



Beschluss des Stadtrats

vom 6. September 2023

GR Nr. 2023/312

Nr. 2483/2023

Dringliche Schriftliche Anfrage von Lisa Diggelmann, Pascal Lamprecht und 30 Mitunterzeichnende betreffend Anstieg Referenzzinssatz, betroffene Mietverträge in der Stadt, Entwicklung der jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe, Gründe für bekannte missbräuchliche Mietzinserhöhungen und Haltung zu einer periodischen Mietzinskontrolle sowie vom Bund erwartete Massnahmen zur Dämpfung der Mietzinserhöhungen

Am 21. Juni 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Lisa Diggelmann, Pascal Lamprecht (beide SP) und 30 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/312, ein:

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 von 1,25 Prozent auf 1,5 Prozent gestiegen. Einige Vermieter haben nun das Recht, ihre Mieten um bis zu 3 Prozent zu erhöhen. Ausserdem ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz weiter steigen wird, vermutlich bereits im Dezember auf 1,75 Prozent. Zusammen mit der Erhöhung im Juni 2023 würde dies für viele Mieter:innen zu einer Mietzinserhöhung von bis zu sechs Prozent führen.

Gemäss Schätzungen der Zürcher Kantonalbank sind rund die Hälfte aller Mietverträge von einer solchen Mietzinserhöhung betroffen. Das sind mehr als eine Million Haushalte.

Diese Mietzinserhöhung verschärft eine bereits kritische Situation: Eine Studie des unabhängigen Institutes Büro BASS im Auftrag des Mieterverbandes zeigt, dass die Mieten gegenüber dem Gesetz um rund 40 % zu hoch sind. In konkreten Zahlen heisst dies, die Mietenden haben im Jahr 2021 10,5 Milliarden Franken zu viel bezahlt respektive pro Haushalt und Monat 370 Franken.

Hinzu kommt: Steigende Preise bei Gas- und Heizöl erhöhen die Nebenkosten laufend. Die Krankenkassenprämien werden auf 2024 voraussichtlich weiter steigen. Gleichzeitig stagnieren Löhne und Renten. Den Menschen bleibt so immer weniger Geld zum Leben, die Kaufkraft ist unter Druck.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in der Stadt Zürich voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?
2. Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der AHV/IV-Zusatzleistungen? Um wieviel werden die Wohnzuschüsse ansteigen müssen, wenn die Mieten nun aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?
3. Wie kann der Stadtrat sicherstellen, dass sich alle Mieter:innen ohne grossen Aufwand darüber informieren können, ob eine angekündigte Mietzinserhöhung nicht zulässig bzw. missbräuchlich ist, und wie sie in solchen Fällen vorzugehen können?
4. Welches sind die häufigsten Gründe für dem Stadtrat bekannte missbräuchliche Mietzinserhöhungen?
5. Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieter:innen bei der Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten zu unterstützen?
6. Unterstützt der Stadtrat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiten Massnahmen können in Zürich unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen, und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?
7. Welche Massnahmen erwartet die Stadt Zürich vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?



2/4

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in der Stadt Zürich voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?

Der Stadtrat hat keine vertieften Kenntnisse und keinen Zugang zu Daten über private Mietverträge. Anhand von gesamtschweizerischen Schätzungen des Direktors des Bundesamts für Wohnungswesen und des Anteils an Mietwohnungen in der Stadt Zürich lässt sich ableiten, dass rund die Hälfte aller Mieten bald erhöht werden könnten (NZZ 2. Juni 2023, S. 21, «Die Hälfte aller Mieten könnte bald erhöht werden»). Übertragen auf die Anzahl Mietwohnungen würde das knapp über 100 000 Wohnungen in der Stadt Zürich betreffen.

Frage 2

Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der AHV/IV-Zusatzleistungen? Um wieviel werden die Wohnzuschüsse ansteigen müssen, wenn die Mieten nun aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?

Je nach System (Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen) regeln unterschiedliche Mechanismen die Übernahme der Mietkosten. In der Sozialhilfe beträgt der jährliche Aufwand für Mieten inklusive Nebenkosten 76,3 Millionen Franken und bei den Ergänzungsleistungen (inklusive Gemeindegzuschüsse) 162 Millionen Franken.

Die Wohnzuschüsse können nach dem Anstieg des Referenzzinssatzes nicht einfach prozentual hochgerechnet werden, weil beide Systeme gedeckelt sind: bei der Sozialhilfe mit abgestuften Obergrenzen der Sozialbehörde für die Wohnkosten (AS 851.121: «Richtlinie für die Bemessung der Logiskosten im Unterstützungsbudget») und bei den Ergänzungsleistungen (inkl. Gemeindegzuschüsse) mit vorgegebenen maximal jährlichen Mieten gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. b Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) und Art. 4. Abs. 2 lit. b Zusatzleistungsverordnung.

In der Sozialhilfe wird die «Richtlinie für die Bemessung der Logiskosten im Unterstützungsbudget» (AS 851.121) in regelmässigen Abständen auf die ortsüblichen Verhältnisse geprüft. Momentan läuft eine Überprüfung, die spätestens im Frühling 2024 der Sozialbehörde vorgelegt wird. Die anrechenbare Miete bei den Ergänzungsleistungen wurde per Januar 2023 um rund 6 % erhöht.

Frage 3

Wie kann der Stadtrat sicherstellen, dass sich alle Mieter:innen ohne grossen Aufwand darüber informieren können, ob eine angekündigte Mietzinserhöhung nicht zulässig bzw. missbräuchlich ist, und wie sie in solchen Fällen vorzugehen können?

Die Mitarbeitenden des Sozialdepartements mit Kontakt zu Klientinnen und Klienten wurden in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Zürich zum Thema geschult. Für vulnerable Personengruppen wurde über das Zürcher Auffangnetz (ZAN) und die Verwaltung eine Sensibilisierungskampagne mit Plakaten und Merkblättern gestartet. Auf diesen Plakaten sind die wichtigsten Informationen enthalten, und niederschwellige Anlaufstellen zur Unterstützung werden genannt.



3/4

Der Stadtrat stellt auch fest, dass die Thematik intensiv in den Medien diskutiert wird, und weist auf den öffentlich verfügbaren Mietzinsrechner des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich hin, welcher weiterhilft (<https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/mietzinsrechner.html>).

Frage 4

Welches sind die häufigsten Gründe für dem Stadtrat bekannte missbräuchliche Mietzinserhöhungen?

Mietzinse sind gemäss Art. 269 OR missbräuchlich, «wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen». Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Wohnung teurer ist, als andere vergleichbare Wohnungen im Umfeld (Orts- und Quartierüblichkeit). Die Stadt hat keinen Zugang zu Statistiken über die Häufigkeit missbräuchlicher Mietzinserhöhungen.

Frage 5

Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieter:innen bei der Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten zu unterstützen?

Wie in der Antwort zur Frage 5 in GR Nr. 2022/58 ausgeführt, existieren für vulnerable Bevölkerungsgruppen in der Stadt Zürich Unterstützungsangebote. So helfen die Sozialen Dienste der Stadt Zürich (SOD) ihren Klientinnen und Klienten (auch solchen, die keine Sozialhilfe beziehen) je nach konkreter Situation bei einer Anfechtung des Mietzinses und machen sie proaktiv auf diese Möglichkeit aufmerksam. Nach einer Ersteinschätzung können die SOD die Mietenden zudem auch an passende Drittstellen verweisen, sie selbst umfassend beraten und unterstützen oder ihnen eine externe Rechtsvertretung vermitteln und sie bei finanziellen Fragen zu Mietbelangen unterstützen. Die Unterstützung weiterer Kreise von Mietenden erfolgt aus Sicht des Stadtrats idealerweise über die bewährten Kanäle, insbesondere über den Mieterinnen- und Mieterverband (vgl. Antwort zur Frage 4 in GR Nr. 2022/58).

Frage 6

Unterstützt der Stadtrat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiten Massnahmen können in Zürich unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen, und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?

Wie in der Antwort zur Frage 6 in GR Nr. 2022/58 dargelegt, ist gemäss Art. 109 Abs. 1 Bundesverfassung (BV) der Bund für den Erlass von Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, zuständig. Dabei handelt es sich um eine sachlich begrenzte, verpflichtende Kompetenz mit nachträglich derogatorischer Wirkung. Da der Bund diesen Bereich gestützt auf seine Zivilrechtskompetenz grundsätzlich erschöpfend geregelt hat, verbleibt den Kantonen und damit auch den Gemeinden kaum Spielraum. Insbesondere ist es den Gemeinden verwehrt, eigene, für Mietverträge in ihrem Gebiet geltende Regelungen im Sinne der der Fragestellenden zu erlassen, die mit der Missbrauchsgesetzgebung des Bundes (Art. 269 ff. OR) im Widerspruch stehen. Eine Anpassung der Missbrauchsgesetzgebung im Sinne eines verstärkten Mieterschutzes (wozu auch eine obligatorische Renditenkontrolle bei allen Mietverhältnissen gehören würde) müsste auf Bundesebene angestrebt werden.



4/4

Der Stadtrat steht einem guten Mieterschutz, wozu auch eine Renditenkontrolle beitragen würde, positiv gegenüber und verweist auf den beachtlichen Aufwand, der mit den notwendigen Kontrollen einher gehen dürfte. Heute erfolgen solche Kontrollen in Einzelfällen in Verfahren vor Schlichtungsbehörden und Mietgerichten.

Der Stadtrat ist bestrebt, im Sinne der städtischen Wohnpolitik und des «Drittelsziels» (Art. 18 Abs. 3 Gemeindeordnung, AS 101.100) die Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen zu Kostenmiete voranzutreiben. Bei diesen sind überhöhte Mietzinsen ausgeschlossen.

Frage 7

Welche Massnahmen erwartet die Stadt Zürich vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?

Als zentral erachtet der Stadtrat ein grösseres Engagement des Bundes zur Förderung von gemeinnützigen Wohnungen zu Kostenmiete. Die Kostenmiete dämpft die langfristige Preisspirale, die mit fortlaufenden Bodenpreissteigerungen bei entsprechenden Verkäufen verknüpft ist. Des Weiteren traten die Stadt Zürich und der Städteverband im Rahmen des wohnpolitischen Runden Tisches des Bundesrats vom April 2023 für verschiedene Massnahmen ein. Dies waren insbesondere ein Vorkaufsrecht der Gemeinden für Bauland und Liegenschaften, eine transparente Bekanntmachung der Mietpreise der früheren Mieterschaft (z. B. Wiedereinführung der Formularpflicht) mit teilweiser Beschränkung der Mietzinse bei Wiedervermietung, Anpassungen in der Raumplanung (etwa die Möglichkeit zur Bezeichnung von Regionen mit einem Anteil von preisgünstigem Wohnraum), und mehr Einfluss auf gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Auch wäre im Mietrecht die langfristig übliche Praxis explizit zu verankern, wonach bei Anfechtungen von Anfangsmietzinsen die Beweislast bei der Vermieterschaft liegen soll. Schliesslich sind auch auf Bundesebene Massnahmen zur Reduktion des Wohnflächenverbrauchs zu prüfen, um den Nachfragedruck beim nicht vermehrbaren Gut Boden und die damit verbundenen Preissteigerungen auf lange Sicht zu reduzieren.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti