



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179
BESCHLUSS-NR. 2025-70
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.04 Immobilienbewirtschaftung und -vermietung
06.01.04.01 Immobilien Verwaltungsvermögen

BETRIFFT **Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen / Überarbeitung Mietvertrag;
Genehmigung Anpassung Mietvertrag**

AUSGANGSLAGE

Gemäss der Verordnung für das Alterszentrum Bruggwiesen (IE 800.01.02; AZB VO), Art. 15, vom 4. April 2019 entrichtet das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen der Stadt eine vollkostendeckende Miete. Der Mietvertrag wurde schon mehrfach geprüft und angepasst. Der aktuelle Mietvertrag gilt seit Juli 2020 und ersetzt den Mietvertrag vom März 2017. Gleich geblieben ist insbesondere, wonach der Mietvertrag eine vollkostendeckende Miete zur Folge haben soll. Aufgrund des aktuell gültigen Mietvertrages stiegen die Mietkosten per 1. Januar 2025 auf Fr. 2'978'690.-/Jahr.

Seitens Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien besteht das Bedürfnis den Mietvertrag mit einem Schnittstellenpapier zu ergänzen, welches für alle Positionen die Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung klärt. Seitens Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen besteht das Bedürfnis, die Mietkosten wieder zu senken. Der Verwaltungsrat des Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen ist mit dem Anliegen an die Stadt herangetreten, den Mietvertrag zu überarbeiten. Der sich daraus ergebende Auftrag wurde in der Leistungsvereinbarung 2024 zwischen der Stadt und dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen aufgenommen.

Durch die Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien wurde im Jahr 2024 der bestehende Vertrag analysiert und alternative Berechnungen geprüft. Die Ergebnisse dieser Analyse und Änderungsvorschläge hat die Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien mit Vertretenden des Stadtrates und des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen besprochen. In der Folge hat der Verwaltungsrat des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen entschieden, selbst eine Analyse durchzuführen und einen Gegenvorschlag auszuarbeiten.

STRUKTUR DER MIETZINSBERECHNUNG

Im aktuell gültigen Mietvertrag vom Juli 2020 setzt sich der Mietzins aus folgenden drei Positionen zusammen:

1. Abschreibung der Baukosten
2. Sachfolgekosten
3. Verzinsung des eingesetzten Kapitals



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

ABSCHREIBUNG DER BAUKOSTEN

Die Abschreibung der Baukosten berechnet sich wie folgt:

Abschreibung der Baukosten = GVZ-Wert $\times$ 0.03

Dahinter stehen folgende Überlegungen:

- Der GVZ-Wert (Versicherungswert APZB 296-02627 und Unterstand 296-05495, abzüglich eines pauschalen Anteils für den durch die Musikschule genutzten Bereich) entspricht dem Wiederherstellungswert des Gebäudes. Darin einkalkuliert ist die Teuerung. Wertvermehrende Investitionen werden periodisch mit neuen Bewertungen inkludiert.
- Der Faktor von 0.03 begründet sich darin, dass nach HRM2 die Anlagen über 33 Jahre linear abgeschrieben werden.

SACHFOLGEKOSTEN

Die Sachfolgekosten berechnen sich wie folgt:

Sachfolgekosten = GVZ-Wert $\times$ 0.008

Dahinter stehen folgende Überlegungen:

- Der GVZ-Wert entspricht dem Wiederherstellungswert des Gebäudes. Darin einkalkuliert ist die Teuerung. Wertvermehrende Investitionen als Teil des Gebäudewerts werden periodisch mit neuen Bewertungen inkludiert.
- Die notwendigen Aufwendungen (Betriebskosten) werden häufig auf 1 – 1.5 % des Liegenschaftswerts geschätzt. Die Festlegung der Sachfolgekosten auf den Wert von 0.8% des GVZ-Werts kann als realistisch bewertet werden.

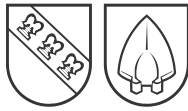
VERZINSUNG DES EINGESETZTEN KAPITALS

Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals berechnet sich wie folgt:

Verzinsung des eingesetzten Kapitals = Anlagewert $\times$ hypothekarischer Referenzzinssatz

Dahinter stehen folgende Überlegungen:

- Der Anlagewert entspricht den tatsächlich getätigten Investitionen. Er wurde im Jahr 2016 detailliert berechnet und seit damals mit den wertvermehrenden Investitionen aufgerechnet.
- Gemäss dem Dokument der «Arbeitsgruppe AZB, Berechnung des Mietzins AZB 2017» vom 1. September 2016 setzt sich der ursprünglich verwendete Anlagewert aus folgenden Positionen zusammen:



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

- | | | |
|---|------------|---------------------|
| – Grundstückskosten BKP 0 | Fr. | 3'626'000.- |
| Anteil von Kat. Nr. IE7488 gemäss Plan GIS-Browser 5'180 m ² . Aufgrund fehlender Vergleichszahlen wird das Grundstück wie 2010 mit Fr. 700.- pro m ² bewertet. 5'180 m ² x Fr. 700.- = Fr. 3'626'000.-. | | |
| – Erweiterungsbau BKP 1 – 8 | Fr. | 37'023'000.- |
| Erweiterungsbau abzüglich Musikschule: Gebäudekosten BKP 1 – 8 (ohne Ausstattungen) gemäss Bauabrechnung Fr. 37'023'181.-. | | |
| – Sanierung Altbau | Fr. | 12'708'000.- |
| Gebäudekosten BKP 1 – 8 (ohne BKP 9 Ausstattungen) gemäss Bauabrechnung Fr. 12'707'688.-. | | |
| – Substanzwert Altbau | Fr. | 7'500'000.- |
| Die Versicherungssumme des Altbaus betrug vor der Sanierung Fr. 15'000'000.-. Der Substanzwert des ausgekernten Altbaus bei einer Bewertung mit 50 % der damaligen Versicherungssumme der GVZ beträgt Fr. 7'500'000.-. | | |
| – Nachträglicher Büroeinbau | Fr. | 95'000.- |
| – Nicht berücksichtigt werden: Kosten Demententerrasse, Staatsbeiträge, Fördergelder, Dotationskapital, Kosten für die betriebliche Überführung. | Fr. | 0.- |
| – Total massgebender Anlagewert | Fr. | 60'955'000.- |
- Zu diesem Anlagewert wurden mit der Mietzinsanpassung per 2022 Fr. 165'000.- für den Bau der Raumkühlung hinzugezählt. Dies führt zum heutigen Anlagewert von Fr. 61'120'000.-.
- Bei Mietverträgen wird für den Faktor Verzinsung in der Regel der hypothekarische Referenzzinssatz verwendet, unabhängig davon, zu welchem Zins Fremdkapital tatsächlich beansprucht wird.

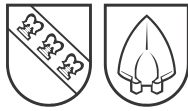
ANTRAG DES ALTERS- UND PFLEGEZENTRUMS BRUGGWIESEN

Der Antrag des Verwaltungsrates des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen sieht keine Änderung der grundsätzlichen Berechnung des Mietzinses vor. Es sollen weiterhin die drei Positionen Abschreibung der Baukosten, Sachfolgekosten und Verzinsung des eingesetzten Kapitals als Berechnungsgrundlage eingesetzt werden.

ABSCHREIBUNG DER BAUKOSTEN

Die Abschreibung der Baukosten soll gemäss Antrag des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen neu wie folgt berechnet werden:

Abschreibung der Baukosten = GVZ-Wert₂₀₂₀ x 0.03



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

Dahinter stehen seitens des Alters- und Pflegezentrums folgende Überlegungen:

- Der GVZ-Wert erhöht sich als Folge wertvermehrender Investitionen und der Teuerung. Wertvermehrungen müssten tatsächlich abgeschrieben werden, die Teuerung jedoch nicht. Da die Zunahme des Wertes fast ausschliesslich auf die Teuerung zurückzuführen ist, soll der GVZ-Wert fixiert werden.

Beurteilung Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien:

- Die Musikschule nutzt einen Bereich des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen. Dafür wurde im gültigen Vertrag ein Abzug von Fr. 960'000.- definiert. Dieser Wert wird jeweils pauschal abgezogen, wobei auch dieser Wert der Teuerung unterliegt. Im ursprünglichen Mietvertrag entsprach dies 2.23 %. Eine Anpassung auf einen prozentualen Abzug anstelle des Fixbetrages wäre gerechtfertigt. Anstelle von Fr. 960'000.- würde beim GVZ-Wert in der Mietzinsberechnung für das Jahr 2025 somit Fr. 1'139'149.- in Abzug gebracht. Der einzusetzende GVZ-Wert für 2025 liegt damit bei Fr. 50'060'086.-

$$\text{Anteil Musikschule} = \frac{\text{Fr. 960'000}}{\text{Fr. 43'140'200}} \approx 2.23 \%$$

- Die Fixierung des GVZ-Wertes auf den Stand von 2020 erscheint nicht angemessen, da dies die dynamische Entwicklung der wirtschaftlichen Gegebenheiten ausser acht lässt. Eine Anpassung an die Teuerungsrate ist notwendig, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Geld über die Zeit an Kaufkraft verliert. Ohne eine solche Anpassung würde der ursprüngliche Wert der GVZ zunehmend realitätsfern. Durch den Einbezug der Inflation wird gewährleistet, dass der Basiswert der Berechnung den aktuellen Gegebenheiten entspricht.

SACHFOLGEKOSTEN

Die Sachfolgekosten sollen gemäss Antrag des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen neu wie folgt berechnet werden:

Budgetposition Sachfolgekosten (Vorschlag) = Fr. 300'000.-

Die Sachfolgekosten sollen pauschal mit Fr. 300'000.- pro Jahr budgetiert werden. Mehr- oder Minderaufwände sollen auf das kommende Jahr als Restbudget übertragen werden. Eine effektive Abrechnung erfolgt bei Ablauf des Rahmenvertrages.

Als Alternative 1 schlägt das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen vor, die Sachfolgekosten selbst zu bezahlen. Damit fällt diese Berechnungsposition aus dem Mietzins heraus.

Sachfolgekosten (Alternative 1) = Fr. 0.-

Als Alternative 2 schlägt das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen aus denselben Gründen wie bei den Baukosten vor, den GVZ-Wert zu fixieren:

Sachfolgekosten (Alternative 2) = GVZ-Wert₂₀₂₀ x 0.008



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

Dahinter stehen seitens Alters- und Pflegezentrum folgende Überlegungen:

- Sachfolgekosten sind jene Kosten, welche kleiner als Fr. 50'000.- sind (Positionen in der Erfolgsrechnung).
- Die berechneten Kosten entsprechen den durchschnittlichen Aufwendungen in der Erfolgsrechnung für die Jahre 2019 – 2023, ohne Sachversicherungen.

Beurteilung Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien:

- **Berechnungsbasis:**
Aus Sicht der Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien ist die durch das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen herangezogene Berechnungsbasis falsch. Die Abgrenzung zwischen Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung bei der öffentlichen Hand widerspiegelt nicht die Immobiliensicht nach geltenden Normen und geltendem Recht und kann deswegen nicht für die Berechnung herangezogen werden. Je nach Regelwerk (insbesondere SIA und der im konkreten Fall in der Schweiz häufig verwendeten DIN-Norm) werden andere Begrifflichkeiten verwendet. Grundsätzlich ist bei Immobilien jedoch zu unterscheiden zwischen Leistungen (Unterhalt, Inspektion, Wartung, Reparaturen, Störungsanalysen und -behebungen, etc.), welche für den Werterhalt und eine Verlängerung der Funktionsfähigkeit (Nutzungsdauer) und Leistungen, die für die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit (Instandsetzungen) getätigt werden. Beides sind im Mietrecht Teile der Aufgabe des Vermieters. Die Kosten werden klassischerweise als Faktor auf den Mieter abgewälzt (Sachfolgekosten). Separat zu betrachten sind sogenannte «wertvermehrende Investitionen». Diese müssen nicht getätigt werden und können abhängig vom Mietvertrag in der Regel anteilig an den Mieter weitergegeben werden.
- **Vorschlag APZB:**
Eine Budgetierung und periodische Abrechnung kann umgesetzt werden. Üblicherweise wird bei Mietverträgen von realistischen Durchschnittswerten ausgegangen. Damit kann einerseits sichergestellt werden, dass der notwendige Unterhalt erfolgt und keine frühzeitigen Instandsetzungen notwendig werden, andererseits wird aber erreicht, dass nur gerechtfertigte Aufwände getätigt werden, da die Kosten nur bis zu einem definierten Mass an den Mieter weiterverrechnet werden können. Erfolgt eine effektive Abrechnung, wird das finanzielle Risiko zudem auf den Mieter übertragen. Wird dieser Vorschlag umgesetzt, soll die Abrechnung unbedingt jährlich erfolgen. Zudem sind die effektiven Sachfolgekosten (alle nicht wertvermehrenden Aufwände) als Berechnungsbasis zu verwenden. Die Position im Sinne einer Akontozahlung ist gemäss untenstehendem Exkurs idealerweise höher als die vorgeschlagenen Fr. 300'000.- anzusetzen.
- **Alternative 1 APZB:**
Dass die Kosten direkt durch das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen budgetiert und bezahlt werden, ist abzulehnen, weil dadurch der Werterhalt nicht sichergestellt werden kann. Es würden zudem weiterführende rechtliche Fragen hinsichtlich der Eigentümerhaftung nach Art. 58 des Obligationenrechtes (SR 220; OR) auftreten, die detailliert zu klären wären. Dies wird als nicht zielführend erachtet.
- **Alternative 2 APZB:**
Eine Fixierung der Sachfolgekosten an einen bestehenden Gebäudeversicherungswert widerspricht dem Grundsatz der vollkostendeckenden Miete. Insbesondere die laufenden Kosten (Sachkosten) sind der Teuerung ausgesetzt.



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

EXKURS WERTVERFMEHRENDE INVESTITIONEN IM ALTERS- UND PFLEGEZENTRUM BRUGGWIESEN

Nachfolgende Tabelle zeigt die geltenden Mietzinse seit dem 1. Januar 2021. Daraus wird ersichtlich, dass einzig im Jahr 2021 mit Kostenfolge für 2022 wertvermehrende Investitionen von Fr. 165'000.- geltend gemacht wurden.

MV gültig ab	01.01.2021	ab 2022	ab 2023 keine MZA	ab 2024	ab 2025
GVZ-Wert	43'140'200.00	43'140'200.00	43'140'200.00	47'657'759.00	50'239'235.00
Referenzzinssatz	1.25	1.25	1.25	1.25	1.75
Anlagewert alt		60'955'000.00	61'120'000.00 ✓	61'120'000.00	61'120'000.00
Investitionskosten		165'000.00		0.00	0.00
Anlagewert neu	60'955'000.00	61'120'000.00 ✓	61'120'000.00	61'120'000.00	61'120'000.00
GVZ-Wert APZB	43'999'980.00	43'999'980.00	43'999'980.00	48'507'295.00	51'082'905.00
GVZ-Wert Unterstand	100'200.00	100'200.00	100'200.00	110'464.00	116'330.00
- GVZ-Wert Anteil Musikschule	-960'000.00	-960'000.00	-960'000.00	-960'000.00	-960'000.00
gerundet	43'140'180.00	43'140'180.00	43'140'180.00	47'657'759.00	50'239'235.00
Abschreibung: 3% von GVZ-Wert	1'294'206.00	1'294'206.00	1'294'206.00	1'429'732.77	1'507'177.05
Mittlere Verzinsung von Anlagewert (Anlagewert x Referenzzinssatz)	761'937.50	764'000.00	764'000.00	764'000.00	1'069'600.00
Sachfolgekosten (GVZ-Wert x 0.8%)	345'121.60	345'121.60 ✓	345'121.60	381'262.07	401'913.88
MietzIns/Monat	200'105.00	200'277.30 ✓	200'277.30	214'582.90	248'224.24
MietzIns/Jahr	2'401'260.00	2'403'327.60 ✓	2'403'327.60	2'574'994.84	2'978'690.93
Bemerkungen		100% wertvermehrende Investitionen (auf Anlagewert) durch Einbau Raumkühlung		Teuerung, keine Erhöhung durch Investitionen	Teuerung, keine Erhöhung durch Investitionen



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

Nachfolgende Tabelle zeigt die getätigten Ausgaben in der Investitionsrechnung seit dem Jahr 2020 (über 63 Monate); die Anpassung des Anlagewertes erfolgt jeweils mit der Mietzinsänderung bis im März des Folgejahrs mit Wirkung ab dem übernächsten Jahr. Seit dem Jahr 2020 wurden über die Investitionsrechnung insgesamt rund Fr. 1.31 Mio. ausgegeben. Davon wurden lediglich die Raumkühlung als wertvermehrende Investition mit Fr. 165'000.- beim Anlagewert hinzugerechnet. Die übrigen Ausgaben in der Grössenordnung von rund Fr. 944'400.- resp. Fr. 179'895.-/12 Monate wurden als nicht wertvermehrende Sachfolgekosten gehandhabt.

KOSTEN INVESTITIONSRECHNUNG	JAHR	PROJEKTSALDO (13.03.2025)	NICHT WERT- VERMEHREND	WERT- VERMEHREND
4200.5040.020 Raumkühlung (Bau)	2020	Fr. 166'726.90		X
TOTAL Kosten IR (wertvermehrend)		Fr. 166'726.90		
4200.5040.022 Ersatz Kommunikations- und Rufsystem (PL 1. Etappe)	2020 - 2024	Fr. 52'521.95	X	
4200.5040.023 Ersatz Kommunikations- und Rufsystem (PL 2. Etappe)	ab 2024	Fr. 2'572.80	X	
4200.5040.030 Ersatz Abwaschstrasse Küche	2024	Fr. 100'023.40	X	
4200.5060.023 Ersatz Bewohnerruf u. Telefonie	2023 – 2024	Fr. 551'804.40	X	
4200.5060.026 Ersatz / Erneuerung Grossküchentechnik	2021 – 2023	Fr. 127'513.70	X	
4200.5060.028 Ersatzbeschaffung Wäscherei	2024 – 2025	Fr. 59'680.15	X	
4200.5060.029 Instandsetzung Bestuhlung	2024	Fr. 50'331.35	X	
TOTAL Kosten IR (nicht wertvermehrend)		Fr. 944'447.75		
4200.5040.025 Überdachung Terrasse ⇒ Abrechnung über Fond	2023 – 2024	Fr. 98'831.00		

Nachfolgende Tabelle zeigt die getätigten Ausgaben in der Erfolgsrechnung (ohne Sachversicherungskosten) über 5 Jahre:

KOSTEN ERFOLGSRECHNUNG	2023	2022	2021	2020	2019
311100 Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	Fr. 42'558	Fr. 28'652	Fr. 2'154	Fr. 0	Fr. 0
314400 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	Fr. 250'880	Fr. 194'805	Fr. 214'215	Fr. 196'794	Fr. 230'550
315100 Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	Fr. 6'744	Fr. 11'198	Fr. 404	Fr. 0	Fr. 0
TOTAL Kosten ER	Fr. 300'182	Fr. 234'656	Fr. 216'773	Fr. 196'794	Fr. 230'550

Die durchschnittlichen Kosten, welche über die Erfolgsrechnung verbucht wurden, belaufen sich für die Jahre 2019 bis 2023 auf rund Fr. 236'000.-. Werden die nicht wertvermehrenden Investitionen hinzugerechnet, ergeben sich Sachfolgekosten von rund Fr. 415'900.-/Jahr.



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

VERZINSUNG DES EINGESETZTEN KAPITALS

Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals soll gemäss Antrag des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen neu wie folgt berechnet werden:

Verzinsung des eingesetzten Kapitals = Anlagewert(neue Berechnung) x hypothekarischer Referenzzinssatz

Dahinter stehen folgende Überlegungen:

- Es ist nicht klar, wie der Anlagewert 2020 berechnet wurde. Deswegen soll dieser neu berechnet werden. Nicht mehr enthalten sein sollen die Positionen für Überführungskosten (getilgt), Dotationskapital (nicht Teil des Anlagewertes) und Anlagewert der Tiefgarage (separater Mietvertrag).

Beurteilung Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien:

- Der berechnete Anlagewert gemäss obigen Ausführungen ist nachvollziehbar und aus Sicht Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien gerechtfertigt.
- Der hypothekarische Referenzzinssatz als Faktor ist üblich und widerspiegelt die aktuelle Situation, zu welcher Kapital bezogen werden kann. Da die Stadt häufig einen etwas besseren Zinssatz erhält, kann ein Abschlag auf den Zinssatz in Betracht gezogen werden. Soll dem Gesamtwert des Vorschlags des Alters- und Pflegezentrums für das Jahr 2025 Rechnung getragen werden, müsste ein Abschlag auf den Referenzzinssatz eingesetzt werden. Werden nur die langfristigen Schulden berücksichtigt, liegt der durchschnittliche Zinssatz der Stadt aktuell bei 1.45 %. Der Referenzzinssatz per 1. Januar 2025 beträgt 1.75 %. Ein Abschlag auf dem Referenzzinssatz von 0.25 % kann demnach gerechtfertigt werden. Die Anpassung bringt für die Stadt zudem wenig Risiken hinsichtlich der künftigen Entwicklung und nicht bekannten weiteren Teuerungsverläufen.

MIETZINSBERECHNUNG 2025

Die Mietzinsberechnung gemäss dem aktuell gültigen Mietvertrag zeigt sich für das Jahr 2025 wie folgt:

	BERECHNUNG		WERT (ANNAHME)	SATZ		SUMME
Abschreibungen	GVZ-Wert * Abschreibungssatz	Fr.	50'239'235	3.0 %	Fr.	1'507'177
Sachfolgekosten	GVZ-Wert * Faktor für Betriebskosten	Fr.	50'239'235	0.8 %	Fr.	401'913
Verzinsung Kapital	Anlagewert * Referenzzinssatz	Fr.	61'120'000	1.75 %	Fr.	1'069'600
Miete 2025					Fr.	2'978'690



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

Das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen beantragt den Mietzins ab 2025 wie folgt zu berechnen:

	BERECHNUNG	WERT (ANNAHME)	SATZ	SUMME
Abschreibungen	GVZ-Wert ₂₀₂₀ * Abschreibungssatz	Fr. 43'500'000	3.0 %	Fr. 1'305'000
Sachfolgekosten	Akonto mit Abrechnung bei Ablauf des Rahmenvertrages			Fr. 300'000
Verzinsung Kapital	Anlagewert * Referenzzinssatz	Fr. 60'000'000	1.75 %	Fr. 1'050'000
Miete 2025				Fr. 2'655'000

Aufgrund der obengenannten Ausführungen beantragt die Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien nachfolgende Berechnungsvariante:

	BERECHNUNG	WERT (ANNAHME)	SATZ	SUMME
Abschreibungen	GVZ-Wert vom Vorjahr, mit Abzug von 2.23 % für die Musikschule * Abschreibungssatz	Fr. 50'060'086	3.0 %	Fr. 1'501'800
Sachfolgekosten	Akonto für alle nicht wertvermehrenden Aufwände aus der Erfolgs- und Investitionsrechnung mit jährlicher Abrechnung			Fr. 350'000
Verzinsung Kapital	Anlagewert * (Referenzzinssatz – 0.25 %)	Fr. 61'120'000	1.50 %	Fr. 916'800
Kostendeckende Miete 2025				Fr. 2'768'600

FAZIT

Aufgrund der Gespräche mit dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen wird klar, dass für den Verwaltungsrat eine Mietzinsanpassung unumgänglich ist.

Die vorstehenden Darlegungen zeigen, dass eine Anpassung der Mietzinsberechnung wie vom Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen vorgeschlagen für die Stadt verschiedene Nachteile aufweist und dem Aspekt der vollkostendeckenden Miete nicht gerecht wird. Er birgt insbesondere das Risiko, dass die Einnahmen mit dem künftigen Kaufkraftverlust nicht einhergehen.

Mit dem Vorschlag der Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien kann die Mietzinsbelastung für das Alters- und Pflegezentrum im Jahr 2025 aber auch in Zukunft reduziert werden. Dem Aspekt der vollkostendeckenden Miete wird weiterhin entsprochen. Dem Bedürfnis nach einer effektiven Abrechnung aller nicht wertvermehrenden Aufwände aus der Erfolgs- und der Investitionsrechnung, den Sachfolgekosten, wird erfüllt.



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-1179

BESCHLUSS-NR. 2025-70

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Die Anpassung der Mietzinskalkulation und damit des Mietvertrages rückwirkend ab dem 1. Januar 2025 für das laufende und die kommenden Jahre gemäss der Berechnungsvariante der Abteilung Hochbau / Bereich Immobilien wird genehmigt.
2. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt ein Schnittstellenpapier, das auf der bisherigen Praxis beruht, als integrierenden Bestandteils des Mietvertrages zu erstellen und mit dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen zu bereinigen.
3. Die Abteilung Hochbau wird zum Abschluss des überarbeiteten Mietvertrages ermächtigt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Verwaltungsrat Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen
(vorab mündliche Information durch Stadträtin Ressort Hochbau)
 - b. Gemeinderat Lindau, Tagelswangerstrasse 2, 8315 Lindau
 - c. Stadträtin Ressort Gesellschaft
 - d. Stadträtin Ressort Hochbau
 - e. Stadtrat Ressort Finanzen
 - f. Abteilung Hochbau, Leiterin Immobilien
 - g. Abteilung Hochbau, Fachverantwortliche kaufm. Immobilienbewirtschaftung
 - h. Abteilung Gesellschaft
 - i. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 08.04.2025