



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

04. Juni 2024 · Beschluss 152-2024

5.4.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

Sozialhilfe; Mietzinslimiten; Anpassungen per 1. Juli 2024

Ausgangslage

Aufgrund der gestiegenen Nebenkosten, bedingt durch steigende Energiekosten während Covid, den steigenden Zinsen (Referenzzinssatz wurde um 0,5 % erhöht) sowie der Teuerung in den letzten zwei Jahren haben einige umliegende Gemeinden die maximalen Mietzinslimiten für Sozialhilfebeziehende angepasst. Dabei haben mehrere Gemeinden die Limite oberhalb der ZL-Limiten angesetzt. Die Sozialhilfe ist das letzte Netz und es ist darauf zu achten, dass Menschen in der Sozialhilfe nicht bessergestellt werden, als Menschen, die einer regelmässigen Arbeit nachgehen. Die SKOS hat bis anhin noch keine Empfehlung auf höhere Limiten herausgegeben, sondern empfiehlt die gestiegenen Nebenkosten über die Sozialhilfe zu übernehmen.

Auch in Kloten wurden nun die bestehenden Mietzinslimiten geprüft und ein Vorschlag für eine Anpassung der Limiten erarbeitet. Die letzte Anpassung der Mietzinslimiten fand am 1. Januar 2020 statt.

Der Vorschlag zur Anpassung der Mietzinslimiten in der Sozialhilfe basiert auf folgenden Grundannahmen.

- Als Grundbasis gelten die durchschnittlichen Bestandsmieten.
- Eine Teuerung von 10 % entspricht einer möglichen Erhöhung des Mietzinses um 4 %
- Eine Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0.25 % entspricht einer möglichen Erhöhung um 3 %

Bestandsmieten 2022 (exkl. Nebenkosten)

	Glatttal	Zürcher Unterland
1-Zimmer Wohnung	Fr. 875.00	Fr. 729.00
2-Zimmer Wohnung	Fr. 1'274.00	Fr. 1'174.00
3-Zimmer Wohnung	Fr. 1'476.00	Fr. 1'388.00
4-Zimmer Wohnung	Fr. 1'733.00	Fr. 1'664.00
5-Zimmer Wohnung	Fr. 2'085.00	Fr. 1'987.00
6-Zimmer Wohnung	Fr. 2'728.00	Fr. 2'330.00

Zu diesen Bestandsmieten werden aufgrund der Teuerung seit der letzten Erhöhung 4 % und aufgrund der Referenzzinserhöhung von 0.5 % 6% dazu gerechnet. Somit ergeben sich die Bestandsmieten 2024 aus den Bestandsmieten 2022 und einem Zuschlag von 10 %.

Bestandsmieten 2024 exkl. Nebenkosten

Glatttal

1-Zimmer Wohnung	Fr. 962.50
2-Zimmer Wohnung	Fr. 1'401.40
3-Zimmer Wohnung	Fr. 1'623.60
4-Zimmer Wohnung	Fr. 1'906.30
5-Zimmer Wohnung	Fr. 2'293.50
6-Zimmer Wohnung	Fr. 3000.80

Nebenkosten

Bis anhin wurden in Kloten die Mietzinslimiten inkl. Nebenkosten ausgewiesen. Dies soll auch weiterhin so gehandhabt werden. Eine uneingeschränkte Übernahme aller Nebenkosten bietet keinen Anreiz für die Betroffenen mit Wasser und Strom sorgsam umzugehen. Ebenfalls werden Mietverträge normalerweise so ausgestellt, dass ein Akonto an den Nebenkosten im vertraglich vereinbarten Mietzins bereits ausgewiesen wird.

Als zulässige Nebenkosten gelten:

- Heizkosten und Warmwasser
- Abwasser
- Kehricht
- Hauswartkosten (abgerechnet pro Wohnung)
- Treppenhausreinigung
- Service-Abos für Heizung oder Lift
- Allgemeinstrom
- Waschmaschine (nur Strom- und Wasserverbrauch)
- Gebühren für TV- oder Kabelanschluss
- Schneeräumung
- Verwaltungskosten

Unzulässige Nebenkosten wie unten aufgeführt, dürfen nicht an die Mietenden weiterverrechnet werden. Bei der jährlichen Schlussabrechnung der Nebenkosten sind die Nebenkosten durch die zuständigen Sozialarbeitenden jeweils zu prüfen.

Unzulässige Nebenkosten:

- Reparaturen an Heizung, Waschmaschine oder Lift
- Investitionen, Austausch von Bauteilen und Geräten etc.
- Umbauten, Renovationen
- Neubepflanzungen oder Umgestaltung von Gartenanlagen
- Liegenschaftssteuern, Prämien für Gebäudeversicherungen (Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die vom Bund gemäss WEG-Gesetz subventioniert sind; darunter fallen zurzeit ca. 50'000 in der ganzen Schweiz).
- generell Gebühren der öffentlichen Hand, die nicht direkt mit dem Verbrauch und Betrieb der Liegenschaft zu tun haben

Durchschnittliche Nebenkosten 2023: gemäss SVIT.ch (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft)

1-Zimmer Wohnung	Fr. 129.00
2-Zimmer Wohnung	Fr. 178.00
3-Zimmer Wohnung	Fr. 225.00
4-Zimmer Wohnung	Fr. 270.00
5-Zimmer Wohnung +	Fr. 358.00

Die durchschnittlichen Bestandsmieten und Nebenkosten basieren auf der Anzahl Zimmer einer Wohnung, die bis anhin angewendeten Mietzinslimiten in der Sozialhilfe jedoch auf Anzahl Personen. Eine Betrachtung wie gross eine Wohnung für Personen in der Sozialhilfe sein darf, wurde bis anhin ausgeklammert.

Als Leitlinie ist dabei zu berücksichtigen, was sich Menschen, die wenig über dem sozialen Existenzminimum durch eigene Arbeitsleistung verdienen, leisten können. Dies auch aus dem Grund, dass Menschen in der Sozialhilfe gegenüber diesen Menschen nicht bevorzugt werden dürfen.

Anzahl Personen pro Zimmer-Wohnung

	Anzahl Zimmer	Bemerkungen
• Einzelperson bis 25 Jahre	Zimmer in WG	Einzelpersonen über 25 können auch in WG Zimmer wohnen, sind dazu jedoch nicht verpflichtet.
• Einzelperson über 25 Jahre	1-Zimmerwohnung	Einzelpersonen über 25 dürfen in einer abgeschlossenen Wohneinheit wohnen, können jedoch auch in einem WG-Zimmer freiwillig wohnen.
• Ehepaare • Konkubinatspaare	1.5. Zimmerwohnung	
• 2 Erwachsene Personen, die nicht in einer Beziehung stehen • 1 Elternteil + 1 Kind	2-Zimmerwohnung	Hier handelt es sich z.B. um Geschwister oder Bekannte
• 2 Elternteile + 1 Kind • 1 Elternteil + 2 Kinder • 2 Elternteile + 2 Kinder	3-Zimmerwohnung	
• 1 Elternteil + 3-4 Kinder • 2 Elternteile + 3-4 Kinder	4-Zimmerwohnung	Zwei Kinder teilen sich ein Schlafzimmer, sowie bei zwei Elternteilen teilen sich die Eltern ein Schlafzimmer
• 1 Elternteil + 5-6 Kinder • 2 Elternteile + 5-6 Kinder	5-Zimmerwohnung	Pro Schlafzimmer 2 Personen
• 1 Elternteil + 7-8 Kinder • 2 Elternteile + 7-8 Kinder	6-Zimmerwohnung	Pro Schlafzimmer 2 Personen

Dadurch ergeben sich folgende neue Mietzinslimiten:

Haushaltsgrösse	Anzahl Zimmer	Mietzinslimite Neu in Fr. inkl. NK	Mietzinslimite Alt in Fr. inkl. NK	Anzahl Personen
• Einzelperson bis 25 Jahre	Zimmer in WG	1'100.00	850.00	49
• Einzelperson über 25 Jahre	1-Zimmerwohnung	1'300.00	1'150.00	152
• Ehepaare • Konkubinatspaare	1.5. Zimmerwohnung	1'450.00	1'450.00	51
• 2 Erwachsene Personen, die nicht in einer Beziehung stehen • 1 Elternteil + 1 Kind	2-Zimmerwohnung	1'600.00	1'450.00	47
• 2 Elternteile + 1 Kind • 1 Elternteil + 2 Kinder • 2 Elternteile + 2 Kinder	3-Zimmerwohnung	1'850.00	1'600.00	62
• 1 Elternteil + 3-4 Kinder • 2 Elternteile + 3-4 Kinder	4-Zimmerwohnung	2'200.00	1'750.00	28
• 1 Elternteil + 5-6 Kinder • 2 Elternteile + 5-6 Kinder	5-Zimmerwohnung	2'650.00	2'100.00	1
• 1 Elternteil + 7-8 Kinder • 2 Elternteile + 7-8 Kinder	6-Zimmerwohnung	3'350.00		0

Antrag

Der Vorschlag zur Neuberechnung sowie die vorgeschlagenen neuen Mietzinslimiten per 1. Juli 2024 wurden am 6. Mai 2024 in der Sozialkommission diskutiert und gutgeheissen. Die Sozialkommission beantragt dem Stadtrat die neuen Mietzinslimiten per 1. Juli 2024 in Kraft zu setzen.

Beschluss:

1. Der Stadtrat bewilligt per 1. Juli 2024 die obigen neuen Mietzinslimiten in der Sozialhilfe.

Mitteilungen an:

- Leitung Sozialdienst, Jan Speck
- Bereichsleiterin Einwohner, Soziales und Sicherheit
- Sozialkommissionsmitglieder (durch Kurt Hottinger)
- Alle Sozialarbeitenden Sozialdienst (durch Leitung Sozialdienst)

Für Rückfragen ist zuständig: Elsbeth Fässler, Bereichsleiterin Einwohner, Soziales und Sicherheit.

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: - 5. Juni 2024