

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Gewährung eines grundpfandgesicherten Darlehens von Fr. 1 555 200.00 an die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) für die Sanierung von subventionierten Wohnungen an der Schlosstalstrasse 18, 8406 Winterthur

Antrag:

1. Die von der Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) vorgesehene Sanierung von insgesamt 32 Wohneinheiten an der Schlosstalstrasse 18 in 8406 Winterthur mit budgetierten Baukosten von Fr. 3 990 000.00 und einem künftigen Buchwert von Fr. 7 636 484.40. wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Kantons Zürich im Sinne des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 24. September 1989 (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 für die Sanierung von 24 Wohneinheiten an der Schlosstalstrasse 18 in 8406 Winterthur gestützt auf § 28 Ziff. 11 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 (GO) ein unverzinsliches Darlehen in der Höhe von Fr. 1 555 200.00 als Parallelhypothek zu den entsprechenden Grundpfanddarlehen des Kantons gewährt.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Darlehensvertrag in eigener Kompetenz den Darlehenszusicherungen des Kantons anzupassen. Für den Auszahlungszeitpunkt des Darlehens gelten die kantonalen Bestimmungen.
4. 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 Schuldsumme zurückzuzahlen.
5. 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

Ausgangslage

a) Die Liegenschaft Schlosstalstrasse 18 in Winterthur-Töss stammt aus dem Jahre 1974. Das Gebäude wurde als Alterswohnhaus gemäss einem strengen Grundraster erstellt und verfügte zu seiner Entstehungszeit in den vier Obergeschossen hauptsächlich über Einzimmerwohnungen. Mit Beschluss vom 25. September 1974 gewährte die Stadt Winterthur der gaiwo ein Darlehen von 1 111 900.00 Franken, welches Mitte Mai 2015 vollständig zurückbezahlt worden ist. Mittlerweile sind die meisten Einzimmerwohnungen zu Zweizimmerwohnungen zusammengelegt worden.

b) Die gaiwo hat die Mietenden im Januar 2015 über das Bauvorhaben und die allenfalls zu erwartenden Mietzinsanpassungen informiert. Obwohl der Umbau für betagte Menschen, das Durchschnittsalter beträgt 80 Jahre, belastend ist, wurde dieser positiv aufgenommen. Die Wohnungen wurden bereits bisher nach den Vermietungsgrundsätzen der WBFV vergeben. Das bedeutet, dass viele Mieter und Mieterinnen über sehr bescheidene Einkommen und Vermögen verfügen bzw. nur von der AHV/IV leben. Um die Mietzinsanpassungen möglichst moderat zu gestalten, sind die Darlehen von der Stadt Winterthur und dem Kanton Zürich wichtig.

c) Abgesehen vom guten Zustand der Bausubstanz und den gestalterischen Qualitäten des Hauses weisen verschiedene Bereiche, wie Teile der Gebäudehülle oder die düsteren und trostlos wirkenden Korridore, einen dringenden Erneuerungsbedarf auf. Daher ist eine Gesamtsanierung notwendig.

d) Gemäss kantonalem Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums (WBFG) fördern Kanton und Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen (§ 1). 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). Bei der Vermietung von Wohnungen, die in den Genuss von Darlehen der Wohnbauförderung kommen, gilt, dass diese nur an Personen vermietet werden dürfen, die schon seit mindestens zwei Jahren den Wohnsitz in Winterthur haben.

Gemäss Vorabklärung der Fachstelle Wohnbauförderung im Amt für Wirtschaft und Arbeit der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich vom Februar 2015 gilt das Projekt «Schlosstalstrasse 18» als subventionsfähig.

Projektbeschreibung

Die vorgesehene Gesamtsanierung löst Baukosten von rund Fr. 3 990 000.00 aus. Zusätzlich ist auf dem Dach der Einbau einer Solaranlage in der Höhe von Fr. 157 896.00 geplant.

Die Gebäudesanierung wird in drei Teilprojekte gegliedert:

1. Sanierung der Fassade, Fenster, Dach- und Kellerdämmung sowie der öffentlich zugänglichen Räume
2. Zusammenbau der 3-Zimmerwohnungen, Aufsplitterung der 4-Zimmerwohnung in eine 1 ½ - und 2-Zimmer-Wohnung.
3. Allgemeine Sanierungsarbeiten, Waschküche.

Heute sind alle Wohnungen bis auf eine Ausnahme subventioniert. Künftig sollen es nur die 24 2-Zimmerwohnungen sein. Die vier künftigen 3-Zimmerwohnungen sowie die vier verbleibenden 1½-Zimmerwohnungen sollen nicht mehr subventioniert werden.

Eckdaten des Projekts

Mit der geplanten Gesamtsanierung werden an der Schlosstalstrasse 18 insgesamt 32 Wohneinheiten mit einem künftigen Buchwert von rund 7,8 Mio. Franken erstellt. Davon sollen, wie schon erwähnt, 24 subventioniert werden, damit diese vergünstigt vermietet werden können. Diese 2-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Fläche von 55 m² und sind für ältere und allenfalls behinderte Personen vorgesehen. Die voraussichtliche monatliche Nettomiete beträgt Fr. 1043.00, mit Subventionierung Fr. 854.00.

Daneben gibt es noch weitere Wohnungstypen wie 1½-Zimmer- oder 3 Zimmer-Wohnungen, die jedoch die Voraussetzungen für eine Subventionierung nicht erfüllen.

Terminplan

Mit der Sanierung des Gebäudes wurde bereits im Juli 2015 begonnen. Anfangs Dezember 2015 sollen die Wohnungen wieder bezugsbereit sein. Die gaiwo beabsichtigt, das Projekt auch ohne zinslose Darlehen von Stadt und Kanton zu realisieren. Dies hätte jedoch zur Folge, dass dann keine subventionierten Wohnungen angeboten werden könnten und dies zu Lasten der jetzigen Bewohnenden ginge. Das wäre für Mieter und Mieterinnen, die auf Ergänzungsleistungen von Bund und der Stadt Winterthur angewiesen sind, existenzgefährdend. Die Mieten wären für diese Bewohnenden nicht mehr tragbar, und sie wären gezwungen, ein neues Zuhause suchen.

Berechnung der Darlehenshöhe

a) 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

Somit ergibt sich für die 24 subventionierten Wohneinheiten (2-Zimmerwohnungen) eine Punktezahl von 144. Für die im nicht subventionierten Bereich erstellten vier 1½- und vier 3-Zimmerwohnungen eine Punktezahl von 52.

b) 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 53 400.00 Franken anerkannt. Dies gilt auch für Gesamtsanierungen. Somit ergeben sich für das vorliegende Projekt Schlosstalstrasse 18 folgende anerkannte Gesamtinvestitionskosten für den subventionierten Wohnungsbau:

$$144 \times \text{Fr. } 53\,400.00 = \text{Fr. } 7\,689\,600.00.$$

Dazu kommen die Gesamtinvestitionskosten für die nicht subventionierten Wohnungen:

$$52 \times \text{Fr. } 53\,400.00 = \text{Fr. } 2\,776\,800.00.$$

Das führt zu anerkannten Gesamtinvestitionskosten von insgesamt Fr. 10 466 400.00. Der künftige Buchwert liegt jedoch mit Fr. 7 794 380.00 deutlich unter diesem Betrag. Bei Neubauten sowie Gesamtsanierungen werden höchstens 20 % der pauschalisierten Investitionskosten, vorliegend Fr. 7 689 600.00, als Darlehen gewährt (§ 7 WBFV), was einem Betrag von Fr. 1 537 920.00 entspricht. Im vorliegenden Gesuch werden aber nur gut 75 % der möglichen Subventionen (20 % von Fr. 10 466 400.00) beantragt.

Finanzierung des Projekts

Der künftige Buchwert des Sanierungsprojekts beträgt Fr. 7 636 484 40. Hinzu kommen noch die Kosten für die Solaranlage von Fr. 157 896.00. Diese insgesamt Fr. 7 794 380.00 werden wie folgt finanziert:

Geldgeber	Höhe in Franken	In % der Gesamtsumme
Stadt Winterthur	1 555 200	19,96
Kanton Zürich	1 555 200	19,96
Hypothek bestehend (AXA)	1 595 000	20,46
Axa-Winterthur	389 600	4,99
Eigenmittel	2 699 380	34,63
Total	7 794 380	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 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 Fr. 244 166.00. Das entspricht durchschnittlichen Kosten von Fr. 12 208.00 pro Jahr.

Jahre	Darlehenshöhe in CHF	Rückzahlung jeweils per 31.12 in CHF	Zinskosten bei einer Refinanzierung von 1% in CHF
1 bis 7	1'555'200		108'864
7	1'555'200	77'760	15'552
8	1'477'440	77'760	14'774
9	1'399'680	77'760	13'997
10	1'321'920	77'760	13'219
11	1'244'160	77'760	12'442
12	1'166'400	77'760	11'664
13	1'088'640	77'760	10'886
14	1'010'880	77'760	10'109
15	933'120	155'520	9'331
16	777'600	155'520	7'776
17	622'080	155'520	6'221
18	466'560	155'520	4'666
19	311'040	155'520	3'110
20	155'520	155'520	1'555
Total Zinskosten über 20 Jahre			244'166

Da einige Mietende auch in den Genuss von städtischen Gemeindegzuschüssen für Mieten kommen, reduzieren sich durch die Mietzinsverbilligung allenfalls diese Zuschüsse oder entfallen sogar vollständig.

Subventionswirkung im Projekt Schlosstalstrasse 18

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 betroffenen 24 Wohnungen während zwanzig Jahren eine Mietzinsreduktion von rund 838 253.00 Franken.

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Verbilligung pro Monat in Fr. in den Jahren 1-7	Subvention in % der Mietkosten	Verbilligung pro Monat in Fr. in den Jahren 8-20	Verbilligung im Total in Fr.
2	24	189	18,1	113	838 253

Stellt man diesen Mietzinsreduktionen von Fr. 838 253 die Folgekosten des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur von rund Fr. 488 333.00 gegenüber (2 x Fr. 244 166.00), so ist die Differenz rund Fr. 350 000.00 tiefer als die für die Mietenden erzielten Mietzinsvorteile. So gesehen handelt es sich für alle Beteiligten um ein attraktives Modell, insbesondere auch für die Stadt Winterthur.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder