



2. März 2022

Schriftliche Anfrage

von Marco Denoth (SP)
und Florian Utz (SP)

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 manche Personen auch Bedenken, ohne juristische Unterstützung gegen ihre Vermieterin bzw. ihren Vermieter vorzugehen.

Die übersetzten Renditen führen gemäss einer Raiffeisen-Studie¹ 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 BASS² 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?

¹ https://www.raiffeisen.ch/content/dam/wwwmicrosites/casa/immobilienstudien/2017/q1-2017/Immobilien_Schweiz_1Q17_CHL.pdf (Seite 10)

² <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2022/78-Milliarden-Franken.html>