

liegenschaften
044 835 82 21
liegenschaften@dietlikon.org

Protokollauszug vom 20.08.2024

2024-108 10.03.4 Verrechnungspreise für Arbeit, Maschinen und Räumlichkeiten
Betriebsgebäude (Hofwiesenstrasse 32); Anpassung interne Mieten per 01.01.2025

a) 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.

Mit Beschluss Nr. 187 vom 12. September 2017 wurden die Mieten und Nebenkosten mit Wirkung ab 1. Januar 2018 neu festgelegt. Sie basierten auf einem Referenzzinssatz von 1,5 % und einem Indexstand von 107.3 Punkten (Stand August 2017 / Basis 100 = Mai 2000).

Im Zusammenhang mit der Budgetierung 2025 wurde festgestellt, dass die internen Mieten nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Der Referenzzinssatz beträgt seit Dezember 2023 1,75 %. Zudem vermögen die bisherigen Nebenkosten-Pauschalen die effektiven Kosten nicht mehr zu decken, da u.a. die Energiepreise massiv gestiegen sind.

b) Neuer Mietzins per 1. Januar 2025

Die ab 1. Januar 2025 gültigen Mieten basieren auf folgenden Grundlagen:

- effektive Nutzung der Büro-, Werkstatt- und Lagerräumlichkeiten pro Organisationseinheit gemäss Plänen vom September 2017 (Beilage 1 - 3)
- Berechnung der aktuellen m²-Preise unter Berücksichtigung des Referenzzinssatzes (1,75 %), des Indexstandes (115.9 Punkte / Juni 2024 / Mai 2000 = 100) sowie einer allgemeinen Kostensteigerung von 0.5 % pro Jahr (Beilage 4)
- Berechnung der Nebenkosten aufgrund des effektiven Aufwandes der Rechnung 2023 (Beilage 5)

Geschoss	Nutzung	Miete netto CHF / m ² / Jahr	NK pauschal CHF / m ² / Jahr	Miete netto CHF / PP / Jahr
UG	Lager	80.00	23.00	-
EG	Werkstatt	119.00	46.00	-
OG	Büro	224.00	69.00	-
--	Parkplatz	-	0.00	955.00

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

Einheit	Miete pro Jahr	NK pro Jahr	Total pro Jahr
Werke	239'171.00	71'483.00	310'654.00
Liegenschaften	40'841.00	12'592.00	53'433.00
RUV	40'560.00	12'494.00	53'054.00
Sicherheit/Gepo	73'116.00	21'911.00	95'027.00
Unterhalt	103'260.00	31'740.00	135'000.00
Finanzen	12'443.00	3'833.00	16'276.00
Soziales	2'720.00	782.00	3'502.00
Gossweiler*	7'106.00	3'989.00	11'095.00
Total ab 1.1.2025	519'217.00	158'824.00	678'041.00
<i>Total bisher</i>	<i>476'518.00</i>	<i>135'598.00</i>	<i>612'116.00</i>
<i>Veränderung</i>	<i>+ 42'699.00</i>	<i>+ 23'226.00</i>	<i>+ 65'925.00</i>

*Mietzinsanpassung bereits per 01.01.2024 erfolgt

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

c) Nächste Anpassung

Die unter Ziffer 2 aufgeführten m²-Preise gelten für die nächsten vier Jahre, das heisst bis Ende 2028. Per 1. Januar 2029 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 für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2028 die unter Ziffer 2 der Erwägungen aufgeführten Ansätze verrechnet. Eine allfällige Mehrwertsteuer wird zusätzlich verrechnet.

Vorbehalten bleiben Mietzinsanpassungen als Folge einer Änderung der effektiv genutzten Flächen.

2. Die internen Mieten werden für das Jahr 2025 ff gemäss Beilage 6 budgetiert und umgebucht.

3. Per 1. Januar 2029 werden die internen Mieten überprüft, bei Bedarf neu berechnet und mit einem neuen Beschluss festgelegt.
4. Der aktuelle Mietvertrag mit der Gossweiler Ingenieure AG bleibt bestehen.
5. Für interne Mieter werden keine Mietverträge erstellt.
6. Mitteilung an:
 - Liegenschaften
 - Liegenschaftenausschuss
 - Finanzen
 - Gemeindewerke
 - RUV
 - Sicherheit
 - Unterhalt
 - Soziales
 - RGPK (zur Information)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber-Haueter
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: