

Landrat Frederick Hefti
Obere Allmeind 10
8755 Ennenda

Und Mitunterzeichnende

Frau Landratspräsidentin
Daniela Bösch-Widmer
Rathaus
8750 Glarus

Ennenda, 26.06.2024

Motion zum Schutz vor Mangel an erschwinglichem Wohnraum und unrechtmässigen Mietzinserhöhungen

Sehr geehrte Frau Landratspräsidentin

Gestützt auf Artikel 80 der Landratsverordnung erlauben wir uns, uns mit folgendem Antrag an den Regierungsrat zu wenden:

Antrag:

Wir beantragen dem Regierungsrat:

1. Eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, welche gem. Art. 270 Abs. 2 OR die Verwendung des Formulars gem. Art. 269d OR beim Abschluss eines Mietvertrages als obligatorisch erklärt, sobald der Kanton einen Leerstand von unter 1.5% erreicht.
2. Eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, die eine jährliche Überprüfung des Leerstands im Kanton vorsieht. Dabei soll es eine Differenzierung zwischen den drei Gemeinden und den unterschiedlichen Dörfern geben.

Begründung:

In der ganzen Schweiz wird erschwinglicher Wohnraum immer knapper. Im Oktober 2023 waren die Angebotsmieten gemäss dem Homegate-Mietindex schweizweit im Schnitt um 4% gestiegen im Vergleich zum Vorjahr. Im Kanton Glarus ist der Anstieg schweizweit am höchsten. Von Oktober 2022 bis Oktober 2023 sind die Angebotsmieten um 7.5% gestiegen. Da in keinem anderen Kanton ein so hoher Anstieg festzustellen ist, muss Der Kanton Glarus sich für einen drohenden Wohnungsmangel wappnen und seine Mieter*innen schützen.

Der Mangel von erschwinglichen Mietwohnungen basiert oft auf unrechtmässigen Mietzinserhöhungen der Vermieter*innen. Mieter*innen haben eine Frist von 30 Tagen nach Übernahme der Mietsache, um den Mietzins anzufechten. Vermieter*innen sind nicht verpflichtet den vorgängigen Mietzins den Mieter*innen zu melden. Vielmehr müssen die Mieter*innen dies einfordern. Es gibt keine direkten Rechtsfolgen, wenn die Vermieter*innen den Mieter*innen den vorgängigen Mietzins nicht mitteilen. Mieter*innen sind somit wesentlich schlechter gestellt und es kommt deshalb häufig zu unrechtmässigen Mietzinserhöhungen, da nicht über die vorgängigen Mietzinse informiert wird, deshalb nicht zielführend angefochten werden kann und die Frist von 30 Tagen abläuft.

Die geforderte Formularpflicht stellt Vermieter*innen auf keine Weise schlechter. Sie müssen lediglich das kurze und nicht aufwändige Formular ausfüllen und zustellen. Das Ausfüllen nimmt wenig Zeit in Anspruch. Auch die Kantone Zürich und Genf haben diese Formularpflicht eingeführt. Der Kanton Glarus kann sich daran orientieren (**Beilage**).

Nach Zustellung des Formulars beginnt die Frist der Mietzinsanfechtung normal zu laufen. Die Position der Mieter*innen wird hierdurch aber gestärkt. Mit der Einführung der Formularpflicht entsteht kein grosser Mehraufwand und es kann unrechtmässigen Mietzinserhöhungen wirkungsvoll begegnet werden. Vermieter*innen haben nichts zu befürchten, solange sie sich im gesetzlichen Rahmen der erlaubten Mietzinserhöhung bewegen. Weniger unrechtmässige Mietzinserhöhungen führen gleichzeitig zu einem weniger starken Anstieg der Mieten im Allgemeinen.

Art. 270 Abs. 2 OR gibt den Kantonen die Möglichkeit bei Wohnungsmangel ein Formular i.S.v. Art. 269d OR einzuführen. Bei diesem Formular müssen Vermieter*innen angeben, wieviel der vorherige Mietzins betrug. Die Frist zur Mietzinsanfechtung beginnt erst mit Zustellung des Formulars zu laufen.

Der Kanton Glarus hatte 2022 einen Leerstand von 1.77%. Dies ist sehr wenig und bereits bei geringem Zuwachs kann sich die Situation zuspitzen. Allgemein bewegt sich der Trend in der Schweiz zu noch weniger Leerstand. Mit einer solchen geforderten gesetzlichen Grundlage, würden die Massnahmen zur Verhinderung von einem Mangel an erschwinglichem Wohnraum Anwendung finden, sobald die Situation im Kanton Glarus nicht mehr tragbar ist. Solange noch kein Wohnungsmangel herrscht, bliebe alles wie bisher. Es handelt sich beim Antrag lediglich um einen Schutzmechanismus, welcher in einem akuten Wohnungsmangel automatisch zum Einsatz käme.

Die Unterzeichneten danken dem Rat im Voraus für die Unterstützung der Motion.

Mit freundlichen Grüssen

Frederick Hefti

Rahel N. Isenegger