar der Geschäftsleiter

des Mieterverbands Luzern frohlockte am 16. August dieses Jahres: „Lange Zeit waren die Vermieter am längeren Hebel, nun beginnt der Markt zu spielen.“ Von einem Wohnungsmangel oder Notstand, welcher die Einführung einer solchen Formularpflicht vorsieht, ist keine Rede; der Leerwohnungsbestand nimmt zu, und die Nachfrage regelt die Höhe der Mieten. Mit der Formularpflicht können die Erwartungen der Initianten nicht erfüllt werden, weder eine Erhöhung des Leerwohnungsbestands noch eine Reduktion des Mietzinses kann so erwirkt werden. Deshalb folgt die FDP-Fraktion der Regierung und lehnt die Initiative ab.

Für die SP-Fraktion spricht Marcel Budmiger.

Marcel Budmiger: Wir danken dem Regierungsrat und der Verwaltung für die Botschaft zur Initiative „Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!“. Der Luzerner Mieterinnen- und Mieterverband verlangt mit der Initiative mehr Transparenz bei Mieterwechseln. Die Formularpflicht zur Offenlegung der Vormiete bringt mehr Fairness in die Luzerner Mietverhältnisse. Weniger fair ist hingegen die Argumentation des Regierungsrates und einiger Vorredner. In der Botschaft heisst es nämlich, dass die Initiative ein untaugliches Mittel zur Reduktion des Wohnungsmangels sei. Ausser dem Regierungsrat behauptet aber niemand, dass die Initiative ein Mittel gegen Wohnungsnot sei. Die Formularpflicht ist aber sehr wohl ein gutes Mittel gegen überhöhte Mieten. Das kann man nicht abstreiten, und wohl deshalb hat der Regierungsrat unsere Transparenz-Initiative einfach mit einer anderen Initiative verwechselt. Die Mietzinse sind schweizweit viel zu hoch, gemäss Raiffeisenbank um 40 Prozent. Die zwei Hauptursachen sind Hypothekarzinssenkungen, die nicht weitergegeben werden, oder ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln. Letzteres wird mit der Formularpflicht erschwert. Dass dies eine preisdämpfende Wirkung hat, anerkannten sowohl der Bundesrat wie auch der Luzerner Regierungsrat: Die Luzerner Regierung schrieb am 21. Mai 2013: „Die Einführung einer Formularpflicht schafft für Neumieterinnen und Neumieter Transparenz, als dass ihnen unaufgefordert die Höhe der Vormiete mitgeteilt wird. (...) Die obligatorische Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechseln kann aber eine mietzinsdämpfende Wirkung haben. Dies ist im Interesse des Mieterschutzes.“ Der Bundesrat schrieb am 27. Mai 2015: „Das standardisierte Formular schafft Transparenz und erhöht die Rechtssicherheit, was im Ergebnis sowohl im Interesse der Mieter- wie der Vermieterseite liegt. Zudem ist eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung zu erwarten, ohne dass in die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt eingegriffen wird.“ Offenheit und Transparenz gehören zu jeder Beziehung, auch zu derjenigen zwischen Vermieter und Mietenden. So leitet sich unser Anliegen von den fünf goldenen Regeln ab, auf welche sich der Mieterinnen- und Mieterverband im Jahr 2014 mit dem Hauseigentümerverband geeinigt hat. Die fünfte Regel besagt: „Mietzinserhöhungen oder Verrechnungen von wertvermehrenden Investitionen werden klar begründet und ausgewiesen ...“. Die Initiative will, dass diese bewährte Regel bei einem Mieterwechsel automatisch angewandt wird. Wenn es ein Vermieter nicht schafft, den Mietzins korrekt anzugeben, würde ich vorschlagen, dass er die gesamte Verwaltung einer Immobilientreuhandfirma übergibt. Die Initiative stärkt alle Mietenden, aber auch alle fairen Vermieter, weil mit minimalem Aufwand Mietzinsexzesse von unfairen Vermietern verhindert werden können. Da könnte eigentlich auch der Hauseigentümerverband nichts dagegen haben – ausser er gewichtet die Interessen der wenigen schwarzen Schafe bei den Vermietern höher als die Interessen der Gesamtbevölkerung. Die SP tritt auf die Botschaft ein und stimmt der Initiative zu.

Für die G/JG-Fraktion spricht Christina Reusser.

Christina Reusser: Selbstverständlich unterstützt die Fraktion der Grünen und Jungen Grünen (G/JG) das Anliegen der vorliegenden Initiative. Das ist ja auch nicht weiter erstaunlich, hat doch Michael Töngi bereits 2012 die Einführung der Formularpflicht gefordert. Damals stand der Regierungsrat dem Anliegen noch offen gegenüber, er schlug jedoch vor, dass eine Grenze definiert werden soll, ab wann von Wohnungsnot gesprochen werden kann und die Formularpflicht zur Anwendung kommt. Die Initiative hat dieses Anliegen aufgenommen und sieht die verordnete Anwendung des Formulars bei einem

Leerwohnungsbestand unter 1,5 Prozent vor. Bei der Formularpflicht geht es primär darum, dass die Vermietenden bei einem Wohnungsmangel der Mieterschaft bei Vertragsabschluss zwingend den Mietzins der Vormietenden mitzuteilen haben. Diese Formularpflicht existiert bereits in verschiedenen Kantonen. Es geht einerseits darum, den Mietzins der Vormietenden offen darzulegen und damit Transparenz zu schaffen. Andererseits geht es darum, dass beim Festsetzen des Mietzinses durch die Vermietenden mit mehr Augenmass vorgegangen wird. Zusätzlich wird die Mieterschaft darüber informiert, dass sie den Anfangsmietzins anfechten kann. Die Diskussionen hier im Rat wie auch bereits in der Kommission zeigen, dass vor allem die Frage der Bürokratie und des Aufwands die Gemüter erhitzt. Beim Formular handelt es sich um dasselbe einseitige Blatt, welches bei jeder Mietzinserhöhung ausgefüllt werden muss. Konkret sind der Name der Mieterschaft und der Vermietenden, der alte und neue Mietzins sowie der Grund der Mietzinserhöhung anzugeben. Dies ist deutlich einfacher, als einen Mietvertrag auszufüllen. Im Gegenzug wird von den Mietenden das Einholen des Betreibungsregistrauszuges verlangt, und wenn man erst seit zwei Jahren in einer Gemeinde wohnt, muss auch der Betreibungsregistrauszug der vorherigen Wohngemeinde vorgelegt werden. Weiter müssen der Name des Vorvermieters, der Arbeitgeber, das Einkommen, das Ausüben eines Instrumentes sowie die Nationalität der Mitbewohner angegeben werden. Da meinen Sie, es sei zu viel verlangt, wenn der Vermieter den Mietzins der Vormieterschaft angeben muss? Das Formular hat durchaus seine Wirkung. Beim Mieterinnen- und Mieterverband hört man nach einer Wohnungsbesichtigung immer wieder von Mietern, dass der Vermieter zwar keine Renovationsarbeiten vornehme, aber den Mietzins um 300 bis 400 Franken erhöhe. Ja sicher, viele Vermieter verhalten sich korrekt, trotzdem gibt es in der Realität solche, die den Mietzins ungerechtfertigterweise um 30 bis 40 Prozent erhöhen. Die Formularpflicht ist ein massvolles Instrument. Natürlich können damit die Wohnungsnot und die grossen Steigerungen bei der Anfangsmiete nicht einfach verhindert werden. Aber sie schafft Transparenz gegenüber der Mieterschaft und sichert eine faire, legitime Mietzinsgestaltung. Es ist ein massvolles, sinnvolles und wirkungsvolles Instrument. Es erstaunt deshalb sehr, dass es mit dem Argument der Bürokratie abgeschmettert werden soll. Die G/JG-Fraktion unterstützt die Initiative, und wir sind klar der Meinung, dass die Grenze, bei der man von Wohnungsnot spricht, im Gesetz festgelegt werden soll. In den letzten Jahren hat man bei den Wohnungskosten bei Eigentum eine Entlastung von 10 bis 20 Prozent aufgrund der sinkenden Hypothekarzinsen erfahren. Bei den Mieterinnen und Mietern sind hingegen in derselben Zeit die Mietkosten gestiegen. Es ist also nur richtig, die Formularpflicht, wie im Initiativtext vorgeschlagen, einzuführen. Die Behauptung, dies alles sei ja heute schon möglich und massgeschneiderte Lösungen seien besser, verkennt die Realität. Anträge von Gemeinden und Städten, die Pflicht einzuführen, werden abgelehnt. Die Mieterschaft hat zwar heute bereits die Möglichkeit zur Einsicht, jedoch besteht bei einer Anfrage nach dem Mietzins der Vormieter das Risiko, dass die Chancen verringert werden, die Wohnung zu erhalten. Was soll daran nun besser sein? Auch der vermeintliche Indikator, dass nur selten die Schlichtungsbehörde eingeschaltet werden müsse, ist ungenügend. Menschen, die auf eine Wohnung angewiesen sind, werden nicht den Schritt vor die Schlichtungsstelle unternehmen, da sie damit ein Risiko eingehen. Deshalb sagen wir ein klares, notwendiges und überzeugtes Ja zur Initiative und ein Nein zum Kantonsratsbeschluss.

Für die GLP-Fraktion spricht Claudia Huser Barmettler.

Claudia Huser Barmettler: Die GLP-Fraktion tritt auf die Vorlage ein. Vermieter sollen die Möglichkeit haben, Mieten zu erhöhen, und zwar so, dass sie eine adäquate Rendite erzielen. Das ist auch kein Geheimnis, sofern sich die Mietzinserhöhungen rechtfertigen lassen. Transparenz ist nie ein Problem, wenn man Entscheidungen adäquat begründen kann. Nun argumentiert der Regierungsrat, dass die Formularpflicht für den Kanton zu aufwendig sei. Diesen Grund können wir zwar nicht gelten lassen, aber womit der Regierungsrat durchaus recht hat, ist, dass das Anliegen nicht den ganzen Kanton betrifft. In der Stadt und Agglomeration ist es durchaus nicht einfach, eine zahlbare Wohnung zu finden, und wenn man die Chance auf eine gute Wohnung erhält, will man es sich sicher

nicht mit dem Vermieter verscherzen, indem man sich nach der Vormiete erkundigt. Genau dieses Thema konnten wir am letzten Samstag in der „Luzerner Zeitung“ lesen. Ich beziehe mich nicht auf meinen Beitrag zur Sessionsvorschau, sondern auf den Artikel von Niklaus Vontobel. Die Wohnungslage entspannt sich zwar, aber das Problem der hohen Mietzinse nicht. Denn wenn eine Person oder Familie eine neue Wohnung suchen muss, kommt der Angebotsmietzins und nicht der Bestandesmietzins zum Zug, und in diesem Bereich hat sich die Lage alles andere als entspannt. Es kann also nicht per se davon ausgegangen werden, dass kein Handlungsbedarf besteht. Aber agieren wir verhältnismässig. Aus diesem Grund stellt die GLP den Antrag auf einen Gegenentwurf. Dieser soll es den Gemeinden ermöglichen, bei Bedarf eine Formularpflicht einzuführen. Wir können somit den regionalen Unterschieden Rechnung tragen und den Gemeinden die Kompetenz übergeben. Die Gemeinden wissen am besten, wie sich die aktuelle Lage präsentiert. Zu meinem Antrag äussere ich mich anlässlich der Detailberatung. Damit wir gemäss unserem Vorschlag zuerst über den Antrag zum Gegenentwurf abstimmen können, stellen wir einen Ordnungsantrag und beantragen, die Reihenfolge der eingereichten Anträge zu ändern. Der Antrag 1 von Marcel Budmiger soll erst nach meinem Antrag 2 behandelt werden. Ich bitte Sie, diesem Ordnungsantrag sowie anschliessend dem Antrag auf Ausarbeitung eines Gegenentwurfs zuzustimmen, der die rechtliche Grundlage beinhaltet, dass Gemeinden bei Bedarf die Formularpflicht auf kommunaler Ebene einführen können. Die GLP tritt auf die Vorlage ein, stellt einen Ordnungsantrag zur Änderung der Reihenfolge der beiden eingereichten Anträge und unterstützt bei Ablehnung des Gegenentwurfs mehrheitlich die Initiative.

Armin Hartmann: Marcel Budmiger hat erklärt, es gehe bei der Initiative nicht um den Leerwohnungsbestand. Diese Verbindung macht die Initiative aber selber; so verlangt sie doch, dass die Pflicht nur gelten soll, wenn die Leerwohnungsziffer kleiner als 1,5 Prozent ist. Grundsätzlich soll auch für den Wohnungsmarkt gelten, dass, wenn der Markt funktioniert, sich Vermieter und Mieter treffen und ein Geschäft abschliessen. Das Mietrecht als ausgesprochenes Schutzrecht, das nicht bestritten ist, soll nur dann gelten, wenn diese Bedingungen nicht erfüllt sind, wenn sich also beispielsweise jemand in einer Notlage befindet. Hier handelt es sich aber um ein Instrument, das in der Fläche wirkt und Bürokratie für Bereiche schafft, für die es teilweise nicht gilt; so gilt das Mietrecht als Schutzrecht im Luxusbereich nicht. Der Markt spielt – vor allem jetzt mit über 75 000 leeren Wohnungen in der Schweiz. Bei einer Initiative ist das Timing alles, im vorliegenden Fall stimmt das Timing leider nicht. Auch der Ansatz der GLP ist nicht richtig, da die Entwicklungen nicht regional sind. Wenn die Stadt Luzern beschliessen will, eine solche Pflicht einzuführen, wirkt diese in der Neustadt nicht gleich wie im Littauer Stadtteil. Es handelt sich dabei um zwei völlig verschiedene Märkte. Die Stadt müsste also sogar auf die verschiedenen Ortsteile Rücksicht nehmen können. Unterschätzen Sie bitte nicht, wie kompliziert es sein kann, ein solches Formular auszufüllen. Wenn es nicht richtig ausgefüllt und der Mietzins nicht korrekt vereinbart ist, besteht zehn Jahre lang das Risiko, allfällige Rückzahlungen leisten zu müssen. Die anderen Kantone haben damit bereits Erfahrungen gemacht. Das heutige Instrument ist also das bessere. Der Mieter kann den Vermieter nach der Vormiete fragen, denn es herrscht eine Auskunftspflicht. Danach kann der Mieter selber entscheiden, ob er die Miete anfechten soll. Die Initiative schießt über das Ziel hinaus und ist daher abzulehnen.

Marcel Budmiger: Gemäss Armin Hartmann ist das Mietrecht unbestritten. Seine Kollegen des Hauseigentümergebundes haben auf nationaler Ebene diverse Vorstösse eingereicht, um das Mietrecht abzuschwächen. Es stimmt nicht, dass das Mietrecht nur in der Notlage gelten soll, denn es gilt immer. Es gibt aber Vorstösse, die verlangen, man dürfe nur noch vor die Mieterschlichtungsstelle, wenn man sich in einer persönlichen Notlage befinde. Dagegen werden wir massiv kämpfen. Das verlangte Formular auszufüllen, ist übrigens etwa gleich kompliziert, wie einen Mietvertrag auszufüllen.

David Roth: Ich würde gerne wissen, wieso man gegen die Abschaffung des Formulars bei der individuellen Prämienverbilligung (IPV) sein kann, aber das nun verlangte Formular als viel zu kompliziert ansieht. Scheinbar fällt es den Vermietern schwerer, ein Formular

auszufüllen, als sämtlichen Personen, die IPV beantragen möchten. Hier sieht man, mit was für verschiedenen Ellen Sie messen: Immer, wenn es um die Personen geht, die wenig Geld zur Verfügung haben, kann es nicht kompliziert genug sein, damit diese nicht zu ihrem Geld kommen. Wenn es aber um Leute mit viel Geld geht, kann es nicht einfach genug sein, um weiter Geld bei denen zu verlangen, die zu wenig haben.

Armin Hartmann: Vermischen Sie nie ein öffentlich-rechtliches Verhältnis bei der Prämienvorbereitung mit einem zivilrechtlichen Verhältnis bei einem Mietvertrag. Das sind zwei Paar völlig verschiedene Schuhe. Das Mietrecht muss sich weiterentwickeln, darum war es auch nötig, die Vorstösse auf nationaler Ebene einzureichen. Es geht dabei nicht einfach darum, eine Sozialpartnerschaft zu kündigen. Ich setze mich dafür ein, dass die Vermieter und die Mieter partnerschaftlich zusammenarbeiten. Das funktioniert im Kanton Luzern sehr gut, wir haben einen sehr guten Kontakt zum Mieterverband, und so soll es auch bleiben.

Für den Regierungsrat spricht Justiz- und Sicherheitsdirektor Paul Winiker.

Paul Winiker: Der Mietwohnungsmarkt hängt von Angebot und Nachfrage ab und nicht von einer Formularpflicht. Im Kanton Luzern sprechen die Fakten momentan für einen besser funktionierenden Leerwohnungsmarkt, die Leerwohnungsziffer ist 2019 von 1,44 Prozent auf 1,53 Prozent gestiegen. In der Stadt Luzern, wo die Ziffer immer etwas tiefer ist, ist sie von 1,02 Prozent auf 1,3 Prozent gestiegen. Es besteht also ein relativ grosses Angebot an Leerwohnungen, was zeigt, dass auch Wohnungen konkurrenzfähig und erschwinglich sind. Die Regierung ist diesen Sommer mit dem Velo durch das Siedlungsgebiet Mattenhof gefahren. Dort haben wir uns über die Siedlungsentwicklung und die Wohnungsangebote informiert, und wir konnten einige Musterwohnungen besichtigen. Wir waren erstaunt über die nigelnagelneuen Wohnungen, die dort zu sehr erschwinglichen Preisen erhältlich sind. Das ist doch erfreulich und zeigt, dass neue Wohnungen zu bezahlbaren Preisen erhältlich sind. Der Markt spielt also. Wir sehen durch diese Formularpflicht keinen Mehrwert und bitten Sie, die Initiative abzulehnen.

Claudia Huser Barmettler: Wie ich bereits beim Eintreten erklärt habe, bitte ich Sie, die Reihenfolge der beiden vorliegenden Anträge zu ändern.

Der Rat stimmt dem Antrag mit 92 zu 14 Stimmen zu.

Antrag Huser Claudia zu Ziffer 3 (neu): Der Regierungsrat wird beauftragt einen Gegenentwurf auszuarbeiten, der den Gemeinden die Kompetenz zur Einführung einer kommunalen Formularpflicht gibt.

Claudia Huser Barmettler: Wir stimmen mit der Regierung darin überein, dass eine Formularpflicht für den ganzen Kanton keinen Sinn macht. Es braucht aber zusätzliche Transparenz. Zwar hat die Regierung recht, wenn sie sagt, dass die rechtlichen Grundlagen bereits bestehen. In der Praxis sieht es aber anders aus, das haben auch meine Abklärungen ergeben. Die Stadt Luzern hat im Auftrag des Stadtparlaments die Formularpflicht beim Regierungsrat beantragt. Der Regierungsrat hat dem Antrag jedoch nicht stattgegeben. Wie soll eine andere Gemeinde die Formularpflicht einführen können, wenn es nicht einmal der Stadt Luzern gelingt? Ich verstehe nicht, warum die Formularpflicht nicht auf Gemeindeebene eingeführt werden soll mit der Begründung, dass die Pflicht auf der einen Strassenseite gelte und auf der anderen nicht, weil dort die Gemeindegrenze verlaufe. Das ist meiner Meinung nach kein Argument. Bei anderen Angelegenheiten gelten die Gemeindegrenzen sehr wohl als legitimes Kriterium. Ich traue es unseren Gemeinderäten zu, dass sie die richtige Entscheidung für ihre Gemeinde treffen. Die Gemeinden können auch selber den Steuerfuss oder die Wahl des Schulmodells definieren oder über Aufzonen bestimmen. Mit unserem Antrag pochen wir auf die Gemeindeautonomie und lösen ein bestehendes Problem. Anlässlich der Beratung in der GASK wurde darüber diskutiert, ob es um einen Gegenentwurf oder einen Gegenvorschlag gehe und ob das überhaupt möglich sei. Gemäss Kantonsratsgesetz wird nicht zwischen einem Gegenvorschlag und einem Gegenentwurf unterschieden. Unser Rat kann dem Regierungsrat den Auftrag zu einem Gegenentwurf erteilen. Auf Bundesebene ist das Vorgehen anders. Heute geht es aber darum, dass wir den Auftrag zu einem Gegenentwurf erteilen. Ich bitte Sie, dieser verhältnismässigen, pragmatischen Lösung zuzustimmen und

unseren Antrag zu unterstützen.

Für die Kommission Gesundheit, Arbeit und soziale Sicherheit (GASK) spricht Kommissionspräsident Jim Wolanin.

Jim Wolanin: Dieser Antrag ist der GASK vorgelegen und mit 9 zu 4 Stimmen abgelehnt worden.

Armin Hartmann: Die SVP-Fraktion lehnt den Antrag ab. Beim Mietrecht handelt es sich um eidgenössisches Recht, das regional ausgelegt wird. Auf Kantonsebene gibt es den Luzerner Mietvertrag, ein Gemeinschaftswerk von Hauseigentümergeverband, Mieterverband und SVIT, dem Verband der Immobilienwirtschaft. Es braucht keine zusätzlichen kommunalen Bestimmungen, die das Ganze komplizierter machen. Zudem gibt es bereits rechtliche Möglichkeiten. Als starker Befürworter der Gemeindeautonomie muss ich auch sagen, dass alles seine Grenzen hat. Aus diesen Gründen ist der Antrag abzulehnen.

Marcel Budmiger: Es hat mit Transparenz zu tun, wenn sogar dieser Antrag bekämpft werden muss. Heute besteht bereits die Möglichkeit, die Formularpflicht regional oder in einzelnen Gemeinden einzuführen. Mit der aktuellen Regierung ist das leider aber nur auf dem Papier der Fall. Sie hat die Formularpflicht ohne grosse Begründung verweigert, als die Stadt Luzern einen entsprechenden Antrag gestellt hat. Wenn Sie den Gegenvorschlag der GLP ebenfalls ablehnen, führen wir faktisch ein Formularverbot ein oder zumindest, dass die Formularpflicht nie zur Anwendung kommen soll. Was genau haben Sie zu verbergen? Die Mietzinse sind in der Stadt und auf dem Land tatsächlich verschieden, man könnte dies als den Schwachpunkt der Initiative bezeichnen. Aber wenn die Gemeinde nicht einmal selber entscheiden kann, bedeutet das, dass Sie die Probleme der Städte und grossen Gemeinden nicht ernst nehmen. Ich bitte Sie, dem Antrag der GLP zuzustimmen.

Für den Regierungsrat spricht Justiz- und Sicherheitsdirektor Paul Winiker.

Paul Winiker: Gemäss Bundesgericht darf eine Initiative im Gegenentwurf formell und materiell verbessert werden, aber es dürfen keine anderen Fragen beantwortet werden, als mit der Initiative gestellt werden. Der Regierungsrat ist im Einführungsgesetz zum ZGB als anordnende Instanz vorgesehen und wird mit der Initiative nicht infrage gestellt. Der Gegenentwurf will diese Kompetenz an die Gemeinden delegieren und ist deshalb aus rechtlicher Sicht unseres Departementes nicht zulässig. Mögliche zulässige Änderungen im Gegenentwurf wären die Prozentzahl für das Feststellen von Wohnungsmangel, also die Leerwohnungsziffer, der Zeitpunkt für die Erhebung der Leerwohnungsziffer oder das Datum, ab wann das Formular zu verwenden ist. Dieser Gegenentwurf ist aus unserer Sicht formell ungültig, er verstösst gegen das Prinzip der Einheit der Materie. Er will etwas anderes regeln als die ausformulierte Initiative, nämlich die Zuständigkeit betreffend Anordnung der Verwendung des Formulars. Selbst wenn der Gegenentwurf formell gültig wäre, stellt sich noch die Frage nach der Zulässigkeit des Inhalts, wenn man das Bundesrecht zu Rate zieht. Das ZGB sieht vor, dass im Fall von Wohnungsmangel die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären können. Im ZGB wird ein Teil des Kantonsgebietes genannt, aber nicht die Gemeinden. Das wurde vom Gesetzgeber bewusst so formuliert, sonst hätte er im Gesetz die Delegation an die Gemeinden vorgesehen. Das hat er aber nicht getan. Eine Kompetenz bei den Gemeinden bedeutet natürlich auch, dass jede einzelne Gemeinde darüber legiferieren müsste, ob sie diese wolle oder nicht. Die Gemeindevertreter wären darüber nicht gerade begeistert. Unterschiedliche Regelungen auf kleinstem Raum verstärken auch die Rechtsunsicherheit von Gemeinde zu Gemeinde. Das ist nicht im Sinn des Gesetzgebers. Er hat Kantone oder Regionen vorgesehen. Die Delegation der Kompetenz an einzelne Gemeinden ist vom Bundesgesetzgeber nicht gewollt und nicht zulässig. Die Delegation der Kompetenz an Regionen wäre wohl möglich, ist aber kaum praktikabel, weil diese wieder definiert werden müssten. Der Gegenentwurf ist aus Sicht unseres Departementes aus rechtlicher, formeller und materieller Hinsicht so nicht machbar. Ich bitte Sie, den Antrag abzulehnen.

Marcel Budmiger: Heute Morgen hat der Gesundheits- und Sozialdirektor den gesunden Menschenverstand walten lassen und einen Gegenvorschlag zu einer Initiative präsentiert.

Darin wurden Sachen geregelt, die nicht in der Initiative enthalten waren. Im vorliegenden Fall soll das aus formellen Gründen nicht möglich sein. Die Gemeindevertreter müssten trotz Gegenvorschlag nicht zu viel legiferieren, sie könnten auch einfach nichts tun.

Der Rat lehnt den Antrag mit 71 zu 47 Stimmen ab.

Antrag Budmiger Marcel/Reusser Christina zu Ziffer 2: Die Volksinitiative wird angenommen.

Marcel Budmiger: Entscheiden Sie sich für Transparenz und sprechen Sie sich für gute Mietverhältnisse zwischen Vermietern und Mietern aus, und entscheiden Sie sich gegen die schwarzen Schafe, die es leider auch gibt. Mit einem Ja zur Initiative stärken Sie die fairen Vermieter.

Christina Reusser: Es handelt sich um ein einfaches und massvolles Instrument, das Wirkung zeigt. Ich bitte Sie, den Antrag anzunehmen.

Für die Kommission Gesundheit, Arbeit und soziale Sicherheit (GASK) spricht Kommissionspräsident Jim Wolanin.

Jim Wolanin: Die GASK hat den Antrag mit 9 zu 4 Stimmen abgelehnt.

Der Rat lehnt den Antrag mit 72 zu 38 Stimmen ab.

In der Schlussabstimmung lehnt der Rat den Kantonsratsbeschluss über die Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!», wie er aus der Beratung hervorgegangen ist, mit 55 zu 54 Stimmen ab.

Armin Hartmann: Wir befinden uns in einer neuen Legislatur, und offenbar haben noch nicht alle verstanden, dass man dem Kantonsratsbeschluss zustimmen muss, um die Initiative abzulehnen. Deshalb stelle ich einen Rückkommensantrag, um die Schlussabstimmung zu wiederholen.

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag von Armin Hartmann mit 84 zu 27 Stimmen zu, die Schlussabstimmung wird somit wiederholt.

In der definitiven Schlussabstimmung stimmt der Rat dem Kantonsratsbeschluss über die Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!», wie er aus der Beratung hervorgegangen ist, mit 71 zu 40 Stimmen zu.