



Parlament Wetzikon
Philipp Zopp
Bahnhofstrasse 167
8622 Wetzikon

Wetzikon, 29.01.2024

Postulat

Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor missbräuchlichen Mietzinsen

Das Bundesgesetz sieht vor, dass ein Mietzins dann als missbräuchlich gilt, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. (Art 269 OR).

In einem Urteil vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht daher bestimmt, dass die Nettorendite bei einem Referenzzinssatz von 2 oder weniger Prozent um max. 2% über diesem Referenzzinssatz liegen darf (BGE 4A 554/2019 E. 8.4). Sollte der Referenzzinssatz über 2% liegen, ist die maximale erlaubte Rendite sogar nur 0.5% über dem Referenzzinssatz angesetzt.

Viele Mieter*innen sind von missbräuchlich hohen Mietzinsen betroffen (Quelle: BASS, 2022). Im Jahr 2021 wurden insgesamt 10.4 Milliarden Franken (oder 36 Prozent) missbräuchliche Miete bezahlt. Das sind durchschnittlich 370 Franken pro Monat pro Wohnung. Für das Jahr 2023 sind es gemäss einer Aktualisierung der Studie sogar 10.6 Milliarden Franken. (Quelle: Watson, 24. Januar 2024)

Leider müssen wir davon ausgehen, dass auch die Mieter*innen in Wetzikon von missbräuchlichen Mietzinsen betroffen sind. Dadurch verliert die gesamte Bevölkerung in Wetzikon an ca. 31 Millionen Franken im Jahr. Dies schwächt die Kaufkraft der Wetziker*innen massiv ein. Darunter leiden nicht nur die betroffenen Personen, sondern auch das lokale Gewerbe, da bei den Wetziker*innen weniger Geld zum Ausgeben übrigbleibt.

Es muss also aus mehreren Gründen im Interesse der Stadt Wetzikon sein, dass die missbräuchlichen Mietzinsen in Wetzikon ein Ende nehmen:

1. Verstossen die missbräuchlichen Mietzinsen gegen die juristische Sachlage.
2. Schwächen die missbräuchlichen Mietzinsen die Kaufkraft der Wetziker*innen
3. Findet über die missbräuchlichen Mietzinsen eine massive Umverteilung von Mieter*innen zu Vermieter*innen statt. Wobei sich vermuten lässt, dass privater Vermieter*innen weniger oft missbräuchliche Mietzinse verlangen als institutionelle Vermieter*innen (wie Banken, Fonds, Immobilienfirmen, etc.)

Aus den oben genannten Gründen fordern die Unterzeichnenden den Stadtrat dazu auf, Massnahmen zu prüfen mit welchen die Bevölkerung in Wetzikon vor missbräuchlichen Mietzinsen (nach ART. 269 OR und Bundesgerichtsurteil 4A_554/2019) geschützt werden können.

Freundliche Grüsse
SP-Fraktion



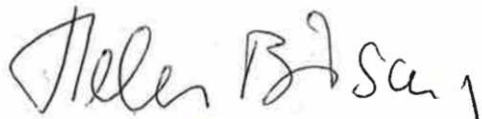
Saamel Lohrer


Brigitte Reier Hitz


Advije Delic


Daniela Oriel


Christoph Lachter


Helen Bisang