

Zürich, 30. September 2024

KR-Nr. 319/2024

ANFRAGE von Nicola Siegrist (SP, Zürich), Silvia Rigoni (Grüne, Zürich) und Lisa Letnansky (AL, Zürich)

Betreffend Legitimiert das Amt für Wirtschaft einen Gesetzesbruch?

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% eingezogen². 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.

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?

Nicola Siegrist
Silvia Rigoni
Lisa Letnansky

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