



Beschluss des Stadtrats

vom 1. Juni 2022

GR Nr. 2022/58

Nr. 463/2022

Schriftliche Anfrage von Marco Denoth und Florian Utz betreffend Entwicklung der Mieten in der Stadt Zürich, Ausmass der illegalen Renditen, Erhebung zu den Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln, Information der Mieterinnen und Mieter bezüglich ihrer Rechte und Unterstützung bei der Anfechtung der Mieten sowie mögliche Massnahmen gegen die illegalen Renditen

Am 2. März 2022 reichten Gemeinderat Marco Denoth und Gemeinderat Florian Utz (beide SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/58, ein:

Die Mieten in der Stadt Zürich steigen seit über 20 Jahren massiv; die Angebotsmieten haben sich seit 1999 um ganze 85% erhöht. Während der Anteil gemeinnütziger Wohnungen seit Jahren stagniert, besitzen Immobilienkonzerne und institutionelle Anlegerinnen einen immer grösseren Anteil der Wohnungen in der Stadt Zürich. Indem sie teilweise massiv überhöhte Renditen erzielen, bereichern sie sich schamlos auf Kosten der Mieterinnen und Mieter.

Obwohl das Obligationenrecht in der Schweiz überhöhte Renditen verbietet, wird es in der Realität nicht durchgesetzt. Es gilt nämlich der Grundsatz „wo kein Kläger, da keine Richterin“: Mieterinnen und Mieter müssten überhöhte Anfangsmietzinse anfechten und bei Reduktionen des Referenzzinssatzes eine Mietsenkung verlangen. Die Hürde ist dabei hoch, fehlt doch vielen Mieterinnen und Mietern das Wissen über ihre Rechte. Zudem haben mache Personen auch Bedenken, ohne juristische Unterstützung gegen ihre Vermieterin bzw. ihren Vermieter vorzugehen.

Die übersetzten Renditen führen gemäss einer Raiffeisen-Studie dazu, dass die Mieten in der Schweiz im Schnitt um rund 40% zu hoch sind - eine Zahl, die für Zürich wahrscheinlich noch höher ausfällt. Diesen Missstand bestätigt nun auch eine neue Studie des Büros BASS im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands. Sie zeigt, dass die Mieterinnen und Mieter schweizweit in den letzten 15 Jahren 78 Milliarden Franken zu viel bezahlt haben. Neben anderen Massnahmen - insbesondere einer Erhöhung des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen - würde auch eine effektive Durchsetzung des Mietrechts verhindern, dass die Mietzinsspirale immer schneller dreht.

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

1. Weiss der Stadtrat, wie viele Mieterinnen und Mieter in der Stadt Zürich eine illegale Rendite finanzieren müssen? Wenn nicht, bitten wir um eine entsprechende Schätzung?
2. Kann der Stadtrat beziffern, wie viel Geld die Mieterinnen und Mieter in der Stadt sparen könnten, wenn sich alle Vermieterinnen und Vermieter an die Vorgaben des Obligationenrechts halten würden?
3. Erhebt die Stadt, wie stark die Mieten bei Mieterwechseln in der Stadt Zürich pro Wohnung durchschnittlich erhöht werden? Wenn nein, ist der Stadtrat bereit, dies inskünftig zu erheben? Wenn nein, weshalb nicht?
4. Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieterinnen und Mieter bei Mieterwechseln systematisch und aktiv über ihre Rechte zu informieren? Wenn nein, weshalb nicht?
5. Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieterinnen und Mieter bei der Anfechtung von Mieten zu unterstützen? Wenn nein, weshalb nicht?
6. Welche weiteren Massnahmen könnte die Stadt ergreifen, um gegen illegale Renditen vorzugehen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:



2/4

Frage 1

Weiss der Stadtrat, wie viele Mieterinnen und Mieter in der Stadt Zürich eine illegale Rendite finanzieren müssen? Wenn nicht, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.

Dem Stadtrat ist nicht bekannt, bei wie vielen Wohnungsmietverhältnissen in der Stadt Zürich ein Mietzins besteht, mit dem ein «übersetzter Ertrag erzielt» wird im Sinne von Art. 269 Obligationenrecht (OR) und kein Ausnahmetatbestand im Sinne von Art. 269a bis Art. 269c OR vorliegt. Die gesetzlichen Grundlagen lassen die nicht automatische Weitergabe von Mietzinssenkungen (unter Aufrechnung von Erhöhungsansprüchen der Vermieterschaft) im laufenden Mietverhältnis oder die Bemessung des Anfangsmietzinses nach Marktmiete beziehungsweise Vergleichsmiete grundsätzlich zu.

Eine Schätzung dazu für die Stadt Zürich ist auch unter Bezug der in der Anfrage erwähnten, vom Mieterinnen- und Mieterverband in Auftrag gegebenen Studie des Büros BASS «Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006–2021» kaum möglich.

Zu dieser Studie ist Folgendes zu bemerken: Ihr Kernthema ist der Vergleich, wie sich die Mietzinse unter Berücksichtigung der Entwicklung der allgemeinen relevanten Kostenfaktoren (Referenzzinssatz, Teuerung und allgemeine Kostensteigerung) hätten entwickeln müssen (Soll-Entwicklung) und wie sie sich tatsächlich entwickelt haben (Ist-Entwicklung). Dabei wurde auf den auf landesweiten Daten basierenden Mietpreis-Index abgestellt.

Wie auch in der Studie festgehalten wird, handelt es sich bei der festgestellten Differenz der Soll- und Ist-Entwicklung der Mietzinse um eine pauschal geschätzte rein theoretische Grösse, die auf den genannten allgemeinen Kostenfaktoren basiert. Die Studie bezieht zum Beispiel nicht in die Betrachtung ein, dass Anfangsmietzinse bei Mieterwechseln erst dann unrechtmässig sind, wenn die Mietzinserhöhung «erheblich» über dem bisherigen Mietzins zu liegen kommt (Art. 270 OR) und dass eine rechtmässige Aufrechnung von Ansprüchen aufgrund von Investitionen der Vermieterschaft gegenüber Mietzinssenkungsansprüchen der Mieterschaft erfolgt. Dies begrenzt entsprechend die Aussagekraft der Zahlen der BASS-Studie.

Für eine genauere Ermittlung der Anzahl betroffener Haushalte wäre eine Einzelobjektbetrachtung notwendig, wozu aber weder gesamtschweizerisch, noch für die Stadt Zürich abrufbare Daten zur Verfügung stehen.

Frage 2

Kann der Stadtrat beziffern, wie viel Geld die Mieterinnen und Mieter in der Stadt sparen könnten, wenn sich alle Vermieterinnen und Vermieter an die Vorgaben des Obligationenrechts halten würden?

Eine Grobschätzung der theoretischen Grösse, wie sie die BASS-Studie für die gesamte Schweiz ermittelt hat, ergäbe für die Stadt Zürich eine Differenz von gegen sieben Milliarden Franken Mietzinsen in den sechzehn Jahren 2006 bis 2021 oder etwas mehr als 400 Millionen Franken im Durchschnitt pro Jahr zwischen obgenanntem theoretischem Mietzins und den gemessenen Mietpreisen. Diese Zahl hat aber, wie unter Frage 1 ausgeführt, nur begrenzte Aussagekraft.



3/4

Frage 3

Erhebt die Stadt, wie stark die Mieten bei Mieterwechseln in der Stadt Zürich pro Wohnung durchschnittlich erhöht werden? Wenn nein, ist der Stadtrat bereit, dies inskünftig zu erheben? Wenn nein, weshalb nicht?

Zwar führt die Stadt Zürich aktuell eine eigene städtische Mietzinserhebung durch, die voraussichtlich ab Herbst 2022 verfügbar sein wird. Aber auch mit dieser Erhebung wird nicht ermittelbar sein, wie stark die Mieten bei Mieterwechseln erhöht werden. Aufgrund fehlender Informationspflichten seitens der Eigentümerschaften stellt auch die neue Erhebung auf freiwillige Stichprobenerhebungen ab. Sie ermöglicht deshalb nur Resultate auf aggregierter Stufe und nicht bezogen auf einzelne Wechsel von Mieterinnen und Mietern.

Frage 4

Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieterinnen und Mieter bei Mieterwechseln systematisch und aktiv über ihre Rechte zu informieren? Wenn nein, weshalb nicht?

Was die Information über die Höhe des vom Mietvorgänger oder der Mietvorgängerin bezahlten Mietzinses anbelangt, ist dieses Anliegen durch die Formularpflicht (Art. 270 Abs. 2 OR) erfüllt, wie sie im Kanton Zürich für die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen besteht.

Was weitere Aspekte der Unterstützung für Mietende angeht, gibt es in der Stadt Zürich verschiedene kostengünstige oder gar kostenlose Anlaufstellen für Mieterinnen und Mieter, die sich über die Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses oder zur Überprüfung des Mietzinses im laufenden Mietverhältnis erkundigen wollen. Zu nennen sind hier insbesondere die Rechtsauskunftsstellen des Bezirksgerichts Zürich (Schlichtungsbehörde) und des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MZV). Der MVZ bietet seine persönlichen Beratungen zudem in elf verschiedenen Sprachen an, womit auch die meisten fremdsprachigen Personen Zugang zu diesen (für Mitglieder kostenlosen) Beratungen haben. Der Stadtrat erachtet es daher nicht als sinnvoll, die bestehenden Angebote durch solche der Stadt Zürich zu ergänzen.

Frage 5

Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieterinnen und Mieter bei der Anfechtung von Mieten zu unterstützen? Wenn nein, weshalb nicht?

Für vulnerable Bevölkerungsgruppen existieren in der Stadt Zürich bereits Unterstützungsangebote. So helfen die Sozialen Dienst 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 eine passende Drittstelle verweisen, sie selbst umfassend beraten und unterstützen oder ihnen eine externe Rechtsvertretung vermitteln und sie bei finanziellen Fragen zu Mietbelangen unterstützen.



4/4

Frage 6

Welche weiteren Massnahmen könnte die Stadt ergreifen, um gegen illegale Renditen vorzugehen?

Gemäss Art. 109 Abs. 1 Bundesverfassung (BV) erlässt der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen. 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 Intentionen der Fragestellenden zu erlassen, die mit der Missbrauchsgesetzgebung des Bundes (Art. 269 ff OR) im Widerspruch stehen. Soweit eine Anpassung der Missbrauchsgesetzgebung im Sinne eines verstärkten Mieterschutzes als wünschenswert erachtet wird (zum Beispiel ein Automatismus bei der Weitergabe von Referenzzinssatzsenkungen), müsste dies auf Bundesebene angestrebt werden.

Der Stadtrat ist bestrebt, im Rahmen der städtischen Wohnpolitik und im Sinne des sogenannten «Drittelsziels» in der Gemeindeordnung (Art. 18 Abs. 3) die Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen zu Kostenmiete voran zu treiben. Bei diesen sind überhöhte Mietzinsen kein Thema.

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