

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Gewährung eines grundpfandgesicherten Darlehens von Fr. 812'200 an die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO) für die Erstellung von subventionierten Wohnungen in der Siedlung Lokstadt, Haus Krokodil, Projekt «EinViertel»

Antrag:

1. Die Erstellung von insgesamt 71 Wohneinheiten der GESEWO in der Gesamtüberbauung Lokstadt, Haus Krokodil, Projekt «EinViertel» an der Emil-Krebs-Strasse 10 und Werk-gasse 14 in Winterthur mit veranschlagten Gesamtanlagekosten von 47,3 Millionen Franken 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 für die Erstellung von zehn Wohneinheiten in der Gesamtüberbauung Lokstadt, Haus Krokodil, Projekt «EinViertel» ein unverzinsliches Darlehen in der Höhe von 812 200 Franken als Parallelhypothek zu den entsprechenden Grundpfanddarlehen des Kantons gewährt. Das Darlehen ist vom 7. bis und mit 14. Jahr mit jährlich 5 Prozent und vom 15. bis um mit 20. Jahr mit jährlich 10 Prozent der ursprünglichen Schuldsumme zurückzuzahlen.
3. Das Finanzamt wird ermächtigt, den Darlehensvertrag den Darlehenszusicherungen des Kantons anzupassen. Für den Auszahlungszeitpunkt des Darlehens gelten die kantonalen Bestimmungen.

Weisung:

1. Projektbeschreibung

Das Projekt «EinViertel» der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO) ist Teil einer grösseren Überbauung, dem Haus Krokodil, das im Herzen des neuen Stadtteils Lokstadt (ehemals Werk 1) im Zentrum von Winterthur liegt. Das Haus wird als erstes Gebäude dieses Stadtteils gebaut, grösstenteils aus Holz. Der 2000 m² grosse Innenhof wird als grüne Oase gestaltet. «EinViertel» soll mit vielfältigen Läden, Gewerbe- und Kulturangeboten für Leben sorgen, zu einem Treffpunkt mit Magnetwirkung werden und ins Quartier ausstrahlen. Gewerberäume mit flexiblen Grundrissen und Flächen zwischen 30 m² und 270 m² stehen kleinen und mittelgrossen Betrieben zur Verfügung.

Im Rahmen des Projekts «EinViertel» soll eine bunt gemischte Bewohnerschaft entstehen. Neben den üblichen Genossenschaftswohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern werden drei Grosswohnungen gebaut. Verschiedene Gemeinschaftsräume für Hobbies (z.B. zum Werken, Feiern, Musizieren oder für Yoga) können von allen Bewohnenden genutzt werden. Die Gestaltung des Zusammenlebens durch die Bewohnenden, die sich als Hausverein organisieren, ist Konzept und Kern der GESEWO-Idee des gemeinschaftlichen Wohnens.

Für Menschen mit kleinem Einkommen sind nicht subventionierte Neubauwohnungen auch in Genossenschaften nicht erschwinglich. Die Stadt Winterthur kann mit der Subventionierung von zehn Wohnungen erreichen, dass mit dem Projekt «EinViertel» der neue Stadtteil sozial durchmischt und von allen Gesellschaftsschichten bewohnt wird.

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung des Kantons Zürich (WBFG) und die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) bezwecken, dass Kanton und Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen fördern (§ 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 i.V.m. § 7 WBFV).

Gemäss Vorabklärung der Fachstelle Wohnbauförderung im Amt für Wirtschaft und Arbeit der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich vom 10. Oktober 2018 gilt das Projekt «EinViertel» im Haus Krokodil in der Siedlung Lokstadt als subventionswürdig.

2. Eckdaten des Projekts

Mit dem Projekt «EinViertel» werden insgesamt 71 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 47,3 Millionen Franken erstellt. Davon sollen zehn subventioniert werden, damit sie vergünstigt vermietet werden können.

Zielgruppe sind gemäss Konzept der GESEWO Menschen aus allen Generationen mit unterschiedlichen Lebensformen, die an einem solidarischen und lebendigen Austausch und an urbanem Wohnen interessiert sind. Die künftigen Bewohnerinnen, Bewohner und Gewerbetreibenden sollen Interesse an der Selbstbestimmung und Eigenverantwortung beim Wohnen und Arbeiten haben. Es sollen Menschen mit einem hohen ökologischen Anspruch sein, welche die Werte und Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft teilen und ohne eigenes Auto in der Stadt wohnen wollen. Der Wohnungsspiegel orientiert sich an dieser Zielgruppe und ist vielfältiger als im klassischen Mietwohnungsbau einer Genossenschaft ausgestaltet. Neben Familienwohnungen soll ein grosser Anteil an Wohnungen für Paare, Einzelpersonen, Gross-WG's und Clusterwohnen entstehen.

Folgende Wohneinheiten werden angeboten:

Wohnung	Anzahl	davon subventioniert
2½-Zimmer-Wohnungen	25	6
3½-Zimmer-Wohnungen	19	1
4½-Zimmer-Wohnungen	19	2
5½-Zimmer-Wohnungen	5	1
8 ½-Zimmerwohnung*	1	
8 ½-Zimmerwohnung (Cluster-Wohnung)*	1	
11 ½-Zimmerwohnung (Wohngemeinschaftswohnung)*	1	
Total	71	10

* Diese Wohnungen erfüllen nicht die Voraussetzungen für eine Subvention.

Mit dem Bau wurde im Mai 2018 begonnen. Bis Herbst 2020 soll das Projekt «EinViertel» im Haus Krokodil in der Siedlung Lokstadt fertig gestellt und bezugsbereit sein.

3. Berechnung der Darlehenshöhe

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

Zimmerzahl	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
WBF-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 «EinViertel» bei zehn 3½-Zimmerwohnung und fünf 4½-Zimmerwohnungen der Fall. Die Wohnungen mit abweichender Punktezuteilung werden jedoch nicht subventioniert.

Somit errechnet sich die Gesamtpunktezahle wie folgt:

Zimmerzahl	Anzahl subventionierte Wohnungen	WBF-Punkte pro Wohnung	Total
2½	6	6,5	39,0
3½	1	8,0	8,0
4½	2	9,5	19,0
5½	1	11,5	11,5
	10		77,5

Für die Berechnung der beitragsberechtigten Gesamtinvestitionskosten wird pro WBF-Punkt ein pauschalierter Betrag anerkannt, der jeweils per 1. Juli der Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst wird (§ 6b WBFV). Zurzeit werden pro WBF-Punkt 52 400 Franken Gesamt-Investitionskosten anerkannt. Somit ergeben sich für das Projekt «EinViertel» folgende pauschalisierte Gesamtinvestitionskosten:

$$77,5 \times \text{Fr. } 52\,400 = \text{Fr. } 4'061'000.00$$

Bei Neubauten werden höchstens 20 Prozent der pauschalisierten Investitionskosten als Subventionsdarlehen gewährt (§ 7 WBFV). Das Darlehen der Stadt Winterthur wird somit wie folgt berechnet:

$$20\% \text{ von Fr. } 4\,061\,000 = \text{Fr. } 812\,200.00$$

Da der Kanton Zürich und die Stadt Winterthur gleich hohe Darlehen gewähren (§ 8 WBFV), wird das Projekt «EinViertel» für die Erstellung von subventionierten Wohnungen mit staatlichen Leistungen von insgesamt 1 624 400 Franken unterstützt.

Die Amortisation der Darlehen erfolgt in jährlichen Raten ab dem 7. bis und mit 14. Jahr von 5 Prozent und vom 15. bis und mit 20. Jahr von 10 Prozent der ursprünglichen Schuldsumme (§ 7 Abs. 2 WBFV). Nach 14 Jahren sind somit 40 Prozent der Darlehen amortisiert und nach 20 Jahren ist die gesamte Darlehenssumme zurückerstattet.

4. Finanzierung des Projekts

Die Gesamtinvestition des Projekts beträgt rund 47,3 Millionen Franken und wird wie folgt finanziert:

Geldgeber/innen	in Mio. Fr.	in % der Gesamtsumme
Subventionsdarlehen Stadt Winterthur	0,8	1,7
Subventionsdarlehen Kanton Zürich	0,8	1,7
Bankhypothek	32,4	68,5
Fonds de Roulement und Solifond wbg	3,6	7,6
Freie Darlehen und Pflichtdarlehen	9,4	19,9
Genossenschaftsanteile	0,2	0,4
Total	47,3	100,0

5. Subventionierte Mietzinse

Die voraussichtliche Mietzinsreduktion der zehn subventionierten Mietwohnungen mit Darlehen von je 812 200 Franken seitens Stadt Winterthur und Kanton Zürich wird anhand des momentan geltenden Referenzzinssatzes von 1,5 Prozent (Stand per 02.06.2018, unverändert seit 04.09.2018) berechnet:

Darlehen Kanton Zürich und Stadt Winterthur: Fr. 1'624'400.00 davon 1,5 % = Fr. 24'366.00 (total Mietzinsreduktion für alle 10 subventionierten Wohnungen in den ersten sieben Jahren bis zu Beginn der Amortisationszahlungen).

Die Mietzinsreduktionen für die einzelnen Wohnungen werden mittels der vergebenen Wohnbauförderungspunkte (WBF-Punkte, vgl. Kapitel Berechnung der Darlehenshöhe) bestimmt und betragen in den ersten sieben Jahren, d.h. vor Beginn der Amortisationszahlungen, Fr. 314.40 pro Punkt und Jahr bzw. Fr. 26.20 pro Monat (Fr. 24'366 / 77,5 Punktetotal). Für die einzelnen Wohnungen ergeben sich somit in den ersten sieben Jahren je nach Wohnungsgrösse (Zimmerzahl) die nachstehenden Mietzinsreduktionen pro Wohnung im Monat (Fr. 24'366 / 77,5 x Punkte pro Wohnung / 12). Gestützt darauf hat die Gesewo nachstehende Mietzinskalkulation für die subventionierten Wohnungen vorgenommen:

Anzahl Zimmer	WBF-Punkte pro Wohnung	Mietzinsreduktion pro Wohnung im Monat	Monatlicher Nettomietzins pro Wohnung gemäss Mietzinskalkulation Gesewo
2½	6,5	170	1'078 – 1'092
3½	8,0	210	1'293
4½	9,5	249	1'486 – 1'519
5½	11,5	301	1'744

Aufgrund der Rückzahlung der Darlehen von jährlich 5 Prozent vom 7. bis und mit 14. Jahr und jährlich 10 Prozent vom 15. bis und mit 20. Jahr ergeben sich während der gesamten Darlehensdauer folgende Mietzinsreduktionen:

Jahre	Total Darlehenshöhe Stadt Winterthur und Kanton Zürich in Fr.	Rückzahlung jeweils per 31.12. in Fr.	Mietzinsreduktion bei einem Referenz- zinssatz von 1.5% für alle 10 subventionierten Wohnungen
1 bis 7	1'624'400	-	24'366
7	1'624'400	81'220	24'366
8	1'543'180	81'220	23'148
9	1'461'960	81'220	21'929
10	1'380'740	81'220	20'711
11	1'299'520	81'220	19'493
12	1'218'300	81'220	18'275
13	1'137'080	81'220	17'056
14	1'055'860	81'220	15'838
15	974'640	162'440	14'620
16	812'200	162'440	12'183
17	649'760	162'440	9'746
18	487'320	162'440	7'310
19	324'880	162'440	4'873
20	162'440	162'440	2'437
Total Mietzinsreduktion in Form von Subventionen über 20 Jahre			358'180
Total Mietzinsreduktion in Form von Subventionen durchschnittlich pro Jahr			17'909

Die Anforderungen an Personen, die eine subventionierte Wohnung mieten möchten, sind gesetzlich 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).
- Wohnungen mit drei und mehr Zimmer dürfen nur an Familien vermietet werden (§ 13 Abs. 3 WBFV).
- Das steuerbare Einkommen bei einer Einzelperson darf 49 400 Franken, bei Mehrpersonenhaushalten 58 300 Franken nicht übersteigen¹. Das Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen darf nicht grösser als 200 000 Franken sein (§ 14 WBFV).

Zusätzlich gilt eine Wohnsitzpflicht von mindestens zwei Jahren in der Stadt Winterthur².

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

6. Folgekosten des Darlehens für die Stadt Winterthur und den Kanton Zürich

Obwohl die Darlehen vollumfänglich zurückbezahlt werden, hat deren Gewährung für die Stadt Winterthur und den Kanton Zürich Kosten zur Folge. Diese sollen im Sinne einer Information nachfolgend aufgezeigt werden. Die entstehenden Kosten werden so berechnet,

¹ Einkommenslimiten 2017 gemäss Merkblatt 08 vom Juli 2017 des kantonalen Amtes für Wirtschaft und Arbeit betreffend Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen.

² Beschluss des Grossen Gemeinderates betreffend Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums in der Stadt Winterthur vom 8. April 1991.

dass der marktübliche Zinssatz von 1,0 Prozent, für welchen momentan eine Anleihe über 20 Jahre aufgenommen werden kann, verwendet wird, da die gewährte Mietzinsreduktion ebenfalls auf dem aktuellen Referenzzinssatz beruht.

Wie untenstehende Tabelle zeigt, ergeben sich für die Stadt Winterthur und den Kanton Zürich während der Darlehensdauer von zwanzig Jahren und einem Zinssatz von 1,0 Prozent Gesamtkosten von je 119 394 Franken. Das entspricht durchschnittlichen Kosten von je 5970 Franken pro Jahr.

Jahre	Total Darlehenshöhe Stadt Winterthur und Kan- ton Zürich in Fr.	Rückzahlung jeweils per 31.12. in Fr.	Zinsverlust bei einer Refinanzierung von 1,00 % in Fr. (marktüblicher Zinssatz)
1 bis 7	1'624'400	-	16'244
7	1'624'400	81'220	16'244
8	1'543'180	81'220	15'432
9	1'461'960	81'220	14'620
10	1'380'740	81'220	13'807
11	1'299'520	81'220	12'995
12	1'218'300	81'220	12'183
13	1'137'080	81'220	11'371
14	1'055'860	81'220	10'559
15	974'640	162'440	9'746
16	812'200	162'440	8'122
17	649'760	162'440	6'498
18	487'320	162'440	4'873
19	324'880	162'440	3'249
20	162'440	162'440	1'624
Total Kosten in Form von Zinsverlust über 20 Jahre für Stadt und Kanton			238'787
Total Kosten in Form von Zinsverlust durchschnittlich pro Jahr für Stadt und Kanton			11'939
Anteil Kosten in Form von Zinsverlust über 20 Jahre für Stadt bzw. Kanton (je ½)			119'394
Anteile Kosten in Form von Zinsverlust durchschnittlich pro Jahr für Stadt bzw. Kanton (je ½)			5'970

7. Subventionswirkung des Projekts «EinViertel»

Durch die zinslosen Darlehen der Stadt Winterthur und des Kantons Zürich können die Wohnungsmieten reduziert werden. Wie vorstehend ausgeführt, ergibt sich für die 10 Mietpartien während zwanzig Jahren eine Mietzinsreduktion von insgesamt 358 180 Franken. Stellt man dieser Mietzinsreduktion, die auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent basiert, die Folgekosten der Stadt Winterthur und des Kantons Zürich von total 238 787 Franken, die gemäss aktuellem Marktzinssatz von 1,0 % berechnet wurden, gegenüber, zeigt sich, dass die Folgekosten tiefer als die für die Mietenden erzielten Mietzinsvorteile sind. So gesehen handelt es sich bei der Subventionierung des Projektes «EinViertel» um ein attraktives Modell für alle Beteiligten, namentlich für diejenigen Personen, die sich trotz bescheidenem Budget einen angemessenen Wohnkomfort leisten können.

Hinzu kommt der Aspekt, dass ein Angebot von vergünstigten Wohnungen eine Reduktion von Sozialhilfefällen begünstigen kann. Eine Studie³ aus dem Jahr 2001, die unter anderem

³ Die Studie «Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich» setzt sich aus zwei Teilstudien zusammen:
- Michal Arend, Walter Ott, Bernhard Signer (ecoconcept, 2001): Nutzen und Zusatznutzen der Wohnbauförderung und des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gemeinwesen. Zürich.

für die Wohnbaukommission des Kantons Zürich erarbeitet wurde, hat ergeben, dass potenzielle Sozialhilfeleistungsbezüger/innen dank subventionierten Wohnungen weniger oder gar keine dieser Leistungen beanspruchen. Zudem wird mit einer nachhaltigen Förderung gerechnet, da die Wohnungen auch nach Rückzahlung der Darlehen in der Regel preisgünstig bleiben, auch wenn für deren Vermietung keine gesetzlichen Vorgaben mehr bestehen. Gestützt auf die Ergebnisse dieser Studie wird daher eine zusätzliche Subventionswirkung erwartet.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

- Christoph Zabaorowski, Hervé Froidevaux (Wüest & Partner, 2001) : Wirkungen der Wohnbauförderung auf den Mietwohnungsmarkt.