

2024/98 0.04.05.03 Postulat

Postulat "Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor missbräuchlichen Mietzinsen", Nicht-Entgegennahme (Parlamentsgeschäft 24.03.03)

Beschluss Stadtrat

1. Die Erklärung zur Nicht-Entgegennahme des Postulats "Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor missbräuchlichen Mietzinsen" und die dazugehörige Stellungnahme werden genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Mitteilung mit Erklärung und Stellungnahme)
 - Geschäftsbereich Präsidiales, Entwicklung + Kultur

Erwägungen

Das Ressort Präsidiales, Entwicklung + Kultur unterbreitet dem Stadtrat die Nicht-Entgegennahme des Postulats "Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor missbräuchlichen Mietzinsen" zur Beantwortung an das Parlament.

Erklärung

Der Stadtrat empfiehlt, das Postulat "Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor missbräuchlichen Mietzinsen" nicht zu überweisen.

(Zuständig im Stadtrat Pascal Bassu, Ressort Präsidiales, Entwicklung + Kultur)

Stellungnahme

Ausgangslage

Das nachfolgende Postulat, datiert vom 29. Januar 2024, von Saamel Locher (SP) und fünf Mitunterzeichnenden ist an der Parlamentssitzung eingereicht worden und wird wie folgt begründet:

"Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor missbräuchlichen Mietzinsen"

Das Bundesgesetz sieht vor, dass ein Mietzins dann als missbräuchlich gilt, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. (Art 269 OR).

In einem Urteil vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht daher bestimmt, dass die Nettoertragsrate bei einem Referenzzinssatz von 2 oder weniger Prozent um max. 2% über diesem Referenzzinssatz liegen darf (BGE 4A 554/2019 E. 8.4). Sollte der Referenzzinssatz über 2% liegen, ist die maximale erlaubte Rendite sogar nur 0.5% über dem Referenzzinssatz angesetzt.

*Viele Mieter*innen sind von missbräuchlich hohen Mietzinsen betroffen (Quelle: BASS, 2022). Im Jahr 2021 wurden insgesamt 10.4 Milliarden Franken (oder 36 Prozent) missbräuchliche Miete bezahlt. Das sind durchschnittlich 370 Franken pro Monat pro Wohnung. Für das Jahr 2023 sind es gemäss einer Aktualisierung der Studie sogar 10.6 Milliarden Franken. (Quelle: Watson, 24. Januar 2024)*

*Leider müssen wir davon ausgehen, dass auch die Mieter*innen in Wetzikon von missbräuchlichen Mietzinsen betroffen sind. Dadurch verliert die gesamte Bevölkerung in Wetzikon an ca. 31 Millionen Franken im Jahr. Dies schwächt die Kaufkraft der Wetziker*innen massiv ein. Darunter leiden nicht nur die betroffenen Personen, sondern auch das lokale Gewerbe, da bei den Wetziker*innen weniger Geld zum Ausgeben übrigbleibt.*

Es muss also aus mehreren Gründen im Interesse der Stadt Wetzikon sein, dass die missbräuchlichen Mietzinsen in Wetzikon ein Ende nehmen:

Verstossen die missbräuchlichen Mietzinsen gegen die juristische Sachlage.

*Schwächen die missbräuchlichen Mietzinsen die Kaufkraft der Wetziker*innen*

*Findet über die missbräuchlichen Mietzinsen eine massive Umverteilung von Mieter*innen zu Vermieter*innen statt. Wobei sich vermuten lässt, dass privater Vermieter*innen weniger oft missbräuchliche Mietzinse verlangen als institutionelle Vermieter*innen (wie Banken, Fonds, Immobilienfirmen, etc.)*

Aus den oben genannten Gründen fordern die Unterzeichnenden den Stadtrat dazu auf, Massnahmen zu prüfen mit welchen die Bevölkerung in Wetzikon vor missbräuchlichen Mietzinsen (nach Art. 269 OR und Bundesgerichtsurteil 4A_554/2019) geschützt werden können.

Formelles

Mit einem Postulat verpflichtet das Parlament den Stadtrat gemäss Art. 47 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament), im Rahmen eines Berichts zu prüfen, ob eine Vorlage auszuarbeiten ist, die in die Zuständigkeit des Parlaments oder der Stimmberechtigten fällt bzw. eine Massnahme zu treffen, die in Zuständigkeit des Stadtrats fällt. Nach Art. 48 Abs. 2 GeschO Parlament teilt der Stadtrat innert zwei Monaten mit, ob er bereit ist, das Postulat entgegenzunehmen. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Erwägungen des Stadtrats

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. Gleichzeitig gibt es für den Stadtrat im Zusammenhang mit dem steigenden Referenzzinssatz keinen Handlungsspielraum. Bei Mietverträgen handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie der Vermieterschaft, die der Stadtrat nicht beeinflussen kann.

Das Mietrecht, welches auch den Mechanismus zwischen der Höhe des Referenzzinssatzes und den Mieten regelt, ist als Teil des Bundeszivilrechts im Obligationenrecht (OR) verankert. Gemäss Art. 270b OR kann ein Mieter eine an sich gültig erfolgte Mietzinserhöhung wegen Missbräuchlichkeit im Sinne der Art. 269 OR und Art. 269a OR anfechten. 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. Im Weiteren stellen private Organisationen wie z.B. der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) den Mieterinnen und Mietern Informationen zur Prüfung und allfälligen Anfechtung von Mietzinserhöhungen zur Verfügung.

Klientinnen und Klienten der Sozialhilfe sind hingegen verpflichtet, Änderungen in ihrem Mietverhältnis der Sozialberatung zu melden. Die Sozialarbeitenden prüfen die eingehenden Meldungen summarisch. Sofern es Anhaltspunkte für eine unrechtmässige Erhöhung gibt, trifft die Sozialarbeitende eine detaillierte Einschätzung. Sofern eine Anfechtung der Mietzinserhöhung empfohlen wird, werden die betroffenen Klientinnen und Klienten beim weiteren Vorgehen unterstützt.

Die Stadt hat keine Rechtsgrundlage, um mit hoheitlichen Massnahmen gegen allfällige missbräuchliche Mietzinserhöhungen vorzugehen oder solchen präventiv zu begegnen. Der Stadtrat empfiehlt daher das Postulat nicht zu überweisen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin