

Sitzung vom 14. Juni 2000

939. Dringliche Anfrage betreffend drohende Mietzinswelle im Kanton Zürich

Kantonsrätin Elisabeth Derisiotis, Zollikon, und 59 Mitunterzeichnende haben am 15. Mai 2000 folgende Anfrage eingereicht:

Per 1. Februar und 1. August 2000 erhöht die Zürcher Kantonalbank den Satz für Ersthypotheken in zwei Schritten von $33\frac{3}{4}\%$ auf $41\frac{1}{2}\%$. Damit drohen per 1. Oktober 2000 für 50–70 % der Zürcher Miethaushalte je nach Vertragssituation Erhöhungen zwischen 6 und 11%. Die Erfahrung hat gezeigt, dass während im Zuge der Hypothekarzinsenerhöhung von 5% auf 7% Ende der 80er- Anfang der 90er-Jahre die Mieten im Kanton Zürich um 41% stiegen, sie seit 1993 praktisch unverändert auf dieser Höhe geblieben sind, obwohl in der Zwischenzeit der Hypothekarzinsatz auf $33\frac{3}{4}\%$ gesunken ist. Die Senkungen wurden also, im Gegensatz zu den Erhöhungen, nur sehr zurückhaltend an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Die letzte Senkung beispielsweise wurde gemäss Statistischem Amt nur gerade an knapp 25% der Zürcher Miethaushalte weitergegeben. Weite Kreise, darunter namhafte Ökonominnen und Ökonomen, sind sich darin einig, dass die geltende Koppelung von Hypothekarzinsen und Mietzinsentwicklung wegen ihrer unerwünschten Beschleunigungswirkung auf die Entwicklung der Teuerung aufgehoben werden soll. Gegenwärtig stehen sich in der parlamentarischen Diskussion auf eidgenössischer Ebene zwei Vorschläge gegenüber. Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten», die nicht auf den aktuellen, sondern auf einen Durchschnittszinssatz abstellen möchte, und der Gegenvorschlag des Bundesrates, der die Mietzinse vom Hypothekarzins abkoppeln und auf der Grundlage des Landesindex indexieren möchte. Spätestens nächstes Jahr soll es auf Bundesebene zu einem Grundsatzentscheid kommen.

Wir bitten den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen.

1. Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass die geltende Regelung der Koppelung der Mietzinse an den variablen Hypothekarzinsatz der Kantonalbank aufgehoben werden soll?
2. Ist der Regierungsrat auch der Auffassung, dass es auf Grund der heutigen Konstellation widersinnig wäre, an einer überholten Überwälzungsregel festzuhalten und auf dem immer noch überhöhten Mietpreisniveau eine neue Mietzinswelle im Kanton Zürich zuzulassen?
3. Ist der Regierungsrat bereit, in diesem Sinn auf eidgenössischer Ebene zu intervenieren bzw. Bestrebungen zu unterstützen, welche die heute geltende Regelung entschärfen oder sistieren wollen, bis eine Neuregelung entschieden ist?
4. Wie wurden die drei letzten Hypothekarzinsenkungen auf $41\frac{1}{4}\%$, 4% und $33\frac{3}{4}\%$ an die Mieterinnen und Mieter der kantonseigenen Liegenschaften weitergegeben? Trifft es zu, dass die Mietzinssenkungen verweigert und stattdessen bloss Verrechnungen mit allfälligen Vorbehalten vorgenommen wurden? In wie viel Prozent der Fälle war dies grössenordnungsmässig der Fall?
5. Bei welchem Anteil der Wohnungsmietverträge wurden auf Grund der Hypothekarzinsenerhöhungen vom Februar 2000 die Mieten erhöht? Trifft es zu, dass auch bei Verträgen, wo frühere Senkungen nicht weitergegeben bzw. mit Vorbehalten verrechnet wurden, per 1. April 2000 hypoziensbedingte Erhöhungen vorgenommen wurden? Auf wie viel Prozent der Fälle trifft dies zu?
6. Ist der Regierungsrat bereit, bei Verträgen, in denen die letzten drei Senkungen nicht weitergegeben wurden und die damit effektiv auf einem Kostenstand von $41\frac{1}{2}\%$ Hypothekarzins beruhen, per 1. Oktober 2000 auf eine Mietzinsenerhöhung zu verzichten? Ist er insbesondere bereit, allfällige per 1. April 2000 ausgesprochene missbräuchliche Erhöhungen den Mieterinnen und Mietern entsprechend zu verrechnen und daher auch die übrigen Kostenstände per Oktober 2000 als ausgeglichen anzuerkennen?

Der Kantonsrat hat die Anfrage am 15. Mai 2000 dringlich erklärt.

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die dringlich erklärte Anfrage Elisabeth Derisiotis, Zollikon, und Mitunterzeichnende wird wie folgt beantwortet:

Der Regierungsrat hat in seiner Vernehmlassung zum Entwurf vom 8. März 1999 für die Änderung der Vorschriften über die Miete im Obligationenrecht zwar Vorbehalte technischer Natur angebracht, sich aber grundsätzlich für den Vorschlag ausgesprochen, der eine Entkoppelung von Mietpreisen und Hypothekarzinsen vorsieht und Mietzinsanpassungen unter anderem vom Landesindex der Konsumentenpreise abhängig macht. Die heutige Kopplung von Mietpreis und Hypothekarzins beruht auf dem geltenden Mietrecht. Auch wenn diese Regelung zunehmend und zu Recht kritisiert wird und in der gegenwärtigen Situation für viele Mieterinnen und Mieter unangenehme Folgen hat, gibt es für den Kanton keine Möglichkeit, in einer eindeutig in die Kompetenz des Bundes fallenden Angelegenheit dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren vorzugreifen und eine sinnvollere Regelung durch irgendwelche Zwischenmassnahmen vorwegzunehmen.

Die privatrechtlichen Bestimmungen über die Miete gelten auch für die Wohnliegenschaften des Kantons. Gemäss diesen wurden die Mietzinse bei der sukzessiven Senkung des Hypothekarzinssatzes von 4,5 auf 3,75 Prozent herabgesetzt. Lediglich bei rund 25 Prozent der Liegenschaften, bei denen die Mietzinse wesentlich unter dem orts- und quartierüblichen Ansätzen lagen, erfolgte eine Verrechnung mit dem Anspruch auf Erhöhung. Missbräuchliche Mietzinsanpassungen wurden bei den staatlichen Liegenschaften nicht vorgenommen. Auf Grund der Hypothekarzinserhöhung vom 1. Februar 2000 wurden die Mietzinse der staatlichen Wohnliegenschaften im Rahmen der mietrechtlichen Vorschriften auf den 1. April 2000 erhöht. Im Sinne der bisherigen moderaten Mietzinspolitik ist es aber nicht vorgesehen, in diesem Jahr auf Grund des erneut angestiegenen Hypothekarzinssatzes eine zweite Erhöhung vorzunehmen.

Anders wird lediglich bei den vom Dienstleistungszentrum der Baudirektion verwalteten Wohnungen vorgegangen, die aus Gründen wie vorgesehenem Abbruch oder Fluglärm zu tiefen Zinsen vermietet werden. Hier wurden die drei letzten Hypothekarzinssenkungen nicht weitergegeben, doch erfolgten weder Mietzinserhöhungen auf Grund des auf den 1. Februar 2000 angestiegenen Hypothekarzinses noch werden solche im Zusammenhang mit der neuen Hypothekarzinserhöhung vorgenommen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Direktion der Justiz und des Innern.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi