

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 27. März 2023

B1.B **Statistiken, Verzeichnisse** **100-2023** **Angebotsmieten in Dietikon** Beantwortung Interpellation

1 **Interpellation**

Katharina Kiwic (SP), Mitglied des Gemeinderates, und sieben Mitunterzeichnende haben am 6. Oktober 2022 folgende Interpellation eingereicht:

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

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1. Wie haben sich die Angebotsmieten in Dietikon 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 Dietikon zur Zeit nicht erhebt: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen jährlich zu erfassen und öffentlich zu publizieren?"*

Mitunterzeichnende:

Ernst Joss	Kerstin Camenisch	Max Bodenmann	Philipp Sanchez
Martin Steiner	Silvan Fischbacher	Andreas Wolf	

2 **Antwort**

Die Interpellation von Katharina Kiwic (SP) und sieben Mitunterzeichnende betreffend Angebotsmieten in Dietikon wurde am 1. Dezember 2022 im Gemeinderat begründet. Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

2.1 **Allgemeines**

Zur Einbettung des sollen einige allgemeine Erläuterungen vorgestellt werden, bevor auf die konkreten Fragen eingegangen wird. Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass die Verwaltung der Stadt Dietikon keinen Auftrag zu einer derartigen Datenerhebung hat und dementsprechend auch nicht detaillierte Aussagen zu den Angebotsmieten über den Zeitraum von 1995 bis heute machen kann. Das Erheben und Auswerten derartiger Daten ist aufwendig, personal- und kostenintensiv. Zudem fehlen dem Immobilienmanagement, das es in der heutigen Form erst seit Sommer 2020 gibt, die personellen Kapazitäten für derart umfassende Datenerhebungen.

Der Stadtrat ist im Grundsatz der Meinung, dass diese aufwendigen und folglich teuren Leistungen nicht von der Verwaltung erbracht werden sollen, da der Nutzen im Verhältnis zu den Kosten zu gering erscheint. Bei Bedarf gibt es in diesem spezifischen Themenfeld diverse professionelle Unternehmen auf dem Markt, die derartige Daten gegen ein entsprechendes Entgelt jährlich erheben und auswerten. Kostenlos und öffentlich greifbar sind diese Daten, wie auch die Unterzeichnenden in ihrer Interpellation richtig festhalten, hingegen nicht.

Trotzdem ist der Stadtrat an einem faktenbasierten Beurteilen der städtischen Entwicklungen, in diesem Fall von wohnpolitischen Themen, interessiert. Aus diesem Grund wurde das Immobilienmanagement angewiesen, mittels verhältnismässigen Ausgaben auf Daten von Wüest Partner AG zuzugreifen, um zumindest in rudimentärer Art und Weise die drei Fragen der Interpellantinnen beantworten zu können.

Bei der Beantwortung der Fragen stützt man sich auf Daten der Wüest Partner AG vom 24. November 2022, welche das Thema der Anfangsmieten in Dietikon behandelt. Um dieses wohnpolitische Thema einer möglichst ganzheitlichen Würdigung zu unterziehen, beschränkt sich die Beantwortung und Beurteilung der Entwicklung der Mieten nicht nur auf die Angebotsmieten (Anfangsmieten), sondern weitet die Betrachtung auch auf die Bestandsmieten und die Kaufkraft, das heisst das Verhältnis der Wohnkostenbelastung zum Haushaltseinkommen aus, um diesem wohn- und sozialpolitischen aktuellen Thema gerecht zu werden.

Zum besseren Verständnis dieser beiden immobilienpezifischen Begriffe werden sie hier einleitend grob umschrieben. Angebotsmieten beschreiben die aktuelle Marktsituation und sind die relevanten Preise für Haushalte auf Wohnungssuche. Bestandesmieten hingegen beschreiben die laufend anfallenden Wohnkosten der nicht-umziehenden Bevölkerung. Da die Bestandesmieten für die Mehrheit der Bewohnenden von Dietikon von Bedeutung sind, wird deshalb bei der Antwort zu den Angebotsmieten auch eine Aussage zu den Bestandesmieten und zusätzlich noch zur Kaufkraft gemacht. Eine differenzierte Betrachtung der Angebots- und Bestandesmieten ist wichtig, da je nach Betrachtungsweise die Ergebnisse sehr unterschiedlich ausfallen können. Mietkosten können sich nämlich für ein und dieselbe Person in der gleichen Wohngemeinde je nach Lebenslage, ob alleinstehend, als Einelternhaushalt oder als Paar mit oder ohne Kinder, während der letzten Jahre sehr unterschiedlich entwickelt haben.

2.2 Datengrundlage

Die Daten zu den Angebotspreisen, die Wüest Partner AG zur Verfügung stehen, basieren auf einer schweizweiten Auswertung von jährlich 500'000 am Markt angebotenen Einzelobjekten, was nahezu einer Daten-Vollerhebung entspricht. Für die Gemeinde Dietikon ist die Aussagekraft der Daten mit einer durchschnittlichen Anzahl Angebotsmieten von 886 Einzelobjekten pro Halbjahr, jährlich also knapp 1'800 Angebote, gut. Methodisch konsistente Zeitreihen sind aber erst ab dem 1. Quartal 2005 verfü- und vergleichbar. Ergänzend zu den Daten für die Stadt Dietikon werden Referenzwerte für den Bezirk Dietikon sowie die Gesamtschweiz ausgewiesen.

Für die Bestandesmieten wurden Daten der Strukturerhebung des Bundesamtes für Statistik verwendet. Die Erhebung befragt pro Jahr mindestens 200'000 Personen ab 15 Jahren der ständigen Wohnbevölkerung in Privathaushalten in der Schweiz. Zu den Wohnverhältnissen werden Daten zur Nettomiete, der Wohnungsfläche und der Anzahl Zimmer erhoben. Daraus lassen sich Mediane Nettomieten pro Wohnung (ab 2010) und pro m² (ab 2013) berechnen. Zu Bestandesmieten gibt es ausserdem frei verfügbare Statistiken des Bundesamtes für Statistik. In Abweichung zur soeben beschriebenen Datenbasis für Dietikon sind diese Statistiken aber nur auf kantonaler sowie nationaler Ebene verfügbar.

Die Bestandesmietdaten werden komplettiert mit dem Kaufkraftmodell, um über eine Schätzung der verfügbaren Haushaltseinkommen die Wohnkostenbelastung berechnen zu können. Das Kaufkraftmodell schätzt basierend auf Daten der Schweizerischen Lohnstrukturerhebung (LSE) das verfügbare Haushaltseinkommen für jeden Haushalt in der Strukturerhebung. Basierend auf diesen Daten kann für jeden Haushalt das verfügbare Haushaltseinkommen geschätzt werden. Anschliessend kann das verfügbare Einkommen als Erwerbseinkommen (oder Renteneinkommen) minus den zwingenden Abgaben für Versicherungen, Vorsorge, Steuern und Krankenkasse berechnet werden. Dabei werden Familienzulagen sowie die Zivilstandssituation für die Besteuerung berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt separat für Alleinstehende und Einelternhaushalte, Paare mit oder

ohne Kinder sowie für Verheiratete mit oder ohne Kinder. Für die Berechnung der Wohnkosten wird nach Nutzertyp unterschieden. Für Mieter werden Nettomieten plus Nebenkosten von 10 % verwendet.

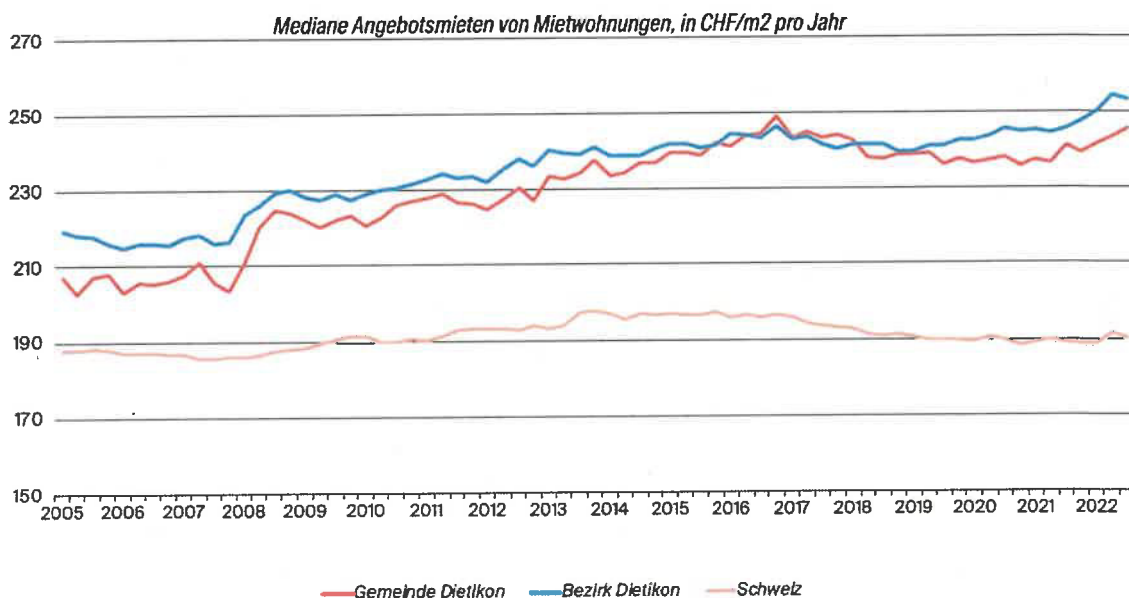
Das Gegenüberstellen von verfügbarem Haushaltseinkommen und Wohnausgaben erlaubt eine Schätzung der Wohnkostenbelastung. Die Wohnkostenbelastung wird als das mediane Verhältnis von Wohnkosten zu Haushaltseinkommen berechnet. Der Mehrwert des Modelles besteht insbesondere darin, dass es ermöglicht, die Wohnkosten und Einkommen auf Haushaltsebene zu berechnen und somit nicht bloss auf Kennzahlen auf Gemeindeebene zurückgegriffen werden muss. Durch diese Zuordnung auf Haushaltsebene wird die individuelle Betroffenheit berücksichtigt. Die Wohnkostenbelastung ist aktuell für die Jahre 2015 bis 2019 verfügbar.

2.3 Zu Frage 1

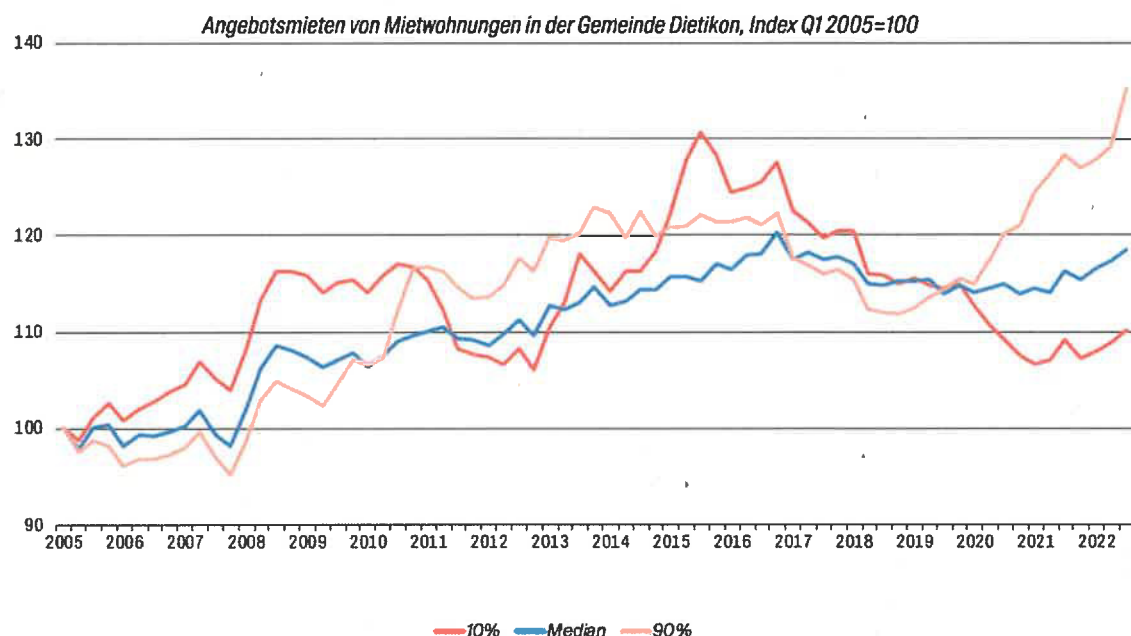
2.3.1 Angebotsmieten

Die medianen Angebotsmieten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche für Mietwohnungen in der Stadt Dietikon sind seit dem Jahr 2005 um 18.5 % angestiegen, was über den gesamten Zeitraum betrachtet einem durchschnittlichen Anstieg von rund 1 % pro Jahr entspricht. In absoluten Zahlen handelt es sich um einen Anstieg von 207 Fr./m² pro Jahr im 1. Quartal 2005 auf 245 Fr./m² pro Jahr im 3. Quartal 2022 (+38 Fr./m²). Im Bezirk Dietikon betrug der Anstieg über den selben Zeitraum 15.3 % und in der gesamten Schweiz 1.3 %. Betrachtet man den Verlauf der Angebotsmieten, zeigt sich ein langjähriger Anstieg von 2008 bis 2017. In den darauffolgenden Jahren kam es, insbesondere in der Stadt Dietikon, zu einem Rückgang der Angebotsmieten. Seit 2021 steigen die Angebotsmieten wieder an.

Der Betrachtungszeitraum ist dabei relevant. So sind die medianen Angebotsmieten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche für Mietwohnungen in der Stadt Dietikon in den sieben Jahren von 2013 bis 2020 zum Beispiel lediglich um 1 % angestiegen.

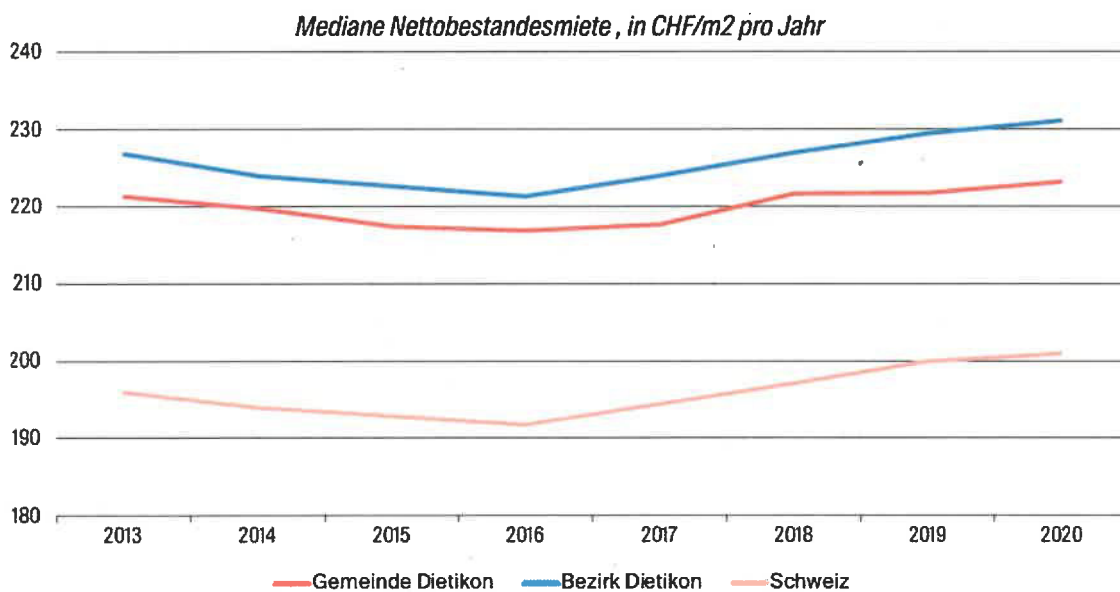


Betrachtet man nicht nur den Median (50 % Quantil), sondern die gesamte Verteilung der Angebotsmieten, fällt auf, dass der Anstieg von den hochpreisigen Objekten (90 % Quantil) getrieben ist, während günstigere Objekte (10 % Quantil) sogar eher preisgünstiger wurden.

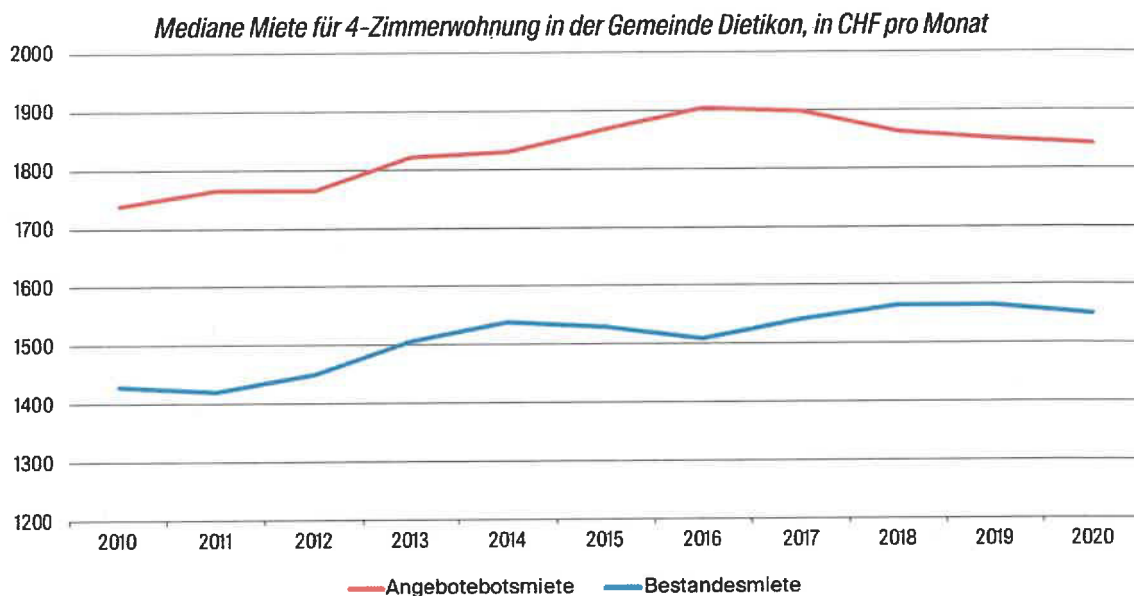


2.3.2 Bestandesmieten

Die grosse Mehrheit der Mietverhältnisse in jeder Gemeinde sind Bestandesmieten, nicht Angebotsmieten. In Dietikon beläuft sich deren Anteil geschätzt auf rund 85 %. Die mediane Nettobestandesmiete in der Stadt Dietikon betrug im Jahr 2020 222 Fr./m² pro Jahr. Für eine 4-Zimmer Wohnung betrug die monatliche Nettomiete Fr. 1'523.00. Die mediane Nettobestandesmiete in der Stadt Dietikon ist von 2015 bis 2020 um 2.7 % angestiegen. Für den Bezirk Dietikon betrug der Anstieg in diesem Zeitraum 3.8 % und für die gesamte Schweiz 4.2 %. In Bezug auf das Mietniveau liegt die Stadt Dietikon leicht unter dem Median des Bezirks Dietikon, aber deutlich über dem Schweizer Median. Man kann sagen, dass die Bestandesmieten über den untenstehenden Betrachtungshorizont recht stabil geblieben ist und sich nur geringfügig erhöht hat.

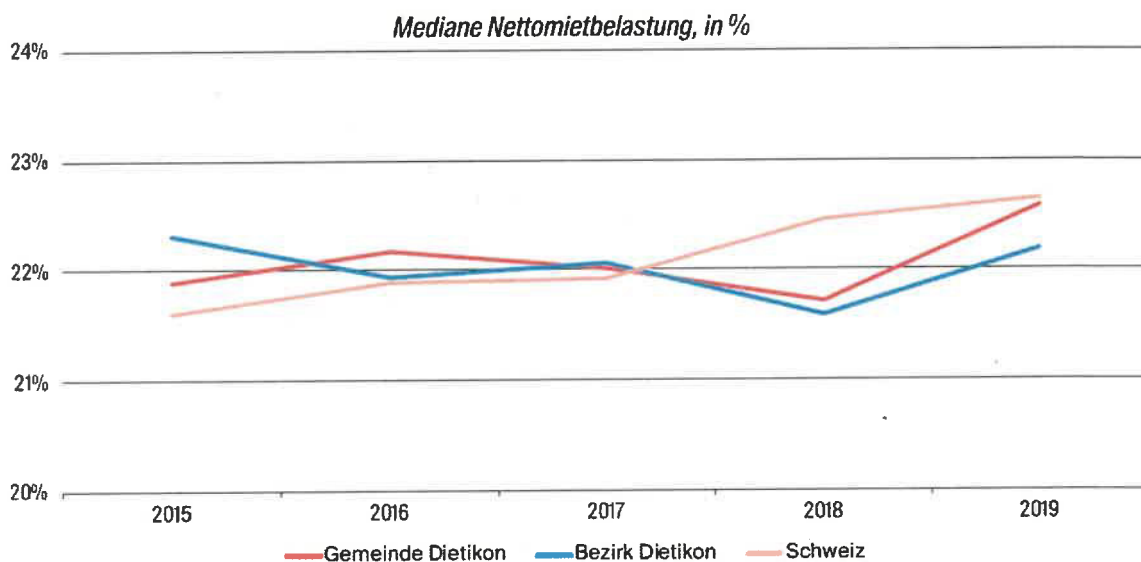


Wie oben erwähnt ist die Entwicklung davon geprägt, welche Wohnungen für die Statistik verwendet werden. Vor diesem Hintergrund lohnt es sich, einmal nur 4-Zimmer Wohnungen anzuschauen. Vergleicht man die Entwicklung der Bestandes- und Angebotsmieten von 4-Zimmer Wohnungen in der Stadt Dietikon über die letzten elf Jahre, sieht man eine relativ gleichlaufende Bewegung. Die Bestandesmieten befinden sich allerdings auf einem deutlich tieferen Niveau.



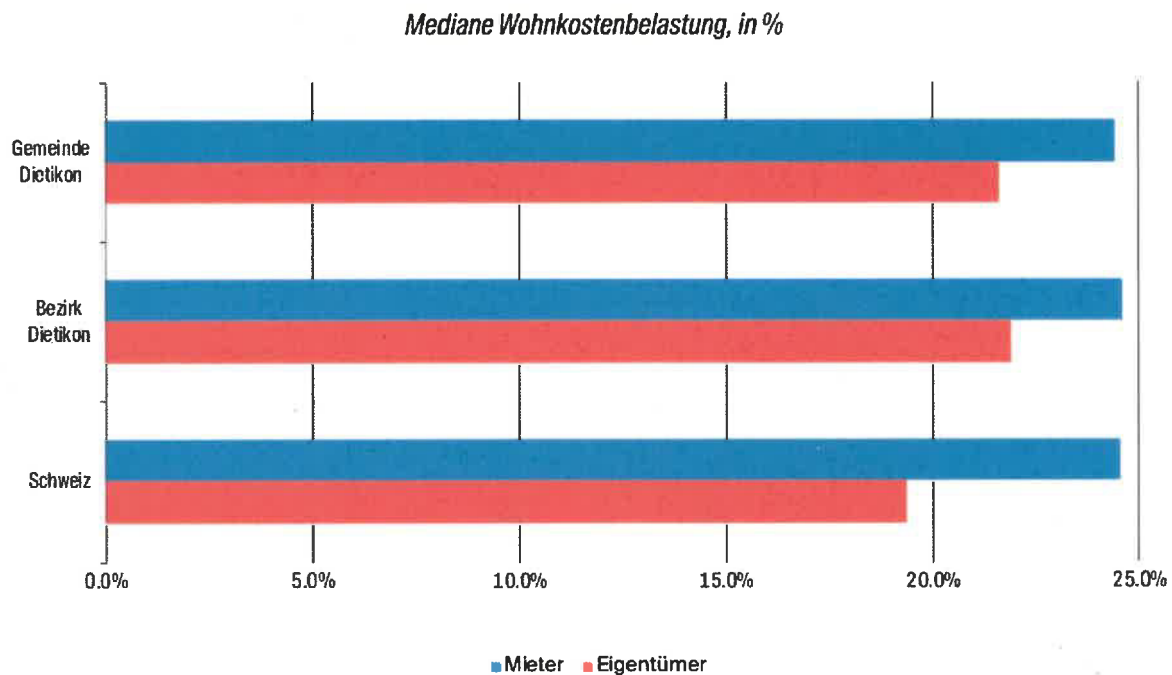
2.3.3 Wohnkostenbelastung

Die mediane Mietzinsbelastung in der Stadt Dietikon im Jahr 2019 wird auf 22.6 % geschätzt. Diese Statistik besagt, dass im Jahr 2019 in Dietikon die Hälfte der Haushalte mehr und die Hälfte der Haushalte weniger als 22.6 % ihres verfügbaren Einkommens für die Nettomiete ausgeben hat. Diese Zahl ist auf einem ähnlichen Niveau wie im Bezirk Dietikon und in der gesamten Schweiz. Die Mietzinsbelastung hat sich von 2015 bis 2019 ausserdem kaum verändert, obwohl die Bestandesmieten leicht gestiegen sind. Dies ist durch den gleichzeitigen Anstieg der verfügbaren Haushaltseinkommen begründet.



Vergleicht man die Mietzinsbelastung nach Haushaltstyp zeigt sich, dass Alleinstehende mit 26.5 % im 5-Jahresschnitt eine deutlich höhere Belastung haben als Paare (19.5 %) und Verheiratete (18 %). Sie verfügen über ein tieferes Haushaltseinkommen und können die Wohnfixkosten, wie eine Küche, nicht auf mehrere Verdienere im Haushalt aufteilen.

Vergleicht man die Wohnkostenbelastung nach Eigentübertyp, zeigt sich, dass in der Stadt Dietikon die mediane Wohnkostenbelastung im 5-Jahresschnitt für Mieter 24.4 % und für Eigentümer 21.6 % betrug. Es ist auch auf Stufe Schweiz so, dass Mieter typischerweise einen höheren Einkommensanteil fürs Wohnen ausgeben wie Eigentümer. In Dietikon ist die Differenz allerdings unterdurchschnittlich.



Auf eine detailliertere Datenbetrachtung nach Haushaltstyp (Alleinstehende, Paare, Verheiratete) und Zimmerzahl (1, 2, 3, 4, 5 und 6 Zimmer) wurde aufgrund des Aufwandes verzichtet. Die Untersuchung beschränkte sich auf die oben dargestellten Querschnittsvergleiche zwischen den verschiedenen Regionen.

2.4 Zu Frage 2

Da Anfangsmieten erst ab 2005 mit einer einheitlichen Methodik erhoben wurden, können selbst hierfür spezialisierte Firmen keine nützlichen Aussagen für die Jahre 1995 bis 2005 machen. Deshalb beschränken sich die Antworten auf die Jahre 2005 bis 2022. Bei der Beantwortung aller Fragen der Interpellation "Angebotsmieten in Dietikon" wird ausschliesslich auf Daten des erwähnten Dokumentes vom 24. November 2022 von Wüest Partner AG Bezug genommen.

2.5 Zu Frage 3

Es wird gefragt, ob die Stadt perspektivisch die Entwicklung der Angebotsmieten jährlich erheben, aktualisieren und öffentlich publizieren will. Dabei handelt es sich nicht um eine städtische Aufgabe. Die Stadt hat auch keinen derartigen Auftrag. Da die Stadtverwaltung diese Daten nur unter erheblichem Personalaufwand erheben könnte, wird auch in Zukunft auf deren Erhebung verzichtet, zumal der Aufwand in einem schlechten Verhältnis zum Nutzen steht und ein signifikanter Mehrwert nicht erkennbar ist. Zudem kann der Stadtrat die Höhe der allermeisten Angebotsmieten nicht beeinflussen, da sie auf den Gesetzen der Marktwirtschaft beruhen und aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage resultieren. Es gibt aber verschiedene externe Anbieter, welche Wohnungsinsenerate laufend auswerten. Bei diesen können Auswertungen zu den Wohnungsmieten gegen eine Datenpauschale periodisch bezogen werden.

2.6 Fazit

Das jährliche Erheben, Auswerten und Veröffentlichen der Angebotsmieten ist keine städtische Kernaufgabe. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung dieses wohnpolitischen Themas können, basierend auf den Daten von Wüest Partner AG, unter anderem die folgenden Aussagen gemacht werden:

Die medianen Angebotsmieten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche für Mietwohnungen in der Stadt Dietikon sind von 2005 bis 2022 um durchschnittlich rund 1.1 % pro Jahr angestiegen. Das entspricht in absoluten Zahlen einem Anstieg von 207 Fr./m² pro Jahr im 1. Quartal 2005 auf 245 Fr./m² pro Jahr im 3. Quartal 2022, also eine Erhöhung um insgesamt 38 Fr./m².

Betrachtet man nur die Jahre von 2013 bis 2020, so sind die medianen Angebotsmieten für Mietwohnungen in der Stadt Dietikon lediglich um 1 % angestiegen. Bei den medianen Bestandesmieten betrug der Anstieg über den selben Zeitraum 0.9 %. Die mediane Mietzinsbelastung wird in der Stadt Dietikon im Jahr 2019 auf 22.6 % geschätzt. Diese ist über die letzten Jahre relativ stabil geblieben, da sich Einkommen und Mieten im Gleichschritt entwickelt haben. Aufgrund dieser Einschätzung sieht der Stadtrat aktuell keinen Handlungsbedarf, um auf die wohnpolitische Entwicklung Einfluss zu nehmen.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Katharina Kiwic (SP) betreffend Angebotsmieten in Dietikon wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Standortförderer;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.

Versand: 29.03.2023