

21.Dezember 2022

Postulat

von Reto Brüesch (SVP)
und Jean-Marc Jung (SVP)

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, ob und in welchem Umfang das Mietzinsreglement der Stadt Zürich (841.150) aus dem Jahr 1996 überarbeitet werden muss, um den steigenden Kostenfaktoren im Mietzinsmodell der Stadt Zürich gerecht zu werden. Dabei soll auch geprüft werden, inwieweit die energetischen Grundsatzentscheide des Gemeinderats Einfluss auf die Mieten der städtischen Liegenschaften haben.

Begründung:

In naher Zukunft werden die Mietzinse der städtischen Wohnungen anhand des Kostenmietzinsreglements der Stadt Zürich um 15 bis 20 Prozent angepasst werden müssen. Zusätzlich werden die Nebenkosten durch die rein ökologischen Lösungen und andere Preissteigerungen massiv zunehmen.

Das städtische Kostenmietzinsmodell besteht aus drei Komponenten

1. Referenzzinssatz (zurzeit 1.25%) x gesamtes investiertes Kapital
2. Zuschlag von 3.25% (Betriebsquote) x Gebäudeversicherungswert
3. Allfällige Baurechtszinse

Per 1. Januar 2023 werden die Gebäudeversicherungswerte im Kanton Zürich um 9,9 Prozent erhöht und höchstwahrscheinlich wird in der zweiten Hälfte des nächsten Jahres der Referenzzinssatz auf 1.5 % erhöht und dürfte in den folgenden Jahren weiter steigen. Der Zuschlagsfaktor von 3.25 Prozent auf dem Gebäudeversicherungswert im Kostenmietmodell der Stadt Zürich ist gemäss verschiedenen Studien meistens nicht mehr kostendeckend, um alle Kosten für alle Aufwendungen und Rückstellungen zu decken. Dies zeigt auch die letzte Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften zur Analyse der Betriebsquoten. Zusätzlich haben die Kosten für Bauinvestitionen in den letzten Jahren massiv zugenommen, was wiederum einen Einfluss auf den Investitionswert der jeweiligen Liegenschaften hat.

Durch all die ökologischen Auflagen wie Netto-Null, Fernwärmenetz, Minergie-Vorgaben, CO₂ neutrale Bauweise etc. werden die Kostenmietzinse in den städtischen Liegenschaften höher und zusätzlich werden die Nebenkosten für alle die ökologischen Wünsche massiv steigen.

Nachhaltige Lösungen müssen aber auch die wirtschaftlichen und sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Die Leidtragenden dieser politischen Vorgaben sind die Mieter und Mieterinnen in den ca. 14'000 städtischen Wohnungen.


