

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Mai 2025

BESCHLUSS NR. 2025-110

Anfrage Lukas Müller (NIO@GLP) und Mitunterzeichnende "Was ist der Vermietungsstand der Wohnungen im Eigentum der Stadt Opfikon?"

Beantwortung

6.1.6.3

Ausgangslage

Der Gemeinderat Lukas Müller (NIO@GLP) und Mitunterzeichnende haben am 29. März 2025 die Anfrage "Was ist der Vermietungsstand der Wohnungen im Eigentum der Stadt Opfikon?" eingereicht. Das Ratssekretariat des Gemeinderats hat die Mitglieder des Stadt- und Gemeinderats am 10. April 2025 über den Eingang der Anfrage in Kenntnis gesetzt. Gemäss Art. 41 Abs. 2 Organisationserlass Gemeinderat Opfikon hat der Stadtrat die Anfrage innert zwei Monaten nach der Einreichung schriftlich zu beantworten.

Im Grossraum Zürich existiert eine medial viel diskutierte Wohnungsknappheit. Die Leerwohnungsziffer betrug per Mitte 2024 lediglich 0.56 Prozent. Diese Situation ist auch in Opfikon spürbar, so sind beispielsweise auf einschlägigen Immobilienportalen derzeit (Stand März 2025) lediglich sechs Mietwohnungen im Stadtteil Glattpark ausgeschrieben, was bei einer geschätzten Gesamtwohnungsanzahl von 2000 einem Leerstand von 0.3 Prozent entspricht und damit unter dem Kantonsschnitt liegt. Im gesamten Stadtgebiet sind derzeit 35 bewohnbare Mietwohnungen ausgeschrieben. Für die Bevölkerung ist es von grossem Interesse, dass leerstehende Mietwohnungen auch schnell in den Vermietungsprozess gelangen und ausgeschrieben werden. Ebenso liegt es im finanziellen Interesse der Stadt Opfikon, Liegenschaften möglichst im Vollvermietungsstand zu halten, um so wertvolle Einnahmen zu generieren.

Erwägungen, Beantwortung der Fragen

1. Wie viele vermietbare Liegenschaften (Anm.: Mietwohnungen- und Häuser für Privatpersonen gemeint) stehen derzeit im Eigentum der Stadt Opfikon?

Zur Vermietung an Privatpersonen besitzt die Stadt Opfikon in elf Liegenschaften 40 Wohnungen und ein Einfamilienhaus.

2. Was ist der Vermietungsstand der Liegenschaften? Wie viele Liegenschaften sind per Ende März 2025 unvermietet?

Per Ende März 2025 stand eine Wohnung leer. Diese wurde absichtlich nicht vermietet, da sie vorübergehend als Bauleitungsbüro für den Ausbau des Dorf-Träffs diente. Während der anstehenden Sanierung und Teilerweiterung der Schulanlage Mettlen bleibt die Wohnung vorerst weiterhin intern in Nutzung.



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Mai 2025

3. Wie hoch ist die prozentuale Quote der unvermieteten Liegenschaften im Vergleich zum Gesamtbestand?

Die Leerstandsquote beträgt 2.5 %.

4. Gibt es im Immobilienbestand "nicht vermietbare bzw. renovationsbedürftige" Liegenschaften? In welchem Zeitraum werden solche Objekte wieder in einen vermietungsfähigen Zustand gebracht?

Nein, alle 40 Wohnungen sowie das Einfamilienhaus sind vermietbar. Durch den laufenden Liegenschaftenunterhalt bleiben diese auch in einem vermietbaren Zustand.

5. Welche Bemühungen werden unternommen, um die leerstehenden Liegenschaften zu vermieten? Wo werden diese inseriert bzw. angeboten? In welchen Formen wird die Bevölkerung über das Angebot informiert?

Die Stadt Opfikon hat sehr wenige Mieterwechsel. Im Jahr 2024 waren es nur zwei. Der Vermietungsprozess gestaltet sich unterschiedlich, weshalb es keine allgemein gültige Antwort gibt. Bei einigen Wohnungen wird der Abteilung Soziales ein Vorrecht gewährt, bei anderen existiert eine Interessenten-Liste und wiederum andere werden auf den bekannten Immobilienplattformen ausgeschrieben.

6. Wie hoch fielen im Jahr 2024 die durch die Liegenschaften generierten Bruttomieteinnahmen aus?

Die Bruttomieteinnahmen für das Jahr 2024 betragen CHF 687'097.

7. Nach welchen Kriterien werden die Liegenschaften vermietet?

Auch bei dieser Frage gibt es keine allgemein gültige Antwort. Für eine Vermietung an die Abteilung Soziales bestehen andere Kriterien als bei einer Ausschreibung, bei welcher die in der Branche üblichen Kriterien (z.B. Tragbarkeit, Betriebsregisterauszug, Anzahl Personen etc.) angewendet und anhand eines Anmeldeformulars geprüft werden.

Auf Antrag des Vorstands Finanzen und Liegenschaften, gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Organisationserlass Gemeinderat, fasst der Stadtrat folgenden

BESCHLUSS:

1. Die Anfrage "Was ist der Vermietungsstand der Wohnungen im Eigentum der Stadt Opfikon?" von Gemeinderat Lukas Müller (NIO@GLP) und Mitunterzeichnenden wird gemäss den Erwägungen beantwortet.



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Mai 2025

2. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
3. Mitteilung an:
 - Lukas Müller
 - Gemeinderat
 - Finanzen und Liegenschaften

NAMENS DES STADTRATS

Präsident:



Roman Schmid

Stadtschreiber:



Guido Zibung

VERSANDT:
22. Mai 2025

