

# Stellungnahme

vom 21. Januar 2026

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

## Stellungnahme der Solothurner Handelskammer

**Die Solothurner Handelskammer lehnt die geplante Einführung einer Formularpflicht bei neuen Mietverträgen ab. Im Kanton Solothurn besteht kein genereller Wohnungsmangel und die bestehenden bundesrechtlichen Bestimmungen im Mietrecht bieten bereits heute ausreichenden Schutz. Die Vorlage schafft zusätzlichen administrativen Aufwand und Rechtsunsicherheit, ohne einen erkennbaren Mehrwert für den Wohnungsmarkt zu bringen.**

Die Solothurner Handelskammer (SOHK) vertritt die Interessen von rund 600 Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit über 33'000 Beschäftigten im Kanton Solothurn. Für die Wirtschaft ist ein funktionierender Wohnungsmarkt ein wichtiger Standortfaktor. Ebenso zentral ist jedoch ein verlässlicher, investitionsfreundlicher und verhältnismässiger regulatorischer Rahmen.

### 1. Gesamtbeurteilung

Die SOHK lehnt die Vorlage zur Einführung einer Formularpflicht bei neuen Mietverträgen ab. Aus Sicht der Wirtschaft ist die vorgeschlagene Regelung weder notwendig noch verhältnismässig und sie ist nicht geeignet, die bestehenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam zu lösen.

Das geltende Mietrecht auf Bundesebene enthält bereits heute umfassende Schutzmechanismen gegen missbräuchliche Mietzinse. Zudem hat die Rechtsprechung des Bundesgerichts in den vergangenen Jahren zentrale Fragen zur Berechnung und Beurteilung von Anfangsmietzinsen präzisiert. Vor diesem Hintergrund ist kein zusätzlicher kantonaler Regelungsbedarf erkennbar.

### 2. Kein ausgewiesener Wohnungsmangel im Kanton Solothurn

Der Kanton Solothurn weist im interkantonalen Vergleich weiterhin eine überdurchschnittlich hohe Leerwohnungsziffer auf. Auch wenn kantonsintern Unterschiede zwischen Regionen und Gemeinden bestehen, kann insgesamt nicht von einer Wohnungsnot gesprochen werden.

Die im Entwurf vorgesehene Definition des Wohnungsmangels anhand einer fixen Leerwohnungsziffer von 1,5 Prozent erachtet die SOHK als zu schematisch. Solche Schwellenwerte bilden die tatsächlichen Verhältnisse auf den lokalen Wohnungsmärkten nur ungenügend ab. Insbesondere in kleineren Gemeinden sagen sehr tiefe oder auch null Prozent Leerstände wenig über eine tatsächliche Mangelsituation aus, sondern sind häufig strukturell bedingt.

Aus Sicht der Wirtschaft ist zudem kritisch, dass mit der vorgesehenen Regelung einzelne Regionen oder Amteien isoliert betrachtet werden sollen. Der Wohnungsmarkt funktioniert nicht entlang administrativer Grenzen, sondern ist regional und funktional verflochten.

### 3. Bestehender Mieterschutz ist ausreichend

Das heutige Mietrecht bietet den Mieterinnen und Mietern bereits wirksame Instrumente zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. Auch ohne Formularpflicht besteht ein Anspruch auf Auskunft über den Vormietzins sowie die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten.

Die Einführung einer Formularpflicht schafft keine neuen materiellen Rechte für die Mieterschaft. Sie führt lediglich zu zusätzlichen formellen Anforderungen für die Vermietenden. Die Annahme, dass dadurch eine relevante mietzinsdämpfende Wirkung erzielt wird, ist nicht belegt. Erfahrungen aus anderen Kantonen zeigen, dass der Effekt auf das Mietzinsniveau gering ist, während der administrative Aufwand spürbar zunimmt.

#### **4. Zusätzliche Bürokratie und negative Investitionsanreize**

Aus Sicht der SOHK ist festzuhalten, dass zusätzlicher Wohnraum nicht durch neue Formulare entsteht, sondern durch Investitionen. Diese setzen verlässliche Rahmenbedingungen und eine möglichst geringe administrative Belastung voraus.

Die vorgeschlagene Formularpflicht erhöht die Regulierungsdichte im Mietwohnungsmarkt. Besonders betroffen sind Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Vermieterinnen und Vermieter, die einen wesentlichen Beitrag zum Angebot an Mietwohnungen leisten. Zusätzliche formelle Anforderungen und rechtliche Risiken wirken investitionshemmend und können dazu führen, dass sich Akteure aus dem Mietwohnungsmarkt zurückziehen.

Gerade vor dem Hintergrund steigender Baukosten, hoher regulatorischer Anforderungen im Planungs- und Baubereich sowie eines anspruchsvollen Zinsumfelds ist Zurückhaltung bei weiteren Regulierungen angezeigt. Die neue Regelung führt zu zusätzlicher Bürokratie

#### **5. Rechtsunsicherheit und zusätzlicher Vollzugsaufwand**

Die Formularpflicht ist mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden. Formfehler oder ungenügende Begründungen können zur Nichtigkeit des Anfangsmietzinses führen und langwierige Verfahren nach sich ziehen. Dies betrifft insbesondere kleinere und private Vermietende, die nicht über spezialisierte rechtliche Unterstützung verfügen.

Zudem ist mit einer Zunahme von Schlichtungsverfahren zu rechnen. Dies führt zu zusätzlichem Aufwand bei den zuständigen Behörden, ohne einen erkennbaren Mehrwert für den Wohnungsmarkt.

#### **6. Schlussfolgerung und Antrag**

Zusammenfassend hält die SOHK fest, dass im Kanton Solothurn kein genereller Wohnungsmangel besteht, dass die bestehenden mietrechtlichen Vorschriften ausreichend sind und dass die geplante Formularpflicht weder notwendig noch zielführend ist. Die Vorlage schafft zusätzliche Bürokratie, erhöht die Rechtsunsicherheit und wirkt investitionshemmend, ohne nachweisbaren Nutzen zu bringen.

Die Solothurner Handelskammer beantragt deshalb, auf die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen zu verzichten und die Vorlage abzulehnen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Solothurner Handelskammer



**Daniel Probst**  
Direktor