

Vorlage Stadtparlament

Datum	12. September 2023
Beschluss Nr.	3177
Aktenplan	152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation Doris Königer, Marlène Schürch: Mietzinsanpassungen in der Stadt St.Gallen: Betroffenheit und Handlungsbedarf; schriftlich

Doris Königer, Marlène Schürch sowie 26 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 27. Juni 2023 die beiliegende Interpellation «Mietzinsanpassungen in der Stadt St.Gallen: Betroffenheit und Handlungsbedarf» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Seit dem 10. September 2008 gilt für Mietzinsanpassungen infolge Änderung des Hypothekarzinssatzes für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittssatz aller in der Schweiz vergebenen Hypotheken. Er ersetzte den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Der Referenzzinssatz lag bei seiner Einführung bei 3.50 % und ist in der Folge stetig gesunken; letztmals per 2. März 2020 auf 1.25 %. Erstmals seit 15 Jahren ist der Referenzzinssatz nun wieder gestiegen – auf 1.5 %. Ein Anstieg des Referenzzinssatzes um einen Viertelprozentpunkt bedeutet, dass die Mieten der bestehenden Verträge um drei Prozent erhöht werden können. In der Schweiz gibt es mehr als zwei Millionen Haushalte in Mietwohnungen. Rund die Hälfte dieser Mietverträge basiert auf dem aktuellen Referenzzinssatz. Das heisst, dass in der Schweiz potenziell mehr als eine Million Haushalte von einer Mietzinserhöhung betroffen sind.

Es ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz weiter steigen wird, möglicherweise bereits im Dezember 2023 auf 1.75 %. Zusammen mit der erstmals angekündigten Erhöhung würde dies Vermieterinnen und Vermieter zu einer Mietzinserhöhung um 6 % berechtigen. Zusätzlich zum Anstieg des Referenzzinssatzes können die Vermieterinnen und Vermieter 40 % der aufgelaufenen Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung geltend machen. All diese Elemente können innerhalb eines Jahres zu einer Erhöhung der Mieten gegen zehn Prozent führen. Wie sich die Situation in den einzelnen Städten und Gemeinden entwickelt, lässt sich nicht pauschalisieren und ist stark vom regionalen Bau- und Immobilienmarkt abhängig. Generell liegt es im Ermessen der Vermieterin bzw. des Vermieters, eine Mietzinserhöhung auf die Mieterinnen und Mieter zu überwälzen.

2 Beantwortung der Fragen

1. *Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes bzw. der Teuerung im Jahr 2023 in der Stadt St.Gallen voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?*

Die Dienststelle Liegenschaften verwaltet insgesamt 590 städtische Wohnungen, 60 Gewerberäume und 46 Nebenräume im Finanzvermögen der Politischen Gemeinde. 411 Wohnungen, 24 Gewerberäume und 2 Nebenräume sind von der Mietzinserhöhung (inkl. Teuerung) betroffen. Bei den restlichen städtischen Mietobjekten ist eine Mietzinserhöhung nicht anwendbar, da der in den vergangenen Jahren sinkende Referenzzinssatz aus Gründen einer ungenügenden Nettorendite nicht weitergegeben wurde, sprich keine Mietzinssenkung vorgenommen wurde.

Wie sich die Situation bei den übrigen Liegenschaften auf Stadtgebiet zeigt, kann nicht beantwortet werden.

2. *Bei wie vielen Liegenschaften der Stadt St.Gallen wurden durch die Stadt als Vermieterin bereits Mietzinserhöhungen durchgeführt und in welcher Höhe?*

Derzeit sind noch keine Mietzinserhöhungen erfolgt. Die Erhöhung soll per Dezember 2023 umgesetzt werden. Die Mieterinnen und Mieter wurden über diese Mietzinserhöhung Anfang August 2023 schriftlich informiert.

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

Bestandteil des sozialhilferechtlichen Existenzminimums sind auch die Wohnkosten. Dies gilt allerdings nur für eine günstige Wohngelegenheit, gemessen an den örtlichen Verhältnissen. Bei einer günstigen Wohnung ist naturgemäss mit Abstrichen bei Lage, Grösse und Komfort zu rechnen. Die Situation am örtlichen Wohnungsmarkt wird periodisch überprüft. Grundlage für diese Analyse bildet eine systematische Mietpreiserhebung, die die angebotenen Mietobjekte nach Zimmerzahl und Preis erfasst. Auf der Grundlage dieser von einer spezialisierten Unternehmung vorgenommenen Marktanalyse erfolgt die Festlegung der Mietzinsmaxima (einschliesslich Nebenkosten), abhängig von der Zahl der unterstützten Personen (Haushaltsgrösse).

Ein aktueller Vergleich zwischen den ermittelten Mietpreisen für günstigen Wohnraum und den Mietpreismaxima der Sozialen Dienste zeigt, dass eine Abweichung von maximal CHF 20 / Monat (einschl. Nebenkosten) nach unten (Mietzinsmaximum ist höher als der Wohnungsmarkt) oder nach oben besteht. Es ist heute noch nicht absehbar, in welchem Mass die Wohnungsmieten aufgrund des per 1. Juni 2023 um 0.25 % auf 1.50 % erhöhten Referenzzinssatzes sowie der teilweisen Weiterverrechnung (40 %) der aufgelaufenen Inflation teurer werden. Dies hängt von zahlreichen Faktoren ab: Wohnungsmarkt (bzw. Leerstandsrisiko), Zulässigkeit der Erhöhung des Mietzinses (vorausgesetzt wird dazu etwa, dass bisherige Mietzinsreduktionen aufgrund des vormals sinkenden Referenzzinssatzes an die Mieterschaft weitergegeben wurden) sowie die jeweilige Entscheidungsfindung der Vermieterschaft. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nur ein Teil der Mieterschaft mit Mietzinserhöhungen aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes konfrontiert ist. Die Sozialen Dienste verfolgen die Entwicklung am Wohnungsmarkt in der Stadt St.Gallen sorgfältig und werden dazu die erwähnten

Marktanalysen durchführen lassen. Sofern sich das Preisniveau verändert, wird eine Anpassung der Mietzinsmaxima vorgenommen.

4. *Wie stellt der Stadtrat sicher, 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?*

Eine Mietzinserhöhung muss seitens der Vermieterschaft zwingend auf dem vom Kanton St.Gallen genehmigten Formular zur «Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters» mitgeteilt werden. Das Formular enthält auch eine Rechtsmittelbelehrung. Sollte der Mieterschaft die angekündigte Mietzinserhöhung missbräuchlich erscheinen – unabhängig davon, ob sie mit der Erhöhung des Referenzzinses, der Teuerungsaufrechnung oder der Aufrechnung der allgemeinen Kostensteigerung nicht einverstanden ist – kann sie die Mietzinserhöhung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 296a Obligationenrecht (OR) anfechten.

Mieterinnen und Mieter können die angekündigte Mietzinserhöhung relativ einfach und selbständig z.B. mit den vom Mieterverband im Internet kostenlos zur Verfügung gestellten Mietzinsrechner überprüfen. Nach der Eingabe einiger weniger Variablen aus dem Mietvertrag (u.a. Nettomietzins, Referenzzinssatz, Datum, Indexstand) rechnet das Tool den neuen Mietzins aus, der mit der auf dem Formular mitgeteilten Mietzinserhöhung verglichen werden kann.¹ Ebenfalls bietet der Mieterinnen- und Mieterverband für Mitglieder kostenlose Beratungen an.

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

Im Wohnungsamt der Stadt St.Gallen ist die unabhängige Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse angesiedelt. Sie kann für eine Beratung in Mietfragen konsultiert werden.

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

In der Schweiz besteht keine rechtliche Möglichkeit, auf deren Basis der Stadtrat eine periodische Renditekontrolle bei Vermieterinnen und Vermietern durchführen könnte. Das Mietrecht ist im Schweizerischen Obligationenrecht geregelt, wobei beispielsweise gemäss Art. 270 OR die Möglichkeit besteht, den Anfangsmietzins einer Wohnung innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anzufechten und dessen Herabsetzung zu verlangen.

Der Stadtrat hat zwar rechtlich gesehen keine direkte Möglichkeit, auf dem freien Markt eigenhändig überhöhte Mietzinsen festzustellen und zu bekämpfen. Indirekt kann die Stadt St.Gallen überhöhten Mietzinsen auf Stadtgebiet jedoch entgegenwirken, indem sie selbst Liegenschaften im Eigentum hält und darin günstigen Wohnraum anbietet. Wie der Stadtrat im Jahr 2021 mit dem Postulatsbericht «Günstigen Wohnraum erhalten und neu schaffen!» ([Vorlage des Stadtrats Nr. 637 vom 22. Juni](#)

¹ Der Mietzinsrechner ist verfügbar unter <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/mietzinsrechner.html>.

[2021](#)) aufgezeigt hat, gibt es in der Stadt St.Gallen ausreichend günstigen Wohnraum. Diese Feststellung hat auch zwei Jahre später und nach dem Anstieg des Referenzzinssatzes weiterhin Gültigkeit. Per 1. Juni 2022 waren im Kanton St.Gallen insgesamt 4'057 Mietwohnungen verfügbar, davon 1'109 (27,3 %) in der Stadt St.Gallen. Der Bestand per Ende 2021 lag bei 44'800 Wohnungen, der Leerstand belief sich also – im Vergleich zu anderen Städten – auf relativ hohe 2,48 %.²

Die Kaufkraft bzw. ein allfälliger Kaufkraftverlust sind nicht bloss von den Mieten abhängig. Grundsätzlich sagt die Kaufkraft aus, wie viele Güter oder Dienstleistungen mit einer bestimmten Geldeinheit gekauft werden können. Wenn sich das Preisniveau von Gütern (Lebensmittel, Versicherungen, Energie, Mieten) erhöht, das Lohnniveau aber langsamer ansteigt als diese Verbraucherpreise, dann nimmt die Kaufkraft ab. Insofern ist der Schutz der Kaufkraft in der Schweiz nicht bloss über die Mieten, sondern übergeordnet mittels Inflationsbekämpfung sowie der Anpassung des Lohnniveaus zu erreichen.

7. Welche Massnahmen erwartet die Stadt St.Gallen vom Bund, um den Anstieg der Mieten abzufedern?

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) entwickelte und 2008 eingeführte, schweizweit einheitliche Referenzzinssatz ist bis ins Jahr 2020 von 3.50 % auf das Niveau von 1.25 % gesunken. Dies bedeutet, dass langfristige Mietverhältnisse, die an den Referenzzinssatz gekoppelt sind, zwischen 2008 und 2020 ebenfalls gesunken sind, sofern die Mietzinssenkungen seitens der Mieterschaft geltend gemacht worden sind oder von der Vermieterschaft weitergegeben wurden. Da der Referenzzinssatz seitens BWO per 1. Juni 2023 auf 1.50 % angehoben wurde, sind die Vermieterinnen und Vermieter berechtigt, den Anstieg an ihre Mieterschaft weiterzugeben. Dass im Zuge dieser Mietzinserhöhung nun vielfach auch ein Teuerungsaufschlag sowie eine allgemeine Kostensteigerung geltend gemacht wird, ist rechtlich zulässig. Der Stadtrat erwartet deshalb auf Bundesebene keine neuen Massnahmen.

Die Stadt St.Gallen ist in der komfortablen Lage, dass genügend Wohnraum verfügbar ist und keine Wohnungsknappheit besteht. Der Stadtrat hat im Rahmen des Postulats «Günstigen Wohnraum erhalten und neu schaffen!» aus dem Jahr 2021 diesbezüglich festgehalten:

«Die durchschnittlichen Mietkosten und die Belastung der Haushalte durch die Mietaufwendungen sind im Vergleich zu anderen Schweizer Städten tief. Die Preise für Wohnraum sind in der Stadt St.Gallen gar tiefer als die vom Bundesamt für Wohnungswesen empfohlene Richtgrösse für günstigen Wohnraum (Anlagekostenlimite). Die hohe Leerstandquote zeigt auf, dass ein genügendes Wohnraumangebot vorhanden ist. Allerdings lässt sich aufgrund des Leerstands auch erkennen, dass das Angebot der Wohnungen nicht den aktuellen Bedürfnissen entspricht. Im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden fehlt es in der Stadt St.Gallen an attraktivem Wohnraum, der Wohnbestand ist gesamthaft überaltert.»

Die Aussage entspricht auch zwei Jahre später und nach der Erhöhung des Referenzzinssatzes weiterhin den Realitäten des Stadt St.Galler Wohnungsmarkts. Der Stadtrat hat im Jahr 2020 eine Wohnraumstrategie verabschiedet. Die Strategie sieht Massnahmen in fünf Handlungsfeldern vor zur Steigerung der Attraktivität, sozialen Verträglichkeit und Nachhaltigkeit des St.Galler Wohnraums.

² Siehe https://www.sg.ch/content/dam/sgch/kanton-stgallen/statistik/b09/B09_leerwohn_01_LeerwohnZiff_KantonGemeinden.pdf.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:

- Interpellation vom 27. Juni 2023