



Uster, 27. Mai 2025
Nr. 612/2025
V4.04.71

ANFRAGE 612/2025 VON MARIUS WEDER (SP) UND TANJA GÖLDI (SP): «ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN»; ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. März 2025 reichten die Ratsmitglieder Marius Weder (SP) und Tanja Göldi (SP) beim Präsidenten des Gemeinderates die Anfrage Nr. 612/2025 betreffend «Entwicklung der Angebotsmieten» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

In vielen Gemeinden im Kanton Zürich steigen die Mieten. Leider fehlen öffentlich zugängliche Daten zur Entwicklung der Angebotsmieten (also der Entwicklung der Mieten, der Wohnungen, die neu vermietet werden) in der Stadt Uster.

Wir stellen dem Stadtrat folgende Fragen:

- 1. Wie haben sich die Angebotsmieten in Uster seit 1995 entwickelt? Wir bitten, die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Angebotsmieten aller Mietwohnungen auf Gemeindeebenen auszuweisen.*
- 2. Wenn der Stadtrat entsprechende Zahlen nicht herausfinden kann, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.*
- 3. Falls der Stadtrat die Angebotsmieten in der Stadt Uster zur Zeit nicht erhebt: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen jährlich zu erfassen und öffentlich zu publizieren?*

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Wie haben sich die Angebotsmieten in Uster seit 1995 entwickelt? Wir bitten, die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Angebotsmieten aller Mietwohnungen auf Gemeindeebenen auszuweisen.»

Antwort:

Die Stadt Uster erhebt keine Daten zu den Mietpreisen in der Stadt. Zur Beantwortung der Anfrage hat der Stadtrat verschiedene Quellen ausgewertet:



Gemäss dem Statistischen Amtes des Kantons Zürich (Stand 2023) verfügt Uster über 17 441 Wohnungen (Anteil EFH 2825). Der Hauptanteil mit je 30.4 % sind 3- und 4-Zimmer Wohnungen. Die Leerwohnungsquote beträgt 1.84 % (319 Wohnungen). Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen beträgt 5.7 %. (Quelle: Statistisches Amt des Kanton Zürichs, Gemeindeporträt)

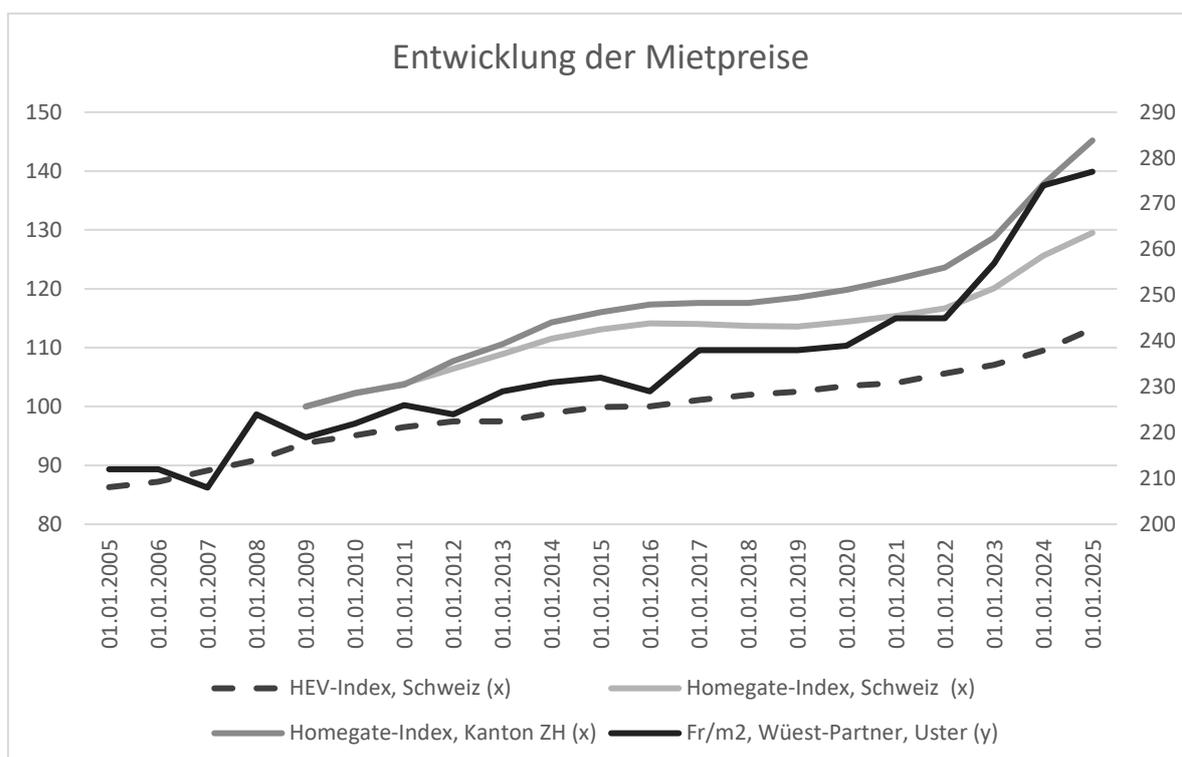
Der Hauseigentümerverband (HEV) publiziert die Entwicklung der Schweizer Mietpreise seit 1996. In diesem Zeitraum weist er einen Anstieg des Indexes von 78.5 (Januar 1996) auf 113.2 (Januar 2025) aus. Die Mietpreissteigerung zwischen 1996 und 2025 betrug somit 34.7 %. Zwischen 2005 und 2025 betrug der schweizweite Preisanstieg 28.6 %. Die Zahlen zeigen bis 2022 einen relativ kontinuierlichen Anstieg. Ab 2023 kann ein stärkerer Anstieg beobachtet werden: 2023 stiegen die Mieten um 2.4 % und im letzten Jahr um 3.7 %.

(Quelle: www.hev-schweiz.ch/vermieten/statistiken/mietpreise, Auswertung vom 12.5.2025)

Wüest und Partner AG weist für Uster im Jahr 2005 Angebotsmieten von 212 Franken pro m²/Jahr aus (Medianwert). 2025 lag dieser Wert bei 277 Franken pro m²/Jahr (+ 30.7 %). Bei den 4.5-Zimmerwohnungen entwickelte sich der Medianwert im gleichen Zeitraum von 1850 Franken Miete pro Monat auf 2420 Franken Miete pro Monat (+ 30.8 %). Ein stärkerer Anstieg ist ab 2022 zu beobachten. (Quelle: Wüest Partner AG, Standortinformation, Auswertung vom 12.5.2025).

Die Firma Homegate stellt der Zürcher Kantonalbank jeweils ihre Daten über die Angebotsmieten zur Verfügung. Gemäss diesem Index haben sich die Angebotsmieten im Kanton Zürich seit 2009 sogar um 45.2 % erhöht. Ein stärkerer Anstieg von >5 % ist seit 2022 erkennbar. Dies dürfte auch auf die schrittweise Erhöhung des Referenzzinssatzes ab dem Jahr 2023 von 1,25 % auf 1,75 % zurückzuführen sein. Seit März 2025 liegt der Referenzzinssatz wieder bei 1,5 %.

(Quelle: Homegate, Daten wurden von der ZKB zur Verfügung gestellt)





Zusammenfassend kann abgeleitet werden, dass der Mietpreis pro Quadratmeter in Uster während den letzten zwanzig Jahren um rund 30 % gestiegen ist. Heute liegt er bei 277 Franken pro m²/Jahr. Besonders in den letzten drei Jahren (2022–2025) legten die Mieten kräftig zu. Gemäss dem Homegate-Index um 21.3 % (Angebotsmieten Kanton Zürich), gemäss Wüest und Partner AG um 13 % (Angebotsmieten Fr/m² Uster) oder gemäss HEV um 7.6 % (Mietpreise Schweiz).

Dieser Trend wird auch von den Medien bestätigt. Im Anzeiger von Uster (AvU) vom 22. März 2025 wurde Immobilienexperte Donato Scognamiglio vom IAZI mit der Aussage zitiert, dass in der Schweiz die Mieten im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um 4.5 % gestiegen seien. Dies sei der grösste Anstieg der letzten 20 Jahre. Die Neue Zürcher Zeitung (NZZ) schrieb im November 2024 in der Beilage Real Estate, dass der Schweizer Wohnungsmarkt angespannt sei. Besonders in Städten führe das begrenzte Angebot zu steigenden Angebotsmieten. Dabei liegen diese immer deutlicher über den Bestandesmieten. Bei diesen zeichne sich aufgrund der Leitzinssenkungen der Schweizer Nationalbank (SNB) sogar eine Entspannung ab. Die steigende Differenz zwischen den Bestandes- und Angebotsmieten führe dazu, dass die Leute überdurchschnittlich lang in ihren Wohnungen verbleiben, weil es auf dem Markt keine Alternativen gäbe. Dies wirke sich wiederum negativ auf das Angebot aus.

Frage 2:

«Wenn der Stadtrat entsprechende Zahlen nicht herausfinden kann, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.»

Antwort:

Siehe Antwort Nr. 1.

Frage 3:

«Falls der Stadtrat die Angebotsmieten in der Stadt Uster zurzeit nicht erhebt: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen jährlich zu erfassen und öffentlich zu publizieren?»

Antwort:

Der Stadtrat hat keinen direkten Zugang zu den Mietpreisen in der Stadt Uster. Er müsste auch in Zukunft auf die Erhebungen von Institutionen wie dem statistische Amt des Kantons Zürich oder privaten Anbietern wie Wüest Partner AG, IAZI oder verschiedene Immobilienplattformen zurückgreifen. Eine entsprechende Auswertung ist mit einem gewissen Aufwand verbunden und bleibt eine Annäherung. Der Stadtrat überlässt es dem Gemeinderat, im NPM-Bericht eine entsprechende Kennzahl einzuführen.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 612/2025 der Ratsmitglieder Marius Weder (SP) und Tanja Göldi (SP) betreffend «Entwicklung der Angebotsmieten» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber