



an den

## **EINWOHNERRAT EMMEN**

### **24/23 Beantwortung der Interpellation Maria-Rosa Saturnino und Mitunterzeichnende namens der SP Fraktion vom 8. Juni 2023 betreffend Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **A. Wortlaut der Interpellation**

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 von 1,25 % auf 1,5 % gestiegen. Einige Vermieter:innen haben nun das Recht, ihre Mieten um bis zu 3 % zu erhöhen. Ausserdem ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz weiter steigen wird, vermutlich bereits im Dezember auf 1,75 %. 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 betrifft mehr als eine Million Haushalte in der Schweiz.

Diese Mietzinserhöhung verschärft eine bereits kritische Situation: Eine Studie des unabhängigen Institutes Büro BASS im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes zeigt, dass die Mieten gegenüber dem Gesetz um rund 40 % zu hoch sind. In konkreten Zahlen heisst das, die Mietenden haben im Jahr 2021 10,5 Milliarden Franken zu viel bezahlt respektive pro Haushalt und Monat 370 Franken.<sup>1</sup>

Hinzu kommt: Steigende Preise bei Gas- und Heizöl erhöhen die Nebenkosten laufend. Die Krankenkassenprämien werden auf 2024 voraussichtlich 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 die SP-Fraktion den Gemeinderat um Beantwortung der folgenden Fragen:

---

<sup>1</sup> Mieterinnen- und Mieterverband (2022). "78 Milliarden Franken": Studie belegt massive Umverteilung im Mietwohnungsmarkt. URL: <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2022/78-Milliarden-Franken.html> [Abgerufen am: 06.06.2023]

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

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?

Wie kann der Gemeinderat 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?

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

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

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

## **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

### **1. Einleitung / Ausgangslage**

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung im Jahr 2008 um einen Viertelprozentpunkt angestiegen. Per Ende 2023 stieg er bereits zum zweiten Mal um einen weiteren Viertelprozentpunkt und liegt aktuell bei 1.75 %. Gemäss Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe c der Verordnung über die Miet- und Pacht bei Wohn- und Geschäftsliegenschaften (VMWG; SR 221.213.11) ist damit eine Mietzinserhöhung von je 3 Prozent pro Viertelprozentpunkterhöhung zulässig, da die Hypothekarzinsen unterhalb von 5 Prozent liegen. Dies unter der Voraussetzung, dass das Mietverhältnis auf dem bisher geltenden Referenzzinssatz von 1,25 Prozent beruht. Gemäss Auffassung des Bundesrates trifft dies in der gesamten Schweiz für ungefähr die Hälfte der Mietverhältnisse zu. Zu den Erhöhungen aufgrund der Referenzzinssatzerhöhung kommen noch teuerungsbedingte Erhöhungen bis rund 40 % der geltenden Teuerung dazu. Diese Situation führt für viele Mieterinnen und Mieter zu einer finanziell angespannten Lage. Am meisten betroffen von dieser Situation sind mit Sicherheit diejenigen Mieterinnen und Mieter, die zur Finanzierung ihres Lebens auf die Unterstützung der Öffentlichen Hand angewiesen sind.

Auf unsere Nachfrage bei verschiedenen Anbietern von Wohneigentum in der Gemeinde Emmen haben wir erfahren, dass die erste Referenzzinssatzerhöhung von 1,25 % auf 1,5 % an die Mieterschaft grossmehrheitlich weitergegeben wird. Mehrheitlich wird auch der Anteil der Teuerung auf die Mieten überwält. Die zweite Referenzzinssatzerhöhung soll ebenfalls mehrheitlich aber mit einer zeitlichen Verzögerung auf die Mieterschaft überwält werden. Dies unter der Voraussetzung, dass das Mietverhältnis auf dem bisher geltenden Referenzzinssatz von 1,25 Prozent beruhte. Einige der Emmer Baugenossenschaften verzichten auf die Weiterverrechnung der Teuerung, andere überwälzen zumindest einen Teil der Teuerung auf die Mieten. Auf die zweite Erhöhung wird bei den grösseren Baugenossenschaften weitestgehend verzichtet.

## **2. Beantwortung der Fragen**

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

Diese Frage kann der Gemeinderat nur schätzungsweise beantworten. Luzern ist ein Mieterkanton. Der Anteil der Mieterinnen und Mieter liegt im Kanton Luzern gem. LUSTAT per 2021 bei rund 63 %. Dies dürfte auch für die Gemeinde Emmen zutreffen. Per 31.12.2023 weist unsere Einwohnerkontrolle 15'881 Haushaltungen aus. Ausgehende von einem Mietanteil von 63 % dürften somit rund 10'006 Haushaltungen im Mietverhältnis leben. Unter der Annahme, dass rund die Hälfte von den Mieterhöhungen betroffen sind, dürften sich in Emmen rund 5'003 Haushaltungen damit konfrontiert sehen. Nähere Details zu diesem Thema können wir leider nicht liefern, da uns genaue Zahlen fehlen.

Im Bereich der Existenzsicherung durch die wirtschaftliche Sozialhilfe hat die Gemeinde Emmen im Monat Juni 2023 bei 300 Dossiers Mietkosten im Umfang von 316'095 Franken an die monatliche Bedarfsrechnung angerechnet. Auf die Erhöhung des Referenzzinssatzes per 1. Juni 2023 haben 18 Personen Beratung und Unterstützung mit Bezug auf die angekündigte Mietzinserhöhung eingefordert und erhalten. Bei zusätzlichen 21 Dossiers haben die Sozialen Dienste Emmen die Mietzinserhöhung in Absprache mit den Vorgaben des Mieterinnen- und Mieterverbandes des Kantons Luzern als korrekt befunden und die entsprechenden Mietmehrkosten in der Bedarfsberechnung übernommen.

*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?*

Die anrechenbaren Mietkosten in den erwähnten 21 Dossiers erhöhen sich aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes monatlich um Total 1'161 Franken bzw. jährlich um 13'932 Franken. Im Jahr 2023 hat die Gemeinde Emmen Mietzinskosten im Betrag von total 3.61 Mio. Franken bei 494 Bedarfsberechnungen angerechnet. Die erfassten Mietzinserhöhungen machen davon 0.4 % aus.

Im Gesamten eine vernachlässigbare Grösse; im Einzelfall jedoch eine Erhöhung der Lebenskosten von monatlich 55 Franken, welche jedoch bei den Sozialhilfebeziehenden von der öffentlichen Subventionsleistung berücksichtigt werden.

Die Ausgleichskasse Luzern erwähnt in ihrer Auskunft vom 25. Januar 2024, dass die Ergänzungsleistungen (EL) keine Wohnzuschüsse kennen. Die Wohnkosten gehören zu den anerkannten Kosten bei der EL. Diese werden mit den anrechenbaren Einnahmen verglichen. Besteht ein Ausgabenüberschuss, so übernimmt die EL gemäss Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die EL zu AHV und IV (ELG) die Differenz. Die Ausgleichskasse erwähnt weiter, dass steigende Wohnkosten über die EL ausgeglichen werden, sofern die vom Bund vorgesehene Maximalgrenze nicht erreicht wird (Art. 10 Abs. 1 Bst. b ELG). Genaue Angaben haben wir jedoch nicht erhalten, da die Ausgleichskasse weder eine Mietzinsstatistik erstellt noch eine solche publiziert. Sie erklärt, dass selbst durch aufwendige individuelle Auswertungen der Mietzinsdaten die gewünschte Aussagekraft nicht erreicht würde. Die Durchschnittswerte würden durch vielfältige Einflussfaktoren verwässert und zu Fehlinterpretationen führen (Mietzinsanpassungen bei Wohnungswechsel, Erhöhung Nebenkosten, Angebot von günstigem Wohnraum - Bautätigkeit, demographische und soziale Entwicklungen, Auswertung nur per Stichtag möglich).

Für Menschen, die auf wirtschaftliche Sozialhilfe angewiesen sind, übernimmt die Öffentliche Hand die Kosten für die Wohnungsmiete bis zu den durch die Gemeinde definierten Mietzinsrichtlinien. Diese Mietzinsrichtlinien sind periodisch zu überprüfen und auf die lokalen und aktuellen Wohnungsangebote abzustützen. Bestehen überhöhte Wohnkosten und wird der Umzug in eine günstigere Wohnung als zumutbar erachtet, ist unterstützenden Personen eine angemessene Frist zur Wohnungssuche zu setzen. Innerhalb dieser Frist werden die überhöhten Wohnkosten übernommen. Bei der Festlegung der Mietzinsrichtlinien stützt sich die Gemeinde Emmen auf die Erhebungen der Immobilienfirma Wüst Partner AG, Zürich. Wüst Partner AG hat aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1,5 % das Mietzinsniveau in Emmen 2023 überprüft und hat uns vorgeschlagen, die Mietzinsen den neuen Gegebenheiten anzupassen. Auch die fachliche Beurteilung kam zum Schluss, dass die vorgeschlagene Erhöhung zwingend umzusetzen sei, damit bei den zukünftigen Bemessungen von wirtschaftlicher Sozialhilfe keine Verfälschungen auftreten. Der Gemeinderat folgte der Beurteilung von Wüst Partner AG und der Sozialen Dienste und setzte die neuen Mietzinsrichtlinien per 1. April 2024 um.

Haushalt	aktuelle Richtlinien	neue Richtlinien	Erhöhung
1 Person	CHF 930.00	CHF 1'280.00	+ 38 %
2 Personen	CHF 1'160.00	CHF 1'500.00	+ 29 %
3 Personen	CHF 1'480.00	CHF 1'860.00	+ 26 %
4 Personen	CHF 1'660.00	CHF 2'070.00	+ 25 %
5 Personen	CHF 1'780.00	CHF 2'200.00	+ 24 %
6 + Personen	CHF 2'070.00	CHF 2'440.00	+ 18 %

Die Sozialen Dienste der Gemeinde Emmen haben im Monat Dezember 2023 bei 339 Unterstützungsdossiers (unterschiedliche Haushaltsgrössen) in der Bedarfsberechnung der wirtschaftlichen Sozialhilfe Wohnungsmietzinsen im Umfang von CHF 290'000.00 angerechnet. Darunter wurden bei 98 Unterstützungsdossiers die effektiven Mietkosten im Umfang von CHF 12'896.00 nicht vollumfänglich angerechnet, weil sie die aktuellen Mietzinsrichtlinien überschreiten und die Personen nicht bereit waren, sich um eine mietzinsrichtlinienkonforme Wohnung zu bemühen. Oder die Person oder Familie hat ab Unterstützungsbeginn nur Anspruch auf die max. Mietkosten gemäss Mietzinsrichtlinien, weil sie vor dem Zuzug in die Gemeinde Emmen bereits Sozialhilfe bezogen und sie bei einem Umzug die bestehenden Mietzinsrichtlinien von Gesetzes wegen anzurechnen haben. Aus dem heute aktiven Bestand erhöhen sich somit die monatlichen Mietzinsen aufgrund der Erhöhung um die CHF 12'896.00. Mehrkosten aus den Beständen ergeben sich somit pro Jahr CHF 154'752.00. Für neue Fälle der wirtschaftlichen Sozialhilfe kommen ab 1. April 2024 die neuen Ansätze zu Anwendung.

Als Vergleich seien hier noch die monatlichen Höchstbeträge (Region 2; Emmen) nach Haushaltgrösse der EL erwähnt (Stand 1.1.2024):

Alleinstehend	CHF 1'420.00
Ehepaar ohne Kinder/ Alleinstehend mit einem Kind	CHF 1'685.00
Ehepaar mit einem Kind/ Alleinstehend mit zwei Kindern	CHF 1'845.00
Ehepaar mit zwei und mehr Kindern/ Alleinstehend mit drei und mehr Kindern	CHF 2'010.00
Konkubinatspaare (Zweipersonenhaushalt) pro Person	CHF 842.50

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

Eine generelle Informationspflicht für alle Mieterinnen und Mieter in der Gemeinde kann die Gemeinde nicht sicherstellen. Dazu fehlen uns die Möglichkeiten und Ressourcen. Im Rahmen der Eigenverantwortung obliegt die Information grundsätzlich den Mieterinnen und Mieter selber. Unabhängige Medien wie z.B. die Tagespresse, der Beobachter, der Kassensturz, Vereine und Verbände sowie auch der kantonale Mieterinnen- und Mieterverband übernehmen die Information der Bevölkerung im Rahmen ihres selbst erteilten Auftrages. Für unsere Klientinnen und Klienten übernehmen die zuständigen Stellen wie die Berufsbeistandschaft Emmen und die Sozialen Dienste Emmen die Aufgabe und unterstützen oder vertreten sie je nach Bedarf.

*Kann sich der Gemeinderat vorstellen, Mieterinnen und Mieter bei der Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten zu unterstützen?*

Bei den bestehenden Mietverhältnissen handelt es sich um privatrechtliche Rechtsgeschäfte zwischen den Vermieterinnen und Vermietern und der Mieterinnen und Mietern. Es liegt nicht im Sinne der Gemeinde, in diese privatrechtlichen Rechtsgeschäfte einzugreifen. Hierzu sind die Dienste des Mieterinnen- und Mieterverbandes in Anspruch zu nehmen. Für Personen mit einem Schutzbedarf wird die Beratung und Unterstützung durch die Sozialen Dienste Emmen und die Berufsbeistandschaft Emmen gewährleistet.

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

Bei Berechnung der Renditekennzahlen ist darauf zu achten, dass sowohl für bereits vermietete wie für leerstehende Flächen die aktuelle Marktmiete angenommen wird. Wer die Bruttorendite seiner Immobilie berechnen will, setzt dafür die (fiktive) Vollvermietung voraus. Es werden keine Anschaffungsnebenkosten oder Bewirtschaftungskosten eingerechnet. Ihre Aussagekraft wird als eher gering beurteilt. Wichtig: Die Bruttorendite einer Immobilie fusst in der Schweiz nach Art. 269 a lit. c OR auf dem Referenzzinssatz und darf diesen maximal um 2 % überschreiten.

Aussagekräftiger ist die Nettorendite für Immobilien, bei der die Eigentümerkosten berücksichtigt werden. Dabei ist in der Schweiz zu beachten, dass die Nettorendite in Art. 269 OR geregelt ist und auf dem einheitlichen Referenzzinssatz nach Art 12a VMWG fusst. Wichtig: Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 123 III 171 E 6a) darf die maximale Nettorendite den Zinssatz für erste Hypotheken um höchstens 0,5 % übersteigen.

Um eine periodische Renditekontrolle vornehmen zu können, müssten periodisch diverse Unterlagen eingereicht werden, was zu einem überdurchschnittlichen administrativen Aufwand führen würde. Kontrollen machen auch nur Sinn, wenn Abweichungen geahndet werden. Somit müssten allfällig missbräuchliche Mietzinsen via Schlichtungsbehörde angefochten werden. Die Gemeinde ist nicht Teil der vertraglichen Regelungen und somit auch nicht Streitpartei. Aus Kapazitäts- und Ressourcengründen lehnt der Gemeinderat daher eine periodische Renditekontrolle ab. Im Weiteren sieht der Gemeinderat keine Möglichkeiten, allfällige überhöhte Mietzinsen oder deren Anstieg zu bekämpfen.

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

Die laufenden Diskussionen im Parlament sowie die am 16. Januar 2024 vom Mieterinnen- und Mieterverband eingereichten Referenden sind aus Sicht des Gemeinderates und der Verwaltung ausreichend. Mit den Beantwortungen nimmt der Bundesrat seine Aufgaben wahr und setzt sich mit dieser Thematik auseinander. Für den Gemeinderat sind die Bemühungen des Bundesrates ausreichend. Wichtig erscheint uns, dass die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen umgesetzt werden.

### **3. Kosten**

Für die Beantwortung dieser Interpellation sind keine zusätzlichen Kosten entstanden.

Emmenbrücke, 20. März 2024

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber