

Attilio Maione
Leiter Liegenschaften
direkt 044 835 82 22
attilio.maione@dietlikon.org

Protokollauszug vom 12.09.2017

187 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
10.03.4 Verrechnungspreise für Arbeit, Maschinen und Räumlichkeiten
Betriebsgebäude (Hofwiesenstrasse 32); Anpassung interne Mieten per 01.01.2018

1. Ausgangslage

Am 10. Januar 2006 (GRB 9) hat der Gemeinderat die internen Mieten für das Betriebsgebäude festgelegt. Gleichzeitig wurde die Liegenschaftenverwaltung beauftragt, die Ansätze aufgrund der Bauabrechnung zu überprüfen und neu zu berechnen.

Im Zusammenhang mit der Budgetierung 2018 wurde festgestellt, dass die internen Mieten nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Nach diversen Mietzinsanpassungen und internen Verschiebungen von Büro- und Lagerflächen sind die Kosten pro Organisationsbereich nicht mehr nachvollziehbar. Ebenfalls vermögen die verrechneten Nebenkosten-Pauschalen die effektiven Kosten nicht zu decken.

2. Neuer Mietzins per 1. Januar 2018

Die ab 1. Januar 2018 gültigen Mieten basieren auf folgenden Grundlagen:

- effektive Nutzung der Büro-, Werkstatt- und Lagerräumlichkeiten pro Organisationseinheit per September 2017 (Beilage 1 - 3)
- Berechnung der aktuellen m²-Preise unter Berücksichtigung des Referenzzinssatzes (1,5 %), des Indexstandes (107.30 Punkte / August 2017 / Mai 200 = 100) sowie einer allgemeinen Kostensteigerung von 0,5 % pro Jahr (Beilage 4)
- Berechnung der Nebenkosten aufgrund des effektiven Aufwandes der Rechnung 2016 (Beilage 5)

Geschoss	Nutzung	Miete netto CHF / m ² / Jahr	NK pauschal CHF / m ² / Jahr	Miete netto CHF / PP / Jahr
UG	Lager	73.00	20.00	-
EG	Werkstatt	109.00	40.00	-
OG	Büro	205.00	60.00	-
--	Parkplatz	-	0.00	872.00

Für die einzelnen Einheiten ergeben sich somit folgende Beträge (exkl. MwSt.):

Einheit	Miete pro Jahr	NK pro Jahr	Total pro Jahr
Werke	218'649.00	62'159.00	280'808.00
Liegenschaften	37'341.00	10'949.00	48'290.00
RUV	37'119.00	10'864.00	47'983.00
Sicherheit/Gepo	66'897.00	19'053.00	85'950.00
Unterhalt	94'327.00	27'599.00	121'926.00
Finanzen	11'388.00	3'333.00	14'721.00
Soziales	2'482.00	680.00	3'162.00
Gossweiler	8'315.00	961.00	9'276.00
Total	476'518.00	135'598.00	612'116.00

Für Einzelheiten wird auf die detaillierte Übersicht (Beilage 6) verwiesen.

Die höheren Nebenkosten werden durch die - als Folge des gesunkenen Referenzzinssatzes tieferen - Mieten in etwa kompensiert. So entstehen für die einzelnen Einheiten praktisch keine Mehrkosten.

3. Künftige Anpassungen

Die unter Ziffer 2 aufgeführten m2-Preise gelten für die nächsten vier Jahre, das heisst bis Ende 2021. Per 1. Januar 2022 werden die Ansätze überprüft und bei Bedarf neu berechnet. Mietzinsanpassungen als Folge einer Änderung der genutzten Flächen sind jederzeit möglich.

Intern werden keine Mietverträge erstellt. Es gelten die in diesem Beschluss aufgeführten Ansätze. Der aktuelle Mietvertrag mit der Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, bleibt bestehen.

Beschluss:

1. Für die Nutzung von Räumlichkeiten im Betriebsgebäude werden mit Wirkung ab 1. Januar 2018 die unter Ziffer 2 der Erwägungen aufgeführten Ansätze verrechnet. Eine allfällige Mehrwertsteuer wird zusätzlich verrechnet.
2. Die Liegenschaftsverwaltung wird beauftragt, die Mieten bei einer Änderung des Referenzzinssatzes und/oder einer Änderung der effektiv genutzten Flächen neu zu berechnen.
3. Die internen Mieten werden für das Jahr 2018 gemäss Beilage 6 budgetiert und umgebucht.
4. Der aktuelle Mietvertrag der Gossweiler Ingenieure AG bleibt bestehen.

5. Für interne Mieter wird kein Mietvertrag erstellt.

6. Mitteilung an:

- Liegenschaften
- Liegenschaftenausschuss
- Finanzen
- Gemeindewerke
- RUV
- Sicherheit
- Unterhalt
- Soziales
- RPK (zur Information)
- Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Renato Hutter
Stv. Gemeindeschreiber

Versand: