

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 22. Mai 2013

Immobilien-Bewirtschaftung, Geschäfts- und Wohnhaus Schwamendingenstrasse 10, Mietverlängerung für das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 11

Zweck der Vorlage

Im Geschäfts- und Wohnhaus «Haus Flora» an der Schwamendingenstrasse 10 in Oerlikon sind seit 2003 das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 11 (SBA 11) und das Friedensrichteramt Kreise 11 und 12 eingemietet. Der Mietvertrag, der mit STRB 825/2003 genehmigt wurde, läuft per Ende September 2013 aus und soll rechtzeitig verlängert werden. Aufgrund der Anpassung an die quartierüblichen Mietzinse fällt die Genehmigung der Mietvertragsverlängerung und des neuen Nettomietzinses von jährlich Fr. 344 960.– neu in die Kompetenz des Gemeinderats.

Ausgangslage

Im Jahr 2000 wurde das Sozialzentrum Dorflinde an der Schwamendingenstrasse 41 mit einem Teilangebot in Betrieb genommen. Um das Sozialzentrum zu vollenden und den zusätzlich benötigten Raum für die damals ausserhalb untergebrachten Einheiten zu schaffen, wurden Ende 2003 u. a. das SBA 11 und das Friedensrichteramt Kreise 11 und 12 von der Schwamendingenstrasse 41 in das 2. Obergeschoss der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10 verlegt. Das Mietobjekt schräg gegenüber der Dorflinde deckte die Bedürfnisse der beiden Einheiten ideal ab. Mit Beschluss 825 genehmigte der Stadtrat am 28. Mai 2003 den Mietvertrag für die Büroräume, den damit verbundenen jährlichen Nettomietzins von Fr. 195 192.– sowie einen Objektkredit von Fr. 1 770 000.– für den Ausbau und die Einrichtung der Mieträume. Der Mietvertrag wurde mit einer festen Vertragsdauer von fünf Jahren bis am 31. Juli 2008 sowie einem Optionsrecht von weiteren 2-mal fünf Jahren abgeschlossen.

Im überwiegenden Teil der Mieträume im 2. Obergeschoss ist das SBA 11 eingerichtet. Den Rest belegen das Friedensrichteramt Kreise 11 und 12 sowie das Sekretariat der Musikschule Konservatorium Zürich für den Schulkreis Schwamendingen (zwei Büros).

Mietvertrag

Der Mietvertrag vom 20. März 2003 für Büroräume (1001 m²) mit einer festen Mietdauer von fünf Jahren und zwei «unechten» Optionsrechten zur Verlängerung der festen Mietdauer um fünf Jahre (bei der Ausübung der Option wird der Vertragsinhalt neu verhandelt) wurde mit STRB 825/2003 genehmigt und 2007 in der Kompetenz der damaligen Departementsvorsteherin um fünf Jahre verlängert. Das Mietverhältnis endet ohne Kündigung am 30. September 2013.

Des Weiteren wurden im Sommer 2003 unbefristete Mietverträge für zwei Lagerräume (etwa 60 m² bzw. 140 m²) und vier Einstellplätze abgeschlossen, mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende jedes Monats (ausser Dezember). Für die Beurteilung der kreditrechtlichen Zuständigkeit wurde die reine Zumiete dieser Nebenobjekte zum Nettomietzins von knapp Fr. 26 640.– berücksichtigt, weshalb die Genehmigung der Mietverträge im Gegensatz zur heutigen Praxis in der Kompetenz der Dienstabteilung erfolgte.

Das Mietverhältnis für die Schwamendingenstrasse 10 umschreibt sich zurzeit wie folgt:

Geschoss	Fläche	Nettomiete pro m ² + Jahr zu Fr.	Nettomiete im Jahr Fr.
2. OG Büro	etwa 1001 m ²	190	190 200
2. UG Lager	etwa 140 m ²	80	11 196
2. UG Lager	etwa 60 m ²	80	4 800
3. UG Einstellplätze	4 Stück	2160	<u>8 640</u>
Total			214 836

zuzüglich Heiz- und Betriebskosten akonto von Fr. 48 000.–

Die Nettomiete ist indexiert und quartalsweise im Voraus zahlbar.

Neu verlangt die Vermieterin einen um Fr. 130 124.– höheren Mietzins. Nach langwierigen Verhandlungen konnte die Immobilien-Bewirtschaftung bis zum 30. September 2015 einen Mietzinsrabatt für die Büroflächen von Fr. 20.– pro m² und Jahr bzw. von Fr. 20 020.– (vorbehaltlich der Indexanpassung) vereinbaren:

Miete vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2015

2. OG Büro	etwa 1001 m ²	zu Fr.	300.–	Fr.	300 300
2. UG Lager	etwa 140 m ²	zu Fr.	80.–	Fr.	11 200
2. UG Lager	etwa 60 m ²	zu Fr.	80.–	Fr.	4 800
3. UG Einstellplätze	4 Stück	zu Fr.	2160.–	Fr.	<u>8 640</u>
Total				Fr.	324 940

Miete ab 1. Oktober 2015

2. OG Büro	etwa 1001 m ²	zu Fr.	320.–	Fr.	320 320
2. UG Lager	etwa 140 m ²	zu Fr.	80.–	Fr.	11 200
2. UG Lager	etwa 60 m ²	zu Fr.	80.–	Fr.	4 800
3. UG Einstellplätze	4 Stück	zu Fr.	2160.–	Fr.	<u>8 640</u>
Total				Fr.	344 960

zuzüglich Heiz- und Betriebskosten akonto Fr. 48 045.–

Die Nettomiete ist indexiert (Basisindex bzw. Landesindex der Konsumentenpreise = Dezember 2012 mit 103,0 Punkten) und quartalsweise im Voraus zahlbar.

Das Mietverhältnis endet ohne Kündigung am 30. September 2018. Der Mieterin wird eine weitere «unechte» Option (bei der Ausübung der Option wird der Vertragsinhalt neu verhandelt) zur Verlängerung um weitere fünf Jahre, d. h. vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2023, gewährt. Bei Ausübung der Option werden die Mietzinskonditionen neu festgelegt. Es ist in diesem Zusammenhang zweckmässig, dem Stadtrat bzw. der Mieterin (Immobilien-Bewirtschaftung) die Befugnis einzuräumen, im Bedarfsfall die «unechte» Verlängerungsoption auszuüben, soweit keine wesentliche Vergrösserung der Mietfläche erfolgt und eine allfällige Mietzinserhöhung in der Toleranzmarge von Art. 4 der Finanzverordnung liegt. Diese beträgt im Falle des Mietverhältnisses Schwamendingenstrasse Fr. 50 000.–.

Zur besseren Übersicht und Vereinfachung der Situation werden die bisher separaten Mietverträge über die Nebenobjekte per 1. Oktober 2013 aufgehoben und mit Nachtrag Nr. 2 in den Hauptmietvertrag integriert. Der Mieterin wird die Möglichkeit eingeräumt, die genannten Nebenobjekte separat unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende März / Ende Juni / Ende September zu kündigen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Aufgrund der erheblichen Mietzinserhöhung von Fr. 130 124.– wurde eine Mietwertbeurteilung beim Amt für Städtebau (AfS) in Auftrag gegeben. Diese zeigt, dass die Mietzinserhöhung zwar hoch, aber nicht überrissen ist.

Die Schätzung des AfS ergab, dass aufgrund des übernommenen Grundausbaus der Mietwert pro Jahr für die Büro-Hauptnutzflächen bei etwa Fr. 290.– bis Fr. 300.– liegt. Abzüge werden für die innenliegenden Nebennutzflächen geltend gemacht, was sich in einem leicht tieferen durchschnittlichen Mietwert für die vermietbare Bürofläche von Fr. 283.– bis Fr. 292.– pro m² und Jahr bzw. Fr. 283 000.– bis Fr. 292 700.– im Jahr niederschlägt. Die Mietpreise für die Lagerflächen und Parkplätze werden als marktkonform bezeichnet. Somit liegt die ermittelte Gesamtmiete zwischen Fr. 307 600.– und Fr. 317 300.– und damit rund Fr. 27 000.– bis Fr. 37 000.– tiefer als jene der Vermieterin.

Gestützt auf die Mietwertbeurteilung unterbreitete die Immobilien-Bewirtschaftung der Vermieterin eine Gegenofferte: Festsetzung der Jahresnettomiete für die Büroflächen bei Fr. 288 288.– und Begrenzung der Erhöhung der Nettomiete bei einer künftigen Vertragsverlängerung auf maximal 10 Prozent des dannzumal gültigen Nettomietzinses. Die Vermieterin lehnte dieses Gegenangebot aufgrund der Marktkonformität und des aktuell gültigen Mietzinsniveaus in der Liegenschaft ab (s. a. Abschnitt «Miete durch ewz»).

Obwohl der neue Mietzins knapp 10 Prozent über dem von der städtischen Liegenschaftsbewertung errechneten Preis liegt, drängt sich bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf:

- Die Stadt investierte vor dem Bezug der Flächen im Jahr 2003 rund 1,38 Millionen Franken in den Mieterausbau, davon Fr. 433 000.– für Ausstattung und Möblierung. Per Ende 2012 beträgt der kalkulatorische Restwert dieser Investition etwa Fr. 500 000.– (degressive Abschreibung um jährlich 10 Prozent). Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses per 30. September 2013 müsste dieser Betrag abgeschrieben werden.
- Die Immobilienbranche vergibt für die Finanzierung des Mieterausbaus so genannte Annuitätendarlehen. Dieser Kredit wird während der Vertragslaufzeit mit immer gleichbleibenden jährlichen Raten getilgt. Bei einer Verzinsung der Investition mit 2,25 Prozent und einer Vertragsdauer von zehn Jahren beträgt die Rate Fr. 156 000.– und bei 15 Jahren Fr. 109 000.–. Die je nach Laufzeit unterschiedliche Ratenhöhe zeigt, dass bei einer Verlängerung der Laufzeit um fünf Jahre ein Verlust in Bezug auf die Bauinvestition von jährlich rund Fr. 46 000.– vermieden bzw. Fr. 46 000.– mehr Miete bezahlt werden kann. Unter diesem Aspekt resultiert, basierend auf der Berechnung der städtischen Liegenschaftsbewertung, bei einem vorläufigen Verbleib an der Schwamendingenstrasse 10 ein jährlicher Mietvorteil von Fr. 9000.– bis Fr. 19 000.– (Fr. 46 000.– abzüglich Fr. 37 000.– bzw. Fr. 27 000.–).

Portfoliostrategie

Gemäss den raumstrategischen Grundsätzen des Stadtrats sind die Verwaltungsabteilungen möglichst in eigenen Liegenschaften unterzubringen, um Fremdmieten so tief wie möglich zu halten (s. a. STRB 353/2011 «Portfoliostrategie 2020 Engere Verwaltung»). Rund 70 Prozent der Flächen der engeren Verwaltung gehören denn auch zum städtischen Verwaltungsvermögen. Weitere 10 Prozent der Flächen werden stadintern gemietet, insbesondere bei der Liegenschaftsverwaltung. Die restlichen knapp 20 Prozent sind Fremdmieten, also Nutzflächen privater Vermieterinnen und Vermieter. Ein Teil der Fremdmietverhältnisse wird mit der Realisierung eines neuen Verwaltungszentrums aufgegeben werden können.

Verschiedene Verwaltungstätigkeiten und Angebote der öffentlichen Hand sind aber standortbedingt und können nicht in jedem Fall im eigenen Verwaltungsvermögen untergebracht werden. Dies gilt vor allem dann, wenn an den Standort viele (einschränkende) Bedingungen geknüpft sind: z. B. zentral gelegen, mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln gut erreichbar, in der Nähe von Einkaufszentren, zonenkonform usw. Diese Bedingungen bestimmen insbesondere den Standort der zwölf Stadtammann- und Betriebsämter, u. a. auch jenen des SBA 11.

Kurzfristig bieten sich im zentralen Teil Oerlikons keine geeigneten oder günstigeren Fremdmietalternativen (v. a. nicht unter Berücksichtigung der Amortisation der im Jahr 2003 getätigten Ausbauinvestitionen). Insbesondere stehen im in Frage kommenden Perimeter keine freien städtischen Liegenschaften zur Verfügung. Dennoch besteht aufgrund der ungünstigen Entwicklung der Mietzinskonditionen die Absicht, im Rahmen des Immobilien-Portfoliomanagements Alternativszenarien zur heutigen Lösung zu evaluieren.

Miete durch ewz

Seit 2007 mietet ewz 921 m² Bürofläche im 3. Obergeschoss der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10 zu einer Jahresnettomiete von Fr. 239 460.– bzw. Fr. 260.– pro m² und Jahr (GR Nr. 2007/273). Im Januar 2013 wurde rückwirkend die Option zur Verlängerung der Mietdauer um weitere fünf Jahre ausgelöst (1. September 2012–31. August 2017). Der neu durch die Vermieterin festgelegte Nettomietzins beträgt für die Büroflächen Fr. 320.– pro m² und Jahr bzw. Fr. 294 720.– absolut. Die Nettomiete ist indexiert. Zudem gewährt die Vermieterin eine weitere Optionsmöglichkeit zur Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre. Für die bereits seit 2007 gemieteten zehn Einstellplätze beträgt die jährliche Nettomiete Fr. 21 600.–.

Die Genehmigung dieser Verlängerung wird mit separater Weisung rückwirkend dem Gemeinderat beantragt, im Weiteren auch die Zumiete von weiteren 532 m² Bürofläche (Fr. 320.– pro m² und Jahr) im 1. OG sowie von fünf Einstellplätzen im 3. UG (Fr. 2160.– pro Platz und Jahr).

Sowohl für ewz als auch für die Immobilien-Bewirtschaftung gelangen demnach dieselben Konditionen zur Vertragsverlängerung zur Anwendung.

Finanzierung

Die Mietkosten sind anteilig im Budget 2013 enthalten und im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan berücksichtigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt,

- a) **das bisherige Mietverhältnis mit der Avadis Anlagestiftung, Baden, vertreten durch die Privera AG, Husacherstrasse 3, 8304 Wallisellen, über 1001 m² Büro- und 200 m² Lagerflächen sowie vier Einstellplätze für das Stadtammann- und Betriebsamt Kreis 11, das Friedensrichteramt Kreise 11 und 12 sowie das Sekretariat der Musikschule Konservatorium Zürich für den Schulkreis Schwamendingen in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich, ab 1. Oktober 2013 für eine feste Dauer von fünf Jahren (und mit einer «unechten» Option für weitere fünf Jahre) zu einer indexierten Gesamtnettomiete von Fr. 324 940.– zuzüglich Nebenkosten (Basisindex: 103,0 Punkte, Stand: Dezember 2012) bzw. ab 1. Oktober 2015 von Fr. 344 960.– zuzüglich Nebenkosten zu verlängern; und**

- b) den Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 20. März 2003 abzuschliessen und dadurch die Nebenobjekte (200 m² Lagerflächen sowie vier Einstellplätze) in den Hauptmietvertrag zu integrieren.
2. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird weiter ermächtigt, im Bedarfsfall die «unechte» Option zur Verlängerung des Mietvertrags ab 1. Oktober 2018 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 50 000.– auszuüben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti