

## 28.03

### Immobilien

#### Städtische Liegenschaften, Mietzinsanpassung infolge Erhöhung Referenzzinssatz

#### Beschluss

##### Ausgangslage

Der Referenzzinssatz wurde per 2. Dezember 2023 von 1.5% auf 1.75% erhöht. Er ist massgebend für die Anpassung der Nettomietzinse und wird vierteljährlich neu erhoben. Seit seiner Einführung 2008 ist er per 2. Juni 2023 erstmals auf 1.5% erhöht worden. Mit Beschluss Nr. 324 wurde die erstmalige Erhöhung beschlossen, welche per 1. Februar 2024 durchgeführt wird.

Die Stadt hat sämtliche Senkungsschritte der Mieterschaft in den 32 betroffenen städtischen Wohnungen in den letzten Jahren weitergegeben. 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. Juni 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. 1'177.50.00 pro Monat vermietet wird. Auf immoscout24 sind aktuell drei 2.5-Zimmerwohnungen inseriert; die günstigste ist für Fr. 1'920.00 pro Monat ausgeschrieben.

Es wurden sämtliche Senkungsschritte und auch die erstmalige Erhöhung dieses Jahres durch die Stadt den Mietern weitergegeben. Der Bereich Immobilien empfiehlt, die Erhöhungsschritte mitzugehen. Die Mietzinse sind verhältnismässig immer noch sehr tief und falls weitere Erhöhungen folgen, können diese schrittweise erfolgen und nicht auf einmal durch hohe Anpassungen. Die Stadt hält sich transparent an die aktuellen gegebenen Kostenstände.



Die Anpassung setzt sich wie folgt zusammen:

a) Referenzzinssatz (OR 269d, VMWG Art. 13)	
Aktueller Stand Referenzzinssatz der städtischen Wohnungen	
Liegt bei 1.5%.	
Anpassung an den neuen Referenzzinssatz von 1.75%	+3.00%
b) Kaufkraftsicherung (OR 269d, VMWG Art.16)	
Der Index der Konsumentenpreise (Basis Mai 1993) veränderte sich vom August 2023 von 121.5 Pkt. (bis dahin ausgeglichen) bis Dezember 2023 auf 121.2 Pkt. um – 0.3 Punkte. Zur Ausgleichung der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ist eine Anpassung um 40% zugelassen	-0.10%
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 August 2023 (bis dahin ausgeglichen) bis November 2023	<u>+0.21%</u>
total generelle Mietzinserhöhung	+3.11%

### Vollzug Erhöhung

Per 1. Februar 2024 wurden die Mieten jüngst angepasst. Der Bereich Immobilien schlägt vor, die aktuelle Erhöhung nun bereits anzuzeigen, jedoch erst mit Wirkung per 1. Oktober 2024 und nicht bereits per 1. Juni 2024. Das gibt den betroffenen Mieter mehr Zeit, die Auswirkungen zu verkraften.

Die Mietzinsanpassung erfolgt objektweise aufgrund der jeweils gültigen Vertragsbestimmungen. Der Termin wird auf den 1. Oktober 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 1. Oktober 2024 dem Referenzzinssatz von 1.75%, der Kaufkraftsicherung sowie den Kostensteigerungen im Unterhaltsbereich angepasst.
2. Die Mietzinserhöhung beträgt grundsätzlich + 3.11%.
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