Winterthur, 6. April 2011
GGR-Nr. 2011/041

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Gewährung eines grundpfandgesicherten Darlehens von CHF 3'031'170 an die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO) für die Erstellung von subventionierten Wohnungen in der "Giesserei"

Antrag:

1. Die Erstellung von insgesamt 164 Wohneinheiten in der von der GESEWO geplanten Gesamtüberbauung "Giesserei" an der Ida Sträuli-Strasse 63 – 79 in Winterthur mit veranschlagten Gesamtanlagekosten von CHF 85,1 Mio. wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Kantons Zürich im Sinne des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (WBFG) und der Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV) als subventionswürdig anerkannt.

2. Unter dem Vorbehalt, dass sich der Kanton Zürich an der Finanzierung mit mindestens gleichen Leistungen beteiligt, wird der GESEWO Winterthur für die Erstellung von 34 Wohneinheiten in der Gesamtüberbauung "Giesserei" ein unverzinsliches Darlehen in der Höhe von CHF 3'031'170 als Parallelhypothek zu den entsprechenden Grundpfanddarlehen des Kantons gewährt. Das Darlehen ist vom 7. bis und mit 14. Jahr mit jährlich 5 % und vom 15. bis um mit 20. Jahr mit jährlich 10 % der ursprünglichen Schuldsumme zurückzuzahlen.

3. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Darlehensvertrag in eigener Kompetenz den Darlehenszusicherungen des Kantons anzupassen. Für den Auszahlungszeitpunkt des Darlehens gelten die kantonalen Bestimmungen.

Weisung

Projektbeschreibung

Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO) plant mit dem Projekt "Giesserei" eine zukunftsweisende Wohnform mit einem Mehrgenerationenhaus. In der "Giesserei" sollen dereinst Menschen aller Altersgruppen und alle Lebensformen vertreten sein: Paare, Einzelpersonen, Familien, Wohngemeinschaften etc. Angestrebt ist vor allem ein ausgewogener Generationenmix, welcher der Altersverteilung der Schweizer Bevölkerung entsprechen soll. Zudem wird eine soziale Durchmischung angestrebt. Die "Giesserei" soll eine funktionierende Gemeinschaft sein, wobei die Privatsphäre in der eigenen Wohnung bewahrt wird. Die "Giesserei" ist ebenfalls ein Beitrag zur Entwicklung des neu entstehenden Quartiers Neuhegi. Für die Betreuung der Kinder hat bereits der "Verein Familiaris", ein etablierter Anbieter von Kindertagesstätten in Winterthur, sein Interesse angemeldet. Zudem beabsichtigt die Stadtbibliothek ihre Quartierbibliothek in der "Giesserei" zu realisieren. Das Gemeinschaftsleben wird durch die Selbstverwaltungsstrukturen aktiv gefördert. Die vielfältigen Gemeinschaftsräume ermöglichen gemeinsame Aktivitäten und Begegnungen unter den Be-

wohnenden. Ein fester Bestandteil des Konzepts ist eine urbane, ökologische Holzbauweise, wobei der Minergie-P-Eco-Standard umgesetzt wird. Alle Wohnungen sind hindernisfrei und damit sowohl für körperlich Behinderte als auch für ältere Menschen bestens geeignet.

Gemäss kantonalem Gesetz über die Wohnungsbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG) fördern Kanton und Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen (§ 1 WBFG). Die Unterstützung durch den Kanton erfolgt jedoch nur, wenn die Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt (§ 8 WBFG). Diese wird in Form von zinslosen Darlehen gewährt (§ 4 WBFG in Verbindung mit § 7 WBFV).

Gemäss Vorabklärung der Fachstelle Wohnbauförderung im Amt für Wirtschaft und Arbeit der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich vom 26. November 2010 gilt das Projekt "Giesserei" als subventionsfähig.

Eckdaten des Projekts

Mit dem Projekt "Giesserei" werden insgesamt 164 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 85,1 Mio. erstellt. Davon sollen 34 subventioniert werden, damit diese vergünstigt vermietet werden können.

Folgende Wohneinheiten werden angeboten (Mietzinsen basieren auf der Kostenschätzung des Bauprojekts mit einer Genauigkeit von ± 15 %):

2-Zimmer-Wohnungen mit 58,9 m^2 und Balkon: Insgesamt 23 Wohnungen, wovon 9 subventioniert

Zielgruppe: Ältere Menschen, alleinstehend, evtl. gehbehindert
Voraussichtliche Nettomiete CHF 1'350, subventioniert CHF 1'000

3-Zimmer-Wohnungen mit 77,3 m^2 und Balkon: Insgesamt 8 Wohnungen, wovon 2 subventioniert

Zielgruppe: Ältere Menschen, Paare, Alleinerziehende
Voraussichtliche Nettomiete CHF 1'600, subventioniert CHF 1'185

3½-Zimmer-Wohnungen mit 96,6 m^2 und Balkon: Insgesamt 28 Wohnungen, wovon 6 subventioniert

Zielgruppe: Familien, Alleinerziehende
Voraussichtliche Nettomiete CHF 1'850, subventioniert CHF 1'350

4-Zimmer-Wohnungen mit 97,4 m^2 und Balkon: Insgesamt 10 Wohnungen, wovon 2 subventioniert

Zielgruppe: Familien, Alleinerziehende
Voraussichtliche Nettomiete CHF 1'850, subventioniert CHF 1'350

4½-Zimmer-Wohnungen mit 115,4 m^2 und Balkon: Insgesamt 35 Wohnungen, wovon 12 subventioniert

Zielgruppe: Familien mit 2 oder mehr Kindern
Voraussichtliche Nettomiete CHF 2'150, subventioniert CHF 1'590

5½-Zimmer-Wohnungen mit 129 m^2 und zwei Balkone: Insgesamt 12 Wohnungen, wovon 3 subventioniert

Zielgruppe: Familien mit 3 oder mehr Kindern
Voraussichtliche Nettomiete CHF 2'400, subventioniert CHF 1'750

Daneben gibt es noch weitere Wohnungstypen wie 6½-Zimmer- oder Maisonette-Wohnungen, die jedoch die Voraussetzungen für eine Subvention nicht erfüllen.

Terminplan

Mit dem Bau wird im April 2011 begonnen. Nachdem gegen die durch die Baupolizei am 24. November 2010 erteilte Baubewilligung keine Einsprache erfolgt ist, gilt der Baubeginn als gesichert. Per Anfang 2013 soll das Mehrgenerationenhaus "Giesserei" fertig gestellt und bezugsbereit sein. Die GESEWO beabsichtigt, das Projekt auch ohne zinslose Darlehen von Stadt und Kanton zu realisieren, könnte dann allerdings keine subventionierten Wohnungen anbieten, so dass ein wichtiges Segment im Mehrgenerationenhaus fehlte.

Berechnung der Darlehenshöhe

Gemäss den kantonalen Vorgaben ist für die Berechnung der durch den Kanton bzw. die Gemeinde zu leistenden Unterstützung folgendes Punktesystem massgebend (§ 6 WBFV):

Zimmerzahl	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Punkte pro Wohnung	5,5	6,0	6,5	7,5	8,0	9,0	9,5	10,5	11,5	12,5

Von dieser Punktezuteilung kann in begründeten Fällen abgewichen werden (§ 6 Abs. 3 WBFV). Dies ist beim Projekt "Giesserei" bei den 5½-Zimmerwohnungen der Fall. Nachdem diese über eine Fläche von 129 m^2 verfügen (erforderlich sind 110 m^2), erhalten sie für die Berechnung 12,5 Punkte. Somit errechnet sich die Gesamtpunktezahl wie folgt:

Zimmerzahl	***Anzahl subventionierte Wohnungen***	***Punkte pro Wohnung***	***Total***
2	9	6,0	54,0
3	2	7,5	15,0
3½	6	8,0	48,0
4	2	9,0	18,0
4½	12	9,5	114,0
5½	3	12,5	37,5
	34		286,5

Für die Berechnung der beitragsberechtigten Gesamtinvestitionskosten wird pro Punkt ein pauschalierter Betrag anerkannt, der jeweils per 1. Juli der Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst wird (§ 6b WBFV). Zurzeit werden pro Punkt CHF 52'900 Gesamtinvestitionskosten anerkannt. Somit ergeben sich für das Projekt "Giesserei" folgende anerkannte Gesamtinvestitionskosten: 286,5 x CHF 52'900 = **CHF 15'155'850.00.**

Bei Neubauten werden höchstens 20 % der pauschalierten Investitionskosten als Darlehen gewährt (§ 7 WBFV). Dieser Prozentsatz kann sich für Gemeinden reduzieren, wenn der Finanzkraftindex unter 108 zu liegen kommt. Da der für die Stadt Winterthur geltende Index 108 beträgt, berechnet sich das Darlehen wie folgt: 20 % von CHF 15'155'850 = **CHF 3'031'170.**

Finanzierung des Projekts

Die Gesamtinvestitionshöhe des Projekts beträgt CHF 85,1 Mio. Diese werden wie folgt finanziert:

Geldgeber	Höhe in Mio. CHF	In % der Gesamtsumme
Stadt Winterthur	3,03	3,57
Kanton Zürich	3,03	3,57
Bankhypothek	60,00	70,51
Darlehen Fonds de Roulement	1,63	1,92
Freie Darlehen	8,50	9,99
Pflichtdarlehen	8,50	9,99
Genossenschaftskapital	0,38	0,45
Total	85,10	100.00

Folgekosten des Darlehens für die Stadt Winterthur

Obwohl das Darlehen nach 20 Jahren vollumfänglich zurückbezahlt wird, hat dessen Gewährung für die Stadt Winterthur Kosten zur Folge. Diese sollen im Sinne einer Information nachfolgend aufgezeigt werden: Die entstehenden Kosten werden so berechnet, dass jeweils der interne Zinsfuss des Jahres 2011 auf der aktuellen Darlehenshöhe angewendet wird. Ab dem 7. bis zum 14. Jahr müssen jeweils 5 % des Darlehens zurückbezahlt werden. Nach 14 Jahren sind damit 40 % des Darlehens amortisiert. In den nächsten 6 Jahren bis zum 20. Jahr fallen jeweils 10 % zur Amortisierung an, so dass das Darlehen nach 20 Jahren zu 100 % zurückerstattet ist. Wie untenstehende Tabelle zeigt, ergeben sich über die nächsten zwanzig Jahre Gesamtkosten von rund CHF 1'250'000. Das entspricht durchschnittlichen Kosten von CHF 62'500 pro Jahr.

Jahre	***Darlehenshöhe in CHF***	***Rückzahlung jeweils per 31.12 in CHF***	***Zinsverlust bei einer Refinanzierung von 2,625 % in CHF***
1 bis 7	3'031'170	-	79'568
7	3'031'170	151'559	79'568
8	2'879'612	151'559	75'590
9	2'728'053	151'559	71'611
10	2'576'495	151'559	67'633
11	2'424'936	151'559	63'655
12	2'273'378	151'559	59'676
13	2'121'819	151'559	55'698
14	1'970'261	151'559	51'719
15	1'818'702	303'117	47'741
16	1'515'585	303'117	39'784
17	1'212'468	303'117	31'827
18	909'351	303'117	23'870
19	606'234	303'117	15'914
20	303'117	303'117	7'957
Total Kosten in Form von Zinsverlust über 20 Jahre			***1'249'221***

Subventionswirkung im Projekt "Giesserei"

Durch die zinslosen Darlehen der Stadt Winterthur und des Kantons Zürich können Reduktionen bei den Wohnungsmieten gewährt werden. Wie folgende Tabelle verdeutlicht, ergibt sich für die 34 Mietpartien während zwanzig Jahren eine Mietzinsreduktion von insgesamt rund CHF 2,9 Mio.

Wohnungs-grösse	***Anzahl Wohnungen***	***Verbilligung pro Monat in CHF in den Jahren 1-7***	***Subvention in % der Miet-kosten***	***Verbilligung pro Monat in CHF in den Jahren 8-20***	***Verbilligung im Total in CHF***
2	9	350	25.9	207	555'660
3	2	415	26.6	252	149'940
3½	6	500	27.0	296	529'200
4	2	500	27.0	296	176'400
4½	12	560	26.0	332	1'185'408
5½	3	650	27.1	385	343'980
Gesamte Subventionswirkung über 20 Jahre					**2'940'588**

Stellt man diesen Mietzinsreduktionen von CHF 2,9 Mio. die Folgekosten des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur von rund CHF 2,5 Mio. gegenüber (2 x CHF 1,25 Mio.; vgl. vorgehendes Kapitel), so sind die Folgekosten rund CHF 440'000 tiefer als die für die Mietenden erzielten Mietzinsvorteile. So gesehen handelt es sich vorliegend um ein attraktives Modell für alle Beteiligten, namentlich für diejenigen Personen, die sich trotz bescheidenem Budget einen angemessenen Wohnkomfort leisten können.

Was die gestellten Voraussetzungen an die Personen betrifft, die eine subventionierte Wohnung mieten möchten, so sind diese in der WBFV klar geregelt (§§ 13 und 14 WBFV):

- Interessierte müssen seit mindestens zwei Jahren ihren Wohnsitz im Kanton Zürich haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen (§ 13 Abs. 1 WBFV).
- Hinsichtlich Wohnungsgrösse werden ebenfalls Bedingungen gestellt, indem beispielsweise Wohnungen mit drei und mehr Zimmer nur an Familien vermietet werden dürfen (§ 13 Abs. 3 WBFV).
- Was die finanzielle Situation der Mieterinnen und Mieter angeht, so darf das steuerbare Einkommen bei einer Einzelperson CHF 50'000, bei Mehrpersonenhaushalten CHF 59'000 nicht übersteigen sowie das Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht grösser als CHF 200'000 sein (§ 14 WBFV).

Diese Grundsätze sind für die von der Stadt Winterthur subventionierten Wohnungen ebenfalls anwendbar. Zusätzlich gilt auch eine Wohnsitzpflicht von mindestens zwei Jahren in der Stadt Winterthur (Beschluss des Grossen Gemeinderates betreffend Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums in der Stadt Winterthur vom 8. April 1991).

Zur Sicherstellung, dass die Bauten hautsächlich zu Wohnzwecken genutzt und die subventionierten Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete an berechtigte Personen vermietet werden sowie um auszuschliessen, dass bei einem Verkauf ein Gewinn erzielt wird, werden im Grundbuch entsprechende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen sowie je ein Vorkaufs-recht zum Selbstkostenpreis zugunsten der Darlehensgeber (Kanton und Stadt) angemerkt (§ 5 WBFG).

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder