

Sitzung vom 05. Juli 2022

Beschl. Nr. **2022-201**

5.4.0 Allgemeines
Interpellation von Xhelajdin Etemi (SP) und Kannathasan Muthuthamby (SP)
betreffend «Entwicklung der Mietzinse in Adliswil und Anpassung der Norm-
mietzinse in der Sozialhilfe 2012 bis 2022»; Beantwortung

Ausgangslage

Am 17. März 2022 wurde von Xhelajdin Etemi (SP) und Kannathasan Muthuthamby (SP) folgende Interpellation eingereicht:

«Die grosse Nachfrage nach Wohnungen hat die Mietzinse in der Schweiz in den vergangenen Jahren deutliche ansteigen lassen. Davon sind auch Adliswilerinnen und Adliswiler betroffen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hat sich der durchschnittliche Mietzins für eine Mietwohnung in Adliswil in den letzten 10 Jahren (seit 2012) entwickelt, und zwar in Bezug auf

- a. Eineinhalbzimmerwohnungen?*
- b. Zweieinhalbzimmerwohnungen?*
- c. Dreieinhalbzimmerwohnungen?*
- d. Viereinhalbzimmerwohnungen?*

2. Wie hoch waren die Normmietzinsen für Personen bzw. Haushalte mit Sozialhilfebezug in den letzten 10 Jahren (seit 2012) in Adliswil? Im Einzelnen interessieren uns die Normmietzinsen für

- a. Ein-Personen-Haushalte?*
- b. Familien mit einem Kind?*
- c. Familien mit zwei Kindern?*
- d. Familien mit drei Kindern?*

Bitte die jeweiligen Erhöhungen der Normmietzinsen mit Datum angeben.

3. Wie verhalten sich die durchschnittlichen Mietzinse in den Gemeinden des Bezirks Horgen im Vergleich zum durchschnittlichen Mietzins in Adliswil?

4. Wie hoch sind die Normmietzinsen für Ein-Personen-Haushalte in den anderen Gemeinden des Bezirks Horgen? Vielen Dank für die Beantwortung.»

Beantwortung der Fragen

Die nachfolgenden statistischen Angaben bzgl. der durchschnittlichen Mietzinse im Bezirk (Fragen 1 und 3) stützen sich auf eine Erhebung von IMBAS Fahrländer Partner Raumentwicklung, Datenstand 31. März 2022. Dabei wurde jeweils der Medianwert erhoben. Bei den Angaben handelt es sich um den Nettomietzins, als Vergleich wurde das jeweilige 1. Quartal des Jahres verwendet. Es wird nach Alt- und Neubau unterschieden. Unter Altbau wurden alle vor 2015 erstellten Wohnungen erfasst, unter Neubau diejenigen nach 2015 (für die Vorjahre wurden sie extrapoliert).

1. Wie hat sich der durchschnittliche Mietzins für eine Mietwohnung in Adliswil in den letzten 10 Jahren (seit 2012) entwickelt?

Altbau / Nettokosten CHF

Anzahl Zimmer	2012	2014	2016	2018	2020	2022
1-1.5	840	866	1'017	998	1'011	990
2-2.5	1'070	1'103	1'296	1'271	1'287	1'261
3-3.5	1'353	1'395	1'638	1'607	1'627	1'594
4-4.5	1'461	1'507	1'770	1'736	1'758	1'722

Neubau / Nettokosten CHF

Anzahl Zimmer	2012	2014	2016	2018	2020	2022
1-1.5	1'163	1'236	1'352	1'277	1'271	1'260
2-2.5	1'717	1'824	1'995	1'885	1'876	1'860
3-3.5	2'068	2'197	2'403	2'270	2'260	2'240
4-4.5	2'387	2'535	2'773	2'619	2'608	2'585

Zwischen 2012 und 2022 sind die Mietkosten bei Altbauten durchschnittlich um rund 18 % gestiegen, bei Neubauten um 11 %.

2. Wie hoch waren die Normmietzinse für Personen bzw. Haushalte mit Sozialhilfebezug in den letzten 10 Jahren (seit 2012) in Adliswil?

Die Sozialhilfe unterscheidet gemäss SKOS bzgl. Grundbedarf und Kosten für Miete nicht nach Erwachsenen und Kindern, sondern nach Personen. Es wird daher jeweils die Anzahl Personen im Haushalt berücksichtigt.

Seit 2007 gab es bezüglich der von der Sozialkommission Adliswil festgelegten Normmietzinse, d.h. der Mietzinshöhe, die als angemessen bei Sozialhilfebezug gilt, keine Anpassungen. Bei den Angaben handelt es sich jeweils um den Bruttomietzins (Nettomietzins plus vertraglich vereinbarte Nebenkosten).

Haushaltsgrösse	Normmietzins brutto / CHF
a. Ein-Personen-Haushalte	1'000
Zwei-Personen-Haushalte	1'300
b. Familien mit einem Kind (3 Personen)	1'500
c. Familien mit zwei Kindern (4 Personen)	1'700
d. Familien mit drei Kindern (5 Personen)	1'900

3. Wie verhalten sich die durchschnittlichen Mietzinse in den Gemeinden des Bezirks Horgen im Vergleich zum durchschnittlichen Mietzins in Adliswil?

In folgender Tabelle werden jeweils zum Vergleich sowohl der Durchschnitt der ermittelten Mietzinse im Bezirk sowie der Medianwert angegeben. Auch hier sind es Nettomietzinse, für einen Vergleich mit den Normmietzinse der Sozialbehörden sind die Mietnebenkosten hinzuzurechnen. Der weitaus grösste Teil der Wohnungen (rund 98 %) gehört zur Kategorie «Altbau», so dass diese aktuell als relevant zu betrachten ist.

Altbau / Nettokosten CHF

Bezirksgemeinden	1-1.5 Zimmer	2-2.5-Zimmer	3-3.5-Zimmer	4-4.5-Zimmer
Alle Bezirksgemeinden (Durchschnitt)	981	1417	1'612	2'028
Alle Bezirksgemeinden (Median)	945	1'294	1'583	1'843
Adliswil	990	1'261	1'594	1'722

Neubau / Nettokosten CHF

Bezirksgemeinden	1-1.5 Zimmer	2-2.5-Zimmer	3-3.5-Zimmer	4-4.5-Zimmer
Alle Bezirksgemeinden (Durchschnitt)	1'168	1'718	2'073	2'390
Alle Bezirksgemeinden (Median)	1'275	1'877	2'264	2'610
Adliswil	1'260	1'860	2'240	2'585

4. Wie hoch sind die Normmietzinse für Ein-Personen-Haushalte in den anderen Gemeinden des Bezirks Horgen?

Die Normmietzinse für Ein-Personen-Haushalte in den Bezirksgemeinden bewegen sich zwischen CHF 1'000 und CHF 1'450. Der Median liegt bei CHF 1'200. Dabei ist zu beachten, dass die Bezirksgemeinden aufgrund von Lage, Wohn- und Bevölkerungsstruktur und daraus resultierend der Mietzinsstruktur über unterschiedliche Voraussetzungen für die Festlegung von Normmietzinse verfügen.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Soziales fasst der Stadtrat, gestützt auf Art 89 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

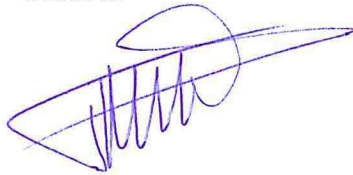
Beschluss:

- 1 Die Interpellation vom 17. März 2022 betr. «Entwicklung der Mietzinse in Adliswil und Anpassung der Normmietzinse in der Sozialhilfe 2012 bis 2022» von Kannathasan Muthuthamby (SP) und Xhelajdin Etemi (SP) wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

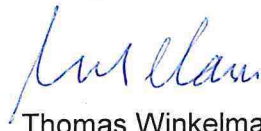
3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Stadtrat
- 3.3 Sozialkommission
- 3.4 Ressortleiterin Soziales

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber