



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 31. Ratssitzung vom 16. Dezember 2022

Gemeinsame Behandlung der Weisung GR Nr. 2022/438, Anträge 091. und 092. sowie Postulat GR Nr. 2022/632

1145. 2022/438

**Weisung vom 14.09.2022:
Finanzverwaltung, Budgetvorlage 2023 (Detailbudgets und Globalbudgets),
Kapitalaufnahmen 2023**

Gemeinsame Behandlung der Anträge 091., 092. und 093. (Postulat GR Nr. 2022/632).

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

***Lisa Diggelmann (SP)** begründet den Antrag der Minderheit und das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 1109/2022): Im kommenden Jahr wird der hypothekarische Referenzzinssatz, der für die Festsetzung der Mieten relevant ist, voraussichtlich zum ersten Mal seit seiner Einführung im Jahr 2008 um 0,25 Prozent auf 1,5 Prozent steigen. Die Angebotsmieten der privaten, gewinnorientierten Eigentümerschaften haben sich in Zürich in den letzten zwanzig Jahren verdoppelt. Eigentlich hätten sich die Mieten seit der Einführung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gegenteilig entwickeln müssen, weil dieser nie angestiegen ist. Gemäss einer Erhebung wurden die Mietzinssenkungen in der Schweiz in lediglich 29 Prozent der Fälle weitergegeben. In den meisten Fällen kennen die Mieterinnen und Mieter ihre Rechte nicht und das Thema Referenzzinssatz ist für viele zu komplex. 14 Milliarden Franken – das ist der Betrag, den die Mieterinnen und Mieter in der Schweiz zu viel bezahlen. Das bedeutet, dass pro Wohnung durchschnittlich 370 Franken im Monat zu viel Miete bezahlt wird. Es ist unklar, wie gross der monatliche Betrag in Zürich ist. Aber bei einer Leerstandsquote von 0,1 Prozent kann man davon ausgehen, dass der Zürcher Durchschnitt erheblich höher sein dürfte. Es liegt also auf der Hand, dass die Immobilienkonzerne und die privaten Eigentümerschaften jede Möglichkeit nutzen werden, um den Profit weiter zu vergrössern. Dementsprechend werden sie bestimmt die Gelegenheit nutzen, beim Referenzzinssatzanstieg auch diejenigen Mietzinse zu erhöhen, die in der Vergangenheit nicht von einer Referenzzinssatzsenkung profitiert hatten. Aus diesem Grund stellte die SP zwei Budget-Anträge und reichte ein Begleitpostulat ein. Wir fordern den Stadtrat auf, sich aktiv gegen Mietwucher einzusetzen und insbesondere jetzt, bei der erstmaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes, diejenigen Mieterinnen und Mieter, die nicht in gemeinnützigen Wohnungen wohnen, mittels Rundschreiben oder durch andere geeignete Massnahmen über ihre Rechte zu informieren. Für die Umsetzung solcher Massnahmen möchten wir 200 000 Franken ins Budget einstellen. Die Stadt soll ausserdem Mieterinnen und Mieter bei ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen unterstützen. Das kann auch in Kooperation mit einer externen Organisation erfolgen. Für diese Massnahme wollen wir 100 000 Franken ins Budget einstellen. In der Schweiz wurden in lediglich 29 Prozent*



der Fälle eine Mietzinssenkung weitergegeben. Ich bin überzeugt, dass dieser Wert anders aussehen würde, wenn man den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen berücksichtigen würde. Das Potenzial der vorgeschlagenen Massnahmen ist somit enorm gross. Bei einer solch grossen Anzahl sehen wir die Stadt in der Pflicht, die Bevölkerung über ihre Rechte aufzuklären. In der Stadt werden überdies auch die Wirtschaft und die kleinen Gewerbebetriebe von diesen Massnahmen profitieren. Wenn die Bevölkerung nicht übersetzte Mieten bezahlen muss, wird sie im Quartierladen einkaufen oder im Restaurant essen gehen. Das wiederum steigert die Wertschöpfung. Für die SP ist klar, dass wir uns mit aller Kraft gegen die übersetzten Mieten wehren müssen. Die beiden Anträge in der Höhe von insgesamt 300 000 Franken können viel bewirken.

Përparim Avdili (FDP) begründet den Antrag der Mehrheit und stellt namens der FDP-Fraktion den Ablehnungsantrag zum Postulat und begründet diesen: Es handelt sich um einen amüsanten Antrag. Nicht überraschend soll eine zusätzliche Aufgabe durch den Staat geregelt werden. Das können wir nicht nachvollziehen. Wir leben in einer aufgeklärten, zivilisierten Gesellschaft, in der es verschiedenste Mittel und Formen gibt, mit denen man sich im Falle eines steigenden Referenzzinssatzes informieren kann. Es gibt mediale Berichterstattungen, die darüber informieren und mittlerweile ist die Thematik in der Breite bekannt. Sehr viele Eigentümer und Verwaltungen weisen die Mietenden ausserdem darauf hin. Das Mietrecht ist nicht etwas Geheimes, das nicht zugänglich ist, sondern kann von allen eingesehen werden. Noch viel wichtiger ist, dass es einen Mieterverband gibt. Dieser nimmt unter anderem genau diese Aufgabe wahr. Sind diese Anträge also eine Kritik am Mieterverband? Erfüllt er diese Aufgabe nicht richtig und soll der Mieterverband geschlossen und in die Stadtverwaltung internalisiert werden? Ich verstehe den Zweck der Anträge nicht. Es ist gut, wie wir zivilgesellschaftlich organisiert sind und dass es Verbände gibt, die diese wichtige Aufgabe erfüllen.

Weitere Wortmeldungen:

Markus Haselbach (Die Mitte): Der Antrag spricht ein interessantes Thema an. Wie informiert die Stadt und wie informieren sich die Einwohner der Stadt? Die Stadt informiert beispielsweise via Medienmitteilungen; diese werden via Zeitungen, Radio, Internetportale oder Fernsehsender verbreitet. Nun handelt es sich um eine Situation, in der die Bewohner etwas tun müssen, um ihre Rechte einzufordern respektive um kein Geld zu verlieren. Welche Situationen gibt es, in denen man richtig informiert sein und richtig handeln muss? Es gibt sehr viele solche Situationen. Im Oktober beispielsweise erhält man einen Brief von der Krankenkasse mit der Prämie ab dem nächsten Jahr. Es ist gut zu wissen, dass man zu einer günstigeren Kasse wechseln könnte und dass man das bis Ende November erledigen muss. Sonst kann man viel Geld verlieren; wenn es um eine Familie geht, kann dies ein dreistelliger Betrag pro Monat sein. Bisher gab es bereits neun Mal die Situation, dass der Referenzzinssatz und damit der Mietzins für gewisse Mieter sanken. Andere erhielten keinen Brief. Vielleicht wussten sie durch einen 20-Minuten-Artikel, dass man eine Mietzinssenkung verlangen kann. Sie mussten sich Informationen beschaffen, wie man zu einer Senkung kommen kann. Im aktuellen Fall, bei der ersten Anhebung des Referenzzinssatzes, ist es so: Eventuell erhält man einen



Brief, der über die Mietzinserhöhung informiert. Darin findet man eine Rechtsmittelbelehrung: Man hat 30 Tage Zeit für einen Einspruch und es wird auf die Schlichtungsstelle verwiesen. Andere erhalten keinen Brief und der Mietzins bleibt; sie müssen nichts tun. Wir sind der Meinung, dass es sich nicht um einen speziell schwierigen Fall handelt. Es gibt oft Situationen, in denen man sich selbst informieren und selbst handeln muss.

Walter Angst (AL): *Die AL schlägt der SP eine Textänderung zum Postulat vor, das damit wie folgt lauten würde: «Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie die Stadt Mieter*innen dabei unterstützen kann, ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen anzufechten, z. B. mit Informationsmaterial, einer Unterstützungshotline der Stadt oder in Kooperation mit Organisationen.» Wir interpretieren das Anliegen so, dass es darum geht, Mieterinnen und Mietern, die wenig oder keinen Zugang zum Recht haben, eine gezielte Unterstützung zukommen zu lassen. Ein Gesamtversand an sämtliche Mieterinnen und Mieter der Stadt Zürich scheint uns nicht sinnvoll, weil bei der ersten Referenzzinssatzerhöhung wahrscheinlich etwa 30 Prozent der Mieterinnen zu unterschiedlichen Zeitpunkten von einer Mietzinserhöhung betroffen sein könnten. Dass Verwaltungen flächendeckend Erhöhungen weitergeben ist eher unwahrscheinlich. Seit den letzten Erhöhungen im Jahr 2009 rüsteten die Verwaltungen bei der Digitalisierung erheblich auf und sie wissen relativ genau, wer wo steht. Sinnvoll und komplex ist die Kalkulation, wie hoch die Mietzinserhöhung sein darf. Dabei hilft die Zustellung eines Informationsblattes aber wenig, ausser dort, wo es um Mieterinnen und Mieter geht, die keinen Zugang zum Recht haben. Dazu gibt es bereits erste Überlegungen im Sozialdepartement. Dies ist auch im Interesse des zurückhaltenden Umgangs mit staatlichen Geldern gerechtfertigt. Ebenfalls ist es gerechtfertigt im Sinne davon, dass man nicht gleichzeitig Hauseigentümergeberberatung und Mieterberatung ausüben will, sondern dass man gezielt Menschen angehen möchte, die eine Erhöhung des Mietzinses nicht tragen können. Zusätzlich möchte ich darauf hinweisen, dass die anstehenden Mietzinserhöhungen eine derartige Dimension haben, dass sie sozialpolitisch eine enorme Sprengkraft haben. Es geht nicht um 50 oder 70 Franken im Monat. Bei einem zweiten und dritten Schritt könnten es durchaus 100 Franken oder 200 Franken sein. Auf die Menschen kommen höhere Beträge zu, als bei einer Erhöhung der Krankenkassenprämien. Es handelt sich sozialpolitisch um eine riesige Herausforderung und die AL fordert, dass Massnahmen geprüft werden, um Betroffene zu unterstützen und dass Gegenmassnahmen ähnlich wie mit der Energiezulage eingeführt werden. Der besonders dramatische Fall wird bei den Personen eintreffen, die vor kurzem einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben. Wer innerhalb der letzten drei Jahre einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hat, hat in Zürich in der Regel eine Marktmiete. Seitens der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollte gut überlegt werden, ob dort ein Aufschlag wirklich gerechtfertigt ist. Wenn bei diesen hohen Beträgen eine Erhöhung um vier oder fünf Prozent erfolgt, hat das enorme Einschränkungen für die betroffenen Haushalte zur Folge. In diesen Fällen kommt die Frage auf, ob man in sozialpartnerschaftlichen Diskussionen eine Praxis entwickeln kann, die eine Grenze setzt. Mietzinserhöhungen gibt es heute bereits. Aufgrund der Teuerung besteht bereits das Potenzial von Erhöhungen von etwa zwei Prozent. Wenn der Stadtrat im September 2023 oder Anfang 2024 eine Mitteilung herausgibt, würde er sehr viele Personen erreichen, die entweder nicht von einer Mietzinserhöhung betroffen sind oder solche, bei denen die Mietzinserhöhung bereits erfolgte. Dies scheint uns*



nicht sinnvoll.

Felix Moser (Grüne): Es gibt bereits jetzt Mietzinserhöhungen. Die Grüne Partei ist auch ein Opfer davon: Für unsere Büroräumlichkeiten erhielten wir aufgrund der Teuerung eine Mietzinserhöhung per 1. Januar 2023. Das ist rechtlich korrekt und das müssen wir akzeptieren. Für uns ist klar, dass die Erhöhung der Mieten ein grosses Problem ist und dass sich die Stadt durchaus engagieren kann. Insbesondere sollte sie dies bei der Unterstützung von Menschen tun, die benachteiligt sind, die sich nicht selbst helfen können und die nicht wissen, was zu tun ist, wenn die Miete erhöht wird. Ich gehe davon aus, dass die meisten Menschen in Zürich wissen, was man tun kann oder dass sie durch die Medien informiert werden. Es gibt aber viele, die benachteiligt sind und nicht wissen, was man machen muss. Die Budget-Anträge der SP überzeugen uns jedoch nicht; wir halten sie nicht für durchdacht. Weil wir aber das Anliegen, dass die Stadt nachdenken und etwas tun soll, grundsätzlich unterstützen, stimmen wir dem Postulat zu. Der Stadtrat kann nach einer Prüfung und wenn er die Notwendigkeit von Massnahmen erkennt, einen Kredit beschliessen oder einen Nachtragskredit beantragen, wenn das nötig wird.

Sven Sobernheim (GLP): Lisa Diggelmann (SP) sagte in ihrem Votum, dass die Mieten aufgrund der Referenzzinssatzerhöhung steigen würden, auch wenn frühere Referenzzinssatzsenkungen nicht weitergegeben wurden und dass diesen Menschen deshalb im Namen der Stadtpräsidentin ein Brief zugestellt werden müsse. Ich stellte mir vor, was eine Person, deren Mietzins erhöht wird, obwohl früher keine Anpassung stattgefunden hat, mit einem Brief der Stadtpräsidentin tun würde. Ich gehe davon aus, dass der Brief in der «Ablage rund» landet, ohne dass das Couvert geöffnet wurde. Das ist das Grundproblem bei dieser Art von Anträgen. Das Zielpublikum ist nicht durch einen Brief des Stadtrats oder der Stadtpräsidentin zu erreichen. Was allenfalls erreicht wird ist, dass Menschen, die bisher zu faul waren, die Referenzzinssatzsenkungen einzufordern, sich nun doch einmal mit dem Thema befassen. Alle anderen erreichen Sie nicht.

Florian Utz (SP): Ich werbe für einen realistischen Blick auf die Zahlen, Daten und Fakten. Bereits am Mittwoch habe ich darauf hingewiesen, wie sich die Mietzinse in der Stadt entwickelt haben. Bei Neubauten und Neuvermietungen von Dreizimmerwohnungen liegt der durchschnittliche Mietzins heute bei 1506 Franken in gemeinnützigen Wohnungen und bei durchschnittlich 3060 Franken in gewinnorientierten Wohnungen. Wir haben also im gewinnorientierten Markt einen Zuschlag von über 100 Prozent auf die reale Kostenmiete. Diese Zahl zeigt, dass sich der Markt komplett vom Obligationenrecht (OR) entkoppelt hat. Das OR sieht eigentlich vor, dass man eine «Kostenmiete plus» hat. Eine minimale Rendite ist nach OR zugelassen, nicht jedoch eine Rendite von über 100 Prozent. In der heutigen Situation gilt das OR also faktisch nicht mehr; faktisch gilt, dass Vermieterinnen und Vermieter in vielen, aber nicht in allen Fällen herausholen, was nur möglich ist. In dieser Situation ist es naheliegend, dass die Referenzzinssatzerhöhung, die realistischerweise im nächsten Jahr kommen wird, ein erhebliches Missbrauchspotenzial hat. Ich bin über die Argumentationen überrascht. Zunächst bin ich von der Argumentation der Die Mitte/EVP-Fraktion überrascht, die sagt, dass es ausreichend sei eine Rechtsmittelbelehrung mitzuschicken. Für mich persönlich reicht dies.



Aber von sich selbst auf die gesamte Bevölkerung zu schliessen, ist nicht immer der richtige Ansatz. In vielen Fällen reicht die Rechtsmittelbelehrung nicht und es braucht eine explizite, klare und separate Information, damit die Mieterinnen und Mieter zu ihrem Recht kommen können. Auch bin ich überrascht über die Einschätzung von Walter Angst (AL), dass in den meisten Fällen die Vermieterinnen und Vermieter korrekt vorgehen und dass es sich für die ganz wenigen Ausnahmen nicht lohnt, einen Brief zu verschicken. Ich möchte darauf hinweisen, wie die Mieten aktuell aussehen: Die genannten Zahlen widersprechen klar der These, dass sich fast alle Vermieterinnen und Vermieter an das Gesetz halten. Ich bin über die Einschätzung der Grüne-Fraktion überrascht, die argumentiert, dass der Stadtrat etwas tun soll und dass er einen Versand tätigen soll, dass dieser Versand aber gratis sein soll. Auch das ist aus meiner Sicht eine unrealistische Einschätzung. Wenn man etwas tun will, dann muss man dafür Geld in die Hand nehmen. Es ist nicht sehr viel Geld, wenn man die 300 000 Franken mit den potenziellen Einsparungen vergleicht. Auch wenn nur ein bis fünf Prozent der Mieterinnen und Mieter von ihrem Recht Gebrauch machen, dann sind viele Einsparungen möglich, die Kaufkraft steigt und letztlich werden auch Steuereinnahmen generiert. So glaube ich, dass die 300 000 Franken sehr gut investiert sind.

Lisa Diggelmann (SP): *Ich möchte auf die Aussage Bezug nehmen, dass alles in den Medien stehen werde. In den Medien wird stehen, dass der Referenzzinssatz ansteigen wird und somit auch die Mieten ansteigen werden. Was aber ein Referenzzinssatz ist und wie man vorgehen muss, wird in den Medien garantiert nicht erklärt – zumindest nicht in der NZZ. Es erstaunt mich, dass der Co-Geschäftsführer des Mieterverbands sagt, man solle vor allem die Menschen, die keinen Zugang zum Recht haben, unterstützen. Ich glaube, es ist vermessen zu denken, dass die «Otto-Normal-Bürgerin» aus Zürich das Mietrecht kennt. Die wenigsten Menschen wissen, dass man einen Anfangsmietzins anfechten kann. Walter Angst (AL) als Co-Geschäftsführer des Mieterverbands sollte diese Realität am besten kennen.*

Flurin Capaul (FDP): *Wenn Sie einen Brief verschicken, ist es wichtig, dass Sie wissen, was drinsteht. In der Debatte um das Rathaus haben wir festgestellt, dass die Stadt nicht in der Lage ist, ihre eigenen Rechte als Mieterin des Rathauses einzufordern. Deshalb haben Roger Suter (FDP) und ich der Stadt eine Mitgliedschaft im Mieterverband mit dem «Account-Manager» Walter Angst (AL) geschenkt. Warten Sie deshalb noch, bis der «Account-Manager» Walter Angst (AL) seine Wirkung entfaltet und die Stadt über das entsprechende Know-how verfügt, bevor Sie darüber diskutieren, einen Brief zu verschicken.*

Reto Brüesch (SVP): *Die Mieten werden wieder steigen. Zirka ein Drittel des Einkommens wird für die Mieten benötigt. Aber es ist nicht nur bei den Privaten und den Institutionellen so. Auch bei der Stadt und den Genossenschaften werden die Mieten steigen. Gestern stieg der Leitzins um ein halbes Prozent. Die Fremdkapitalzinsen steigen, der Referenzzinssatz wird wahrscheinlich im Herbst 2023 steigen und in den Folgejahren nochmals steigen. Es wird teuer – auch für die Eigentümer und für die Stadt. Die Kostenmiete und alles wird teurer werden. In den letzten Monaten haben bereits die Zeitungen darüber berichtet. Die Mieter werden informiert. Auch die Stadt ist in der Pflicht. Es*



darf aber nicht verlangt werden, dass die Stadt für alle da sein muss.

Christian Traber (Die Mitte): *Mich hat eine Aussage von Lisa Diggelmann (SP) gestört, die dann von Florian Utz (SP) etwas relativiert wurde. Ihr macht immer Vergleiche zwischen den Gemeinnützigen auf der einen und den absolut gewinnorientierten Vermietern auf der anderen Seite. Mein Grossvater baute und kaufte in den Jahren 1929 und 1931 zwei Mehrfamilienhäuser in Wollishofen. Zu sehr moderaten Mietenzinsen haben er und danach meine Eltern die Wohnungen vermietet und bewirtschaftet. Uns eine Gewinnorientierung vorzuwerfen, das stört mich sehr. Es gibt sehr viele und faire Vermieter, die nicht in diesen Topf geworfen werden können. Der Mieterverband ist eine Stelle, die angegangen werden kann. Auf der anderen Seite glaube ich nicht, dass ein Schreiben der Stadtverwaltung viel hilft. Wie andere Schreiben versteht man es bereits oder man will es nicht lesen. Die Kenntnisse der Mieterschaft in Zürich darf man nicht unterschätzen. Sehr viele Leute kennen ihre Rechte und wissen, dass man beispielsweise einen Anfangsmietzins anfechten kann. Ich bitte darum, Vernunft walten zu lassen. Es gibt die Schlichtungsstelle und den Mieterverband; es gibt die nötigen Stellen, die heute bereits ein solches Angebot haben.*

Walter Angst (AL): *Im Mieterinnen- und Mieterverband haben wir viel über das Vorgehen diskutiert und wir haben einen Plan. Das Entscheidende ist, dass Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der Referenzzinssatzerhöhung von einer Mietzinserhöhung betroffen sind, nachrechnen können, ob die Erhöhung gerechtfertigt ist. Keine Mieterinnen und Mieter reichen in der heutigen Situation aufs Geratewohl eine Anfechtung ein. Man muss diese Menschen erreichen, die einen Anspruch auf weniger Erhöhung haben, weil sie entweder in den letzten zehn Jahren die Senkungen nicht vollständig erhalten haben oder weil falsch gerechnet wurde. Es hilft wenig, wenn den 150 000 Miethaushalten flächendeckend ein Merkblatt geschickt wird. Denn diese Kalkulation braucht Fachwissen und Unterstützung. Wir sind sehr froh um eine Unterstützung aus dem Sozialdepartement für die Mieterinnen und Mieter, die Schwierigkeiten haben, schon nur ein vereinfachtes Tool für das Ausrechnen zu nutzen. Es lohnt sich nicht, «fürio!» zu rufen – höchstens vielleicht am 1. September, wenn der Referenzzins erhöht wird, weil man dann nur dreissig Tage Zeit für die Einsprache hat. 80 Prozent der Angeschriebenen haben entweder ein anderes Vertragsverhältnis, sind nicht von einer Mietzinserhöhung betroffen oder sie bekommen diese erst in einem halben Jahr zugestellt. Glaubt ihr, dass sie dieses Merkblatt dann zur Hand haben werden, wenn es relevant sein wird? Sie werden online nachsehen, was gegenüber den Briefen die attraktivere Lösung ist. Es gibt sehr viele Spezialfälle. Geschäftsmieter haben Indexverträge. Das muss man aussortieren. Mieterinnen und Mieter haben Angst, ihre Rechte wahrzunehmen, weil sie nicht die Option haben, in eine günstigere Mietwohnung zu wechseln. Man muss den Mieterinnen und Mietern das Vertrauen geben und konkrete Angaben machen. Das kann die Stadtpräsidentin nicht mit einem Brief oder einer E-Mail bewerkstelligen.*



7 / 7

S. 407	55 5500 3102 00 000	SOZIALDEPARTEMENT Sozialdepartement Departementssekretariat Drucksachen, Publikationen					
			Verbesserung	Verschlechterung	Betrag		Stimmen
091.	Antrag Stadtrat				14 900	Mehrheit	Përparim Avdili (FDP) Referent, Vizepräsident Felix Moser (Grüne), Markus Haselbach (Die Mitte), Cathrine Pauli (FDP), Sven Sobernheim (GLP), Johann Widmer (SVP)
				200 000	214 900	Minderheit	Lisa Diggelmann (SP) Referentin, Präsident Florian Utz (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Alan David Sangines (SP)
						Enthaltung	Walter Angst (AL)
		Begründung:	Im Jahr 2023 wird voraussichtlich der Referenzzinssatz ansteigen. Die Stadt Zürich soll die rund 173 000 Mietenden in nicht gemeinnützigen Wohnungen über ihre Rechte mittels Rundschreiben informieren.				

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (Ausgabenbremse) für den Antrag der Minderheit:

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 81 gegen 37 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat