

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der dringlichen Interpellation betreffend Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen, eingereicht von den Stadtparlamentarierinnen O. Staub (SP) und N. Wenger (Grüne)

Am 23. Juni 2023 reichten die Stadtparlamentarierinnen Olivia Staub namens der SP-Fraktion und Nina Wenger namens der Grüne/AL-Fraktion folgende dringliche Interpellation 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 Mietverbandes¹ 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.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

- *Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Winterthur voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?*
- *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?*
- *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?*
- *Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieter:innen bei der Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten zu unterstützen?*
- *Unterstützt der Stadtrat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiten Massnahmen können in Winterthur unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen, und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?*
- *Welche Massnahmen erwartet der Stadtrat vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Dem Stadtrat ist bewusst, dass Mietzinserhöhungen in einer Zeit generell steigender Preise für betroffene Mieterinnen und Mieter – insbesondere für solche mit tiefen Einkommen – zu einer grossen finanziellen Belastung führen können. Gleichzeitig gibt es für den Stadtrat im Zusammenhang mit dem steigenden Referenzzinssatz kaum Handlungsspielraum: Bei Mietverträgen handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie der

Zur 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 vorliegend gewünschten Informationen zur Prüfung und allfälligen Anfechtung von Mietzinserhöhungen werden der Öffentlichkeit von privaten Organisationen, welche die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertreten, wie z.B. dem Mieterinnen- und Mieterverband (MV), zugänglich gemacht. Auf der MV-Website ist es auch ohne Mitgliedschaft möglich, das Online-Tool «Mietzinsrechner» zu nutzen. Damit lässt sich einfach und schnell überprüfen, ob eine von der Vermieterschaft zugestellte Mietzinserhöhung grundsätzlich korrekt ist. Im Weiteren wird auf der Website erläutert, wie bei einer missbräuchlichen Erhöhung vorzugehen ist. In den Medien wurde im Zusammenhang mit der angekündigten Erhöhung des Referenzzinssatzes sowohl über dieses Angebot des MV als auch über die prinzipiellen rechtlichen Möglichkeiten, gegen missbräuchliche Mietzinserhöhungen vorzugehen, einlässlich berichtet. Klientinnen und Klienten der städtischen Sozialhilfe werden je nach Situation bei einer allfälligen Mietzinsanfechtung durch die Stadt unterstützt (siehe dazu die Antwort zu Frage 4 nachstehend).

Zur Frage 4:

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

Die gewünschte Unterstützung bei der Anfechtung missbräuchlich erhöhter Mieten gewährt der erwähnte Mieterinnen- und Mieterverband (MV) auf professionelle Weise. Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Stadt, sich in privatrechtliche Mietverhältnisse einzumischen. In den Medien wurde breit über die rechtlichen Möglichkeiten berichtet, wie auch ohne Unterstützung des MV gegen Mietzinserhöhungen vorgegangen werden kann. Mit den paritätischen Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen, die im Kanton Zürich jedem Bezirksgericht angegliedert sind, besteht eine vergleichsweise niederschwellige und kostenlose Möglichkeit, Mietzinserhöhungen von einem Gremium beurteilen zu lassen, in welchem unter anderem je eine Vertretung von Mieter- und Vermieterorganisationen Einsitz hat.

Klientinnen und Klienten der Sozialhilfe sind verpflichtet, Änderungen in ihrem Mietverhältnis der Sozialberatung zu melden. Die Sozialarbeitenden prüfen die eingehenden Meldungen summarisch. Sofern es Anhaltspunkte für eine unrechtmässige Erhöhung gibt, treffen die Fachpersonen der Wohnhilfe eine detaillierte Einschätzung. Sofern sie eine Anfechtung der Mietzinserhöhung empfehlen, werden die betroffenen Klientinnen und Klienten beim weiteren Vorgehen unterstützt. Die Sozialberatung stellt zum Beispiel eine Vorlage für den Anfechtungsbrief zur Verfügung und klärt im Einzelfall, welche Unterstützung für die Schlichtungsverhandlung benötigt wird. Bei Bedarf kann in Absprache mit der zuständigen Sozialarbeiterin resp. dem zuständigen Sozialarbeiter auch eine Beratung beim MV finanziert werden.

Zur Frage 5:

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

Wie das gesamte Mietrecht ist auch das Verfahren zur Anpassung der Mietzinse im Obligationenrecht geregelt. Diese Regelung bietet keinen Raum für staatliche Renditenkontrollen; das Gesetz will nicht die Mieten kontrollieren, sondern Missbräuche verhindern. Liegt ein solcher vor, können sich Mieterinnen und Mieter wie vorstehend erwähnt kostenlos an die jeweils zuständige

Schlichtungsbehörde wenden. Die Stadt hat damit keine Rechtsgrundlage, um mit hoheitlichen Massnahmen gegen allfällige missbräuchliche Mietzinserhöhungen vorzugehen oder solchen präventiv zu begegnen. Als Handlungsoptionen sieht der Stadtrat deshalb primär die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Diese Haltung steht in Einklang mit den Erkenntnissen des Schweizerischen Städteverbands SSV. Gemäss einer Umfrage² des SSV schätzen die Städte die eigenen Möglichkeiten, selbst Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen, als eher gering ein. 70 Prozent der mittleren und grossen Städte sehen darum «hohen» bis «sehr hohen Handlungsbedarf» auf der Ebene der Bundespolitik, um Wohnraumprobleme zu lösen. Die grössten Einflussmöglichkeiten werden bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gesehen. Als mögliche Lösung für Wohnraumprobleme nannten zudem 80 Prozent der Befragten ein Vorkaufsrecht von Bauland und Liegenschaften für Gemeinden. Ebenfalls fast 70 Prozent der Befragten sind sodann der Ansicht, dass die Mietpreise gedämpft werden können, wenn bei einem Mieterinnen- oder Mieterwechsel die vorherige Miete transparent gemacht werde. Diese Massnahme ist im Kanton Zürich mit der Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses beim Abschluss eines neuen Mietvertrages bereits gesetzlich verankert worden.

Anzumerken ist schliesslich, dass im Februar letzten Jahres in Winterthur bekanntlich die kommunale Initiative «Wohnen für alle» eingereicht wurde, die unter anderem verlangt, dass sich die Stadt aktiv für bezahlbaren und hochwertigen Wohn- und Gewerberaum einsetzt. In seinem Gegenvorschlag sieht der Stadtrat im Sinn einer Ergänzung zur Initiative vor, dass die Stadt einstweilen bis ins Jahr 2040 alle vier Jahre einen Bericht mit relevanten Indikatoren zum Winterthurer Wohnungsmarkt veröffentlichen wird, der auch Aufschluss über die Entwicklung des bezahlbaren und gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungsanteils gibt.

Zur Frage 6:

«Welche Massnahmen erwartet der Stadtrat vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?»

Wie bereits vorstehend zu Frage 4 ausgeführt, erachtet der Stadtrat die finanzielle Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger auf kommunaler Ebene als aktuell effektivste Massnahme, um für Mieterinnen und Mietern mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Ferner ist in diesem Zusammenhang auf die derzeit pendente kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» hinzuweisen, die für Städte und Gemeinden ein Vorkaufsrecht bei privaten Grundstücken auf ihrem Gebiet verlangt, damit mehr günstiger Wohnraum gebaut werden kann. Wirkungsvolle Vorkehrungen gegen den Anstieg der Mietkosten auf Bundesebene würden allem voran eine substanzielle Änderung der mietrechtlichen Regelung für Mietzinsanpassungen bedingen.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Präsidiales übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

² [Wohnungen und Bauland zu knapp – Städte wollen Vorkaufsrecht | Schweizerischer Städteverband SSV \(staedteverband.ch\)](https://www.staedteverband.ch/de/wohnen-und-bauland-zu-knapp-staedte-wollen-vorkaufsrecht)