

Antwort auf die Dringliche Interpellation 268

Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen

Mario Stübi und Simon Roth namens der SP-Fraktion vom 15. Juni 2023
StB 393 vom 28. Juni 2023

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 29. Juni 2023 beantwortet.

Ausgangslage

Die Interpellanten sind besorgt über mögliche Folgen der Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Dieser ist am 1. Juni 2023 von 1,25 Prozent auf 1,5 Prozent gestiegen, und von einer weiteren Erhöhung auf 1,75 Prozent im Dezember 2023 wird ausgegangen. Gemäss den Interpellanten verschärfe die Mietzinserhöhung eine bereits kritische Situation. Sie verweisen dabei auf eine Studie, die zeige, dass die Mieten gegenüber dem Gesetz um rund 40 Prozent zu hoch seien. Hinzu kämen steigende Preise bei Gas, Heizöl und Nebenkosten sowie voraussichtlich höhere Krankenkassenprämien. Bei gleichzeitig stagnierenden Löhnen und Renten bliebe den Menschen immer weniger Geld zum Leben.

Zu den einzelnen Fragen

Zu 1.:

Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in der Stadt Luzern voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?

Das Mietrecht ist privatrechtlicher Natur. Daher hat die Stadt Luzern keine Kenntnis über den Inhalt der aktuell auf Stadtgebiet geltenden Verträge von zirka 35'000 Mietwohnungen. Sie hat auch keine Kompetenz, privatrechtliche Mietverträge einzufordern.

Der Stadtrat kann die Frage daher nur für die stadteigenen 422 Mietwohnungen beantworten. Die Stadt prüft bei Veränderungen des Referenzzinssatzes jeweils sämtliche Mietverträge im städtischen Portfolio standardmässig. Bei den Senkungen des Referenzzinssatzes in den letzten Jahren wurde der Senkungsanspruch jeweils vollumfänglich an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Somit sind alle Mietverträge, welche damals gesenkt wurden, von einer Mietzinserhöhung betroffen.

Zu 2.:

Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der AHV/IV-Zusatzleistungen? Um wie viel werden die Wohnzuschüsse ansteigen müssen, wenn die Mieten nun aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?

Im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe (WSH) wurden im Jahr 2022 Nettomietzinse von rund 14,2 Mio. Franken (Bruttomietzinse inkl. Nebenkosten [NK] von rund 16,7 Mio. Franken) ausgewiesen (Mietkosten gemäss Mietvertrag). Bei den Ergänzungsleistungen (EL) waren es Nettomietzinse von rund

30,7 Mio. Franken (Bruttomietzinse inkl. NK rund 37 Mio. Franken). Diese Zahlen decken sich jedoch nicht mit den tatsächlich über die WSH oder EL geleisteten Aufwände für Wohnkosten, da viele Personen z. B. über einen eigenen Verdienst oder ein Renteneinkommen verfügen, das angerechnet wird. Zudem finanziert die Sozialhilfe bzw. EL nur den Fehlbetrag bis zu einem bestimmten pro Kopf festgelegten Maximalmietzins (gemäss WSH-Mietzinsrichtlinien).

Den Begriff «Wohnzuschüsse» kennen weder die wirtschaftliche Sozialhilfe noch die Ergänzungsleistungen. Vielmehr wird jeweils der gesamte Lebensbedarf (z. B. Wohnen, Grundbedarf für den Lebensunterhalt, Gesundheit) berechnet und der Budgetfehlbetrag in Bezug auf die gesamten Einkünfte finanziert.

Die zulässigen Maximalmietzinse der wirtschaftliche Sozialhilfe werden von der Dienstabteilung Soziale Dienste periodisch überprüft. Der in den letzten Jahren stabile Wohnungsmarkt sowie der gleichbleibend tiefe Referenzzinssatz forderten bislang keine Anpassungen. Die erneut laufende Überprüfung, die wie üblich von Wüest Partner begleitet wird, wird zeigen, ob eine Anpassung der Mietzinsrichtlinien angezeigt ist.

Die Festsetzung der anrechenbaren Maximalmietzinse im Rahmen der Ergänzungsleistungen liegt in der Verantwortung des Bundes, und der Stadtrat hat keine Kenntnisse von geplanten Anpassungen.

Zu 3.:

Wie verhindert der Stadtrat, dass die Stadt höhere Wohnzuschüsse bezahlen muss, auch wenn die jeweilige Mietzinserhöhung missbräuchlich ist (bspw. weil so eine zu hohe Nettoendite erzielt wird)?

Bei missbräuchlichen Mietzinserhöhungen kann die Stadt nur im Rahmen von Beistandschaften und im Bereich der wirtschaftlichen Sozialhilfe aktiv werden. So ist es die Pflicht der Beistandsperson (sofern der Mandatsauftrag der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde [KESB] dieses Thema beinhaltet), allfällig missbräuchliche Mietzinserhöhungen anzufechten. Im Bereich WSH wird bei substanziellen Mietzinsänderungen eine Prüfung der Rechtmässigkeit durch die Fachstelle Wohnen vorgenommen. Im Falle von vermuteter Missbräuchlichkeit wird die betreffende Person unterstützt, ohne dass die Stadt als Partei in das Rechtsverfahren eintritt. Bei komplexeren oder unklaren Sachverhalten (z. B. Nettoenditeberechnung) wird an den Mieterinnen- und Mieterverband Luzern verwiesen.

Zu 4.:

Wie kann der Stadtrat sicherstellen, dass sich alle Mieter:innen ohne grossen Aufwand darüber informieren können, ob eine angekündigte Mietzinserhöhung nicht zulässig bzw. missbräuchlich ist und wie sie in solchen Fällen vorgehen können?

Der Stadtrat sieht die Verantwortung und das Interesse, die Rechtmässigkeit einer Mietzinsanpassung zu überprüfen, primär bei den Mieterinnen und Mietern. Die Informationsbeschaffung zu einer etwaigen Überprüfung kann dabei über verschiedene Kanäle erfolgen. Hierzu gehören neben Publikationen des Bundes oder Medienberichterstattungen auch die ausführlichen Informationen, der Ratgeber und der Mietzinsrechner des Mieterinnen- und Mieterverbands Luzern (MV Luzern, www.mieterverband.ch). Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Mietzinserhöhungen unentgeltlich überprüfen zu lassen (z. B. Schlichtungsstelle für Miete und Pacht oder Mieterinnen- und Mieterverband MV). Das Gleiche gilt für die Informationsbeschaffung über die rechtlichen Möglichkeiten zur Anfechtung einer angekündigten Mietzinserhöhung.

Für Mieterinnen und Mieter, bei denen diese persönlichen Ressourcen nicht oder nur ungenügend vorhanden sind (z. B. durch sprachliche Hindernisse, kognitive Einschränkungen), steht die Anlaufstelle Sozial Info REX für konkrete Auskünfte zur Verfügung. Die Mitarbeitenden der Sozial Info REX können die Rechtmässigkeit einer Mietzinserhöhung mit dem Mietzinsrechner des MV beurteilen und bei Bedarf das Prozedere erklären, wie der Mietzins angefochten werden kann. Bei komplexeren oder unklaren Situationen wird wie oben beschrieben an den MV Luzern oder die Schlichtungsstelle verwiesen.

Zu 5.:

Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieter:innen bei der Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten zu unterstützen?

Die Verantwortung für die Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten sieht der Stadtrat primär bei den Mieterinnen und Mietern selbst. Ein wichtiger Informationskanal ist dabei der MV Luzern mit seinen rund 12'000 Mitgliedschaften. Dabei bietet der MV auf seiner Website neben dem erwähnten Mietzinsrechner auch Informationsmaterialien und Formulare an. Zusätzlich sind die sozialen Institutionen, welche in Kontakt mit der armutsgefährdeten oder armutsbetroffenen Bevölkerung stehen, wichtige Informationsvermittlerinnen. Eine weitere Unterstützung kann sich der Stadtrat nicht vorstellen.

Zu 6.:

Unterstützt der Stadtrat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiteren Massnahmen können in der Stadt Luzern unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?

Es liegt nicht in der Kompetenz des Stadtrates, eine periodische Renditenkontrolle durchzuführen oder entsprechende gesetzliche Bestimmungen zu statuieren. Eine rechtliche Grundlage müsste auf Bundesebene geschaffen werden. Allerdings erteilte das Bundesparlament zwei gleichlautenden Vorstössen zu diesem Thema Ende 2022 eine Absage ([21.469](#): Badran Jacqueline, Periodische Revisionspflicht der Rendite auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands, und [21.476](#): Sommaruga Carlo, Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands). Grundlage dafür waren die Berichte der Kommission für Rechtsfragen, die festhielten, dass die Einführung einer Revisionspflicht einen übermässigen administrativen Aufwand verursachen würde. Zudem wies die Kommission auf Probleme mit dem Datenschutz hin und bezweifelte, dass die mit der Kontrolle betrauten Personen die nötigen Daten erhalten würden, um den Mietertrag überprüfen zu können. Weiter hielt sie fest, dass den Mieterinnen und Mietern in bestimmten Situationen das Recht zukomme, eine Renditeberechnung zu verlangen. Sie war der Ansicht, dass dieser bilaterale Weg der Überprüfung der Rendite der Einführung einer flächendeckenden Revisionspflicht vorzuziehen sei.

Gerade im Kontext aktueller Mietpreissteigerungen würde es der Stadtrat begrüessen, wenn auf Bundesebene weitere Möglichkeiten geprüft würden, um den Vollzug des Mietrechts zur Verhinderung überhöhter Mietpreise zu garantieren. Er selbst sieht keine Möglichkeiten, die Rechtmässigkeit von Renditen in Mietwohnungen zu kontrollieren. Mit der aktiven Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird jedoch langfristig sichergestellt, dass das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Luzern ausgeweitet wird. Dieses orientiert sich an den Prinzipien der Kostenmiete, wodurch überhöhte Mietzinse verhindert werden können. Zudem wird die Stadt Luzern das Thema im Rahmen des wohnungspolitischen Dialogs des Bundes einbringen.

Zu 7.:

Welche Massnahmen erwartet der Stadtrat vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?

Die aktuelle Diskussion zur Wohnungsnot in den Städten gewinnt mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes sowie den Folgen der Teuerung und der steigenden Energiekosten zusätzlich an Bedeutung. Unverhältnismässig hohe Mietzinse schwächen das soziale Gleichgewicht, und dauerhaft steigende Mietzinse sind ein Problem für die Volkswirtschaft. Der Stadtrat erwartet daher vom Bund, dass er den Dialog mit den betroffenen Städten und Verbänden weiterführt und auch konkrete Massnahmen abgeleitet werden, um das Angebot und die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Dabei wird sich zeigen, ob eine Anpassung des Mietrechts oder anderweitige Massnahmen als zielführend erachtet werden.