



Botschaft

Datum 10. März 2020

Nr. 11

Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum; Anpassung der Umsetzungsfrist

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Im Januar 2016 wurde als indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Frauenfelder Wohninitiative“ das Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum erarbeitet. Am 20. April 2016 erliess der Gemeinderat dieses. Darin werden Massnahmen zur Wohnbauförderung beschrieben. Für die Umsetzung des Reglements ist der Stadtrat zuständig. Gestützt auf Art. 6 des Reglements ist eine Liste über die stadt eigenen Wohnungen zu erstellen, bei denen die Kostenmiete eingeführt werden soll. Der Stadtrat ist gestützt auf Art. 8 des Reglements ermächtigt, die Vergabekriterien für die Wohnungen festzulegen.

Das Reglement trat per Juli 2016 in Kraft, eine Umsetzung der Wohnungsvermietung hätte bis zum **31. Dezember 2019** erfolgen müssen.

Im Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sind keine gesonderten Finanzkompetenzen geregelt. Somit gelten für alle Geschäfte nach diesem Reglement die allgemeinen Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung. Dies hat zur Folge, dass die Liste über die städtischen Wohnungen für eine Kostenmiete noch keinen Rechtsanspruch für die Mieterschaft auf die Umsetzung der Kostenmiete darstellt. Der durch die tieferen Mietzin-

seinnahmen entstehende Einnahmenverzicht muss durch den Gemeinderat genehmigt werden, bevor die Verträge der Mieterschaft angepasst werden können. Zudem sind, wie nachstehend ausgeführt wird, die Liegenschaften dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen und planmässig abzuschreiben. Die Überführung der Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen erfordert einen Kreditbeschluss.

Die Stadt Frauenfeld besitzt zurzeit 88 Wohnungen, welche über die Stadt verteilt sind, davon befinden sich 3 Wohnungen in Wängi (altes Elektrizitätswerk). Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Liegenschaften im Finanzvermögen mehrheitlich Mehrfamilienhäuser sind und sich somit für eine Kostenmiete eignen. Eine Kostenmiete kann nur effektiv berechnet und umgesetzt werden, wenn es sich um eine reine Wohnliegenschaft handelt bzw. die Gewerberäumlichkeiten vom Wert und den Kosten separiert werden können.

Umsetzung

Geeignete Objekte für die Kostenmiete:

In erster Linie eignen sich Objekte mit mehreren Mietwohnungen für eine Kostenmiete. Diese sollen an Standorten sein, welche eine soziale Durchmischung (z.B. Alter, Einkommen, Herkunft) ermöglichen.

Ausgehend von diesen Auswahlkriterien ergeben sich folgende Objekte für die Kostenmiete:

Liegenschaften	Anzahl Wohnungen
Grundstrasse 23	30
Talackerstrasse 22/24	6
Walzmühlestrasse 18/20	12
Zürcherstrasse 66/68	15 + Gewerbe
Gerlikonerstrasse 12	2
Bahnhofstrasse 56	4 + Gewerbe
Oberkirchstrasse 50 / 52a	4
Total Wohnungen für die Kostenmiete	73

Ziele der Umsetzung sind:

- Möglichst viele Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum anbieten zu können.
- Möglichst viele Wohnungen sollen durch die Zielgruppe belegt sein.
- Erfüllen die Mietenden die Voraussetzungen für die preisgünstige Wohnungsmiete nicht, sollen sie keine Mietzinsermässigung erhalten.
- Die Verträge haben dem Mietrecht zu entsprechen.
- Die Umsetzung ist im Rahmen des Mietrechts griffig zu gestalten.
- Es ist eine Lösung für die heutige Mieterschaft zu erarbeiten.
- Die Umsetzung hat fristgerecht zu erfolgen.

Definition Kostenmiete

Die Kostenmiete ist kein offizieller Begriff im Mietrecht und es ist somit auch nicht definiert, wie diese berechnet wird. Gemäss Reglement Art. 4 soll die Kostenmiete mittels Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen, Rückstellungen Erneuerungen und Betriebskosten berechnet bzw. sollen diese effektiven Kosten durch den Mietzins gedeckt werden.

Für die Ermittlung der „Kostenmiete“ für die Objekte der Stadt Frauenfeld wurde die Praxisarbeit von Werner Hug (Vorstand Gewo Züri Ost, Ressort Nachhaltigkeit) vom Juni 2015 beigezogen und die Definition entsprechend übernommen.

Kostenmiete:

Liegenschaftenwert (Anlagekosten) x

Verzinsung (Referenzzinssatz)

= Kapitalkosten

Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote

= übrige Betriebskosten

Höchst zulässiger Mietzins

Liegenschaftenwert:

In der Regel sind bei unseren Liegenschaften keine Anlagekosten bekannt bzw. sind nicht mehr feststellbar. Anhand dieser Ausgangslage soll auf die jeweils aktuelle Marktwertschätzung abgestellt werden.

Verzinsung:

Der Referenzzinssatz für Mietwohnungen wird jeweils vom Bundesrat festgelegt und bekannt gegeben (Aktuell 1,25 Prozent).

Gebäudeversicherungswert:

Der Wert wird von der letzten Police bzw. letzten Prämienrechnung der Gebäudeversicherung Thurgau bezogen.

Betriebsquote:

Die Betriebsquote beinhaltet insbesondere

- Öffentliche Abgaben
- Einlagen in Erneuerungsfonds
- Abschreibungen
- Versicherungen
- Unterhalt
- Verwaltung

(Gewo Züri Ost Jahr 2015: 3,25 Prozent zuzüglich Zuschlag nach Kostenentwicklung)

Die grossen Anbieter von preisgünstigen Wohnbauten sowie auch diverse Genossenschaften berechnen ihre Kostenmiete aufgrund der obigen Grundlage.

Unterschiedliche Regelungen der Nebenkosten:

Bei den jetzigen Mietverträgen bestehen unterschiedliche Regelungen bei den Nebenkosten. Bei der Neugestaltung der Mietverträge sollen diese ebenfalls einheitlich geregelt werden. Die Kostenmiete entspricht der Nettomiete, sämtliche Heiz- und Betriebskosten sollen gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR 221.213.11) neu abgerechnet werden. Die Mietparteien werden so die durch sie verursachten Kosten vollständig selber tragen.

Die Kostenmiete deckt die Mietzinseinnahmen, die Nebenkosten würden bei neuen Mietverträgen ebenfalls neu berechnet werden, so dass sämtliche anfallenden Nebenkosten durch die Mieterschaft getragen werden. Die Weiterverrechnung ist bei den nachstehenden verschiedenen Abrechnungsmodellen auch unterschiedlich. Wir empfehlen jedoch, dass diese dem Gesetz entsprechend weiterverrechnet werden, da ansonsten die Stadt bzw. der Steuerzahler die Nebenkosten finanziert.

Anwendung / Objekte

Das Reglement der Stadt hebt das gültige Mietrecht nicht aus. Es ist weiterhin zu beachten und die Rechte der heutigen Mieterschaft sind zu wahren.

Freiwilliges Angebot von neuen Mietverträgen:

Vorteil: Es besteht eine Freiwilligkeit. Aktuelle Mieter, welche einen Vorteil aus dem neuen Vertrag erkennen, würden diesen unterzeichnen. Es gibt keine Kündigungen. Die Stadt wird mehrheitlich als gute Vermieterin wahrgenommen.

Nachteil: Die Umsetzung der Kostenmiete erfolgt nicht für alle Wohnungen gleichzeitig. Weiterhin können Personen zu relativ günstigen Konditionen Wohnungen belegen, welche die Vorgaben für die Kostenmiete nicht erfüllen. Deren Mietzins wird kaum anzuheben sein. Eine Anpassung würde erst mit einer neuen Vermietung erfolgen. Viele Nutzer der städtischen Liegenschaften sind bereits langjährige Mieter. Die vollständige Umsetzung der Kostenmiete dürfte Jahre dauern.

Die Voraussetzungen für die Kostenmiete richten sich nach den Bestimmungen für die Verbilligung von Mietobjekten¹ gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes² bzw. deren Verordnung³. Sie beinhalten folgende wesentliche Eckdaten (gemäss Zusatzverbilligung II):

- Belegungsvorschriften; ab 3,5 Zimmerwohnung ein Zimmer mehr als Bewohner
- Einkommensgrenze der Bewohner; steuerbares Einkommen der direkten Bundessteuer von höchstens 50'000 Franken.
- Vermögensgrenze der Bewohner; steuerbares Vermögen vor Abzug der Freibeträge von höchstens 144'000 Franken.
- Toleranzband für die bestehende Mieterschaft: Um 10 Prozent höhere Grenzwerte.
- Wegfall der Mietverbilligung: Die Mietverbilligung fällt solange weg, wie die Bedingungen nicht mehr erfüllt sind bzw. die Mieterschaft ihrer Beweispflicht nicht nachkommt.
- Meldepflicht: Jede Änderung der persönlichen und finanziellen Verhältnisse ist zu melden.
- Rückwirkende Nachforderung: Bei Verletzung der Meldepflichten.

¹ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/weg.html>

² Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG) SR 843

³ Verordnung vom 30. November 1981 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG) SR 843.1

Auswirkung / Mietzinsverzicht

Aktueller Mietzinsverzicht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Regelung betreffend Anzahl Personen pro Wohnung:

Die Steuerdaten liegen nicht vor, so dass die Berechtigten noch sinken dürften.

Liegenschaften	Anzahl Wohnungen	Gemäss Bewohner berechtigt	Heutiger Verzicht (ohne Steuerdaten)
Grundstrasse 23	30	26	Fr. 42'450.00
Talackerstrasse 22/24	6	0	Mietzins unter Kostenmiete
Walzmühlestrasse 18/20	12	3	Fr. 10'102.00
Zürcherstrasse 66/68	15 + Gewerbe	13	Fr. 21'084.00
Bahnhofstrasse 56	4 + Gewerbe		Mietzins unter Kostenmiete
Oberkirchstrasse 50 / 52a	4		Mietzins unter Kostenmiete
Gerlikonerstrasse 12	2	0	Mietzins unter Kostenmiete
Total Mietzinsverzicht	67		Fr. 78'749.00

Tabelle Stand per 31.12.2018

Würden alle Mieter die Voraussetzungen für die Kostenmiete erfüllen, müsste gestützt auf den Stand per 31.12.2018 mit einem Mietzinsausfall pro Jahr von rund 168'000 Franken gerechnet werden. Bei den Zahlen handelt es sich um Modellrechnungen, die mit jedem Mieterwechsel, Anpassung Referenzzinssatz, Veränderung bei den Marktmieten usw. sich verändern.

Die Gesamtmietzinseinnahmen werden wie oben dargestellt berechnet. Wie sich die Mietzinsen auf die jeweiligen Wohnungen verteilen lassen, obliegt der Verantwortung der städtischen Liegenschaftenverwaltung.

Auswirkung auf die Marktwerte der Liegenschaften

Da die Kostenmiete aufgrund eines städtischen Reglements umgesetzt werden soll, gilt diese als öffentliche Aufgabe. Vermögenswerte, welche für öffentliche Aufgaben gebunden werden, benötigen zu deren Zweckbindung einen Kredit und müssen ins Verwaltungsvermögen überführt und planmässig abgeschrieben werden. Eine Veräusserung der Liegenschaften mit der Auflage des preisgünstigen Wohnraums ist kaum bis nicht mehr möglich. Die Zuweisung ins Verwaltungsvermögen ist daher richtig und erfordert einen entsprechenden Kreditbeschluss durch das zuständige Organ.

Die für die Kostenmiete möglichen Liegenschaften weisen einen Buchwert von 15,26 Mio. Franken aus. Die Abschreibungsdauer muss bei jedem Objekt einzeln festgelegt werden, da aufgrund des Alters der Gebäude nicht in jedem Fall von einer maximalen Nutzungsdauer gemäss Verordnung über das Rechnungswesen der Gemeinden von 33 Jahren ausgegangen werden kann. Die Belastung der Erfolgsrechnung besteht somit neben den Mindereinnahmen wesentlich durch die vorzunehmenden Abschreibungen auf den Objekten.

Liegenschaften	Ange-setzter Buchwert 2019 (gem. Marktwertschätzungen)
Grundstrasse 23	5'000'000
Talackerstrasse 22/24	1'510'000
Walzmühlestrasse 18/20	3'000'000
Zürcherstrasse 66/68	2'700'000
Bahnhofstrasse 56	2'070'000
Oberkirchstrasse 50 / 52a	980'000
Gerlikonerstrasse 12	Verwaltungsvermögen wird planmässig abge-schrieben
Total neu abzuschreibendes Verwaltungsvermögen	15'260'000

Unter der Annahme einer Restnutzungsdauer der obigen Liegenschaften von 20 Jahren ergäbe dies einen zusätzlichen jährlichen Abschreibungsbedarf von 763'000 Franken (ein Steuerprozent beträgt aktuell rund 717'000 Franken).

Liegenschaftenstrategie

Aufgrund dieser massiven Auswirkungen und der dazu erforderlichen Beschlüsse, teils durchs Volk, wurde die weitere Planung in der Umsetzung des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum der Liegenschaftenstrategie des Stadtrates nachgelagert.

An der Liegenschaftenstrategie wurde im Jahre 2018 und 2019 intensiv gearbeitet. Sie umfasst alle Liegenschaften der Stadt Frauenfeld und beschränkt sich nicht auf die Finanzliegenschaften bzw. die Liegenschaften, welche für die Kostenmiete geeignet erscheinen. Die Diskussionen waren vielfältig, da das Liegenschaftenportfolio der Stadt nicht heterogener sein könnte. So sind auch die Ansprüche an diese Objekte gross und divergieren immer wieder. Zudem handelt es sich bei der Liegenschaftenstrategie um eine zukunftsgerichtete Anleitung, wie die Stadt ihren Raumbedarf schaffen und gestalten will.

Der Stadtrat hat sich auf eine Strategie geeinigt, die aktuell beim Gemeinderat zur Vernehmlassung gelangt.

Umsetzung Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Wie bei anderen Themen können Einzelentscheidungen ohne das Vorhandensein einer übergeordneten Planung/Strategie zu ungewollten und leider oft nicht mehr rückgängig zu machenden Situationen führen, die es zu vermeiden gilt. Aus diesem Grund hat der Stadtrat noch keine Liste für die Wohnungen für die Kostenmiete publiziert und sich vom Gemeinderat bzw. dem Volk die erforderlichen finanziellen Kompetenzen sprechen lassen.

Mit dem Budget 2020 hat der Gemeinderat dem Stadtrat den Aufbau eines modernen, wirkamen und vor allem aufgrund des Zustandes des gesamten städtischen Liegenschaftenportfolios dringend erforderlichen Liegenschaftenmanagements gebilligt. Die Anpassung der Organisation, die Definition der Stellenbeschreibungen und der Stellenbewertungen, die Schaffung der erforderlichen Arbeitsflächen usw. ist seit Februar 2020 am Laufen. Es wird erwartet, dass die benötigten personellen Ressourcen nach den Sommerferien sukzessiv geschaffen werden können. Der Aufbau des Liegenschaftenmanagements dürfte drei bis vier Jahre dauern. In dieser Phase soll es auch möglich sein, nach der Erarbeitung der Teilportfoliostrategien

zu den einzelnen Liegenschaften auch das Thema kostengünstiger Wohnraum aufzuarbeiten, die erforderlichen Kompetenzen einzuholen und die Umsetzung anzustossen.

Aus vorgenannten Gründen ist das Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Artikel 11 Abs. 1 vorläufig nicht umsetzbar. Der Stadtrat beantragt, die Frist in Artikel 11 Abs. 1 auf den 31. Dezember 2022 zu ändern.

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g:

Die Frist gemäss Artikel 11 Abs. 1 des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird bis zum 31. Dezember 2022 erstreckt.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 10. März 2020

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber