

14. Mai 2025

**Motion**von Lara Can (SP)  
und Marco Denoth (SP)  
und Lisa Diggelmann (SP)

Der Stadtrat wird beauftragt, eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, welche zum Inhalt hat, eine Prüfungs- und Beratungsstelle für Mietzinse in der Stadt Zürich einzuführen. Ziel dieser Stelle soll – unter Einbezug bestehender Projekte und Akteuren – sein, die Mieter\*innen in der Stadt Zürich systematisch dabei zu unterstützen, ihre Rechte beim Einzug in eine Wohnung und bei einer Änderung des Referenzzinssatzes mit griffigen Mitteln einzufordern. Dazu gehört eine rechtzeitige Information der Mieter\*innen über ihre rechtlichen Möglichkeiten, eine Beratung interessierter Personen und eine Abfederung des finanziellen Risikos im Falle eines aussichtsreichen Rechtsstreits. Dabei soll die Stadt bei Mieter\*innenwechseln möglichst systematisch den Anfangsmietzins feststellen und diesen mit dem vorgängigen Mietzins vergleichen.

**Begründung:**

Die Situation auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt verschärft sich seit Jahrzehnten dramatisch. Laut der jüngsten Mietpreiserhebung sind die Mieten in den letzten Jahren um bis zu 9 Prozent gestiegen<sup>1</sup>. Ein treibender Faktor ist dabei das Auseinanderklaffen zwischen Bestandes- und Angebotsmieten. Auch ein kürzlich erschienener Bericht bestätigt das Problem: Die Angebotsmieten sind zu hoch, um für die breite Bevölkerung bezahlbar zu sein<sup>2</sup>. Das Kalkül der Privaten Vermieter\*innen ist klar: Kommt es zu Mieter\*innenwechsel, kann die Miete erhöht und damit die Rendite gesteigert werden. Wozu das im Extremfall führt, haben die tragischen Leerkündigungen der Sugus-Häuser, aber auch die jüngsten Entwicklungen in Langnau aufgezeigt<sup>3</sup>.

Besonders stossend ist dabei, dass dabei häufig widerrechtlich hohe Mietzinssteigerungen zur Anwendung kommen. Viele Mieter\*innen sind jedoch nicht ausreichend informiert beziehungsweise trauen sich aufgrund des Abhängigkeitsverhältnisses zu ihren Vermieter\*innen nicht, diese Anfangsmieten anzufechten. Mieter\*innen können so viel zu selten ihre Rechte wahrnehmen, dies hat zu Folge, dass missbräuchliche Mieten heute Normalität sind. Auch bei der Erhöhung des Referenzzinssatz werden Mietzinse übermässig erhöht bzw. werden bei Referenzzinssatzsenkungen die gesetzliche Mietzinssenkung nicht freiwillig weitergegeben. Im Rahmen der kürzlichen Referenzzinssatzsenkung<sup>4</sup> und der damit verbundenen Unsicherheit

<sup>1</sup> [https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/2024-11-05\\_mietpreise-2024-in-der-stadt-zuerich.html](https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/2024-11-05_mietpreise-2024-in-der-stadt-zuerich.html)

<sup>2</sup> [https://www.gemeinderat-zuerich.ch/dokumente/8681b8cb01264b51b4b262d6fa15eeda-332?filename=2024\\_0546WeisungBeilage](https://www.gemeinderat-zuerich.ch/dokumente/8681b8cb01264b51b4b262d6fa15eeda-332?filename=2024_0546WeisungBeilage)

<sup>3</sup> <https://mailchi.mp/spzuerich/sp-fordert-rcknahme-der-rcksichtslosen-massenkndigung-in-langnau-am-albis?e=3056c4c864>

<sup>4</sup> <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-104327.html>

vieler Mieter\*innen über ihre Rechte, zeigte sich klar, dass der Bedarf eines solchen Angebotes gross ist.

Eine städtische Prüfungs- und Beratungsstelle soll deshalb mit der Unterstützung und unter Einbezug privater Expert\*innengruppen, sowie bereits bestehenden Angeboten wie der Anlaufstelle für Wohnfragen der Sozialen Dienste dazu beitragen, diese Entwicklung einzudämmen. Nur so können Mieter\*innen in einem neuen Mietverhältnis rechtskonforme und faire Startbedingungen garantiert werden.

Mit der Einführung dieser Prüfungs- und Beratungsstelle würde die Stadt Zürich proaktiv gegen spekulative Mietpreissteigerungen vorgehen. Es ist dabei von entscheidender Bedeutung, dass bei Mieter\*innenwechseln die Mieter\*innen systematisch über die gesetzlichen Fristen, ihre Rechte und Formalitäten im Zusammenhang mit einer Anfechtung informiert werden. Durch die obligatorische Meldung von Umzügen hat die Stadt Zürich die Möglichkeit, zum entscheidenden Zeitpunkt über die Rechtslage zu informieren und gleichzeitig den Anfangsmietzins in Erfahrung zu bringen.

Falls sich Mieter\*innen für die Beschreitung des Rechtsweges entscheiden und Erfolgsaussichten bestehen, sollen sie durch Expert\*innen begleitet und unterstützt werden. Diese Unterstützung soll insbesondere auch eine Abfederung des finanziellen Risikos in aussichtsreichen Fällen beinhalten. Dies ist zentral für die Wahrung der Rechte der Mieter\*innen, weil die Stadt Zürich im Gegensatz zu anderen Städten kein kostenloses Mietsgericht kennt.

