

28.03

Immobilien

Städtische Liegenschaften, Mietzinsanpassung infolge Erhöhung Referenzzinssatz

Beschluss

Ausgangslage

Der Referenzzinssatz wurde per 2. Juni 2023 von 1.25% auf 1.5% erhöht. Er ist massgebend für die Anpassung der Nettomietzinse und wird vierteljährlich neu erhoben. Seit seiner Einführung 2008 ist er ausschliesslich gesunken. Die Stadt hat sämtliche Senkungsschritte der Mieterschaft in den 32 betroffenen städtischen Wohnungen weitergegeben; letztmalig per 1. August 2020. Gleichzeitig wurden die für die Berechnung ebenfalls massgebenden Kostenstände der allgemeinen Kostensteigerung und die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der Voranzeigefristen ist eine Mietzinsanpassung per 1. Januar 2024 möglich.

Marktsituation der städtischen Wohnungsmieten

Die Mietzinse der städtischen Wohnungen bewegen sich am untersten Ende der Marktpreise. Anlässlich der Vermietung wird darauf geachtet, dass sozial schwächer aufgestellte Menschen die Wohnungen erhalten. Als Beispiel dient derzeit eine 2.5-Zimmerwohnung im Stadtzentrum, welche von der Stadt für Fr. 1'176.50.00 pro Monat vermietet wird. Auf dem Markt sind aktuell zehn 2.5-Zimmerwohnungen inseriert; die günstigste ist für Fr. 1'390.00 pro Monat ausgeschrieben.

Sämtliche Senkungsschritte wurden durch die Stadt den Mietern weitergegeben. Der Bereich Immobilien empfiehlt deshalb, jetzt den Erhöhungsschritt mitzugehen. Wird die aktuell mögliche Erhöhung nicht weitergegeben und der Referenzzinssatz steigt weiter – was die Marktanalysten prognostizieren –, fällt eine künftige Erhöhung unverhältnismässig hoch aus. Weiter werden die im Netto-Mietzins enthaltenen Nebenkosten nicht der Teuerung angepasst und damit indirekt subventioniert.

Die Anpassung setzt sich wie folgt zusammen:

a) Referenzzinssatz (OR 269d, VMWG Art. 13)

Aktueller Stand Referenzzinssatz der städtischen Wohnungen

Liegt bei 1.25%.

Anpassung an den neuen Referenzzinssatz von 1.50%

+3.00%



b) Kaufkraftsicherung (OR 269d, VMWG Art.16)	
Der Index der Konsumentenpreise (Basis Mai 1993) veränderte sich vom Februar 2020 von 115.0 Pkt. (bis dahin ausgeglichen) bis Juni 2023 auf 121.4 Pkt. um + 6.4 Punkte. Zur Ausgleichung der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ist eine Anpassung um 40% zugelassen	+2.23%
c) Kostensteigerungen Unterhaltsbereich (OR269d, VMWG Art. 12)	
Die gestiegenen Kosten für Versicherungsprämien, Verwaltungs- und Unterhaltskosten etc., rechtfertigen eine Erhöhung von 0.5% pro Jahr, von Februar 2020 (bis dahin ausgeglichen) bis Juli 2023	<u>+1.71%</u>
total generelle Mietzinserhöhung	+6.94%

Vollzug Erhöhung

Die Mietzinsanpassung erfolgt objektweise aufgrund der jeweils gültigen Vertragsbestimmungen. Der Termin wird auf den 01. Januar 2024 festgelegt.

Sonderregelung Allmendstrasse 62/64 (sozialer Wohnungsbau)

Eine Sonderregelung betrifft die Liegenschaft Allmendstrasse 62/64. Dieser Mietzins wird mit einer neuen Mietzinsverfügung durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit festgelegt und rasch möglichst umgesetzt. Die Verfügung ist noch ausstehend.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Die Nettomietzinse der städtischen Wohnungen werden per 01. Januar 2024 dem neuen Referenzzinssatz von 1.50%, der Kaufkraftsicherung sowie den Kostensteigerungen im Unterhaltsbereich angepasst.
2. Die Mietzinserhöhung beträgt grundsätzlich + 6.94%.

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 324

Sitzung vom 6. September 2023

3. Der Bereich Immobilien wird mit dem Vollzug beauftragt.

4. Mitteilung an:

- a) Andreas Müller, Stadtrat
- b) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
- c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
- d) Beat Gmünder, Leiter Immobilien

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber