

Per E-Mail an: anna.rueefli@ddi.so.ch

Departement des Innern DDI
Departementssekretariat
Ambassadorsenhof
Riedholzplatz 3
4509 Solothurn

Solothurn, 22. Dezember 2025

Vernehmlassung

Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB); Schaffung der gesetzlichen Grundlage zur Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur obgenannten Vorlage und machen vom Recht zur Vernehmlassung hiermit innert Frist Gebrauch.

1. Einleitung und integrale Ablehnung

Die Kantonsratsfraktion unserer Partei hat den Auftrag Christof Schauwecker (Grüne, Zuchwil), Formularpflicht bei neuen Mietverträgen (A 155/2024) in der Abstimmung vom 27. März 2024 **ein-stimmig abgelehnt**. Es wird auf die damaligen Voten aus der Fraktion verwiesen, welche unverändert Gültigkeit haben.

Die FDP.Die Liberalen Kanton Solothurn verweigert sich gegenüber einer eigentumsfeindlichen und bürokratiebefuernden Haltung, und zwar in der Überzeugung, dass die Einführung einer Formularpflicht für neue Mietverträge weder erforderlich noch für die Mieterschaft hilfreich ist. Sie bedeutet einen bürokratischen Aufwand für den Kanton (mehr Schlichtungsverfahren, statistische Abklärungen) und die Gemeinden (Formulare) ohne jeden Mehrwert. Im Gegenteil, ein investitionsfeindliches Klima verhindert die Schaffung von Wohnraum, anstatt diese zu unterstützen.

Vor diesem Hintergrund ist in Aussicht zu nehmen, dass sich die FDP-Mitglieder im Kantonsrat auch zukünftig unverändert verhalten werden und, dass die FDP sich auch in einer zu erwartenden Volksabstimmung entsprechend positionieren wird.

2. Inhaltliches

a. Fehlende Wohnungsknappheit

Im Kanton Solothurn standen gemäss neusten Zahlen per 1. Juni 2025 über 3'000 Wohnungen leer, und zwar Wohnungen in jeder Grösse und in jeder Gemeinde, in Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Es gibt wenige, einzelne Gemeinden, die eine tiefe Leerwohnungsziffer haben, aber das muss nicht zwingend ein Mangel bedeuten, sondern kann auch mit der fehlenden Nachfrage zusammenhängen - zumal dann nicht gebaut wird. Eine Leerwohnungsziffer von 0 % – wie etwa in Kammersrohr – ist kaum Ausdruck einer Wohnungsnot, sondern vielmehr der Struktur eines kleinen Dorfes. Es ist folglich nicht zu erwarten, dass die Formularpflicht an dieser Ausgangslage etwas zu ändern vermöge. Es gilt anzuerkennen, dass es Gemeinden mit hoher Eigentumsquote und wenig Mietwohnungen gibt, ein Formular ändert dort weder etwas an der sozialen Struktur noch an den Mietzinsen. Das Gleiche muss aber auch für die Stadt Solothurn gelten: Es gibt auch dort erstens freie Wohnungen und zweitens keinen Anspruch ennet der Stadtgrenze wohnen zu dürfen. Strukturelle Probleme sehen anders aus.

In der Schweiz kennen von den 26 Kantonen nur 10 eine teilweise Formularpflicht bei neuen Mietverträgen, im Unterschied zum Kanton Solothurn eher diejenigen Kantone mit einem knappen Leerwohnungsbestand. Einzelne Kantone haben die nutzlose Formularpflicht wieder abgeschafft (ZH [vor der Wiedereinführung], NW). Der Kanton Solothurn hingegen befindet sich am anderen Ende der Skala, er weist die zweithöchste Leerwohnungsquote der gesamten Schweiz aus. Dass die Formularpflicht keine preisdämpfende Wirkung zur Folge hat, wurde bereits mehrfach festgestellt.

Sodann ist es wichtig zu erkennen, dass die Formularpflicht der Mieterschaft keine neuen Rechte gewährt. Auch ohne Formularpflicht ist jede Mietpartei berechtigt, den Vormietzins in Erfahrung zu bringen (Art. 256a Abs. 2 OR) und diesen unabhängig von der Formularpflicht anzufechten. Die Bestimmungen über die Festlegung des Mietzinses bleiben von einer Formularpflicht unverändert.

b. Wohnraum statt Bürokratie

Nicht Formulare bauen Wohnungen, sondern investitionswillige Menschen.

In den vergangenen Jahren ist eine Bewegung im Wohnungsmarkt zu beobachten, weg von privaten Investoren hin zu institutionellen. Diese Entwicklung wird durch zunehmende Bürokratisierung befeuert - zum Nachteil der Mieterschaft. Wirtschaftlich betrachtet wird Wohnraum geschaffen, wenn dies attraktiv ist. Investitionsfeindlich sind dabei administrative Hürden, seien dies raumplanerischer oder denkmalschützerischer Natur oder auch der Bürokratie geschuldet.

Eine hohe Regulierungsdichte, führt zu einem Rückzug der privaten Eigentümer aus dem Mietwohnungsmarkt. Bestes Beispiel hierfür ist Genf, welcher mit der grössten Regulierungsdichte nur 22,9 % Private als Mietwohnungseigentümer aufweist, in Solothurn sind es noch ganze 48,6%! Diese Vermietenden werden mit der Formularpflicht abgestraft und aus dem Markt gedrängt. Diese ist somit wiederum ein Mosaikstein mehr, hin zu einer investitionsfeindlichen Umgebung. Während die Wirkung von Formularen auf Mietzinsen marginal bis inexistent ist, hemmen sie nachweislich Investitionen und Neubauten.

Die Formularpflicht führt im Weiteren zu vermehrter Bürokratie auf allen Stufen. So haben die Kantone dafür zu sorgen, dass auf den Gemeinden Formulare zur Verfügung stehen (Art. 19 Abs. 4 VMWG) und es ist mit einer steigenden Zahl nutzloser Schlichtungsverfahren zu rechnen, welche von den Oberämtern zu bewältigen sein werden.

Das zusätzliche Ausfüllen eines Formulars – neben dem Mietvertrag, der bereits die Mietzinsangaben enthält – stellt für Vermietende eine weitere Formhürde dar. Denn auf dem Formular muss auch eine Begründung für den neuen Anfangsmietzins angebracht werden. Private Vermieter sind mit den strengen Vorgaben an die Begründung vielfach überfordert. Unklare Begründungen führen zur Nichtigkeit des vereinbarten und von der Mietpartei unterzeichneten Anfangsmietzinses. Lange

komplizierte Verfahren für die gerichtliche Festlegung des Anfangsmietzinses sind die Folge. Diesem Mehraufwand steht kein angemessener Mehrwert für die Mieterseite gegenüber.

Zwischenfazit: Im Kanton Solothurn besteht kein Wohnungsmangel, es ist auch komplett sinnbefrei, einzelne Gemeinden isoliert zu betrachten. Die bundesrechtlichen Voraussetzungen einer Formularpflicht sind nicht gegeben. Das Bundesrecht sieht zudem auch ohne Formularpflicht die gleichen Schutzmechanismen vor, ausser Bürokratie auf allen Stufen wird kein Mehrwert geschaffen.

c. Weitere «alternative Fakten» im Vernehmlassungsentwurf

Wenn der Regierungsrat im Vernehmlassungsentwurf (Ziffer 1.4.) einen «deutlichen Anstieg der Nebenkosten infolge der Energiemangellage» sowie «im Zuge der Zinswende steigenden Referenzzinssatz» anführt, dann entspricht diese Darstellung nicht der aktuellen Faktenlage. Der Referenzzinssatz wurde am 4. März 2025 und am 2. September 2025 zweimal in Folge gesenkt. Die Energiepreise sind seit 2023 (Strom, Gas, Öl und Pellets) deutlich sinkend, der Strompreis leicht verzögert zu den anderen.

Soweit im Vernehmlassungsentwurf andere steigende Lebenshaltungskosten zitiert werden, so ist dies als nicht haltbar zurückzuweisen. Im Ergebnis wird hergeleitet, dass die Vermietenden die Krankenkassen subventionieren sollen.

d. Die Vorlage im Einzelnen

Formularpflicht (Ziffer 2.1.)

Aus den obgenannten Gründen lehnt die FDP.Die Liberalen die Formularpflicht rundweg ab. Sollte eine Vorlage in den Kantonsrat kommen, so wird die amteiweise Betrachtung ebenso abgelehnt, wie die fixe Schwelle von 1,5% sowie die auch die zwingende Bindung an die Statistik. Wenn schon, dann ist die Entwicklung jeweils zu beobachten und zu antizipieren, andernfalls eine alternierende Einführung und Aufhebung droht. Die Vorlage ist wie folgt anzupassen:

Antrag:

Es ist anstelle des Wortlauts im Entwurf eine Kann-Bestimmung zu schaffen, wonach der Regierungsrat die Formularpflicht einführen *kann*, wenn der Leerwohnungsbestand während zwei Jahren in Folge im ganzen Kanton unter 1,5% liegt.

Überführung der Zuständigkeitsvorschriften im Bereich Wohnen und Miete in das EG (Ziffer 2.2)

Dieser Teil der Vorlage ist nicht bestritten.

Freundliche Grüsse

Sig. Sabrina Weisskopf
Parteipräsidentin
FDP.Die Liberalen Kanton Solothurn

Sig. Daniel Cartier
Fraktionssekretär
FDP.Die Liberalen Kanton Solothurn