

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Gewährung eines grundpfandgesicherten Darlehens von Fr. 1 231 200 an die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) für die Sanierung von subventionierten Wohnungen an der Büelhofstrasse 29, 8405 Winterthur

Antrag:

1. Die von der Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) vorgesehene Sanierung von insgesamt 42 Wohneinheiten an der Büelhofstrasse 29 in 8405 Winterthur mit budgetierten Baukosten von Fr. 3 926 000.00 und einem künftigen Buchwert von Fr. 7 892 772.30 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 (WBFV) 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 19 Wohneinheiten an der Büelhofstrasse 29 in 8405 Winterthur gestützt auf § 28 Ziff. 11 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 (GO) ein unverzinsliches Darlehen in der Höhe von Fr. 1 231 200.00 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 Schuldsomme 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 Büelhofstrasse 29 in Winterthur Seen stammt aus dem Jahre 1974. Das Gebäude wurde als Alterswohnhaus auf einem strengen Grundraster erstellt und verfügte in den vier Obergeschossen hauptsächlich über Einzimmerwohnungen. Mit Beschluss vom 25. September 1974 gewährte die Stadt der gaiwo ein Darlehen von Fr. 1 226 400, das Mitte Mai 2015 vollständig zurückbezahlt worden ist. Mittlerweile sind die meisten Einzimmerwohnungen zu Zweizimmerwohnungen zusammengelegt worden.
- b) Die gaiwo hat die Mieterinnen und Mieter 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.
- c) 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.
- d) Abgesehen vom guten Zustand der Bausubstanz und den gestalterischen Qualitäten des Hauses weisen jedoch verschiedene Bereiche, wie Teile der Gebäudehülle oder die düsteren und trostlos wirkenden Korridore, einen dringenden Erneuerungsbedarf auf. Daher ist eine Gesamt-sanierung notwendig.
- e) 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 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 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 «Büelhofstrasse 29» als subventionsfähig.

Projektbeschreibung

Die vorgesehene Gesamt-sanierung löst Baukosten von rund Fr. 3 926 000.00 aus. Zusätzlich ist ein Einbau neuer Wohnungen im Erdgeschoss in der Höhe von Fr. 1 523 000.00 geplant.

Die Gebäudesanierung wird in vier Teilprojekte gegliedert:

1. Umbau Erdgeschoss (Einbau von vier neuen 2-Zimmerwohnungen, neue Sitzplätze und Velounterstand/Container) und Untergeschoss (Waschsalon und Trocknungsräume)
2. Sanierung der Gebäudehülle (u.a. Ersatz der Fenster, Lamellenstoren, Fassade, Eingangsbereich); Zusammenlegung von Wohnungen im 1. - 4.OG (u.a. Wanddurchbruch, neue Küchen, Bodenbeläge)
3. Neugestaltung der Korridore, Sanierung des Lifts und Treppenhauses (u.a. Beleuchtung, Bodenbeläge, Beschriftungen, Liftanlage).

Künftig sollen 19 2-Zimmerwohnungen subventioniert werden. Bei den restlichen neun 2-Zimmerwohnungen, zehn 1½-Zimmerwohnungen und vier 3-Zimmerwohnungen ist vorgesehen, diese ohne staatliche Leistung zu vermieten.

Eckdaten des Projekts

Mit dem Projekt Gesamtsanierung Büelhofstrasse 29 werden insgesamt 42 Wohneinheiten mit einem künftigen Buchwert von rund Fr. 9,40 Mio. erstellt. Davon sollen, wie bereits erwähnt, 19 subventioniert werden, damit diese vergünstigt vermietet werden können. Diese 2-Zimmerwohnungen verfügen über eine Fläche von 55 – 57 m² und sind für ältere und allenfalls behinderte Personen vorgesehen. Die voraussichtliche monatliche Nettomiete beträgt Fr. 1010.00, mit Subventionierung Fr. 821.00.

Nebst den erwähnten Wohnungen sind noch weitere Wohnungstypen wie 1½-Zimmer- oder 3-Zimmer-Wohnungen geplant, die jedoch die Voraussetzungen für eine Subventionierung nicht erfüllen.

Terminplan

Mit der Sanierung des Gebäudes wurde bereits im Juli 2015 begonnen. Anfangs Dezember 2015 oder Januar 2016 sollen die Wohnungen wieder bezugsbereit sein. Die gaiwo beabsichtigt, das Projekt auch ohne zinslose Darlehen von Stadt und Kanton zu realisieren. Sie könnte dann allerdings keine subventionierten Wohnungen anbieten, was 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 müssten in letzter Konsequenz 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

Für die Liegenschaft an der Büelhofstrasse 29 ergibt sich somit für die 19 subventionierten 2-Zimmerwohnungen eine Punktezah von 114. Für die im nicht subventionierten Bereich erstellten 1½-Zimmer-, 2-Zimmer und 3-Zimmerwohnungen eine Punktezah von 139.

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 sind das pro Punkt 53 400.00 Franken. Dies gilt auch für Gesamtsanierungen. Somit ergeben sich für das Projekt Büelhofstrasse 29 folgende anerkannte Gesamtinvestitionskosten für den subventionierten Wohnungsbau:

$$114 \times \text{Fr. } 53\,400.00 = \text{Fr. } 6\,087\,600.00.$$

Dazu kommen die Gesamtinvestitionskosten für die nicht subventionierten Wohnungen:

$$139 \times \text{Fr. } 53\,400.00 = \text{Fr. } 7\,422\,600.00.$$

Das führt zu anerkannten Gesamtinvestitionskosten von Fr. 13 510 200.00. Der nach der Gesamtsanierung künftige Buchwert liegt mit Fr. 9 415 921.00 deutlich unter diesem Betrag. Bei Neubauten sowie Gesamtsanierungen werden höchstens 20 % der pauschalisierten Investitionskosten, vorliegend Fr. 6 087 600.00, als Darlehen gewährt (§ 7 WBFV). Dies entspricht einem Be-

trag von Fr. 1 217 520.00. Im vorliegenden Gesuch werden aber nur rund 50 % der möglichen Subventionen (20 % von Fr. 13 510 200.00) beantragt.

Finanzierung des Projekts

Der künftige Buchwert des Sanierungsprojekts beträgt Fr. 7 892 772.30. Hinzu kommen noch die Kosten für den Einbau neuer Wohnungen im Erdgeschoss in der Höhe von Fr. 1 523 149.00. Diese insgesamt Fr. 9 415 921.30 werden wie folgt finanziert.

Geldgeber	Höhe in Franken	In % der Gesamtsumme
Stadt Winterthur	1 231 200	13,08
Kanton Zürich	1 231 200	13,08
Hypothek bestehend (AXA)	1 700 000	18,05
Axa-Winterthur	2 737 600	29,07
Eigenmittel	2 515 921	26,72
Total	9 415 921	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 für die Stadt Winterthur über die nächsten zwanzig Jahre Gesamtkosten von rund Fr. 193 298.00. Dies entspricht durchschnittlichen Kosten von Fr. 9665.00 pro Jahr.

Jahre	Darlehenshöhe in CHF	Rückzahlung jeweils per 31.12 in CHF	Zinskosten bei einer Refinanzierung von 1% in CHF
1 bis 7	1'231'200		86'184
7	1'231'200	61'560	12'312
8	1'169'640	61'560	11'696
9	1'108'080	61'560	11'081
10	1'046'520	61'560	10'465
11	984'960	61'560	9'850
12	923'400	61'560	9'234
13	861'840	61'560	8'618
14	800'280	61'560	8'003
15	738'720	123'120	7'387
16	677'160	123'120	6'771
17	615'600	123'120	6'156
18	554'040	123'120	5'540
19	492'480	123'120	4'925
20	430'920	123'120	4'310
Total Zinskosten über 20 Jahre			193'298

Da einige Mieterinnen oder Mieter in den Genuss der städtischen Gemeindegzuschüsse für Mieten kommen, reduzieren sich allenfalls durch die Mietzinsverbilligung solche Zuschüsse oder sie entfallen sogar vollständig.

Subventionswirkung im Projekt Büelhofstrasse 29

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 Mietenden während der Dauer von zwanzig Jahren eine Mietzinsreduktion von insgesamt rund 663 617.00 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	19	189	18.7	113	663 617

Stellt man diesen Mietzinsreduktionen von Fr. 663 617.00 die Folgekosten des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur von rund Fr. 386 597.00 gegenüber (2 x Fr. 193 298.00), so ist die Differenz mit rund Fr. 277 000.00 tiefer als die für die Mietenden erzielten Mietzinsvorteile. So gesehen handelt es sich um ein attraktives Modell für alle Beteiligten, 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