

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 28. September 2016

Soziale Einrichtungen und Betriebe, Wohnliegenschaft Limmatstrasse 199, Industriequartier, Mietvertragsverlängerung für das Begleitete Wohnen des Geschäftsbereichs Wohnen und Obdach

Zweck der Vorlage

Seit 2003 mietet die Dienstabteilung Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB) die Wohnliegenschaft an der Limmatstrasse 199 mit 30 Kleinwohnungen für das Wohnintegrationsangebot Begleitetes Wohnen (Bewo) des Geschäftsbereichs Wohnen und Obdach. Der Mietvertrag läuft bis mindestens 31. Dezember 2017. Um die Wohnraumversorgung langfristig sicherzustellen, soll mit dem Vermieter, Sturzenegger Immobilien AG in Zürich, ein neuer Mietvertrag unterzeichnet werden mit einem frühesten Kündigungstermin per 31. Dezember 2022 (Mindestlaufzeit fünf Jahre). Der Nettomietzins beträgt Fr. 288 000.– pro Jahr. Dies entspricht einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 800.– pro Wohneinheit.

Ausgangslage

Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach (W+O) der Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) hat den Auftrag, die Wohnungslosigkeit von Einzelpersonen und Familien mittels fachlicher Hilfe abzuwenden oder zu überwinden. Zur Erreichung dieses Zwecks führt der Geschäftsbereich unterschiedliche Angebote zur Wohnintegration. Diese finden ihre rechtliche Grundlage in der Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife (AS 843.400) sowie in den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen für die städtischen Wohnintegrationsangebote (AS 843.401). Eines dieser Angebote ist das Begleitete Wohnen. Das Begleitete Wohnen ist zugeschnitten auf Einzelpersonen mit Suchtmittelabhängigkeit oder psychischen Beeinträchtigungen und beherbergt durchschnittlich im letzten Jahr 340 Personen in 24 Liegenschaften. Die Kleinwohnungen werden gemäss Tarifordnung für die städtischen Wohnintegrationsangebote (AS 843.402) an Klienten des Begleiteten Wohnens verrechnet. Die Kosten für das Wohnen errechnen sich aus den Gesamtkosten für die Bereitstellung des Wohnraums, insbesondere der Miet- und Nebenkosten, sowie den Kosten für Unterhalt, Wohnraumverwaltung und Möblierung.

Die SEB besitzen selbst keinen eigenen Wohnraum. Sie müssen diesen beschaffen und sind dabei seit jeher auch auf den privaten Markt angewiesen. Die Mietverträge werden – vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Instanz – von den SEB abgeschlossen. Im Interesse einer guten Auslastung werden vorzugsweise Liegenschaften mit mehreren Appartements und einem einfachen Standard möglichst langfristig angemietet. Es besteht aktuell keine Aussicht, 30 Kleinwohnungen in Liegenschaften der Stadt ersetzen zu können. Der verhandelte monatliche Nettomietzins von Fr. 800.– pro Einheit liegt im mittleren Bereich der Orts- und Quartierüblichkeit. Aus diesem Grund soll der Mietvertrag um fünf weitere Jahre verlängert werden.

Mietverlängerung

Im Dezember 2017 läuft der früheste Kündigungstermin der Liegenschaft an der Limmatstrasse 199 mit insgesamt 30 Kleinwohnungen aus. Der aktuelle Mietvertrag mit einer Gesamtmietsumme von jährlich Fr. 265 032.– wurde vom Gemeinderat am 28. September 2005 nachträglich genehmigt (Weisung 394; GR Nr. 2005/396). Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach der SEB konnte mit dem Vermieter, Sturzenegger Immobilien AG in Zürich, einen neuen unbefristeten Mietvertrag mit einem frühesten Kündigungstermin per 31. De-

zember 2022 (Mindestlaufzeit von fünf Jahren) und einer Gesamtmietsumme von jährlich Fr. 288 000.– aushandeln. Der Mietzins gilt als indexiert und kann einmal jährlich zu 100 Prozent den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise angepasst werden. Die Nebenkosten werden einmal jährlich von der Firma Sturzenegger Immobilien separat in Rechnung gestellt. Insgesamt betragen die Nebenkosten in den letzten Jahren durchschnittlich Fr. 37 000.–.

Grund für die Erhöhung der Mietkosten ist das steigende Mietzinsniveau aufgrund der hohen Nachfrage in der Stadt Zürich. Gemäss Zürcher Mietpreis Index der Statistik Stadt Zürich stiegen die Mietpreise zwischen Februar 2003 und Mai 2016 durchschnittlich um 13,8 Indexpunkte. Unter dieser Berücksichtigung ist die Erhöhung der Gesamtmietsumme um Fr. 22 968.– vertretbar, sie entspricht 8,7 Indexpunkten.

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2003	105,9	106,1	106,1	106,1	105,8	105,8	105,8	105,5	105,5	105,5	104,8	104,8
2016	119,4	119,6	119,6	119,6	119,9

Zürcher Index der Konsumentenpreise (ZIK), Basis Mai 2000 = 100

Wohnungsmiete (Mietpreisindex)

Aktuelle Daten ab Juli 2016 liegen derzeit noch nicht vor.

Budgetnachweis, Zuständigkeit und Fazit

Die Mietkosten werden mit dem Budget 2018 ordentlich beantragt und sind im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 eingestellt.

Der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen in ein und derselben Liegenschaft mit einem von der Stadt zu leistenden jährlichen Zins von mehr als Fr. 200 000.– fällt gemäss Art 41 lit. n der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Der Mietvertrag erscheint als zweckmässig und angemessen. Es wird daher dem Gemeinderat beantragt, diesen zu genehmigen und gleichzeitig den Direktor der SEB zur Vertragsunterzeichnung zu ermächtigen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die Sozialen Einrichtungen und Betriebe werden ermächtigt, als Mieterin das bisherige Mietverhältnis mit der Sturzenegger AG in Zürich als Vermieter betreffend die Liegenschaft an der Limmatstrasse 199 mit 30 Kleinwohnungen zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 288 000.– zu erneuern. Der Nettomietzins gilt als indexiert und kann jährlich gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Die Nebenkosten werden nach effektivem Verbrauch abgerechnet. Der Mietvertrag beginnt am 1. Januar 2018, ist unbefristet und kann frühestens per 31. Dezember 2022, sechs Monate zum Voraus, gekündigt werden.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti