



An den Grossen Rat

23.5317.02

PD/ P235317

Basel, 6. September 2023

Regierungsratsbeschluss vom 5. September 2023

Interpellation Nr. 83 Pascal Pfister betreffend «Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 7. Juni 2023)

«Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 von 1,25 Prozent auf 1,5 Prozent gestiegen. Ein Teil der Vermieterschaft hat nun das Recht, ihre Mieten um bis zu 3 Prozent zu erhöhen. Ausserdem ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz weiter steigen wird, vermutlich bereits im Dezember auf 1,75 Prozent. Zusammen mit der Erhöhung im Juni 2023 würde dies für viele Mieter:innen zu einer Mietzinserhöhung von bis zu sechs Prozent führen.

Gemäss Schätzungen der Zürcher Kantonalbank sind rund die Hälfte aller Mietverträge von einer solchen Mietzinserhöhung betroffen. Das sind mehr als eine Million Haushalte.

Hinzu kommt: Steigende Preise bei Gas- und Heizöl erhöhen die Nebenkosten laufend. Die Krankenkassenprämien werden im Herbst dieses Jahres weiter steigen. Gleichzeitig stagnieren Löhne und Renten. Den Menschen bleibt so immer weniger Geld zum Leben, die Kaufkraft ist unter Druck.

Vor diesem Hintergrund bittet der Unterzeichnende um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Basel-Stadt voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?
2. Wie kann der Regierungsrat die Mieter:innen darüber informieren, in welchen Fällen Erhöhungen von Mietzinsen nicht zulässig sind und angefochten werden sollten?
3. Kann sich der Regierungsrat vorstellen, Mieter:innen von missbräuchlich erhöhten Mieten bei der Anfechtung zu unterstützen?
4. Hat die staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten genug Ressourcen, um die erwartbaren Anfechtungen fristgerecht zu bearbeiten?
5. Welche weiten Massnahmen können in Basel-Stadt unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?
6. Welche Massnahmen erwartet Basel-Stadt vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?

Pascal Pfister»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Grundsätzliches

Gemäss Art. 269d Obligationenrecht (OR) kann die Vermieterschaft im laufenden Mietverhältnis jederzeit mit einem amtlich genehmigten Formular auf den nächstmöglichen Kündigungstermin und unter Einhaltung einer 10-tägigen Bedenkfrist den Mietzins erhöhen. Das amtlich genehmigte Formular informiert die Mieterschaft über ihre Rechte sowie das Verfahren. Insbesondere hat die Vermieterschaft die Möglichkeit, die Mietzinserhöhung innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der staatlichen Stelle für Mietstreitigkeiten als missbräuchlich anzufechten und überprüfen zu lassen.

Am 1. Juni 2023 ist der Referenzzinssatz erstmals seit seiner Einführung im Jahr 2008 gestiegen, und zwar von 1.25 % auf 1.5 %. Aufgrund dieses Anstiegs kann die Vermieterschaft gemäss Bundesrecht, Art. 13 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), die Mietzinsen in der Regel um 3 % erhöhen, sofern der Referenzzinssatz unter 5 % liegt. Zusammen mit den gestiegenen (Heiz-)Nebenkosten kann es, insbesondere für Familien, zu finanziellen Notlagen kommen.

Im Kanton Basel-Stadt werden an Haushalte mit mindestens einem Kind unter gewissen Voraussetzungen Familienmietzinsbeiträge ausgerichtet, deren Höhe abhängig vom Einkommen und Vermögen des Haushalts sowie von der Höhe des Mietzinses ist. Ausgerichtet werden zwischen 50 bis 1'060 Franken pro Monat. Mit diesen Familienmietzinsbeiträgen werden finanzielle Notlagen von Familien bereits abgedeckt. Auch sind Mietzinserhöhungen nach Umbau, Renovation oder Sanierung seit dem 28. Mai 2022 jeweils für die Dauer von fünf Jahren nur in beschränktem Umfang zulässig. Der Kanton ergreift somit bereits verschiedene Massnahmen zu Gunsten von Mieterinnen und Mietern im Kanton Basel-Stadt sowie zur Mietzinsdämpfung.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Basel-Stadt voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?*

Gemäss Auskunft des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt bestehen im Kanton gesamtlich 85'098 Mietwohnungen. Nicht bei all diesen Wohnungen ist die Vermieterschaft berechtigt, den Anstieg des Referenzzinssatzes auf den Mietzins zu übertragen und diesen zu erhöhen. Lediglich in Mietverhältnissen, die auf dem Referenzzinssatz von 1.25 % basieren, ist dies grundsätzlich zulässig.

Auswertungen des Immobilienberatungsunternehmens Wüest Partner zeigen, dass schweizweit etwas mehr als die Hälfte aller Mietverträge auf dem Referenzzinssatz von 1.25 % basieren. Auch in Basel könnten daher rund 50 % aller Mietwohnungen, also rund 42'600 Mietwohnungen, aufgrund der Referenzzinssatzerhöhung von einer Mietzinserhöhung betroffen sein.

2. *Wie kann der Regierungsrat Mieter:innen darüber informieren, in welchen Fällen Erhöhungen von Mietzinsen nicht zulässig sind und angefochten werden sollten?*

Mietzinserhöhungen müssen auf einem kantonal genehmigten Formular mitgeteilt werden, damit sie gültig sind. Dieses Formular informiert die Mieterinnen und Mieter in einfach verständlicher Weise über Ihre Rechte bei Mietzinserhöhungen, insbesondere über die Anfechtungsmöglichkeit.

Zudem erfolgten in den vergangenen Monaten diverse Berichterstattungen in den Medien, und der Mieterinnen- und Mieterverband informierte im Rahmen einer schweizweiten Kampagne über die Anfechtungsmöglichkeiten bei Mietzinserhöhungen.

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

Mietzinse können, sofern sie missbräuchlich erhöht werden, vor der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten angefochten werden. Das Verfahren ist niederschwellig und laienfreundlich ausgestaltet und daher auch ohne juristische Kenntnisse gut durchführbar.

Für Unterstützung und Rat können sich Mieterinnen und Mieter zudem an die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten sowie den Mieterinnen- und Mieterverband wenden.

4. *Hat die staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten genug Ressourcen, um die erwartbaren Anfechtungen fristgerecht zu bearbeiten?*

Die Arbeitslast hat stark zugenommen, kann aber zurzeit mit den bestehenden Ressourcen bewältigt werden.

5. *Welche weiteren Massnahmen können in Basel-Stadt unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?*

Die Mietzinsgestaltung und die Mietzinsanfechtung sind Teil des durch den Bund umfassend geregelten Privatrechts. Der Kanton kann nur in engen Grenzen kantonales Recht erlassen. In Basel-Stadt wurde bereits gesetzlich festgelegt, dass Mietzinserhöhungen aufgrund von Umbau, Renovation oder Sanierung für die Dauer von fünf Jahren nur in beschränktem Umfang zulässig sind. Da die gesetzlichen Bestimmungen erst vor Kurzem in Kraft getreten sind, können noch keine fundierten Aussagen über die Auswirkungen gemacht werden.

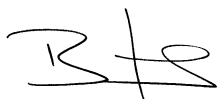
Ein wirkungsvolles Mittel gegen zu hohe Mietzinse ist nach wie vor die Erhöhung des Angebots auf dem Mietwohnungsmarkt. Der Entwicklung der Transformationsareale mit einem signifikanten Anteil an preisgünstigem Wohnraum kommt deshalb im Kanton eine vorrangige Bedeutung zu.

6. *Welche Massnahmen erwartet Basel-Stadt vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?*

Auf Bundesebene sind bereits verschiedene parlamentarische Vorstösse zum Thema Mietzinsdämpfung in Bearbeitung. Das Parlament hat im Dezember 2022 allerdings zwei parlamentarische Initiativen mit der Forderung, den Anstieg der Mieten zu dämpfen, abgelehnt.

Im Rahmen des Städteverbandes und des wohnungspolitischen Dialogs des Bundes setzt sich der Kanton für geeignete Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit unter Wahrung der ökologischen Nachhaltigkeit ein.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin