



Uster, 7. November 2023

Nr. 542/2023

V4.04.70

ANFRAGE 542/2023 VON MARIUS WEDER (SP) UND ANGELIKA ZAROTTI (SP): «FOLGEN DER ERHÖHUNG DES REFERENZZINSSATZES UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER MIETER UND MIETERINNEN»; ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. September 2023 reichten die Ratsmitglieder Marius Weder (SP) und Angelika Zarotti (SP) beim Präsidenten des Gemeinderates die Anfrage Nr. 542/2023 betreffend «Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter und Mieterinnen» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 4. September 2023 verweigerte der Rat unserer Interpellation vom 10. Juli 2023 die Unterstützung, da er offenbar nicht gewillt ist, einen Bericht des Stadtrats anlässlich einer künftigen Sitzung zu diskutieren. Dies ist selbstverständlich zu respektieren. Nichtsdestotrotz erscheint es u.E. notwendig, dem Stadtrat die gestellten Fragen vorzulegen. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird auf die Begründungen in der Interpellation selbst sowie anlässlich besagter Ratssitzung verwiesen.

Wir stellen dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Wie viele Mietverträge sind aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Uster voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen?
2. Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der AHV/IV-Zusatzleistungen?
3. Um wieviel werden die Wohnzuschüsse steigen?
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?
5. Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieter/innen bei der Anfechtung von missbräuchlichen erhöhten Mieten zu unterstützen?
6. Unterstützt der Stadtrat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiteren Massnahmen können in der Stadt unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?
7. Welche Massnahmen erwartet der Stadtrat vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?
8. Wie viele Wohnungen hat die Stadt Uster selbst und wie viele dieser Wohnungen werden auf dem freien Markt von der Stadt als Vermieterin vermietet?



Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

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

Antwort:

Da der Stadtrat keine Kenntnis von der Anzahl in Uster bestehender Mietverträge und ihren Konditionen hat, kann er eine Aussage nur in Bezug auf die städtischen Immobilien treffen. Im Finanzvermögen der Stadt Uster sind betreffend Wohnungen 11 Mietverträge mit Privaten/ Dritten und 11 Mietverträge mit der Abteilung Soziales der Stadt Uster von der Erhöhung betroffen.

Frage 2:

«Wie hoch sind die jährlichen Wohnzuschüsse im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der AHV/IV-Zusatzleistungen?»

Antwort:

Das Mietzinsniveau ist regional und kommunal unterschiedlich. Deshalb empfehlen die im Kanton Zürich verbindlichen SKOS-Richtlinien, dass in der wirtschaftlichen Sozialhilfe jede Gemeinde nach Haushaltsgrösse abgestufte Obergrenzen für die Wohnkosten festlegen soll. Die erlassenen Mietzinsrichtlinien müssen fachlich begründet sein und sich auf Daten des lokalen und aktuellen Wohnungsangebotes abstützen. Die Sozialbehörde hat mit Beschluss vom 16. Mai 2023 die Mietzinsrichtlinien überprüft und angepasst. Dabei sind für die objektive Einschätzung des Wohnungsmarktes in Uster Analysen der Firma «Wüst & Partner» verwendet worden. Zudem wurden die Mietzinsrichtlinien von Bruttomiete auf Nettomiete umgestellt, um die sehr unterschiedlich hohen Energiekosten als Teil der Nebenkosten bei den Richtlinien auszuklammern. Die Mietzinsrichtlinien werden von der Sozialbehörde jährlich überprüft.

Für Einzelpersonen, Ehepaare, Familien sowie familienähnliche Wohngemeinschaften gelten die nachfolgenden Ansätze. Diese gelten auch für junge Erwachsene (bis 25 Jahre), die mit Kindern zusammenleben. Die Ansätze bezeichnen die Nettomiete ohne Nebenkosten:

1-Personenhaushalt	Fr.	1 040.–
2-Personenhaushalt	Fr.	1 260.–
3-Personenhaushalt	Fr.	1 550.–
4-Personenhaushalt	Fr.	1 720.–
5-Personenhaushalt	Fr.	1 810.–
6- und mehr Personenhaushalt	Fr.	1 930.–

Im Bereich der Zusatzleistungen zur AHV/IV wurden die maximal anrechenbaren Beträge für den Mietzins per 1. Januar 2021 erhöht. Zudem wurden die anrechenbaren Mietzinse regional abgestuft. Auf Grund der im 2022 stark angestiegenen Teuerung wurden die Maximalansätze per 1. Januar 2023 nochmals erhöht.

Für Einzelpersonen, Ehepaare, Familien sowie Wohngemeinschaften gelten in der Mietzinsregion 2, zu welcher auch Uster gehört, die nachfolgenden Maximalansätze. Bei den Zusatzleistungen zur AHV/IV ist die Bruttomiete inkl. Nebenkosten anrechenbar:

1-Personenhaushalt	Fr.	1 420.–
2-Personenhaushalt	Fr.	1 685.–
3-Personenhaushalt	Fr.	1 845.–
4- und mehr Personenhaushalt	Fr.	2 010.–
Einzelpersonen in Wohngemeinschaften	Fr.	1 810.–



Per 1. Oktober 2022 wurden in der Stadt Uster die früheren Gemeindegzuschüsse durch Mietzinszuschüsse ersetzt. Bei Bezügerinnen und Bezüger von Zusatzleistungen, deren Mietzins durch die bundesrechtlichen Ergänzungsleistungen – zuzüglich einer allfälligen kantonalen Beihilfe – nicht vollumfänglich gedeckt ist und welche die persönlichen Voraussetzungen für den Bezug von Mietzinszuschüssen erfüllen, können Mietzinszuschüsse bis zu den folgenden Höchstbeträgen ausgerichtet werden:

Einzelpersonen	Fr.	350.–
Ehepaare	Fr.	400.–
Einzelpersonen in Wohngemeinschaften	Fr.	200.–

Frage 3:

«Um wieviel werden die Wohnzuschüsse steigen?»

Antwort:

In der wirtschaftlichen Sozialhilfe sind die Mietzinsrichtlinien aktuell. Die Sozialbehörde entscheidet im Frühling 2024 über eine allfällige Erhöhung. Dazu werden erneut die Analysen des Wohnungsmarktes von «Wüest & Partner» hinzugezogen.

Bei den Zusatzleistungen zur AHV/IV ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, ob die bundesrechtlichen Ansätze per 1. Januar 2024 erneut erhöht werden. Eine Erhöhung der Mietzinszuschüsse der Stadt Uster ist per 1. Januar 2024 nicht vorgesehen. Für eine Erhöhung der Mietzinszuschüsse wäre ein entsprechender Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

Frage 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?»

Antwort:

Zu diesem Zweck gibt es Verbände und Vereine wie zum Beispiel den Mieterinnen- und Mieterverband, der seine Mitglieder in solchen Angelegenheiten berät und unterstützt. Auf zahlreichen Webseiten können zudem Interessierte selbständig berechnen, ob Ihre Mietzinserhöhung zulässig ist.

Bei einer Mietzinsanpassung werden die Mietenden, auf der Rückseite des Erhöhungsformulars, auf eine Rechtsmittelbelehrung hingewiesen. Dieses Formular ist für Liegenschaftsverwaltungen und Eigentümer verbindlich. Die Mietenden haben dann die Möglichkeit, eine Mietzinserhöhung kostenlos bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen anzufechten. Diese beurteilt jeden Fall individuell, ob die Mietzinserhöhung gerechtfertigt ist.

Frage 5:

«Kann sich der Stadtrat vorstellen, Mieter/innen bei der Anfechtung von missbräuchlichen erhöhten Mieten zu unterstützen?»

Antwort:

Dies liegt nicht im Aufgabenbereich des Stadtrates. Die Anrufung der Schlichtungsstelle für Mietsachen ist kostenlos. Zudem bieten viele Bezirksgerichte unentgeltliche Fragestunden an, bei



welchen sich Interessierte kundig machen können. Vereine und Verbände, wie der Mieterinnen- und Mieterverband ergänzen das Angebot.

Frage 6:

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

Antwort:

Eine periodische Renditekontrolle von Privaten liegt nicht im Aufgabenbereich des Stadtrates und ist kaum umzusetzen (Aufwand, Datenschutz).

Eine periodische Renditekontrolle der städtischen Liegenschaften im Finanzvermögen wird in der Abteilung Finanzen, im Rahmen der Immobilienstrategie durchgeführt. Zudem hat die Stadt Uster die Möglichkeit Baurechte an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften zu vergeben, die Wohnungen günstiger am Markt anbieten können.

Frage 7:

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

Antwort:

Der starke Anstieg der Mietzinse und das knappe Wohnungsangebot sind für die Bevölkerung ein zunehmendes Problem. Ein Mietanstieg wird durch ein Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage ausgelöst sowie durch die geopolitische Wirtschaftslage. In der Schweiz stehen nur 1,2 Prozent aller Wohnungen leer (Uster: 1,5 Prozent). Wegen der Landknappheit sowie den stark zunehmenden Regulierungen und Einsparungen bei Bauprojekten kann die Nachfrage nach Wohnungen immer weniger erfüllt werden. Zudem steigt in der Bevölkerung immer mehr das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche pro Kopf. Verschärfend wirkt sich in der Schweiz auch die zunehmende Tendenz zu mehr Ein-Personen-Haushalten aus, einer ungebrochen anhaltenden Zuwanderung sowie dass die Lebenserwartung hierzulande eine der höchsten der Welt ist.

Aus diesen Gründen erwartet der Stadtrat vom Bund, dass er sich mit diesen Faktoren auseinandersetzt und tragfähige, umsetzbare Lösungen präsentiert.

Frage 8:

«Wie viele Wohnungen hat die Stadt Uster selbst und wie viele dieser Wohnungen werden auf dem freien Markt von der Stadt als Vermieterin vermietet?»

Antwort:

Die Stadt Uster besitzt insgesamt 43 Wohnungen. Davon werden 26 Wohnungen an Private/Dritte vermietet und 17 Wohnungen an die Abteilung Soziales der Stadt Uster.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 542/2023 der Ratsmitglieder Marius Weder (SP) und Angelika Zarotti (SP) betreffend «Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat



uster
Wohnstadt am Wasser

Seite 5/5

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Jörg Schweizer
Stadtschreiber-Stv.