

16.04.2023 / 4.05 / 4.08

Interpellation Dominik Berner

Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen

Antwort des Stadtrats

Interpellation von	Dominik Berner
Datum der Interpellation	15. Juni 2023
Titel der Interpellation	Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen
Datum der Begründung im Parlament	26.06.2023
Frist zur Beantwortung	26.09.2023 (Art. 54a Abs. 4 Geschäftsordnung des Parlaments)
Vorletzte Sitzung vor Ablauf der Frist	06.09.2023
Letzte Stadtratssitzung vor Ablauf der Frist	20.09.2023

Wortlaut der Interpellation

«Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 von 1.25% gestiegen. Einige Vermieter haben nun das Rechts, 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.

Diese Mietzinserhöhung verschärft eine bereits kritische Situation bei den Mietern, die für viele Einwohner der Schweiz und auch in Bülach bereits jetzt eine grosse finanzielle Belastung ist. Eine Studie des unabhängigen Institutes BASS im Auftrag des Mietverbandes zeigt, dass die Mieten gegenüber den relevanten Indices um rund 36% zu hoch und somit potenziell gesetzwidrig sind.»

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Stadtrat um Beantwortung meiner Fragen:

- 1. Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Bülach voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?*



2. *Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der AHV/IV-Zusatzleistungen?
Um wie viel 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. *Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieter:innen bei der Anfechtung von missbräuchlichen erhöhten Mieten zu unterstützen?*
5. *Unterstützt der Stadtrat eine periodische Renditenkontrolle?
Welche weiteren Massnahmen können in Bülach unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen und den Anstieg der Mieten zu dämpfen?*
6. *Welche Massnahmen erwartet Bülach vom Bund und Kanto, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?*

Der Stadtrat **beschliesst**:

1. Die Interpellation von Dominik Berner betreffend Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: *Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Bülach voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?*

Antwort: Der Stadt Bülach liegen nur die städtischen Mietverträge vor. Von einer Erhöhung betroffen sind 32 städtische Mietwohnungen. Bei diesen Mietverhältnissen wurden in der Vergangenheit sämtliche Senkungen weitergegeben. Die Stadt Bülach hat keine Kenntnis über den Inhalt der aktuell auf Stadtgebiet geltenden Mietverträge von rund 9000 Mietwohnungen. Sie hat keine Kompetenz, Mietverträge einzufordern, da das Mietrecht dem Privatrecht zugeordnet ist.

Frage 2: *Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der AHV/IV-Zusatzleistungen?
Um wie viel werden die Wohnzuschüsse ansteigen müssen, wenn die Mieten nun aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?*



Antwort: Den Begriff «Wohnzuschüsse» kennt die Sozialhilfe nicht. Die Stadt Bülach weist fürs 2022 im Bereich der wirtschaftlichen Sozialhilfe Wohnkosten in Höhe von 1,8 Mio. Franken aus. Unter Wohnkosten verstanden werden die Mietzinse (teilweise nur Mietzinsanteile, wenn nicht alle Personen eines Haushalts unterstützt werden) inkl. Nebenkosten, maximal in der Höhe der geltenden Mietzinsrichtlinien der Stadt Bülach (ausser der Berücksichtigung eines zu hohen Mietzinses in der Bedarfsrechnung ist explizit bewilligt), minus allfällige Einnahmen (Lohn, Familienzulagen, Renten etc.), welche dem gesamten Unterhalt in Abzug gebracht werden (Bedarfsdeckungsprinzip).

Den Begriff «Wohnzuschüsse» kennt die Ergänzungsleistung ebenfalls nicht. Vielmehr wird jeweils der gesamte Lebensbedarf (z.B. Wohnen, Grundbedarf für den Lebensunterhalt, Gesundheit) berechnet und der Budgetfehlbetrag in Bezug auf die gesamten Einkünfte finanziert. Bei den Ergänzungsleistungen (EL) waren es im Jahr 2022 rund 6,1 Mio. Franken Wohnkosten (Bruttomietzinse inkl. NK), welche im Rahmen der Mietrichtlinien ausgerichtet werden können. Diese Summe deckt sich jedoch nicht mit den tatsächlich über die EL geleisteten Aufwände für Wohnkosten, da viele Personen z.B. über einen eigenen Verdienst oder ein Renteneinkommen verfügen, das angerechnet wird. Die Festsetzung der anrechenbaren Maximalmietzinse im Rahmen der Ergänzungsleistungen liegt in der Verantwortung des Bundes und der Stadtrat hat keine Kenntnisse von geplanten Anpassungen.

Aus all diesen Gründen kann die Frage «um wie viel die Wohnzuschüsse ansteigen müssen, wenn die Mieten nun aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen», nicht 1:1 beantwortet werden.

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?*

Antwort: Der Stadtrat sieht die Verantwortung und das Interesse, die Rechtmässigkeit einer Mietzinsanpassung zu überprüfen, bei den Mieterinnen und Mietern. Die Informationsbeschaffung zu einer Überprüfung kann dabei über verschiedene Kanäle erfolgen. Hierzu gehören, der Ratgeber und der Mietzinsrechner des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich (www.mietrecht.ch / www.mieterverband.ch). Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Mietzinserhöhungen unentgeltlich überprüfen zu lassen (z.B. Schlichtungsstelle für Miete und Pacht oder Mieterinnen- und Mieterband). Das Gleiche gilt für die Informationsbeschaffung über die rechtlichen Möglichkeiten zur Anfechtung einer angekündigten Mietzinsenerhöhung.



Frage 4: *Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieter: innen bei der Anfechtung von missbräuchlichen erhöhten Mieten zu unterstützen?*

Antwort: Die Verantwortung für die Anfechtung von missbräuchlichen erhöhten Mieten sieht der Stadtrat bei den Mieterinnen und Mieter selbst. Ein wichtiger Informationskanal ist dabei der Mieterverband Zürich. Dabei bietet der Mieterverband auf seiner Website neben dem erwähnten Mietzinsrechner auch Informationsmaterialien und Formulare an.

Frage 5: *Unterstützt der Stadtrat eine periodische Renditenkontrolle?*

Welche weiteren Massnahmen können in Bülach unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen und den Anstieg der Mieten zu dämpfen?

Antwort: Es liegt nicht in der Kompetenz des Stadtrates, eine periodische Renditenkontrolle durchzuführen oder entsprechende gesetzliche Bestimmungen zu statuieren. Eine rechtliche Grundlage müsste auf Bundesebene geschaffen werden. Allerdings erteilte das Bundesparlament zwei gleichlautenden Vorstössen zu diesem Thema Ende 2022 eine Absage (21.469: Badran Jacqueline, Periodische Revisionspflicht der Rendite auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands, und 21.476: Sommaruga Carlo, Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands). Grundlage dafür waren die Berichte der Kommission für Rechtsfragen, die festhielten, dass die Einführung einer Revisionspflicht einen übermässigen administrativen Aufwand verursachen würde. Zudem wies die Kommission auf Probleme mit dem Datenschutz hin und bezweifelte, dass die mit der Kontrolle betrauten Personen die nötigen Daten erhalten würden, um den Mietertrag überprüfen zu können. Weiter hielt sie fest, dass den Mieterinnen und Mietern in bestimmten Situationen das Recht zukomme, eine Renditeberechnung zu verlangen. Sie war der Ansicht, dass dieser bilaterale Weg der Überprüfung der Rendite der Einführung einer flächendeckenden Revisionspflicht vorzuziehen sei. Der Stadtrat selbst sieht keine Möglichkeiten, die Rechtmässigkeit von Renditen in Mietwohnungen zu kontrollieren.



Frage 6: Welche Massnahmen erwartet Bülach vom Bund und Kanton, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?

Antwort: Die aktuelle Diskussion zur Wohnungsnot in den Städten gewinnt mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes sowie den Folgen der Teuerung, der steigenden Energiekosten und Baukosten zusätzlich an Bedeutung. Unverhältnismässig hohe Mietzinse schwächen das soziale Gleichgewicht, und dauerhaft steigende Mietzinse sind ein Problem für die Volkswirtschaft. Der Stadtrat erwartet daher vom Bund, dass er den Dialog mit den betroffenen Städten und Verbänden weiterführt und daraus konkrete Massnahmen abgeleitet werden können.

2. Mitteilung an:

- a) Andreas Müller, Stadtrat
- b) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
- c) Raphael Gubser, Leiter Soziales und Gesundheit
- d) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
- e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
- f) Parlamentssekretariat

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber