

BESCHLUSS

VOM 07. SEPTEMBER 2023

GESCH.-NR. 2023-1103
BESCHLUSS-NR. 2023-187
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**
16.04 **Stadtparlament (bis 2021 Grosser Gemeinderat)**
16.04.24 **Schriftliche Anfrage**

BETRIFFT **Anfrage Annina Annaheim, SP, betreffend Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter; Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung der Antwort zu Händen des Stadtparlamentes**

VORSTOSS

Annina Annaheim, SP, Mitglied Stadtparlament reicht mit Schreiben vom 4. Juli 2023 nachfolgende Anfrage bei der Geschäftsleitung des Stadtparlamentes (STAPA-Geschäft-Nr. 2023/033):

Folgen der Erhöhung des Referenzzinssatzes und Massnahmen zum Schutz der Mieter:innen

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 vom 1,25 Prozent auf 1,5 Prozent gestiegen. Einige Vermieter haben 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.

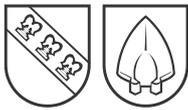
Gemäss Schätzungen der Zürcher Kantonalbank sind rund die Hälfte aller Mieterverträge von einer solchen Mietzinserhöhung betroffen. Das sind mehr als eine Million Haushalte.

Diese Mietzinserhöhung verschärft eine bereits kritische Situation: Eine Studie des unabhängigen Institutes Büro BASS im Auftrag des Mieterverbandes zeigt, dass die Mieten gegenüber dem Gesetz um rund 40% zu hoch sind. In konkreten Zahlen heisst dies, die Mietenden haben im Jahr 20221 10,5 Milliarden Franken zu viel bezahlt respektive pro Haushalt und Monat 370 Franken.

Hinzu kommt: Die Krankkassenprämien 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 bitte ich den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Kenntnis hat der Stadtrat, wie viele Mieterverträge aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Illnau-Effretikon voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen sind?
2. 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 aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?



BESCHLUSS

VOM 07. SEPTEMBER 2023

GESCH.-NR. 2023-1103

BESCHLUSS-NR. 2023-187

3. 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?
4. Kann sich der Stadtrat vorstellen, dass die Stadt Mieter:innen bei der Anfechtung von missbräuchlich erhöhten Mieten unterstützt?
5. Unterstützt der Stadtrat eine periodische Renditenkontrolle? Welche weiteren Massnahmen können in Illnau-Effretikon unternommen werden, um überhöhte Mietzinse zu bekämpfen, den Anstieg der Mieten zu dämpfen und damit zum Schutz der Kaufkraft beizutragen?
6. Welche Massnahmen erwartet Illnau-Effretikon vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?

URHEBERIN: Annina Annaheim, SP, Mitglied Stadtparlament

MITUNTERZEICHNENDE: Keine

EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG: 06.07.2023

FRIST: 06.10.2023

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

VORBEMERKUNG

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die deutlichen Kostensteigerungen in verschiedensten Bereichen für viele Familien und Einzelpersonen zu herausfordernden Situationen führen und sie teilweise in finanzielle Not bringen können. Mit den gesetzlich geregelten Sozialleistungen und niederschweligen Angeboten unterstützt die Stadt diejenigen Personen, die Hilfe benötigen.

ZUR FRAGE 1:

Welche Kenntnis hat der Stadtrat, wie viele Mietverträge aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes in Illnau-Effretikon voraussichtlich von einer Mietzinserhöhung betroffen sind?

Das Mietrecht ist privatrechtlicher Natur. Daher hat die Stadt keine Kenntnis über den Inhalt der aktuell auf Stadtgebiet geltenden Verträge für die rund 5'600 Mietwohnungen. Sie verfügt auch über keine Kompetenz, privatrechtliche Mietverträge einzufordern.

Der Stadtrat kann die Frage daher nur für die stadteigenen 34 Mietwohnungen beantworten. Die Stadt prüft bei Veränderungen des Referenzzinssatzes jeweils sämtliche Mietverträge im städtischen Portfolio standardmässig. Sofern die Bedingungen erfüllt waren, wurde der Senkungsanspruch aufgrund des tieferen Referenzzinssatzes an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Dadurch ist die überwiegende Mehrheit der städtischen Mietverhältnisse als Folge des steigenden Referenzzinssatzes von einer Mietzinserhöhung betroffen.



BESCHLUSS

VOM 07. SEPTEMBER 2023

GESCH.-NR. 2023-1103

BESCHLUSS-NR. 2023-187

ZUR FRAGE 2:

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 aufgrund des erhöhten Referenzzinssatzes steigen?

Die wirtschaftliche Sozialhilfe und die Zusatzleistungen zur AHV/IV sind Bedarfsleistungen. Beide Leistungen kennen den Begriff «Wohnzuschüsse» nicht. In beiden Leistungssystemen wird der gesamte Lebensbedarf (Wohnkosten, Grundbedarf für den Lebensunterhalt und die Gesundheitskosten abzüglich aller Einkünfte) berechnet und der individuelle Budgetfehlbetrag ausbezahlt. Aufgrund dieser individuellen Berechnungsart der Leistungen können die übernommenen Wohnkosten bei beiden Leistungen nicht separat ausgewiesen werden.

Bei den Ergänzungsleistungen werden die maximal anrechenbaren Mietkosten durch den Bund festgelegt. Für einen 1- Personenhaushalt gilt für Illnau-Effretikon ein Maximalwert von Fr. 1'420.- pro Monat, für einen 2- Personenhaushalt ein Maximalwert von Fr. 1'685.-. Der Kanton Zürich kennt im Rahmen der Zusatzleistungen zusätzlich noch die kantonale «Beihilfe», die den höheren Miet- und Lebensunterhaltskosten im Kanton Zürich Rechnung trägt. Sehr viele Zusatzleistungsbeziehende in Illnau-Effretikon erfüllen die Voraussetzungen für diese Leistung (10 Jahre Wohnsitzdauer im Kanton Zürich und Vermögensgrenze von Fr. 37'500.-). Einzelpersonen erhalten eine Beihilfe von Fr. 202.- pro Monat und Paare eine solche von Fr. 303.-.

Bei der wirtschaftlichen Sozialhilfe werden die maximal zulässigen Mietkosten von der Sozialbehörde festgelegt. Die Sozialbehörde Illnau-Effretikon geht davon aus, dass der Referenzzinssatz im Dezember 2023 nochmals erhöht wird und die Mietkosten demnach im Frühjahr 2024 in vielen Mietverhältnissen weiter ansteigen werden. Aufgrund dieser Ausgangslage beobachtet die Sozialbehörde die Entwicklung genau und wird die Mietzinslimiten aufgrund einer aktuellen Marktanalyse voraussichtlich per anfangs 2024 erhöhen.

ZUR FRAGE 3:

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 vorzugehen können?

Der Stadtrat sieht die Verantwortung und das Interesse, die Rechtmässigkeit einer Mietzinsanpassung zu überprüfen, primär bei den Mieterinnen und Mietern. Die Informationsbeschaffung zu einer allfälligen Überprüfung kann dabei über verschiedene Kanäle erfolgen. Dazu gehören neben Publikationen des Bundes oder Medienberichterstattungen auch die ausführlichen Informationen und Vorlagen, die durch den Mieterinnen- und Mieterverband (www.mieterverband.ch) zur Verfügung gestellt werden.

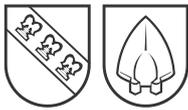
Für Mieterinnen und Mieter, bei denen die persönlichen Ressourcen nicht oder nur ungenügend vorhanden sind (z.B. durch sprachliche Hindernisse, kognitive Einschränkungen), steht die Sozialberatung der Stadt oder die unentgeltliche Rechtsauskunftsstelle für konkrete Auskünfte und Hilfestellungen zur Verfügung.

ZUR FRAGE 4:

Kann sich der Stadtrat vorstellen, dass die Stadt Mieter: innen bei der Anfechtung von missbräuchlichen erhöhten Mieten unterstützt?

Der Stadtrat kann sich nicht vorstellen, über das vorstehend erwähnte städtische Beratungsangebot hinaus Mieterinnen und Mieter bei der Anfechtung von allenfalls missbräuchlich erhöhten Mieten zu unterstützen.

Mit dem Mietzinsrechner des Mieterverbandes ist es einfach möglich, die zulässige Veränderung des Mietzinses zu berechnen und eine Einschätzung zu bekommen, ob die Mietzinsveränderung in einem akzeptablen Bereich liegt. Aufgrund des Resultates wird auch ein personalisiertes Anfechtungsschreiben an die zuständige Schlichtungsbehörde erstellt.



BESCHLUSS

VOM 07. SEPTEMBER 2023

GESCH.-NR. 2023-1103

BESCHLUSS-NR. 2023-187

ZUR FRAGE 5:

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

Es liegt nicht in der Kompetenz des Stadtrates, eine periodische Renditekontrolle durchzuführen oder entsprechende gesetzliche Bestimmungen zu beschliessen. Eine rechtliche Grundlage müsste auf Bundesebene geschaffen werden.

Die Stadt Illnau-Effretikon geniesst den Vorteil eines überdurchschnittlichen Anteils an Genossenschaftswohnungen. Wohnungen in Kostenmiete wirken dämpfend auf Mietzinserhöhungen. Der Stadtrat dankt den Wohnbaugenossenschaften für ihr traditionell hohes Engagement in Illnau-Effretikon.

Mit der aktiven Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann langfristig sichergestellt, dass das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt erhalten bleibt. Konkrete Projekte sind im Gupfen Illnau und beim Wohnen am Stadtgarten in Effretikon geplant. Zudem beabsichtigt der Stadtrat, bei einem positiven Urnenentscheid zum neuen Feuerwehr- und Werkgebäude für das Areal Grendelbach in Effretikon einen massgebenden Anteil von Wohnungen in Kostenmiete vorzusehen. Weiteres Potenzial sieht der Stadtrat beim städtischen Grundbesitz im Gebiet Alt-Effretikon und im Baufeld C des Masterplangebietes Bahnhof Ost.

ZUR FRAGE 6:

Welche Massnahmen erwartet Illnau-Effretikon vom Bund, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen?

Der Stadtrat erhofft sich vom Bund, dass er den Dialog mit den involvierten Verbänden weiterführt und daraus konkrete Massnahmen ableitet, um das Angebot und die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Dabei wird sich zeigen, ob eine Anpassung des Mietrechts oder anderweitige Massnahmen als zielführend erachtet werden.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Marco Nuzzi bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Gesellschaft

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.09.2023