

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Gewährung eines grundpfandgesicherten Darlehens von 1'260'240 Franken an die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo) für die Erstellung von subventionierten Wohnungen an der Holzlegistrasse 30 a-c in Winterthur-Wülflingen

Antrag:

1. Die Erstellung von insgesamt 43 Wohneinheiten inklusive Gemeinschaftsraum in der Überbauung «Holzlegi II» an der Holzlegistrasse 30 a-c in Winterthur-Wülflingen mit veranschlagten Gesamtanlagekosten von 15'216'800 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) grundsätzlich als subventionswürdig anerkannt.
 2. Unter dem Vorbehalt, dass sich der Kanton Zürich an der Finanzierung mit mindestens gleichen Leistungen beteiligt, wird der Gaiwo Winterthur für die Erstellung von elf 2-Zimmer-Wohnungen und acht 2½-Zimmerwohnungen in der Überbauung «Holzlegi II» gestützt auf § 28 Ziff. 11 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 (GO) ein unverzinsliches Darlehen in der Höhe von 1'260'240 Franken als Parallelhypothek zu den entsprechenden Grundpfanddarlehen des Kantons gewährt.
- Der Stadtrat wird ermächtigt, den Darlehensvertrag in eigener Kompetenz den Darlehenszusicherungen des Kantons anzupassen. Für den Auszahlungszeitpunkt des Darlehens gelten die kantonalen Bestimmungen.
3. Das Darlehen ist vom 7. bis und mit 14. Jahr mit jährlich 5 % und vom 15. bis und mit 20. Jahr mit jährlich 10 % der ursprünglichen Schuldsomme zurückzuzahlen. Es wird zinslos gewährt.
 4. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sowie die Vermietungsgrundsätze richten sich bezüglich des städtischen Darlehens nach der WBFV. Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderates betreffend Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums in der Stadt Winterthur vom 8. April 1991 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 WBFV gilt für die jeweiligen Mieterinnen und Mieter eine Wohnsitzpflicht von mindestens zwei Jahren in der Stadt Winterthur.

Weisung

Projektbeschreibung

Die Stadt Winterthur hat der Gaiwo mit Vertrag vom 16.12.2015 das Grundstück GB Blatt 4687, Kat.-Nr. 7290, an der Holzlegistrasse im Baurecht abgegeben. Die Gaiwo plant nun, 43 Alters- und Invalidenwohnungen inklusive Gemeinschaftsraum an der Holzlegistrasse 30 a-c in Winterthur-Wülflingen zu realisieren. Mit der neuen Wohnüberbauung sollen Personen angesprochen werden, die ihre zum Teil nicht altersgerechten oder zu grossen Wohnungen aufgeben und in einer Alterswohnung ihren Lebensabend verbringen möchten. Die neue Wohnüberbauung wird sowohl subventionierte als auch freie Wohnungen enthalten und erreicht den Minergie-P-Standard. Von den 43 Wohnungen sollen 19 subventioniert werden. 18 Wohnungen und die 6 Attikawohnungen werden ohne staatliche Darlehen erstellt. Diese Mischung von Wohnungen mit und ohne staatliche Darlehen ist bewusst gewählt. Für ein gutes Zusammenleben, die nachbarschaftliche Unterstützung und den gesellschaftlichen Zusammenhalt ist eine gute Durchmischung zentral. Auf die Zusammensetzung der Mieter und Mieterinnen (z.B. nach Alter, Geschlecht, sozialer Herkunft, Migrationshintergrund, IV-Beziehende etc.) wird besonderes Gewicht gelegt.

Die Gaiwo führt bereits die Wohnsiedlung gegenüber an der Holzlegistrasse 17, 35, 37 und 39. Es ist der Genossenschaft ein wichtiges Anliegen, von den Synergien zur bestehenden Siedlung profitieren zu können, insbesondere durch die gemeinschaftliche Heizungsanlage an der Holzlegistrasse 37. Diese muss nächstens inkl. Steuerung und Kaminanlage ersetzt werden. Die anzurechnenden Kosten sind im Kostenvoranschlag enthalten.

Gemäss § 1 WBFG fördern Kanton und Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht. 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).

An einer Besprechung signalisierte das Amt für Wirtschaft und Arbeit der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, dass es grundsätzlich bereit ist, das Projekt «Holzlegi II» zu subventionieren.

Eckdaten des Projekts

Mit dem Projekt «Holzlegi II» werden insgesamt 43 Wohneinheiten inklusive Gemeinschaftsraum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 15,2 Mio. Franken erstellt. Davon sollen 19 Wohneinheiten subventioniert werden, damit diese vergünstigt vermietet werden können.

Folgende Wohneinheiten werden angeboten (Mietzinse basieren auf der Kostenschätzung des Bauprojekts mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$):

2-Zimmer-Wohnungen mit 55,9 – 56,4 m² und Balkon: Insgesamt 14 Wohnungen, wovon 11 subventioniert

Voraussichtliche Nettomiete 1'176 – 1'216 Franken, subventioniert 975 - 1'015 Franken

2½-Zimmer-Wohnungen mit 64,8 – 65,7 m² und Balkon: Insgesamt 10 Wohnungen, wovon 8 subventioniert

Voraussichtliche Nettomiete 1'262 – 1'315 Franken, subventioniert 1'042 – 1'095 Franken

3-Zimmer-Wohnungen mit 75,1 m² und Balkon: Insgesamt 4 nicht subventionierte Wohnungen

Voraussichtliche Nettomiete 1'495 – 1'515 Franken

3½-Zimmer-Wohnungen mit 80,6 – 81,1 m² und Balkon: Insgesamt 9 nicht subventionierte Wohnungen

Voraussichtliche Nettomiete 1'574 – 1'614 Franken

Daneben gibt es noch **sechs Attikawohnungen**, die zu den Gebäudeteilen ohne staatliche Darlehen gehören.

Terminplan

Das Baugesuch ist am 29.1.2016 bewilligt worden, Baubeginn war am 1.3.2016. Per Herbst 2017 ist die Überbauung «Holzlegi II» frühestens fertig gestellt und bezugsbereit.

Berechnung der Darlehenshöhe

Gemäss den kantonalen Vorgaben ist für die Berechnung der durch den Kanton bzw. die Gemeinde zu leistende 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

Somit errechnet sich die Gesamtpunktezahl für die Überbauung «Holzlegi II» wie folgt:

Zimmerzahl	Anzahl subventionierte Wohnungen	Punkte pro Wohnung	Total
2	11	6,0	66,0
2½	8	6,5	52,0
	19		118,0

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 53'400 Franken Gesamtinvestitionskosten anerkannt. Daraus ergibt sich für das Projekt «Holzlegi II» folgende Berechnung:

Pauschalisierte anerkannte Gesamtinvestitionskosten pro Punkt: 53'400 Franken
Anerkannte Gesamtinvestitionskosten: 118,0 x 53'400 Franken = 6'301'200 Franken

Bei Neubauten werden höchstens 20 % der pauschalisierten Investitionskosten als Darlehen gewährt (§ 7 WBFV).

Berechnung Wohnbaudarlehen: 20% von 6'301'200 Franken = 1'260'240 Franken

Finanzierung des Projekts

Die gesamten Investitionskosten des Projekts betragen 15'216'800 Franken. Diese werden wie folgt finanziert.

Geldgeber	Höhe in Mio. Franken	In % der Gesamtsumme
Stadt Winterthur	1,260	8.28
Kanton Zürich	1,260	8.28
Bankhypothek (maximal)	10,310	67.75
Eigenmittel	2,387	15.69
Total	15,217	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 aktuellen Refinanzierungsbedingungen für die Stadt Winterthur für die nächsten 20 Jahre liegen bei maximal 1%. 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 185'255 Franken. Das entspricht durchschnittlichen Kosten von 9'637 Franken pro Jahr.

Jahre	Darlehenshöhe in Franken	Rückzahlung jeweils per 31.12 in Franken	Zinskosten bei einer Refinanzierung von 1 % in Franken
1 bis 6	1'260'240	-	75'614
7	1'260'240	63'012	12'602
8	1'197'228	63'012	11'972
9	1'134'216	63'012	11'342
10	1'071'204	63'012	10'712
11	1'008'192	63'012	10'082
12	945'180	63'012	9'452
13	882'168	63'012	8'822
14	819'156	63'012	8'192
15	756'144	126'024	7'561
16	630'120	126'024	6'301
17	504'096	126'024	5'041
18	378'072	126'024	3'781
19	252'048	126'024	2'520
20	126'024	126'024	1'260
Maximale Kosten in Form von Zinskosten über 20 Jahre			185'255

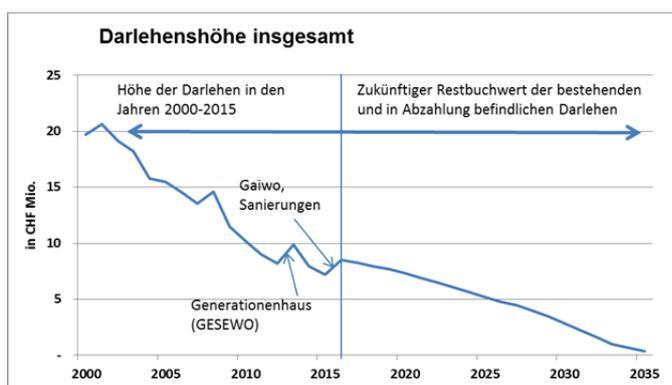
Subventionswirkung im Projekt «Holzlegi II»

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 19 Mietpartien während zwanzig Jahren eine Mietzinsreduktion von insgesamt 666'009 Franken.

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Verbilligung pro Monat in Franken in den Jahren 1-7	Subvention in % der Mietkosten	Verbilligung pro Monat in Franken in den Jahren 8-20	Verbilligung im Total in Franken
2	11	187.00	15.68	110.80	372'979
2½	8	202.00	15.72	119.70	293'030
Gesamte Subventionswirkung über 20 Jahre					666'009

Stellt man diesen Mietzinsreduktionen von 666'009 Franken die Folgekosten des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur von 370'510 Franken gegenüber (2 x 185'255 Franken; vgl. vorgehendes Kapitel), so sind die Folgekosten 296'501 Franken tiefer als die für die Mietenden erzielten Mietzinsvorteile. So gesehen handelt es sich um ein attraktives Modell für alle Beteiligten.

Übersicht städtische Darlehen



Anfangs 2016 betrug die Gesamthöhe der von der Stadt gewährten Darlehen 8,5 Mio. Franken. Die jährliche Rückzahlungshöhe liegt zurzeit bei 0,3 Mio. Franken. Insgesamt ist die Höhe der gewährten Darlehen rückläufig. Es spricht somit auch in dieser Hinsicht nichts gegen die Gewährung dieses Darlehens.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon