Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 319/2024

Sitzung vom 11. Dezember 2024

1271. Anfrage (Legitimiert das Amt für Wirtschaft einen Gesetzesbruch?)

Kantonsrat Nicola Siegrist, sowie die Kantonsrätinnen Silvia Rigoni und Lisa Letnansky, Zürich, haben am 30. September 2024 folgende Anfrage eingereicht:

Das Schweizer Mietrecht sieht vor, dass sich Wohnungsmieten an den Kosten zuzüglich einer begrenzten Rendite zu orientieren haben. Die Schweiz kennt also eine Kostenmiete plus Rendite und explizit keine Marktmiete. Die Knappheit der Wohnungen spielt weder rechtlich noch theoretisch (Angebots- respektive Preissetzermarkt) und schon gar nicht empirisch eine Rolle. Die Angebotsmieten stiegen auch zwischen 2008 und 2020 trotz stetig steigender Leerwohnungsziffer auf den zweithöchsten Stand seit Messbeginn, eine Entwicklung die dem geltenden Gesetz widersprach und widerspricht.

Am 11. September 2024 kommunizierte das Amt für Wirtschaft via Medienmitteilung zur angespannten Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt mitunter mit folgender Formulierung: «Diese Knappheit wirkt sich vor allem auf die Angebotsmieten aus, also beim Neueinzug in eine Wohnung. […] Sie lagen Ende 2023 um 20% höher als noch 2010.»[1] Diese Behauptung steht im Widerspruch zur Regelung, wie sie im Obligationenrecht vorgesehen ist. Das Amt für Wirtschaft suggeriert, dass es im Rahmen des Gesetzes läge, dass die Angebotsmieten wegen knappen Wohnungsangebot in diesem Masse steigen. Dies ist falsch!

Eigentümer und Eigentümerinnen des profitorientierten Sektors von Wohnungen treiben die Mieten seit Jahren in die Höhe, obwohl sie dies gemäss Gesetz nicht dürften. Statt der erlaubten Maximalrendite (aktuell gemäss Bundesgericht 2%) wurde zwischen 2010 und 2021 eine Durchschnittsrendite von 6,2% bis 6,9% eingezogen[2]. Auf dem Wohnungsmarkt herrscht ein rechtswidriger Zustand. Hundertausende von Mieterinnen und Mietern zahlen eine übersetzte und damit missbräuchliche Miete weit über dem gesetzlich erlaubten Mass.

---

[1] Amt für Wirtschaft (2024): https://www.zh.ch/de/news-uebersicht/medienmitteilungen/2024/09/lage-auf-dem-zuercher-wohnungsmarkt-bleibt-angespannt-.html (Zuletzt abgerufen am 16. September 2024)

[2] BASS (2022): https://www.buerobass.ch/fileadmin/Files/2022/2022_MV_Entwl_Rend_Mietwhg_Zusammenfassung_DE.pdf

Das Amt für Wirtschaft scheint mit ihrer falschen Analyse diesen Zustand zu legitimieren, statt Massnahmen gegen diesen gesetzeswidrigen Zustand zu ergreifen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie bringt die Volkswirtschaftsdirektion ihre irreführende Aussage zu den Angebotsmieten in Einklang mit der Verfassung, die missbräuchliche Mieten verbietet, und mit dem Obligationenrecht, welches die Maximalrendite deckelt?
2. Ist die Regierung bereit, endlich Massnahmen gegen den rechtswidrigen Zustand auf dem Wohnungsmarkt zu ergreifen?

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Nicola Siegrist, Silvia Rigoni und Lisa Letnansky, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Das Zürcher Wirtschaftsmonitoring (September 2024) des Amtes für Wirtschaft stützt sich auf statistische Daten zum Zürcher Wohnungsmarkt. Die in der Anfrage zitierten Zahlen geben die Entwicklung der Mietpreise im Kanton Zürich 2010–2024 wieder. Dabei wird unterschieden zwischen den Altbestandesmieten und den Angebotsmieten. Mietpreise von langjährig bestehenden Mietverhältnissen fallen in die Kategorie der Altbestandesmieten, solche von zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen in die Kategorie der Angebotsmieten. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten wurde im Wirtschaftsmonitoring von September 2024 u. a. festgestellt, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren gestiegen sind. Angebotsmieten reagieren stärker auf Angebot und Nachfrage, da der Spielraum für Mietpreisanpassungen grösser ist als während eines laufenden Mietvertrags. Dieser Zusammenhang ist unter Expertinnen und Experten weitgehend unbestritten, wie verschiedene Publikationen zeigen (z. B. Bundesamt für Wohnungswesen, Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten – eine empirische Untersuchung, 2018).

Die Rechtmässigkeit der Mietzinserhöhungen war weder Gegenstand der Studie noch erlauben die verwendeten Daten eine Aussage dazu.

Zu Frage 2:

Dem Regierungsrat sind keine Analysen bekannt, die Anlass dazu geben, von einem rechtswidrigen Zustand auf dem Wohnungsmarkt auszugehen. Die in der Anfrage erwähnte Studie BASS (2022) basiert auf

einem theoretischen Modell für die Berechnung der Rendite und lässt Faktoren, die zu berechtigten Mietzinserhöhungen führen, unberücksichtigt.

Zur Verhinderung von missbräuchlichen Mieten verpflichtet der Kanton Zürich die Vermieterinnen und Vermieter, beim Abschluss eines neuen Mietvertrags den Mietzins der Vormieterschaft mittels Formular den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben. Dies ermöglicht Mieterinnen und Mietern die Beurteilung, ob ein missbräuchlicher Mietzins vorliegt. Mit der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann die Rechtmässigkeit des Mietzinses gerichtlich überprüft werden. Zahlreiche Organisationen und Onlinehilfen bieten hierzu Beratung und Unterstützung.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Volkswirtschaftsdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli