

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Erlass einer Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums und Auftrag zur Errichtung eines Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums

Anträge:

1. Es wird eine Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur gemäss Beilage erlassen und bei unbenütztem Ablauf der Referendums- und Rechtsmittelfrist per 1. April 2018 in Kraft gesetzt.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung eine Vorlage zur Errichtung eines Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums zu unterbreiten.

Weisung:

I. Ausgangslage

1. Bewilligung des Rahmenkredits und Vorgaben der Umsetzung

In der Volksabstimmung vom 30. November 2014 wurde ein Rahmenkredit von 10 Millionen Franken als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum» bewilligt und folgender Beschluss gefasst:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Es wird ein Rahmenkredit im Umfang von 10 Millionen Franken zulasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt, aus welchem gemeinnützigen Wohnbauträgern für Massnahmen, die zu einer quantitativen Erhöhung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur führen, zinslose, rückzahlbare Darlehen ausgerichtet werden.2. Falls in Zukunft rechtlich zulässig, werden die zinslosen Darlehen in einen neu zu schaffenden Fonds zur Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau zurückbezahlt. Ohne Fonds erfolgt die Rückzahlung in die Stadtkasse.3. Aus dem Rahmenkredit werden jährlich mindestens 1 Millionen Franken in das Investitionsprogramm des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt.4. Der Stadtrat erlässt ein Reglement, welches die Beitragsbedingungen sowie die Rückzahlungsmodalitäten der zinslosen Darlehen festlegt. Das Reglement wird vom Grossen Gemeinderat genehmigt.5. Der Stadtrat bewilligt die Ausrichtung der einzelnen Darlehen (Objektkredite). |
|--|

2. Zweck und Wirkungsweise des Rahmenkredits

Die aus dem Rahmenkredit finanzierten Darlehen sollen den gemeinnützigen Bauträgern insbesondere die Akquisition und Finanzierung geeigneter Liegenschaften erleichtern. Die vergangenen Jahre waren von steigenden Wohnimmobilienpreisen und hoher Konkurrenz unter den Investoren geprägt. Entsprechend ist es für gemeinnützige Bauträger oft schwierig, geeignete Liegenschaften zu angemessenen Preisen zu erwerben, da der von Dritten gebotene Preis häufig deren Zahlungsmöglichkeiten übersteigt. In diesen Fällen kann die städtische Unterstützung dazu beitragen, die Zuschlagschancen bei Liegenschaftskäufen zu verbessern, indem ein Teil des Kaufpreises durch städtische Darlehen finanziert wird. Die Unterstützung der Stadt hilft auf diese Weise mit, das von gemeinnützigen Bauträgern verwaltete Wohnportfolio schrittweise zu vergrössern. Zinslose Darlehen verbessern die Erhältlichkeit von Kapital und werden deshalb ihre Wirksamkeit vor allem in Zeiten, in welchen die Verfügbarkeit von Kapital wieder schwieriger und teurer wird, entfalten.

In der Kalkulation der gemeinnützigen Bauträger fliesst derjenige Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten, der durch die Darlehen finanziert wird, zwar wegen der Rückzahlungspflicht in die Anlagekosten ein. Hingegen müssen aufgrund der Zinsfreiheit in den ersten Jahren auf dem städtisch finanzierten Anteil des Liegenschaftspreises keine Zinskosten in die Mieten einkalkuliert werden. Dadurch können die Mieten tiefer gehalten werden. Der mietzinsreduzierende Effekt wirkt sich allerdings nur zeitlich befristet während der Dauer des Darlehens aus. Ab dem 12. Jahr (Start der Amortisation) nehmen die mietrelevanten Kosten jährlich zu, weil das zinslose Fremdkapital der Stadt durch anderweitiges zinstragendes Fremdkapital oder allenfalls zu verzinsendes Eigenkapital ersetzt wird. Ab dem 25. Jahr besteht somit kein mietzinsreduzierender Effekt mehr.

II. Verordnung über die Vergabe der Darlehen

Die Darlehen sollen allen gemeinnützigen Bauträgern mit Sitz in der Schweiz offen stehen. Die Vielzahl an Teilnehmenden macht die Definition von Kriterien erforderlich, nach welchen die Darlehen ausgerichtet werden.

Da es sich bei der Verordnung über die Vergabe der Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums um eine Rechtsverordnung im Sinne von § 28 Absatz 1 Ziffer 6 der Gemeindeordnung (GO) handelt, ist sie vom Grossen Gemeinderat zu erlassen.

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Artikel 1 regelt den Zweck und den Geltungsbereich der Verordnung. Danach werden zinslosen, rückzahlbaren Darlehen für die Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur gewährt. Dieses Instrument lehnt sich an die Praxis der kantonalen Wohnbauförderung¹ an, welche Liegenschaftskäufe, Neubauten und Erneuerungen ebenfalls mit zinslosen Darlehen unterstützt.

Zur Abgrenzung hinsichtlich der kantonalen Wohnbau- und Wohneigentumsförderung wird in Absatz 2 festgehalten, dass die Verordnung für jene Darlehen der Stadt Winterthur, welche zusammen mit dem Kanton gestützt auf das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ausgerichtet werden, nicht anwendbar ist. Jene Darlehen werden in der

¹ Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Wohnbauförderungsgesetz, WBFG, GS 841) und die zugehörige Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, GS 841.1)

Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens wie bis anhin als Sammelkredit «Wohnbauförderungsdarlehen» geführt.

Art. 2 Finanzierung

Finanziert werden die Darlehen mit dem Rahmenkredit von 10 Millionen Franken gemäss Gemeindebeschluss vom 30. November 2014. Dafür wird jährlich mindestens eine Million Franken in die Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt (vgl. Budget 2018, Teil A, Kontrolle der Investitionskredite, PG Finanzamt, RK 11924 gemeinnütziger Wohn- und Gewerberaum: CHF 1 Mio.).

Sobald ein städtischer Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus errichtet ist, wird auch das Fondsvermögen der Darlehensfinanzierung dienen (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel III.).

Art. 3 Anwendungsbereich

Mit den Darlehen soll in erster Linie der Bestand an gemeinnützig gehaltenen Wohnungen in der Stadt Winterthur erhöht werden. Zusätzlich soll auch der gemeinnützige Gewerberaum unterstützt werden, allerdings nur im Zusammenhang mit zur Hauptsache zu Wohnzwecken genutzten Liegenschaften. Aus diesem Grund darf der Gewerbeanteil 20 Prozent der Bruttogeschossfläche nicht überschreiten. Diese Einschränkung erfolgt einerseits deshalb, weil gemeinnützige Bauträger in ihrem Portefeuille in der Regel Wohnbauten oder zumindest hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzte Liegenschaften und keine reinen Gewerbebauten führen. Zum anderen auch im Hinblick auf den zu errichtenden Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums, in welchen die Amortisationszahlungen dann zumal fliessen sollen, und welcher auf die Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen ausgerichtet ist (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel III.).

Mit einem städtischen Darlehen werden demnach folgende Vorhaben unterstützt:

- Erwerb von Liegenschaften (Bauland oder Bauten) für Wohn- und bis zu einem Anteil von maximal 20 Prozent der Bruttogeschossfläche auch zu Gewerbebezwecken;
- Umbauten, Erweiterungs- oder Ersatzneubauten, wenn dadurch mindestens eine zusätzliche gemeinnützige Wohnung entsteht. Wird auch zusätzlicher Gewerberaum geschaffen, wird dies bei der Berechnung der Darlehenssumme mitberücksichtigt (vgl. Art. 8).

Beim Erwerb von Bauland kann für die anschliessende Errichtung der Wohnbaute mit allfälligem Gewerbeanteil ein zusätzliches Darlehen beantragt werden.

Nicht unterstützt werden demgegenüber Massnahmen, welche lediglich eine Erhöhung des Qualitätsstandards bewirken. Ebenfalls nicht unterstützt wird der Erwerb oder Bau von Liegenschaften, die nicht dem Zweck von gemeinnützig gehaltenen und zur Hauptsache zu Wohnzwecken genutzten Objekten entsprechen bzw. deren Bestand nicht erhöhen, wie:

- Einfamilienhäuser, Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen, Alters- und Pflegeheime;
- Reine Gewerbebauten;
- Liegenschaften, die sich bereits im Eigentum gemeinnütziger Bauträger befinden oder Wohnungen, für die kantonale Subventionen der Wohnbauförderung bezogen werden.

Art. 4 Anspruchsberechtigung

Anspruchsberechtigt sind Genossenschaften oder andere gemeinnützige Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern,

- sie ihre Wohnungen und Gewerberäume gemäss Statuten zu den Grundsätzen der Kostenmiete zur Verfügung zu stellen;

- ihre Liegenschaften gemäss Statuten grundsätzlich unverkäuflich sind;
- sie die «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» anwenden.

Unter gemeinnützigem Wohnungsbau werden Wohnbauträger verstanden, die Wohnraum nach dem Prinzip kostendeckender Mieten und ohne Gewinnabsicht zur Verfügung stellen. Die Mietzinse entsprechen dabei den sogenannten Selbstkosten, die sich aus den Zins-, Instandhaltungs- und Betriebskosten der betreffenden Liegenschaften zusammensetzen. Zusätzlich werden für grosszyklische Erneuerungen entsprechende Rückstellungen einkalkuliert. In der langen Frist führt dies in der Regel zu Mieten, die 10 bis 30 Prozent tiefer liegen als bei renditeorientierten Liegenschaften.

Gemeinnütziger Wohnungsbau ist nicht gleichzusetzen mit sozialem Wohnungsbau. Während letzterer hauptsächlich den untersten Einkommensklassen zugute kommt, bietet der gemeinnützige Wohnungsbau vor allem Angehörigen des Mittelstands die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu mieten.

Art. 5 Auflagen

Die Gewährung der Darlehen ist an folgende Auflagen gebunden:

- Bei der Vermietung sind die Anforderungen an die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie die Belegungsvorschriften der Gesellschaft einzuhalten.
- Bei Darlehen für den Erwerb von Bauland zur Errichtung einer Wohnbaute mit allfälligem Gewerbeanteil ist die Gesellschaft verpflichtet, innert drei Jahren seit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen sowie innerhalb der Geltungsdauer der rechtskräftigen Baubewilligung mit der Bauausführung zu beginnen.
- Die mit einem städtischen Darlehen unterstützten Wohnungen und Gewerberäume sind nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten. Der Begriff der Kostenmiete richtet sich nach den Vermietungsgrundsätzen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich. Danach werden für die Kostenmiete folgende Faktoren berücksichtigt²:

«Es gilt der Grundsatz der Kostenmiete. Berücksichtigt werden:

- a) die Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990.*
- b) die ausgewiesenen Baurechtszinsen;*
- c) die Verbilligung durch Leistungen von Bund, Staat, Gemeinde und Dritten;*
- d) ein Zuschlag von höchstens 3.25 % des Gebäudeversicherungswerts für öffentliche Abgaben (inkl. allgemeine Kehrrechtgebühren und Treppenhausbeleuchtung), Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.»*

Die Vergabe der Darlehen ist zudem an Konditionen gebunden, welche die städtischen Interessen wahren:

- Die Darlehen werden mit einer Grundpfandverschreibung mindestens an 2. Pfandstelle sichergestellt.
- Der Stadt Winterthur wird auf den von ihr mitfinanzierten Liegenschaften ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht gewährt.

² Merkblatt Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion, Wohnbauförderung «Vermietungsgrundsätze, höchstzulässige Mietzinse» (Merkblatt 10 vom Juni 2011)

Werden die Auflagen nicht mehr vollständig erfüllt, kann das Darlehen mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

Art. 6 Konditionen

Die Darlehen sind zinslos und rückzahlbar.

Sie werden für eine maximale Dauer von 25 Jahren gewährt und müssen vom 12. bis und mit 19. Jahr mit jährlich 5 Prozent und vom 20. bis und mit 25. Jahr mit jährlich 10 Prozent amortisiert werden.

Art. 7 Darlehensbetrag bei Liegenschaftenkäufen

Bei Liegenschaftenkäufen werden mit dem Darlehen in der Regel 20 Prozent des Kaufpreises gedeckt, sofern dieser die einzureichende Verkehrswertschätzung nicht mehr als 10 Prozent übersteigt. Übersteigt der Kaufpreis die Verkehrswertschätzung um mehr als 10 Prozent, wird das Darlehen wie folgt berechnet:

- für den Kaufpreisanteil bis 110 Prozent der Verkehrswertschätzung wird der volle Darlehensbetrag ausgerichtet;
- für den Kaufpreisanteil über 110 bis 130 Prozent der Verkehrswertschätzung wird der Darlehensbetrag pro übersteigendes Prozent um 4,75 Prozent gekürzt;
- für den Kaufpreisanteil über 130 Prozent der Verkehrswertschätzung wird kein Darlehen ausgerichtet.

Art. 8 Darlehensbetrag bei Bauprojekten

Bei Neubauten, Ersatzneubauten, Erweiterungsbauten oder Umbauten richtet sich die Darlehenshöhe nach den Baukosten. Mit dem städtischen Darlehen werden in der Regel 20 Prozent der Baukosten gedeckt, welche für die Schaffung von zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen sowie zusätzlichem Gewerberaum bis zum maximal zulässigen Anteil aufgewendet werden.

Maximale Beschränkung der Darlehen für Käufe und Bauprojekte

Zur Unterstützung eines konkreten Projektes soll im Einzelfall auch eine grössere Darlehenssumme ausgerichtet werden können. Damit der Rahmenkredit allerdings nicht in kurzer Zeit ausgeschöpft ist, wird die Darlehenshöhe auf maximal 4 Millionen Franken pro Einzelfall begrenzt.

Berechnungsbeispiel:

Berechnung der Darlehenshöhe						
gemäss Artikel 7: 1. Bei Liegenschaftenkäufen						
Verkehrswertschätzung:	1'000'000	100.00%				
Kaufpreis:	1'500'000	150.00%				
Kaufpreisanteil bis 110%	1'100'000	110.00%	davon	20%		220'000
Kaufpreisanteil über 110% bis 130%	200'000	20.00%				
Kürzung von 4.75% pro übersteigendes Prozent	-190'000	95.00%				
Darlehensberechtigter Anteil	10'000		davon	20%		2'000
Kaufpreisanteil über 130%	200'000	20.00%	davon	0%		-
TOTAL Darlehenshöhe						222'000
gemäss Artikel 8: 2. Bei Bauprojekten						
Baukosten:	1'000'000	100.00%				
Darlehensberechtigter Anteil	1'000'000		davon	20%		200'000
TOTAL Darlehenshöhe						200'000

Art. 9 Darlehensgesuche

Die Darlehensgesuche werden vom Departement Finanzen, Bereich Immobilien bearbeitet. Zusammen mit dem Gesuch sind die notwendigen Unterlagen einzureichen, welche den Nachweis erbringen, dass die Vorgaben dieser Verordnung erfüllt werden.

Art. 10 Vergabe

Über die Gewährung eines Darlehens entscheidet der Stadtrat. Er kann diese Kompetenz dem Departement Finanzen übertragen.

Art. 11 und 12 Auszahlung und Amortisation sowie Zuständigkeiten

Der Vollzug der Verordnung obliegt dem Departement Finanzen:

- Die Darlehensverträge werden vom Bereich Immobilien abgeschlossen.
- Die Auszahlung der Darlehen bei einem Liegenschaftenerwerb an die Verkäuferschaft (zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung) bzw. bei einem Bauprojekt an die Bauherrschaft (zum Zeitpunkt der Vollendung des Rohbaus) obliegt dem Finanzamt.

Die Amortisationsraten fliessen, sobald der städtische Fonds zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum im Sinne von § 14 a. des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohnei-

gentumsförderung des Kantons Zürich errichtet ist, in diesen Fonds (vgl. nachfolgend Kapitel III). Sollten bereits vorher Amortisationszahlungen fällig sein, werden sie der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.

Der Stadtrat kann ergänzende Vollzugsvorschriften erlassen.

III. Fonds zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum

1. Grundsatzbeschluss gemäss Volksabstimmung vom 30.11.2014

Da zum Zeitpunkt der Volksabstimmung noch keine Rechtsgrundlage auf kantonaler Ebene für die Errichtung eines kommunalen Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums existierte, konnte damals lediglich der Rahmenkredit sowie eine Absichtserklärung für eine spätere, allfällig mögliche Rückzahlung der Darlehen in einen solchen Fonds rechtsgültig bewilligt werden.

Der in der Volksabstimmung vom 30. November 2014 gefasste Beschluss sieht deshalb in Ziffer 2 vor, dass «die Darlehen in einen neu zu schaffenden Fonds zur Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau zurückbezahlt werden, falls dies rechtlich zulässig ist».

2. Kantonale Rechtsgrundlage

Der Kantonsrat hat mit Beschluss vom 2. März 2015 die kantonale Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich» abgelehnt und dafür im Sinne eines Gegenvorschlags folgende Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Wohnbauförderungsgesetz, WBFG) angenommen:

V. Wohnbauförderung der Gemeinden: § 14a Kommunale Wohnraumfonds

Die Gemeinden können kommunale Fonds zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen schaffen. Aus den Fonds werden zu diesem Zweck Beiträge oder zinslose bzw. zinsgünstige Darlehen ausgerichtet an:

- a. den Erwerb von Baugrundstücken,*
- b. den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen.*

Rückzahlungen und Zinsen fliessen in die Fonds.

Die Gemeinden regeln die Voraussetzungen für die Gewährung von Beiträgen und Darlehen.

Der Regierungsrat hat diesen Nachtrag am 23. September 2015 per 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt. Damit wurde die Rechtsgrundlage geschaffen, auf Gemeindeebene einen entsprechenden Fonds zu errichten.

3. Zuständigkeit zur Errichtung eines städtischen Fonds

Gemäss § 127 Abs. 1 Ziffer 1 Gemeindegesetz ist die Zweckbindung von Mitteln der Gemeinde nur zulässig zur Speisung von Fonds, die das übergeordnete Recht vorschreibt und wie eine Ausgabe zu beschliessen.

Soll der mit dem Rahmenkredit einmalig bewilligte Betrag mit den Amortisationszahlungen nicht zurück in die Erfolgsrechnung fliessen, sondern dauerhaft einem bestimmten Zweck gewidmet und damit dem frei verfügbaren Vermögenssubstrat entzogen werden, ist dafür ein Ausgabenentscheid der zuständigen Instanz erforderlich. Soll der Fonds mit den gesamten 10 Millionen Franken des Rahmenkredits dotiert werden, fällt die Bewilligung der entsprechenden Ausgabe in die Zuständigkeit der Gemeinde.

In der Abstimmungszeitung wurde deshalb explizit darauf hingewiesen, dass zur Errichtung eines Fonds zunächst eine entsprechende Rechtsgrundlage auf kantonaler Ebene geschaffen werden müsse und es erneut einer Volksabstimmung bedürfe, sofern die gesamten mit dem Rahmenkredit gewährten 10 Millionen Franken in den Fonds zurückbezahlt werden sollen.

Der Stadtrat ist deshalb zu beauftragen, dem Parlament eine Vorlage zur Errichtung eines kommunalen Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums im Sinne von § 14a WBFG zuhanden der Volksabstimmung zu unterbreiten.

4. Geltungsbereich des städtischen Fonds

Die Rechtsgrundlage für den zu errichtenden Fonds ist in § 14a WBFG verankert und bezweckt die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen. Das Gesetz verlangt deshalb explizit, dass die mit Darlehen der öffentlichen Hand unterstützten Gebäude hauptsächlich zu Wohnzwecken benutzt werden (§§ 5 und 11 WBFG). Dementsprechend sind die zu vergebenden Darlehen bereits heute auf Wohnbauten ausgerichtet und lassen nur einen geringen Gewerbeanteil zu.

IV. Schlussbemerkungen

In Winterthur beträgt der Anteil an Genossenschafts-Wohnungen lediglich rund elf Prozent. Es ist zu erwarten, dass der Anteil günstiger Wohnungen tendenziell zurückgehen wird, da oft Altbauwohnungen mit tiefen Mieten durch höherwertigen Wohnraum ersetzt und neu teurer vermietet werden. Die Bezahlbarkeit des Wohnraums ist auch für die Winterthurer Bevölkerung ein wichtiges Anliegen. Der Stadtrat erachtet die Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerbebaus in Winterthur deshalb als notwendig und wünschbar.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilage:

- Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungs- und Gewerbebaus in der Stadt Winterthur



**Verordnung über die Vergabe
von Darlehen zur Förderung
des gemeinnützigen
Wohn- und Gewerberaums
in der Stadt Winterthur**

vom xx.xx.xxxx

Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur

vom (Datum GGR-Beschluss)

Gestützt auf § 28 Abs. 1 Ziff. 6 der Gemeindeordnung erlässt der Grosse Gemeinderat folgende Verordnung:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

Zweck und
Geltungsbereich

¹ Diese Verordnung regelt die Gewährung von zinslosen, rückzahlbaren Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur.

² Mit der Gewährung der Darlehen soll die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Winterthur erhöht werden.

³ Die Verordnung ist anwendbar für Darlehen der Stadt Winterthur, welche nicht gestützt auf das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung¹ und die Wohnbauförderungsverordnung² ausgerichtet werden.

II. Darlehensgewährung

A. Finanzierung und Voraussetzungen

Art. 2

Finanzierung

¹ Für die Finanzierung der Darlehen steht ein Rahmenkredit in der Höhe von 10 Millionen Franken zur Verfügung.

² Für die Gewährung der Darlehen werden jährlich mindestens eine Million Franken in die Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt.

³ Nach Errichtung eines städtischen Fonds zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum im Sinne von § 14 a. des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung des Kantons Zürich dient das Fondsvermögen ebenfalls der Darlehensfinanzierung.

Art. 3

Anwendungsbe-
reich

¹ Mit der Gewährung der Darlehen werden unterstützt der:

- a. Erwerb von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten;
- b. Erwerb von Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten;

¹ Wohnbauförderungsgesetz (GS 841)

² WBFV (GS 841.1)

- c. Erwerb von Wohnbauten mit einem Gewerbeanteil von maximal 20 Prozent der gesamten Bruttogeschossfläche;
- d. Erwerb von Bauland zur Errichtung von Wohnbauten gemäss lit. a-c; für die zu errichtenden Bauten kann ein zusätzliches Darlehen beantragt werden;
- e. Umbau, Erweiterungsbau oder Ersatzneubau von Liegenschaften, die sich bereits im Eigentum der Gesellschaft befinden, wenn dadurch die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen erhöht wird.

² Nicht unterstützt werden Massnahmen, die lediglich den Qualitätsstandard erhöhen oder dem Erwerb oder Bau dienen von:

- a. Einfamilienhäusern;
- b. Luxus-, Zweit- oder Ferienwohnungen;
- c. Gewerbebauten;
- d. Alters- und Pflegeheimen;
- e. Liegenschaften, die sich bereits im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger befinden;
- f. Wohnungen, für die Subventionen gestützt auf das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung bezogen werden.

Art. 4

Anspruchsberechtigung

Anspruchsberechtigt sind Genossenschaften oder andere gemeinnützige Organisationen (nachfolgend Gesellschaft), sofern sie die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a. die Wohnungen und Gewerberäume gemäss Statuten zu den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet werden;
- b. die Liegenschaften gemäss Statuten grundsätzlich unverkäuflich sind;
- c. die «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» angewendet wird; und
- d. der Gesellschaftssitz in der Schweiz liegt.

Art. 5

Auflagen

¹ Die Gewährung eines Darlehens wird mit folgenden Auflagen verbunden:

- a. Die Mieten der durch ein Darlehen unterstützen Wohnungen und Gewerberäume müssen nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonalem Wohnbauförderungsgesetz und der Wohnbauförderungsverordnung berechnet werden.
- b. Bei der Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume sind die Anforderungen an die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter und Mieterinnen und die Belegungsvorschriften der Gesellschaft einzuhalten.
- c. Bei Darlehen gemäss Artikel 3 Absatz 1 lit. d. ist die Gesellschaft verpflichtet, innert drei Jahren seit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen sowie innerhalb der Geltungsdauer der rechtskräftigen Baubewilligung mit der Bauausführung zu beginnen. Als Baubeginn gelten die Vorschrif-

ten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes³. Das Baugesuch ist dem Bereich Immobilien in Kopie einzureichen und der Baustart ist mitzuteilen.

- d. Zur Sicherung der Darlehenssumme wird ein Grundpfandrecht mindestens an 2. Pfandstelle im Grundbuch eingetragen.
- e. Zur Sicherung des Darlehenszwecks wird zugunsten der Stadt Winterthur ein Vorkaufsrecht vereinbart und für die gesetzlich zulässige Höchstdauer von 25 Jahren im Grundbuch vorgemerkt. Der Vorkaufspreis berechnet sich aus dem vom Darlehensnehmer bzw. der Darlehensnehmerin bezahlten Kaufpreis zuzüglich des Zustandswertes der wertvermehrenden Investitionen. Der Zustandswert wird durch eine Schätzung ermittelt, die dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles Rechnung trägt.

² Werden die mit der Gewährung des Darlehens verbundenen Auflagen nicht mehr erfüllt, kann das Darlehen mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

Art. 6

Konditionen

¹ Die Darlehen sind zinslos und rückzahlbar.

² Die Darlehen werden für eine Laufzeit von maximal 25 Jahren gewährt.

³ Sie sind spätestens ab dem 12. Jahr mit jährlich 5 Prozent und ab dem 20. Jahr mit jährlich 10 Prozent zurückzuzahlen. Bei einer kürzeren Darlehensdauer wird am Ende der Laufzeit der gesamte noch nicht amortisierte Darlehensbetrag zur Rückzahlung fällig.

⁴ Die Stadt Winterthur ist berechtigt, Schulden gegenüber dem Darlehensnehmer bzw. der Darlehensnehmerin mit Forderungen aus fälligen Amortisationen zu verrechnen.

Art. 7

Darlehensbetrag:
1. Bei Liegenschaftenkäufen

¹ Bei Liegenschaftenkäufen richtet sich das Darlehen nach dem Kaufpreis und dem Verkehrswert der Liegenschaft und beträgt maximal vier Millionen Franken im Einzelfall.

² Mit dem Darlehen werden in der Regel 20 Prozent des Kaufpreises gedeckt, sofern dieser die Verkehrswertschätzung nicht mehr als 10 Prozent übersteigt.

³ Übersteigt der Kaufpreis die Verkehrswertschätzung um mehr als 10 Prozent, wird das Darlehen wie folgt berechnet⁴:

- a. für den Kaufpreisanteil bis 110 Prozent der Verkehrswertschätzung wird der volle Darlehensbetrag ausgerichtet;
- b. für den Kaufpreisanteil über 110 bis 130 Prozent der Verkehrswertschätzung wird der Darlehensbetrag pro übersteigendes Prozent um 4,75 Prozent gekürzt;
- c. für den Kaufpreisanteil über 130 Prozent der Verkehrswertschätzung wird kein Darlehen ausgerichtet.

³ PBG (GS 700.1)

⁴ vgl. Berechnung des Darlehensbetrages im Anhang

Art. 8

2. Bei Bauprojekten

¹ Bei Neubauten, Ersatzneubauten, Erweiterungsbauten oder Umbauten richtet sich das Darlehen nach den Baukosten und beträgt maximal vier Millionen Franken im Einzelfall.

² Mit dem Darlehen werden in der Regel 20 Prozent der Baukosten gedeckt, welche für die Schaffung von zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen sowie zusätzlichem Gewerberaum bis zum maximal zulässigen Anteil gemäss Artikel 3 Absatz 2 lit. c) aufgewendet werden.

B. Verfahren

Art. 9

Gesuche

¹ Darlehensgesuche sind schriftlich an das Departement Finanzen, Bereich Immobilien zu richten.

² Zusammen mit dem Gesuch sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Statuten der Gesellschaft;
- b. Vermietungsgrundsätze der Gesellschaft;
- c. Belegungsvorschriften und Anforderungen der Gesellschaft an die Mieter und Mieterinnen bezüglich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse;
- d. Beim Erwerb einer bebauten Liegenschaft: Verkaufsdokumentation, Grundbuchauszug, Situations- und Katasterplan, Verkehrswertschätzung einer akkreditierten Schätzfirma, Gebäudeversicherungsausweis, aktueller Mieterspiegel, Mietzinskalkulation zum Nachweis der Kostenmiete; der Kaufvertragsentwurf ist nachzureichen, sobald er vorliegt;
- e. Beim Erwerb von Bauland: Grundbuchauszug, Situations- und Katasterplan, Verkehrswertschätzung einer akkreditierten Schätzfirma; nachzureichen sind der Kaufvertragsentwurf, sobald er vorliegt und die Mietzinskalkulation zum Nachweis der Kostenmiete nach Bauvollendung;
- f. Bei einem Bauprojekt: Bezeichnung Objekt, Projektbeschreibung, Baukosten, Nachweis über die Anzahl zusätzlich geschaffener gemeinnütziger Wohnungen und allfälliger Gewerbeflächen, Mietzinskalkulation zum Nachweis der Kostenmiete.

³ Während der Darlehensdauer sind dem Bereich Immobilien jährlich unaufgefordert bis Ende Juni des Folgejahres folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Jahresbericht mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Kontrollstellenbericht;
- b. für die mit einem städtischen Darlehen unterstützten Wohnungen und Gewerberäume eine Bestätigung, dass die Kostenmiete sowie die Anforderungen an die Mieter und Mieterinnen bezüglich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse und die Belegungsvorschriften der Gesellschaft eingehalten werden.

Art. 10

Vergabe

¹ Die Darlehensgesuche werden nach Eingangsdatum der vollständigen Unterlagen vom Departement Finanzen, Bereich Immobilien in der Regel innert 10 Arbeitstagen auf die Übereinstimmung mit dieser Verordnung überprüft.

² Über die Gewährung eines Darlehens entscheidet der Stadtrat. Er kann diese Kompetenz dem Departement Finanzen übertragen

Art. 11

Auszahlung und
Amortisation

¹ Die Auszahlung des Darlehens erfolgt beim Erwerb einer Liegenschaft an die Verkäuferschaft auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung, bei einem Bauprojekt an die Bauherrschaft auf den Zeitpunkt der Vollendung des Rohbaus.

² Bis zur Errichtung eines städtischen Fonds zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum fliessen die Amortisationsraten in die Erfolgsrechnung, danach in diesen Fonds.

Art. 12

Zuständigkeiten

¹ Für den Vollzug dieser Verordnung ist das Departement Finanzen zuständig:

- a. für den Abschluss der Darlehensverträge der Bereich Immobilien,
- b. für die Auszahlung der Darlehen und die Einforderung der Amortisationszahlungen das Finanzamt.

² Der Stadtrat kann ergänzende Vollzugsvorschriften erlassen.

III. Inkraftsetzung und Geltungsdauer

Art. 13

Die Verordnung tritt per 1. April 2018 in Kraft.

Winterthur, xx.xx.xxxx

Im Namen des Grossen Gemeinderates:

Der Präsident: Felix Landolt

Der Ratsschreiber: Marc Bernhard

Anhang:

Berechnung des Darlehensbetrags

Berechnung der Darlehenshöhe

gemäss Artikel 7: 1. Bei Liegenschaftenkäufen

Verkehrswertschätzung:	1'000'000	100.00%			
Kaufpreis:	1'500'000	150.00%			
Kaufpreisanteil bis 110%	1'100'000	110.00%	davon	20%	220'000
Kaufpreisanteil über 110% bis 130%	200'000	20.00%			
Kürzung von 4.75% pro übersteigendes Prozent	-190'000	95.00%			
Darlehensberechtigter Anteil	10'000		davon	20%	2'000
Kaufpreisanteil über 130%	200'000	20.00%	davon	0%	-
TOTAL Darlehenshöhe					222'000

gemäss Artikel 8: 2. Bei Bauprojekten

Baukosten:	1'000'000	100.00%			
Darlehensberechtigter Anteil	1'000'000		davon	20%	200'000
TOTAL Darlehenshöhe					200'000