



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 27. Mai 2026

GR Nr. 2026/241

Immobilien Stadt Zürich, Hohlstrasse 550, Miete, neue wiederkehrende Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das Stadtammann- und Betreibungsamt 9 (SBA 9) befindet sich seit 2013 an der Hohlstrasse 550. Die Miete soll beibehalten werden. Da die Bewilligung der Miete ausläuft, braucht es eine neue Rechtsgrundlage. Für die Miete ab dem 1. September 2028 werden dem Gemeinderat neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 202 331.– beantragt.

2. Ausgangslage

Seit September 2013 befindet sich das SBA 9 im Geschäftshaus Hohlstrasse 550 in der Nähe des Bahnhofs Altstetten (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 46/2013). Der Standort ist sehr geeignet, da er zentral gelegen und verkehrstechnisch gut erschlossen ist. Das SBA 9 belegt das gesamte 6. Obergeschoss (OG) und weitere Flächen im Untergeschoss (UG) als Lager.

Standort und Gebäude zeichnen sich durch folgende Vorzüge aus:

- Der etablierte Standort verfügt über eine zweckdienliche Ausstattung, einen Lift und einen barrierefreien Schalterzugang.
- Von den drei bedienten Quartieren Albisrieden, Altstetten und Grünau ist das SBA 9 einfach zu erreichen.
- Die Mietfläche befindet sich auf einer Ebene und eignet sich für die Organisation und Struktur des SBA 9: Berührungs- und Konfliktpunkte zwischen den Kundinnen und Kunden des SBA 9 und den anderen Mietparteien werden reduziert.
- Die Grösse der Mietflächen ist ideal im Verhältnis zu den Mitarbeitenden, die Büroaufteilung der Pfänderinnen und Pfänder gewährleistet den Datenschutz.
- Via Warenlift steht den Mitarbeitenden des SBA 9 ein zweiter Fluchtweg zur Verfügung.
- Es handelt sich um einen attraktiven Arbeitsort für die Mitarbeitenden, was dem Fachkräftemangel entgegenwirkt.
- Die Distanz zum Sozialzentrum Albisriederhaus (direkt mit dem Bus erreichbar) ist angemessen.

3. Miete

Der Mietvertrag für die Flächen an der Hohlstrasse 550 (Büro rund 553 m², Lager rund 100 m², 6 Parkplätze) wurde per 1. Juli 2013 zunächst mit einer Mindestlaufzeit bis 31. August 2023 abgeschlossen. Die erste echte Option wurde form- und fristgerecht gemäss STRB Nr. 46/2013 eingelöst. Der Vertrag läuft seither fest bis zum 31. August 2028, anschliessend unbefristet mit 12-monatiger Kündigungsfrist auf Ende März und September.



2/3

Für die Auslösung der zweiten unechten Option konnte mit der Vermieterin eine Verlängerung zu aktuellen Konditionen verhandelt werden. Der Vertrag kann somit zu gleichen Bedingungen um weitere fünf Jahre bis zum 31. August 2033 verlängert werden. Zudem erhält die Stadt eine zusätzliche unechte Option zur Verlängerung um weitere 5 Jahre bis 31. August 2038.

Nach Ablauf der Option(en) oder bei deren Nicht-Ausübung läuft das Mietverhältnis unbefristet mit 12-monatiger Kündigungsfrist auf Ende März und September weiter. Von der politischen Absicht her ist die Miete auf Dauer ausgelegt.

Der aktuelle Mietzins beläuft sich auf Fr. 202 331.– (LIK, Preisstand Oktober 2025; Basis 2005/109,6 Punkte).

Als Nebenkosten fallen die üblichen Positionen wie Heiz-/Warmwasserkosten, Hauswartung, Lüftung, Wasser-/Abwasserkosten, Reinigung usw. an, die jährlich abgerechnet werden. Der Mietzins ist jeweils quartalsweise im Voraus zahlbar.

Die Nettomiete kann weiterhin einmal jährlich zu 100 Prozent den Veränderungen des LIK angepasst werden.

Zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns im Jahr 2013 lag der Preis für die Büroflächen bei rund Fr. 310.– pro Quadratmeter und Jahr (STRB Nr. 46/2013). Seither wurde der Mietzins der aufgelaufenen Teuerung gemäss den mietvertraglichen Abmachungen angepasst und beträgt aktuell rund Fr. 329.– pro Quadratmeter und Jahr.

Ogleich der Mietzins oberhalb der Schätzung der städtischen Schätzungskommission (Fr. 290.– pro Quadratmeter und Jahr) sowie aktueller Marktmietzinse für Büroflächen im Kreis 9 gemäss IMBAS Fahrländer Partner AG liegt (Fr. 298.– pro Quadratmeter und Jahr), kann der Mietzins weiterhin als gerechtfertigt angesehen werden, zumal im Kreis 9 keine vergleichbaren Flächen zu einem günstigeren Preis zu finden sind.

Geschoss	Mietobjekt	Fläche m ²	Mietzins Fr. pro m ² /Jahr	Mietzins Fr. pro Jahr
6. OG	Büro	553	329	182 242
1. UG	Lager	100	88	8 848
1. UG	E-Einstellplatz	2 Stück	2550	5 101
Aussen	Abstellplatz	4 Stück	1535	6 140
Total Nettomietzins/Jahr				202 331

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Miete ist im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 enthalten und wird ab 2028 ordentlich budgetiert.

Für die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 200 000.– bis Fr. 2 000 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ebenfalls der Gemeinderat zuständig.



3/3

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Miete an der Hohlstrasse 550, 8048 Zürich, werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 202 331.– bewilligt (Preisstand Oktober 2025, Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt am 1. September 2028.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident
Raphael Golta

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter