

An den Grossen Gemeinderat
(zuhanden der Volksabstimmung)

Winterthur

Kommunale Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum»:
Umsetzungsvorlage und Gegenvorschlag

Anträge:

A) Umsetzung der Volksinitiative

1. Die kommunale Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum» wird mit einem XI. Nachtrag zur Gemeindeordnung vom 26. November 1989 wie folgt umgesetzt:

Vierter Teil: Der Stadtrat und die Stadtverwaltung

E. Kommunale Anstalt (neu)

§ 48^{bis} (neu) *Stiftung zur Förderung und Erhaltung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum*

¹Die «Stiftung zur Förderung und Erhaltung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Winterthur» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Der Sitz der Stiftung ist in Winterthur.

²Die Stiftung bezweckt die Förderung und Erhaltung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur. Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

³Die Stadt Winterthur widmet der Stiftung ein Vermögen (Stiftungskapital) von mindestens 10 Millionen Franken.

⁴Die Organe der Stiftung sind:

- a. der Stiftungsrat,
- b. die Revisionsstelle.

⁵Der Stadtrat wählt die Mitglieder des Stiftungsrates und setzt die Revisionsstelle ein.

⁶Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Stadtrates.

⁷Der Grosse Gemeinderat erlässt die Stiftungsurkunde.

2. Der Beschluss gemäss Ziffer A) 1. wird der Volksabstimmung mit der Empfehlung zur Ablehnung unterbreitet.

B) Gegenvorschlag

1. Der Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum» wird im Sinne eines Gegenvorschlags folgender Beschluss gegenübergestellt:
 - 1.1. Es wird ein Rahmenkredit I im Umfang von 5 Millionen Franken befristet auf 10 Jahre zulasten der Laufenden Rechnung bewilligt, aus welchem gemeinnützigen Wohnbauträgern für Massnahmen, die zu einer quantitativen Erhöhung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur führen, Abschreibungsbeiträge ausgerichtet werden.
 - 1.2. Es wird ein Rahmenkredit II im Umfang von 5 Millionen Franken befristet auf 10 Jahre 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.
 - 1.3. Aus dem Rahmenkredit I werden jährlich mindestens 500 000 Franken in die Laufende Rechnung eingestellt.
 - 1.4. Aus dem Rahmenkredit II werden jährlich mindestens 500 000 Franken in das Investitionsprogramm des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt.
 - 1.5. Der Stadtrat bewilligt die Ausrichtung der einzelnen Beiträge und Darlehen (Objektkredite).
 - 1.6. Der Stadtrat erlässt ein Reglement, welches die Beitragsbedingungen sowie die Rückzahlungsmodalitäten der zinslosen Darlehen festlegt.
2. Der Beschluss gemäss Ziffer B) 1. wird der Volksabstimmung mit der Empfehlung zur Annahme unterbreitet.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Mit Stadtratsbeschluss vom 4. April 2012 wurde das Zustandekommen der am 14. März 2012 eingereichten Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum» festgestellt. Der Grosse Gemeinderat hat mit Beschluss vom 5. November 2012 die Gültigkeit der Initiative festgestellt und den Stadtrat mit der Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage beauftragt.

Die Analyse des Wohnungsmarkts Winterthur zeigt, dass die durchschnittlichen Mietpreise zwischen 2005 und 2013 je nach Wohnungstyp um 10 bis 12 Prozent gestiegen sind. Gleichzeitig lag der Anteil der von gemeinnützigen Bauträgern erstellten Wohnungen im Zeitraum 2000 bis 2010 bei unter 10 Prozent aller neu erstellten Wohnungen. Seit 2005 hat

der Nachfrage- und Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt Winterthur nachweislich zugenommen.

Vor diesem Hintergrund wird die geforderte Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Winterthur als nachvollziehbar und auch wünschbar erachtet.

Der Wortlaut der Initiative lässt grundsätzlich mehrere Wege zu deren Umsetzung zu. Neben der Gründung einer Stiftung oder einer anderen Trägerschaft kann der Initiativzweck auch in Zusammenarbeit mit bestehenden, gemeinnützigen Wohnbauträgern erreicht werden.

A) Umsetzungsvorlage: Errichtung einer Stiftung

Die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung hat vor allem folgende Vorteile und Nachteile:

Vorteile:

- Die Stiftung wird in der Öffentlichkeit als eigenständige und dauerhafte Institution wahrgenommen («Die Stadt tut etwas!»).
- Die Stiftung zeichnet sich durch kurze Entscheidungswege aus.
- Die Stiftung kann auch für allfällige Legate attraktiv sein.

Nachteile:

- Die Stiftung ist ein relativ aufwändiges Konstrukt mit einer entsprechenden Organisation (Stiftungsrat und Verwaltung für die Bewirtschaftung der Liegenschaften), was mit entsprechenden Kosten verbunden ist, und sie wird erst auf lange Sicht die Grösse für effiziente Abläufe erreichen.
- Eine weitere Stiftung würde die Konkurrenz auf dem ohnehin schon knappen Liegenschaftensmarkt noch zusätzlich anheizen.
- Müsste das Stiftungskapital von 10 Millionen Franken in Form von flüssigen Mitteln eingebracht werden, würde sich das Fremdkapital in der Bestandesrechnung der Stadt entsprechend erhöhen und die Laufende Rechnung würde dauerhaft mit Zinskosten von jährlich rund 250 000 Franken belastet werden. Bei der Einlage in Form von Liegenschaften würde sich das Finanzvermögen um den Buchwert dieser Liegenschaften reduzieren und die betreffende Nettorendite würde für die Stadt entfallen.

B) Gegenvorschlag: Rahmenkredit für Abschreibungsbeiträge und Darlehen

Der Gegenvorschlag möchte die beschriebenen Nachteile der Stiftung umgehen und den Initiativzweck mit der Bereitstellung von zwei Rahmenkrediten erfüllen. Danach sollen gemeinnützigen Bauträgern für Massnahmen, die zu einer quantitativen Erhöhung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur führen, Abschreibungsbeiträge oder zinslose Darlehen ausgerichtet werden. Die beiden Instrumente sollen die Position der gemeinnützigen Bauträger im Immobilienmarkt stärken und sie unterstützen, ihren Liegenschaftenbestand zu erweitern.

Gemeinnützige Bauträger erhalten bei Verkaufsprozessen häufig nicht den Zuschlag für eine Liegenschaft, weil der verlangte Marktpreis ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigt respektive bei der Bezahlung des Marktpreises kein günstiger Wohnraum mehr realisiert werden könnte. Die Abschreibungsbeiträge und zinslosen Darlehen helfen den Gemeinnüt-

zigen, zum Zuge zu kommen. Im Gegensatz zur eher aufwändigen Errichtung einer Stiftung können die Abschreibungsbeiträge und Darlehen rasch wirksam werden.

Eine Umfrage der Stadt beim Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger Winterthur (WBG) hat ergeben, dass die Gewährung von Abschreibungsbeiträgen respektive Darlehen einer eigenständigen Stiftung vorgezogen würde.

Fazit: Mit der Gewährung von Abschreibungsbeiträgen in Kombination mit zinslosen, rückzahlbaren Darlehen kann der Initiativzweck rascher und effektiver, insbesondere mit weniger Initialaufwand, erzielt werden. Zudem sind die finanziellen Folgen zeitlich befristet. Diese Lösung ist deshalb der Gründung einer eigenständigen Stiftung vorzuziehen.

2. Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum»

Mit Stadtratsbeschluss vom 4. April 2012 wurde das Zustandekommen der am 14. März 2012 mit 1853 gültigen Unterschriften eingereichten Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum» festgestellt. Die Initiative in der Form der allgemeinen Anregung hat folgenden Wortlaut:

„Die Unterzeichnenden fordern, dass die Stadt eine Stiftung oder eine andere geeignete Trägerschaft errichtet mit dem Zweck, in der Stadt Winterthur den nicht renditeorientierten Bau von Wohnungen und Gewerberäumen zu fördern. Die Stiftung soll – auch in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern – Liegenschaften erwerben und diese nach den Grundsätzen der Kostenmiete zur Verfügung stellen. Die Stiftung orientiert sich dabei auch an ökologischen Kriterien wie Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Stiftung soll mit einem Grundkapital von mindestens SFr. 10 Mio. ausgestattet werden. Ein vom Gemeinderat zu beschliessender Erlass soll das Nähere regeln.

Begründung:

In Winterthur muss Wohnen für alle möglich und erschwinglich sein. Die Wohnkosten sind jedoch bereits heute der grösste Posten in einem Haushaltbudget – und immer mehr Winterthurerinnen und Winterthurer haben Schwierigkeiten eine Wohnung zu finden, welche für sie finanziell tragbar ist. Die unaufhörlich steigenden Miet- und Immobilienpreise sind zudem Gift für die Wirtschaft: wer viel Miete zahlt, kann sich weniger leisten, und dieses Geld fehlt somit dem Konsum und damit dem Gewerbe. Die Mietpreise beeinflussen auch die Zusammensetzung der Bevölkerung in den Quartieren. Eine gute Durchmischung ist jedoch Voraussetzung für eine funktionierende und lebenswerte Stadt.

Die Stadt Winterthur soll sich deshalb zum Ziel setzen, preiswerten Wohn- und Gewerberaum zu erhalten und zu schaffen. Das eingesetzte Stiftungs-Kapital soll dazu verwendet werden, einer wachsenden Zahl Wohnungssuchender erschwingliche Mietzinse zu ermöglichen. Die Stiftung kann – auch in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche der kostendeckenden Miete verpflichtet und allen zugänglich sind – Liegenschaften und Bauland erwerben und nach dem Prinzip der Kostenmiete zur Verfügung stellen. Die Liegenschaften werden dadurch der Renditeorientierung und der Spekulation entzogen und nicht-gewinnorientiert bewirtschaftet.“

Der Grosse Gemeinderat hat mit Beschluss vom 5. November 2012 die Gültigkeit der Initiative festgestellt und den Stadtrat mit der Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage beauftragt. In der entsprechenden Weisung GGR-Nr. 2012/081 vom 22. August 2012 wurden diverse Grundlagen zum Wohnungswesen in Winterthur und erste Ansatzpunkte für die Umsetzung der Vorlage aufgezeigt.

Der Wortlaut der Initiative lässt grundsätzlich mehrere Wege zur Umsetzung der Initiative zu. Neben der Gründung einer Stiftung können auch andere Trägerschaften als Gefäss gewählt werden. Zudem kann der Initiativzweck auch in Zusammenarbeit mit bestehenden, gemeinnützigen Wohnbauträgern erreicht werden (z.B. durch die Beteiligung am Kapital).

Der Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger Winterthur (WBG) hat sein Interesse an der Mitarbeit an der Umsetzungsvorlage angemeldet und seine Überlegungen in einem Positionspapier dargelegt. Mögliche Umsetzungsvarianten wurden deshalb mit der Präsidentin des WBG Winterthur diskutiert, und es wurde eine Umfrage bei den angeschlossenen Mitgliedern des WBG durchgeführt. Diese hat ergeben, dass die Gewährung von Abschreibungsbeiträgen respektive Darlehen einer eigenständigen Stiftung vorgezogen würde. Der Vorschlag einer städtischen Beteiligung am Kapital bestehender Genossenschaften wurde dagegen als kaum wirkungsvoll erachtet. Ebenso wurde eine Vernehmlassung beim Initiativkomitee durchgeführt.

Der Stadtrat hat die Vor- und Nachteile der möglichen Umsetzungsinstrumente eingehend gegeneinander abgewogen und beschlossen, der Umsetzung der Initiative (Gründung einer Stiftung) einen Gegenvorschlag (Rahmenkredite für Abschreibungsbeiträge und zinslose Darlehen) gegenüberzustellen.

3. Analyse des Immobilienmarktes Winterthur

In der Weisung GGR-Nr. 2012/081 vom 22. August 2012 wurden diverse Grundlagen zum Wohnungswesen in Winterthur erarbeitet. Die wichtigsten Erkenntnisse werden nachfolgend mit aktualisierten Daten aufgeführt. Für die vollständigen Ausführungen wird auf die zitierte GGR-Weisung sowie die «Analyse Wohnungsmarkt Winterthur» in der Beilage verwiesen.

- **Kriterium «günstige» Wohnungen:**
Das Kriterium «günstige» Wohnungen kann in Relation zum jeweiligen Marktpreisniveau (durchschnittliche Angebotsmiete in der betreffenden Gemeinde in Franken pro Quadratmeter Wohnfläche) verstanden werden. Als «günstig» können Mietangebote betrachtet werden, welche die Durchschnittsmiete um einen bestimmten Prozentsatz unterschreiten. Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) verfolgt beispielsweise eine Zielmiete von 15 bis 25 Prozent unter Markt.
- **Wohnungsbestand in Winterthur:**
In der Stadt Winterthur bestanden per 2012 rund 51 000 Wohneinheiten. Mit mehr als zwei Dritteln respektive knapp 35 000 Einheiten entfällt die Mehrheit davon auf Mietwohnungen (68.5 %). Der Mietwohnungsanteil liegt damit im kantonalen Vergleich (65.8 %) leicht über dem Durchschnitt, jedoch deutlich tiefer als in der Stadt Zürich (80 %).
- **Bestand an gemeinnützigen Wohnungen:**
Gegenwärtig befinden sich in Winterthur gut 6000 Wohnungen in den Händen gemeinnütziger Wohnbauträger. Gemessen am Total der Mietwohnungen (34 800) macht der

gemeinnützige Wohnungsanteil rund 17 Prozent aus. In der Stadt Zürich beträgt der Anteil rund 21 Prozent.

- **Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus:**
Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat in den vergangenen Jahren im Kanton Zürich stetig abgenommen und es ist zu erwarten, dass er tendenziell weiter zurückgehen wird. Der Anteil der von gemeinnützigen Bauträgern erstellten Wohnungen lag im Zeitraum 2000 bis 2010 bei unter 10 Prozent aller neu erstellten Wohnungen. (Ausnahme Stadt Zürich, wo seit 1990 eine Zunahme auf 20 % zu verzeichnen ist).
- **Entwicklung der Wohnungsmieten:**
Zurzeit werden in Winterthur Mietwohnungen im Mittel zu Fr. 225 pro m² und Jahr angeboten. 2005 lag die durchschnittliche Angebotsmiete noch bei rund Fr. 200 pro m² und Jahr, was eine Preissteigerung für den Quadratmeter Wohnfläche von 12 Prozent innerhalb von sechs Jahren bedeutet. Die gleiche Entwicklung zeigt sich auch bei den Mieten für durchschnittliche 4-Zimmer-Wohnungen, die von etwas unter Fr. 1500 netto pro Monat im Jahr 2005 auf rund Fr. 1650 im Jahr 2012/2013 gestiegen sind. Die Preissteigerungen sind einerseits eine Folge der steigenden Nachfrage und der Attraktivität der Stadt Winterthur und andererseits auf Qualitätserhöhungen und grössere Wohnungen zurückzuführen, welche die hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre mit sich brachte. Zum Vergleich: Die Stadt Zürich hat im selben Zeitraum eine Mietpreissteigerung von 17 % erfahren, während die schweizweite Preisentwicklung etwa 3 % betrug.
- **Mieten gemeinnütziger Wohnbauträger:**
Im Gegensatz zu Renditeobjekten fallen die Mietzinssteigerungen bei gemeinnützigen Wohnungen aufgrund der Verpflichtung zur Kostenmiete deutlich geringer aus.
- **Gewerbemieten:**
Die Mietpreise für Gewerbeflächen schwankten in den vergangenen Jahren je nach Grösse, Standard und Lage erheblich, sodass keine abschliessende Aussage zur Lage auf dem Gewerbeflächenmarkt gemacht werden kann.
- **Baukosten und Landpreise:**
Bezahlbarer Wohnraum hat wesentlich mit den Baukosten zu tun. In der Regel verursachen beim Mietwohnungsbau die Baukosten 75 bis 85 Prozent der Anlagekosten. Der Rest wird durch die Höhe des Landpreises bestimmt. Für die Baukosten sind die Grösse, der Standard und der Komfort der Wohnung massgebend. Während die Baukosten weitgehend von der Bauherrschaft selbst gesteuert werden können, stellen die Landpreise in der Regel eine vom Markt vorgegebene Grösse dar. Das heisst, ein gemeinnütziger Wohnbauträger, der nicht über eigene Landreserven verfügt, muss diese extern zu entsprechenden Marktkonditionen beschaffen. Der (hohe) Landpreis findet Eingang in die Selbstkosten und treibt damit die Mietpreise in die Höhe.

4. Umsetzungsvorlage: Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung

Die Volksinitiative verlangt die Errichtung einer Stiftung oder einer anderen geeigneten Trägerschaft mit dem Zweck, in der Stadt Winterthur den nicht renditeorientierten Bau von Wohnungen und Gewerberäumen zu fördern.

Angelehnt an die Stiftung PWG – Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich – wird für die vorgesehene Stiftung die Rechtsform der öffentlich-rechtlichen Stiftung vorgeschlagen.

Alternativ zur öffentlich-rechtlichen Stiftung sind im Grundsatz auch die privatrechtliche Stiftung, die Genossenschaft und die Aktiengesellschaft als Rechtsform denkbar. Mit diesen Gesellschaftsformen sind jedoch Nachteile verbunden:

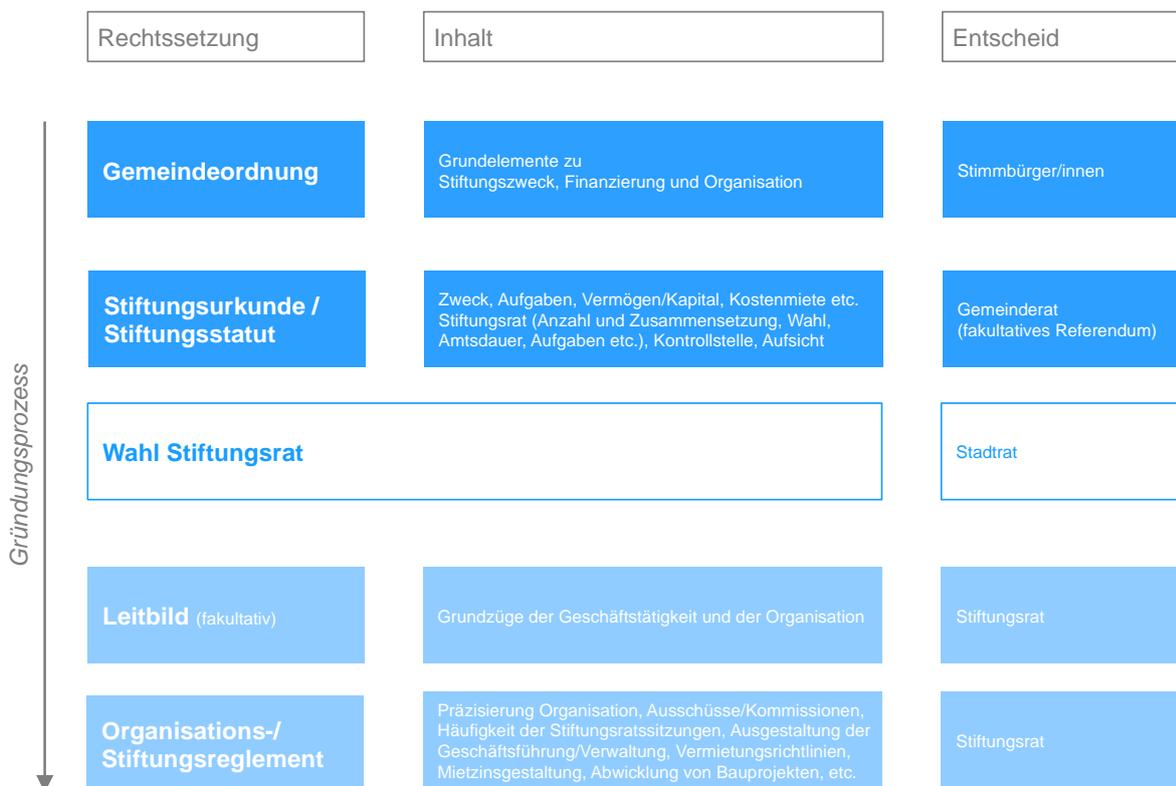
- Bei der privatrechtlichen Stiftung (Art. 80 ff. ZGB) sind nachträgliche Änderungen der Organisation oder des Zwecks nur unter den engen, gesetzlich vorgesehenen Bedingungen möglich und bedürfen der Genehmigung des Kantons.
- Bei der Genossenschaft passen die Mindestzahl von sieben Genossenschaftlern und das variable Grundkapital nicht zur alleinigen Trägerschaft der Stadt Winterthur.
- Die Aktiengesellschaft schliesslich benötigt als Gründungsvoraussetzung mindestens drei Aktionäre. Zudem passt der geforderte gemeinnützige Zweck nicht zu einer Aktiengesellschaft.

Die genannten Rechtsformen werden daher vom Stadtrat als weniger geeignet erachtet.

4.1 Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung

Die öffentlich-rechtliche Stiftung bildet im Kanton Zürich eine Unterform der öffentlich-rechtlichen Anstalt im Sinne von § 15a des Gemeindegesetzes (GG). Bei der Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung wird ein Vermögen (Stiftungskapital) einem bestimmten Zweck (Stiftungszweck) gewidmet. Die öffentlich-rechtliche Stiftung hat eine mit der privatrechtlichen Stiftung vergleichbare Organisation und steht unter der Aufsicht der Trägergemeinde. Im Unterschied zur privatrechtlichen Stiftung kann die öffentlich-rechtliche Stiftung von der Trägergemeinde freier ausgestaltet und nachträglich angepasst werden. Die Errichtung der Stiftung erfolgt in einem zweistufigen Rechtssetzungsverfahren: Die Grundelemente der Stiftung (Stiftungszweck, Finanzierung und Organisation) sind in der Gemeindeordnung (GO) zu verankern und unterliegen somit der Volksabstimmung (§ 8 Abs. 1 Ziff. 1 GO). Die konkrete Ausgestaltung der Stiftung erfolgt in der Stiftungsurkunde, welche in der Form eines formellen Gesetzes vom GGR zu erlassen ist.

Zur Konstituierung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung sind folgende Schritte notwendig:



4.2 Nachtrag Gemeindeordnung

Die zu errichtende Stiftung steht in Zusammenhang mit den Aufgaben von Stadtrat und Stadtverwaltung, welche im vierten Teil der Gemeindeordnung (§§ 39 bis 48) geregelt werden. Die Gemeindeordnung soll deshalb in diesem Teil mit einem neuen Titel «E. Kommunale Anstalt» und einem neuen § 48^{bis} mit dem Randtitel «Stiftung zur Förderung und Erhaltung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum» ergänzt werden.

Der neue Paragraph enthält dabei in sieben Absätzen die folgenden Regelungen:

Absatz 1: Rechtsform

Als Rechtsform wird eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Winterthur vorgeschlagen. Diese Rechtsform bietet, wie vorstehend ausgeführt, am besten Gewähr, dass die eingebrachten Mittel und die erwirtschafteten Erträge im Sinne des Stiftungszwecks verwendet werden.

Absatz 2: Stiftungszweck

Der Stiftungszweck ergibt sich aus dem Wortlaut der Volksinitiative. Danach soll die Stiftung der Förderung und Erhaltung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur dienen. Zudem soll sie gemeinnützig sein und keine Gewinnabsichten verfolgen.

Die konkrete Ausgestaltung des Stiftungszwecks bzw. die nähere Umschreibung ihrer Aufgaben, wie namentlich der Erwerb von Liegenschaften, die Verpflichtung zur Kostenmiete und allfällige weitere Vorgaben, erfolgt in der Stiftungsurkunde.

Absatz 3: Stiftungsvermögen

Die Stadt Winterthur widmet der Stiftung ein Vermögen (Stiftungskapital) von mindestens 10 Millionen Franken. Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Im Hinblick auf die Wirksamkeit der Stiftung ist wesentlich, in welcher Form die vorgesehene Kapitaleinlage getätigt werden kann.

Einlage von Liegenschaften (Sacheinlage):

Die Einbringung von Liegenschaften stellt angesichts des angespannten Immobilienmarkts ein sehr wirkungsvolles Instrument dar. Dabei bieten Bauland (auch über Einzonungen) und Entwicklungsliegenschaften das grösste Potenzial zur Schaffung preisgünstiger Wohn- und Nutzflächen.

Mögliche Grundstücke im Eigentum der Stadt sind beispielsweise:

- Areale Vogelsang, Maienried und Busdepot Deutweg: Die Areale eignen sich für eine Wohn- und zum Teil auch Gewerbenutzung. Sie befinden sich jedoch aktuell in Vergabe an bestehende Genossenschaften. Die Zustimmung der zuständigen städtischen Instanzen (SR, GGR) vorausgesetzt, werden sie für die Einlage in die Stiftung nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Grosse Zeughauswiese: Das Land eignet sich für Wohn- und Gewerbenutzung. Es befindet sich heute in der Zone für öffentliche Bauten, weshalb vorgängig eine Umzonung notwendig ist.
- Kleine Zeughauswiese: Das Land eignet sich für Wohn- und Gewerbenutzung. Es befindet sich heute in der Zone für öffentliche Bauten, weshalb vorgängig eine Umzonung notwendig ist. Nachdem der Verkauf und die Umzonung in der Abstimmung vom 22.09.2013 abgelehnt wurden, steht das Land wieder zur Disposition.
- Reservezone in Gotzenwil: Das Land eignet sich für eine Wohnnutzung. Nachdem allerdings die Kulturlandinitiative in der kantonalen Volksabstimmung angenommen worden ist, hat der Stadtrat beim Kanton die Entlassung aus dem Siedlungsgebiet beantragt (vgl. SR.13.538-1 vom 22.05.2013). Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Land zukünftig nicht mehr bebaubar sein wird.
- Gewerbeland an der Taggenbergstrasse: Das Land eignet sich für eine gewerbliche Nutzung. Derzeit finden Verhandlungen mit Interessenten für die Realisierung eines Gewerbehäuses statt.
- Reservezone Rosenberg: Das Areal eignet sich für eine gewerbliche Nutzung. Vorgängig ist eine Umzonung notwendig.
- Industrieland an der Frauenfelder-, Holzwingert- und Friedhofstrasse: die Areale eignen sich für eine gewerbliche Nutzung und stehen (zum Teil) in Abgabeverhandlungen.
- Mehrfamilienhäuser des Finanzvermögens: Die Stadt besitzt im Finanzvermögen unter anderem zehn grössere Wohnliegenschaften mit insgesamt rund 140 Wohnungen, welche grundsätzlich ins Vermögen der Stiftung übertragen werden könnten. Durch den Kapitalabfluss aus dem Finanzvermögen würden der Stadt jedoch die zugehörigen Miet-

zinseinnahmen und Unterhaltskosten entfallen und die Gewinnspanne entsprechend geschmälert.

- Fokus-Liegenschaften: Denkbar ist auch die Übertragung der im Zuge der Konzentration der Verwaltung im Superblock per 2015 frei werdenden Liegenschaften. Allerdings handelt es sich dabei mehrheitlich um Büronutzungen. Der Umbau in Wohnungen würde deshalb grössere Investitionen zur Folge haben.

Die Einbringung einzelner der genannten Grundstücke in die zu gründende Stiftung ist grundsätzlich möglich, jedoch zum Teil mit Hindernissen verbunden (Umzonungen, laufende Vergabeprozesse). Da die Stadt keine weiteren frei verfügbaren Baugrundstücke besitzt, ist eine Einlage des Stiftungskapitals voraussichtlich in Form von flüssigen Mitteln zu tätigen.

Einlage von flüssigen Mitteln (Bareinlage):

Mit der Einlage von flüssigen Mitteln wird in einem ersten Schritt lediglich die Kapitalbasis gelegt und damit die Möglichkeit für zusätzliche Fremdfinanzierungen geschaffen. Diese reine Finanzierung wird die Stiftung vor die Herausforderung stellen, auf dem Immobilienmarkt günstige Liegenschaften zu erwerben. Angesichts des aktuellen Marktumfelds stellt dies ein eher schwieriges Unterfangen dar. Im Zuge der tiefen Zinsen und der hohen Nachfrage nach Wohnraum sind die Preise von Mehrfamilienhäusern deutlich gestiegen. Die hohe Konkurrenz unter den Bietenden führt dazu, dass gemeinnützige Bauträger häufig nicht den Zuschlag für eine Liegenschaft erhalten, weil der gebotene Marktpreis die Zahlungsbereitschaft der Gemeinnützigen übersteigt.

Absatz 4: Organe der Stiftung

Die Grundzüge der Organisation einer öffentlich-rechtlichen Stiftung sind in der Gemeindeordnung zu regeln. Vorgeschrieben sind mindestens zwei Organe: ein Führungsorgan (Stiftungsrat) und ein Kontrollorgan (Revisionsstelle). Ansonsten kann die Organisation weitgehend frei gestaltet werden. Gefordert wird lediglich, dass sie in Bezug auf den Zweck der Stiftung genügend ist, sowohl für das interne Funktionieren als auch für die externe Vertretung.

Stiftungsrat:

Der Stiftungsrat ist das oberste Führungsorgan der Stiftung und damit für die strategische Betriebsführung und die betriebliche Aufsicht verantwortlich. Zu den Hauptaufgaben zählen insbesondere (keine abschliessende Aufzählung):

- Steuerung der Geschäftstätigkeit der Stiftung,
- Kauf, Tausch und Verkauf von Liegenschaften,
- Aufnahme von Darlehen und Hypotheken,
- Finanzplanung sowie Verabschiedung von Budget, Jahresrechnung und Geschäftsbericht,
- Erlass des internen Rechts (z.B. Organisationsreglement, Vermietungsrichtlinien).

Als Mitglieder des Stiftungsrates kommen ein oder mehrere Mitglieder des Stadtrates und des Grossen Gemeinderates sowie externe Immobilienfachleute in Frage.

Die Zusammensetzung und die Aufgaben des Stiftungsrates werden in der Stiftungsurkunde geregelt.

Revisionsstelle:

Die Revisionsstelle ist das interne Kontrollorgan. Ihre Aufgaben sind im kantonalen Recht (Verordnung über den Gemeindehaushalt, §§ 33 ff. VGH) vorgegeben und beinhalten im Wesentlichen die Prüfung des Rechnungswesens und der Jahresrechnung der Stiftung und die Berichterstattung an den Stiftungsrat und die Aufsichtsstelle (§ 34f VGH). Mit der Kontrollaufgabe kann eine private Revisionsgesellschaft beauftragt werden (§ 35 VGH).

Die Bezeichnung der Revisionsstelle und ihre Aufgaben werden in der Stiftungsurkunde näher konkretisiert.

Geschäftsstelle:

Die weitere Organisation der Stiftung, namentlich die Einsetzung einer Geschäftsstelle für die Bewirtschaftung der Liegenschaften, erfolgt in der Stiftungsurkunde.

Absatz 5: Wahl der Stiftungsorgane

Die Wahl des Stiftungsrats und die Einsetzung der Revisionsstelle soll dem Stadtrat übertragen werden.

Absatz 6: Aufsicht:

Die öffentlich-rechtliche Stiftung steht unter der Aufsicht der Trägergemeinde. Damit sichert sich diese ihre Einflussmöglichkeiten auf die Stiftung. In Anlehnung zur Regelung bei den privatrechtlichen Stiftungen, welche der Gemeinde angehören, soll die Aufsicht dem Stadtrat übertragen werde (Art. 84 ZGB i.V.m. § 6 Abs. 3 Verordnung über die berufliche Vorsorge und das Stiftungswesen).

Die Aufsichtstätigkeit des Stadtrates wird in der Stiftungsurkunde näher geregelt und wird im Wesentlichen folgende Aufgaben umfassen (keine abschliessende Aufzählung):

- Kenntnisnahme von Finanzplanung, Budget, Jahresrechnung und Geschäftsbericht,
- Genehmigung wesentlicher Reglemente,
- Genehmigung wichtiger Sachgeschäfte,
- Auskunfts-, Einsichts- oder Weisungsrechte.

Absatz 7: Stiftungsurkunde (Stiftungsstatut):

Die konkrete Ausgestaltung der Stiftung erfolgt in der Stiftungsurkunde, welche in der Form eines formellen Gesetzes (referendumsfähige Rechtsverordnung gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 6 der Gemeindeordnung) vom Grossen Gemeinderat zu erlassen ist.

Die Stiftungsurkunde regelt insbesondere:

- Den Stiftungszweck und den Aufgabenbereich der Stiftung;
- Das Stiftungsvermögen;
- Die Organisation der Stiftung wie die Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzen des Stiftungsrats, die Bezeichnung und Aufgaben der Revisionsstelle, die Bezeichnung und Aufgaben der Geschäftsstelle;

- Die betrieblichen Grundsätze wie die Verpflichtung zur Kostenmiete, Vermietungsvorschriften, ökologische Kriterien etc.
- Die Stiftungsaufsicht.

Weitergehende Einzelheiten der Organisation werden sinnvollerweise in einem Organisationsreglement festgelegt, das vom Stiftungsrat zu erlassen ist.

4.3 Finanzielle Auswirkungen

Gemäss den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen des neuen Rechnungsmodells HRM2, welche ab 1. Januar 2014 in der Stadt Winterthur als Pilotgemeinde zur Anwendung gelangen, und unter der Voraussetzung, dass es sich bei der zu gründenden Stiftung um eine öffentlich-rechtliche Stiftung handelt, hat die Einlage des Stiftungskapitals von 10 Millionen Franken folgende finanziellen Auswirkungen:

a) Die Einlage des Stiftungskapitals ist – ungeachtet ob sie in Form von Liegenschaften oder in Form flüssiger Mittel erfolgt – als Ausgabe über die Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens zu verbuchen und in der Bestandesrechnung der Stadt (Bilanz) als Beteiligung des Verwaltungsvermögens zu aktivieren. Beteiligungen im Verwaltungsvermögen werden zum Anschaffungswert bilanziert und nicht abgeschrieben.

b) Erfolgt die Einlage des Stiftungskapitals in Form flüssiger Mittel, erhöht sich das Fremdkapital in der Bestandesrechnung der Stadt entsprechend um 10 Millionen Franken. Die Kapitalverzinsung erfolgt zum internen Zinssatz (derzeit 2,5 %) und wird die Laufende Rechnung mit Kapitalfolgekosten von jährlich rund 250 000 Franken belasten, solange die Beteiligung besteht.

c) Bei der unentgeltlichen Übertragung von Liegenschaften an die Stiftung reduziert sich das Finanzvermögen der Stadt um den Buchwert dieser Liegenschaften. Dieser Reduktion steht jedoch die unter lit. a) erwähnte Beteiligung in gleicher Höhe gegenüber. In der Laufenden Rechnung entfallen die mit den betreffenden Liegenschaften verbundenen Mietzins-einnahmen und Unterhaltskosten und damit die entsprechende Nettorendite.

Die einmaligen Kosten zur Gründung und Konstituierung der Stiftung dürften sich nach einer Grobschätzung auf rund 100 000 Franken belaufen (Rechtsdienst, Notariat, Gebühren).

4.4 Wichtige Faktoren für die Wirksamkeit einer Stiftung

- Die Wirksamkeit einer Stiftung zur Schaffung von preisgünstigem Wohn- und Gewerbe- raum wird wesentlich davon abhängen, wie schnell die neue Trägerschaft geeignete Liegenschaften zu tragbaren Preisen erwerben kann. Eine wichtige Starthilfe hierzu wäre eine Einlage des Stiftungskapitals in Form von Liegenschaften, insbesondere in Form von Bauland. Wie vorstehend ausgeführt, sind diese Möglichkeiten aber beschränkt, da die Stadt ihre geeigneten Grundstücke bereits an Genossenschaften abgegeben hat bzw. in Abgabeverhandlungen steht.
- In der langen Frist dürfte die Wirksamkeit auch davon bestimmt werden, inwieweit sich die verantwortlichen Organe geeignete Akquisitionsmöglichkeiten erarbeiten können. Die «richtige» Besetzung von Stiftungsrat und Geschäftsführung wird daher einen weiteren, wichtigen Faktor darstellen.

- Mit einem Grundkapital von 10 Millionen Franken und einer Aufnahme von Fremdkapital im Umfang von 40 Millionen Franken können langfristig rund 120 bis 150 Wohnungen gekauft respektive gebaut werden. Angesichts dieser geringen Grösse ist die Organisation möglichst schlank zu halten und auf die notwendigen Organe zu beschränken (Stiftungsrat, Revisionsstelle). Insbesondere ist der Aufbau einer eigenen kaufmännischen Bewirtschaftung und einer Bauherrenvertretung nicht wirtschaftlich. Aufgaben aus der Bewirtschaftung und Bauherrenvertretung müssten demzufolge zwecks Nutzung von Synergien an bereits bestehende, professionelle Institutionen übertragen werden können. Die operative Bewirtschaftung der Stiftungliegenschaften könnte dem Bereich Immobilien der Stadt Winterthur übertragen werden. Die Führung von Bauprojekten könnte vom Amt für Städtebau und die Akquisition von Liegenschaften von der Stadtentwicklung Winterthur wahrgenommen werden.

4.5 Beurteilung der Stiftung

Die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung hat vor allem folgende Vorteile und Nachteile:

Vorteile:

- Die Stiftung wird in der Öffentlichkeit als eigenständige und dauerhafte Institution wahrgenommen («Die Stadt tut etwas!»).
- Die Stiftung zeichnet sich durch kurze Entscheidungswege aus.
- Die Stiftung kann auch für allfällige Legate attraktiv sein.

Nachteile:

- Die öffentlich-rechtliche Stiftung ist ein relativ aufwändiges rechtliches Konstrukt mit einer entsprechenden Organisation. Die Stiftung benötigt einen Stiftungsrat sowie eine Revisionsstelle und eine Geschäftsführung respektive Verwaltung für die Bewirtschaftung der Liegenschaften, was mit entsprechenden Kosten verbunden ist.
- In Anbetracht des für die Zweckerreichung eher geringen Stiftungskapitals wird die Stiftung kaum, oder erst auf lange Sicht, die kritische Grösse für effiziente Abläufe erreichen. Eine Erhöhung des Stiftungskapitals ist in absehbarer Zukunft aufgrund der finanziellen Lage der Stadt Winterthur kaum möglich.
- Von den bestehenden gemeinnützigen Wohnbauträgern wird befürchtet, dass eine weitere Stiftung die Konkurrenz auf dem ohnehin schon knappen Liegenschaftenmarkt noch zusätzlich anheizen würde.
- Müsste das Stiftungskapital von 10 Millionen Franken in Form von flüssigen Mitteln eingebracht werden, würde sich das Fremdkapital in der Bestandesrechnung der Stadt entsprechend erhöhen und die Laufende Rechnung würde dauerhaft mit Zinskosten von jährlich rund 250 000 Franken belastet werden. Bei der Einlage in Form von Liegenschaften würde sich das Finanzvermögen um den Buchwert dieser Liegenschaften reduzieren und die betreffende Nettorendite würde für die Stadt entfallen.

5. Gegenvorschlag: Rahmenkredite für Abschreibungsbeiträge und Darlehen

Der Gegenvorschlag sieht die Bewilligung von zwei Rahmenkrediten in der Höhe von je 5 Millionen Franken vor mit dem Zweck, den gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaum in Winterthur wie folgt zu fördern:

- a) Mit einem Rahmenkredit I von 5 Millionen Franken zulasten der Laufenden Rechnung für die Gewährung von Abschreibungsbeiträgen.
- b) Mit einem Rahmenkredit II von 5 Millionen Franken zulasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens für die Gewährung von zinslosen, rückzahlbaren Darlehen.
- c) Beide Rahmenkredite sollen auf 10 Jahre befristet werden.
- d) Aus beiden Rahmenkrediten soll jährlich je eine Tranche von mindestens 500 000 Franken in die Laufende Rechnung (Rahmenkredit I) und das Investitionsprogramm des allgemeinen Verwaltungsvermögens (Rahmenkredit II) eingestellt werden.

Mit diesen beiden Instrumenten sollen gemeinnützige Bauträger für Massnahmen, die zu einer quantitativen Erhöhung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur führen, finanziell unterstützt werden.

Die Bewilligung der Abschreibungsbeiträge und Darlehen (Bewilligung der einzelnen Objektkredite) soll dem Stadtrat übertragen werden. Das Finanzdepartement prüft die Gesuche, stellt dem Stadtrat Antrag und überwacht die Einhaltung der Vergabekriterien.

Der Stadtrat erlässt ein Reglement, welches die Bedingungen regelt, die zu einem Beitrag berechtigen. Das Reglement legt zudem die Rückzahlungsmodalitäten der zinslosen Darlehen fest.

5.1 Zweck und Wirkungsweise der Rahmenkredite

Mit den beiden Rahmenkrediten werden zwei Instrumente kombiniert, welche den gemeinnützigen Bauträgern insbesondere die Akquisition und Finanzierung geeigneter Liegenschaften erleichtern. Die letzten Jahre waren geprägt von steigenden Wohnimmobilienpreisen und hoher Konkurrenz unter den Investoren. Entsprechend schwierig ist es heute für gemeinnützige Bauträger, zu angemessenen Preisen an geeignete Liegenschaften zu kommen. Der von Dritten gebotene Preis übersteigt häufig die Zahlungsmöglichkeiten der Gemeinnützigen. In diesen Fällen kann die städtische Unterstützung dazu beitragen, die Zuschlagschancen bei Liegenschaftskäufen zu verbessern, indem ein Teil des Kaufpreises durch die städtischen Beiträge oder Darlehen finanziert wird. Die städtische Unterstützung hilft auf diese Weise mit, das von gemeinnützigen Bauträgern verwaltete Wohnportfolio schrittweise zu vergrössern.

Zinslose Darlehen und Abschreibungsbeiträge verbessern für die Gemeinnützigen die Erhältlichkeit von Kapital. Die Instrumente werden deshalb ihre Wirksamkeit vor allem in Zeiten, in welchen die Verfügbarkeit von Kapital schwieriger und teurer sein kann als heute (analog 1990er-Jahre), zusätzlich erhöhen.

a) Rahmenkredit I für Abschreibungsbeiträge

Bei den Abschreibungsbeiträgen handelt es sich aus Sicht der Stadt um à fonds perdu Zahlungen, d.h. die Beiträge müssen von den Gemeinnützigen nicht zurückbezahlt werden. In

der Kalkulation der Gemeinnützigen fließt derjenige Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten, der durch die Abschreibungsbeiträge bezahlt wird, nicht in die Anlagekosten ein. Dadurch können die Mieten auf den neu erworbenen oder neu erstellten Liegenschaften dauerhaft tiefer gehalten werden.

Grundsätzlich kann bei den Abschreibungsbeiträgen von einer schnellen Wirksamkeit ausgegangen werden: Sobald sich eine Liegenschaft in gemeinnützigem Eigentum befindet, werden Kostenmieten und damit im Vergleich zu den durchschnittlichen Marktmieten günstigere Mietzinsen erhoben. Wie hoch diese Mieten tatsächlich sind, hängt vom jeweiligen Kaufpreis und der Höhe allfälliger Erweiterungs- und Umbaukosten (abzüglich der städtischen Zuschüsse) ab.

Die Stadt Zürich setzt dieses Instrument bei der Stiftung PWG¹ ein: Im Jahr 2010 nutzte die Stiftung PWG städtische Abschreibungsbeiträge in der Höhe von 3 Millionen Franken. Nachdem 2011 die Zuschüsse durch das Parlament im Zuge der Budgetkürzung verweigert wurden, bewilligte der Gemeinderat für 2012 wieder einen Betrag von 5 Millionen Franken.

b) Rahmenkredit II für zinslose, rückzahlbare Darlehen

Die Unterstützung soll zusätzlich auch über zinslose Darlehen erfolgen. Der wesentliche Unterschied zu den Abschreibungsbeiträgen liegt darin, dass die Darlehen zurückbezahlt werden müssen. Dieses Instrument lehnt sich an die Praxis der kantonalen Wohnbauförderung an, welche Liegenschaftskäufe, Neubauten und Erneuerungen mit zinslosen Darlehen unterstützt.

Die Darlehen sollen für eine maximale Kreditdauer von 25 Jahren gewährt und 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.

Bei den Darlehen besteht der mietzinsreduzierende Effekt in gleicher Höhe wie bei den Abschreibungsbeiträgen, wirkt sich allerdings nur zeitlich befristet während der Dauer des Darlehens aus (Abschreibungsbeiträge: unbefristet). Grundsätzlich ist wegen der Pflicht zur Rückzahlung der gesamte Kaufpreis der Liegenschaft in die Anlagekosten einzukalkulieren. Hingegen müssen aufgrund der Zinsfreiheit in den ersten Jahren auf dem städtisch finanzierten Anteil des Liegenschaftspreises keine Zinskosten in die Mieten inkalkuliert werden. Ab dem 12. Jahr (Start der Amortisation) nehmen die mietrelevanten Kosten jährlich zu, weil das zinslose Fremdkapital der Stadt durch anderweitiges zinstragendes Fremdkapital oder zu verzinsendes Eigenkapital ersetzt wird. Ab dem 25. Jahr besteht somit kein mietzinsreduzierender Effekt mehr.

5.2 Beitragsberechtigung

Die Beiträge und Darlehen aus den beiden Rahmenkrediten sollen allen gemeinnützigen Bauträgern offen stehen. Die Vielzahl an Teilnehmenden macht die Definition von Kriterien erforderlich, nach welchen die Beiträge gesprochen werden (vgl. auch Vergabekriterien in Ziffer 5.6 nachstehend).

¹ Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich.

a) Beitragsberechtigte Institutionen:

Beitragsberechtigt sind Genossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnbauträger, welche sich in ihren Statuten dazu verpflichten, ihre Wohnungen und Gewerberäume nach den Grundsätzen der Kostenmiete einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen. Der Sitz der Trägerschaft kann sowohl in als auch ausserhalb von Winterthur liegen.

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.

b) Beitragsberechtigte Massnahmen:

Beiträge und Darlehen sollen im Sinne der Initiative für Massnahmen gesprochen werden, welche zu einer quantitativen Ausweitung des Bestandes an gemeinnützig gehaltenen Wohn- und Gewerberäumen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur führen. Dazu zählt primär der Erwerb von Liegenschaften (Bauland oder Bauten). Sodann soll auch eine finanzielle Unterstützung von Umbauten, Erweiterungs- oder Ersatzneubauten zulässig sein, wenn mit diesen Massnahmen zusätzliche gemeinnützige Wohnungen oder Gewerberäume entstehen. Nicht unterstützt werden Massnahmen, welche lediglich eine Erhöhung der Qualitätsstandards bewirken.

Werden sämtliche Vergabekriterien erfüllt, besteht in den Grenzen der beiden Rahmenkredite grundsätzlich ein Anspruch auf Ausrichtung eines Beitrages bzw. eines Darlehens.

5.3 Vergabeinstanz (Bewilligung der Objektkredite)

Für die Bearbeitung der Gesuche und die Bewilligung der Beiträge und Darlehen ist eine Instanz zu bestellen, die den entsprechenden Prozess und die Ausrichtung der Beträge führt und überwacht.

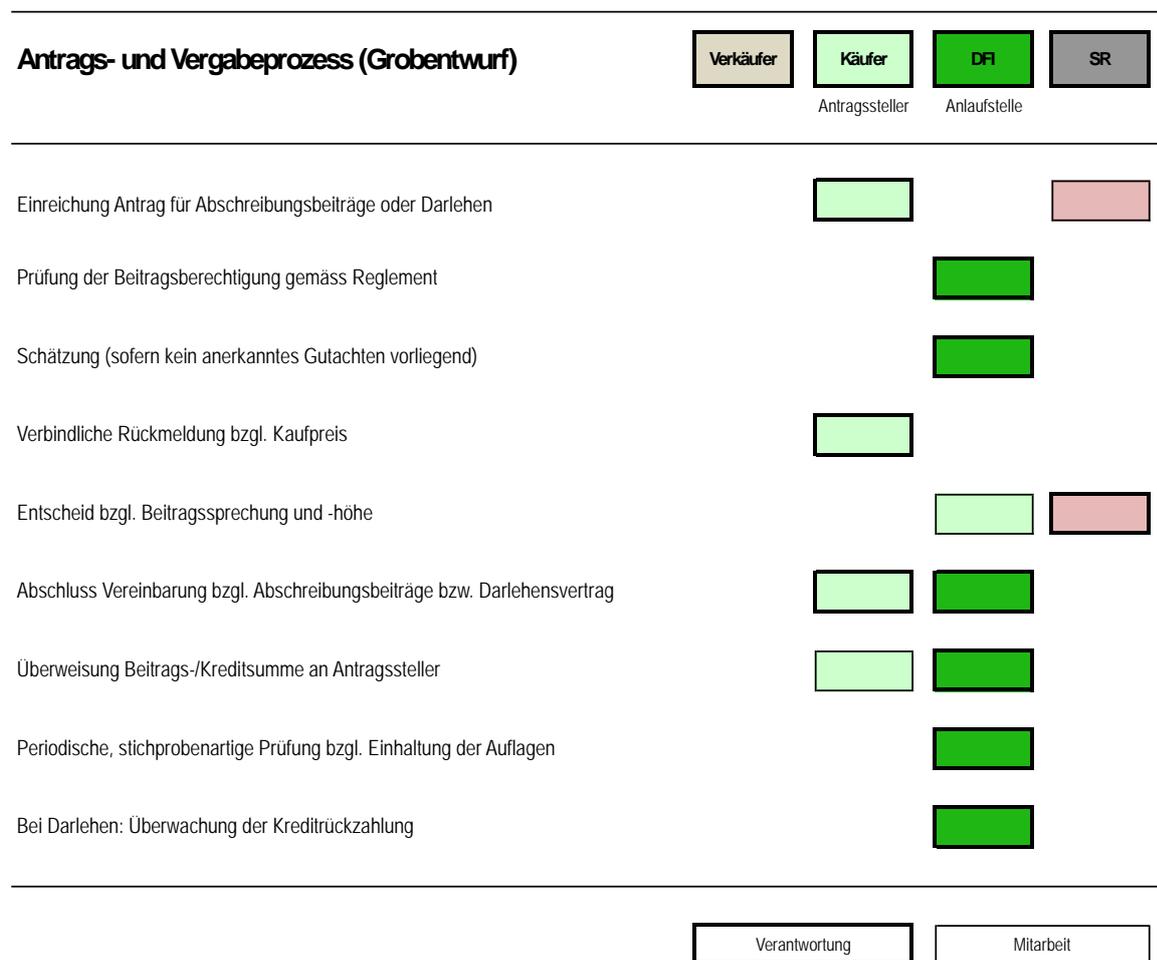
Der Antragsprozess muss einfach und unbürokratisch gestaltet sein, damit die Beiträge möglichst reibungslos dem beabsichtigten Verwendungszweck zufließen können. Die mit der Antragsprüfung und Bewilligung betraute Instanz muss gewährleisten, dass Entscheidungen über Beiträge schnell gefällt werden, um die gemeinnützigen Bauträger bei Bieterverfahren bestmöglich zu unterstützen. Erfahrungsgemäss ist die Wirksamkeit der Beiträge nur gegeben, wenn dem Antragsteller bzw. der Antragstellerin innert einer kurzen Frist – in der Regel innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Gesuchs – eine verbindliche Antwort erteilt werden kann.

Es wird daher vorgeschlagen, das Finanzdepartement mit der Prüfung der Anträge bezüglich Einhaltung der Vergabekriterien zu beauftragen. Es wird davon ausgegangen, dass die Abwicklung der Anträge mit den heute vorhandenen Personalressourcen erfolgen kann.

Die Kompetenz zur Bewilligung der Beiträge und Darlehen (Objektkredite) soll dem Stadtrat übertragen werden.

5.4 Antrags- und Vergabeprozess

In der nachfolgenden Darstellung wird der Antrags- und Vergabeprozess skizziert (Grobentwurf zur Illustration):



5.5 Finanzielle Auswirkungen der Rahmenkredite

a) Die Verbuchung der jährlichen Tranchen für die Gewährung von Abschreibungsbeiträgen hat im Sinne von à fonds perdu Beiträgen über die Laufende Rechnung zu erfolgen. Eine Verbuchung über die Investitionsrechnung ist nicht möglich, da für die Stadt kein direkter Nutzen vorhanden ist.

b) Die Darlehen sind als Ausgaben über die Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens zu verbuchen und in der Bestandesrechnung der Stadt (Bilanz) zu aktivieren. Damit erhöht sich das Fremdkapital in der Bestandesrechnung der Stadt während der

Darlehensdauer um maximal 5 Millionen Franken. Die Amortisation der Darlehen hat ebenfalls über die Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens zu erfolgen. Da die Darlehen zurückbezahlt werden, werden sie nicht abgeschrieben. Der Verzicht auf eine Verzinsung hat kalkulatorische Kapitalfolgekosten in der Höhe des internen Zinssatzes (derzeit 2,5 %) zur Folge. Die Belastung der Laufenden Rechnung beträgt somit maximal 125 000 Franken pro Jahr, wenn die gesamte für Darlehen zur Verfügung stehende Investitionssumme von 5 Millionen Franken ausgeschöpft ist.

c) Die Befristung der beiden Rahmenkredite hat zur Folge, dass nur während der vorgesehenen zehn Jahre Abschreibungsbeiträge und Darlehen zugesprochen werden können. Werden die Kredite über diesen Zeitraum nicht ausgeschöpft, verfällt der Restbetrag mit Ablauf der Frist.

5.6 Vergabekriterien und Auflagen (Reglement)

Die Vergabe der Abschreibungsbeiträge und Darlehen soll an Kriterien und Auflagen gebunden werden, welche die städtischen Interessen wahren, ohne den Antragstellenden Erschwernisse aufzubürden. Die Kriterien und Auflagen sowie die Rückzahlungsmodalitäten der zinslosen Darlehen werden vom Stadtrat in einem Reglement festgelegt.

Nachfolgend werden die Vergabekriterien im Sinne eines Konzepts umschrieben.

a) Beitragsberechtigung

- Beitragsberechtigt sind Genossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnbauträger, welche ihre Liegenschaften zu den Grundsätzen der Kostenmiete einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung stellen. Der Sitz der Trägerschaft kann in oder ausserhalb der Stadt Winterthur liegen.
- Beiträge werden primär für den Erwerb von Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet von Winterthur gesprochen. Um-, Erweiterungs- oder Ersatzneubauten werden nur im Falle einer quantitativen Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungs- und Gewerbe-raumbestandes unterstützt.
- Unterstützt wird der Kauf folgender Liegenschaften:
 - Mehrfamilienhäuser,
 - Gewerbeliegenschaften, die Räume für Kultur, Handwerk, Kleingewerbe und ähnliches bereitstellen, vorzugsweise mit Publikumswirkung,
 - Bauland für oben genannte Gebäudetypen (mit Bebauungspflicht innert 3 Jahren).
- Nicht unterstützt wird der Kauf folgender Liegenschaften:
 - Wohnliegenschaften mit Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen,
 - Alters- und Pflegeheime,
 - Industrie- und Logistikflächen respektive grössere Produktions- und Lagerhallen,
 - Liegenschaften, die sich bereits im Eigentum gemeinnütziger Bauträger befinden oder kantonale Subventionen der Wohnbauförderung beziehen.
- Es ist eine Mietzinskalkulation vorzulegen, welche die Einhaltung der Kostenmiete belegt.

Höhe der Beiträge

- Die beanspruchbare Beitragshöhe für Abschreibungsbeiträge und zinslose Darlehen beträgt im Grundsatz 20 Prozent des Kaufpreises respektive 20 Prozent der Baukosten für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen oder Gewerberäumen.
- Bei Liegenschaftskäufen ist der maximale Beitrag auf 110 Prozent eines nach anerkannter Methode ermittelten Marktwerts limitiert. Übersteigt der Kaufpreis die Marktwertschätzung um mehr als 10 Prozent, werden die Beiträge linear reduziert. Ab einem Wert von 30 Prozent über der Marktwertschätzung werden keine Beträge mehr gesprochen.

b) Auflagen nach Gewährung von Beiträgen

- Die Darlehen der Stadt Winterthur werden mit einer Grundpfandverschreibung sichergestellt.
- Der Stadt Winterthur wird auf den von ihr mitfinanzierten Liegenschaften ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht gewährt.
- Die Mietzinse von Liegenschaften, die durch städtische Beiträge oder Darlehen unterstützt werden, haben sich nach dem Prinzip der Kostenmiete zu richten. Für die Definition der Kostenmiete wird sich die Stadt Winterthur wie folgt an den Vermietungsgrundsätzen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich orientieren:
«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 Kehrichtgebühren und Treppenhausbeleuchtung), Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.»
- Bei der Vermietung von Liegenschaften, die durch städtische Beiträge unterstützt werden, sind unter anderem Einkommens-, Vermögens- und Belegungslimiten einzuhalten.
- Die Beitragsempfänger/innen verpflichten sich insoweit zur Offenlegung von Informationen, als die Stadt Winterthur diese zur Überprüfung der vereinbarten Auflagen benötigt. Der Jahresbericht mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Kontrollstellenbericht ist jährlich einzureichen.

5.7 Beurteilung des Gegenvorschlags

Die Errichtung von zwei Rahmenkrediten für die Gewährung von Abschreibungsbeiträgen und Darlehen hat vor allem folgende Vorteile und Nachteile:

Vorteile:

- Der Initiativzweck wird rascher und effektiver erreicht.
- Es muss keine neue Organisation aufgebaut werden.
- Die finanzielle Belastung ist zeitlich begrenzt.

Nachteil (vorübergehend):

- Der jährlich Mittelabfluss zulasten der Laufenden Rechnung richtet sich vor allem nach den in Anspruch genommenen Abschreibungsbeiträgen und wird zumindest vorübergehend, bis dieser Rahmenkredit ausgeschöpft ist, voraussichtlich höher ausfallen als bei

der Gründung einer Stiftung. Hinzu kommen die Zinskosten der Darlehen bis diese zurückbezahlt sind.

6. Gegenüberstellung von Umsetzungsvorlage und Gegenvorschlag

Thema	Umsetzungsvorlage Gründung einer Stiftung	Gegenvorschlag zwei Rahmenkredite
Auswirkung auf Bilanz, Passiven	+ 10 Mio. Fremdkapital (bei Bareinlage)	+ 5 Mio. Fremdkapital (bei Darlehen)
----- Aktiven	- 10 Mio. Grundstücke (bei Sacheinlage) + 10 Mio. Beteiligungen (Bar/Sacheinlage)	+ 5 Mio. Darlehen
Mittelabfluss pro Jahr zL Laufende Rechnung	250'000 Zinskosten (2,5% bei Bareinlage) oder Wegfall Nettoerträge (bei Sacheinlage)	bis rund 500'000 Abschreibungsbeiträge zuzüglich max. 125'000 Zinskosten (2,5% bei Darlehen)
Gründungskosten	ca. 100'000 einmalig	Keine
Finanzielle Folgen	solange Stiftung besteht	Zeitlich befristet bis Rahmenkredite erschöpft sind bzw. auf max. 10 Jahre / Zinskosten während Darlehensdauer (25 Jahre)
Rechtsform	Eigenständige Institution	Vollzug durch Stadt
Organisation	Stiftungsrat, Revisionsstelle, Geschäftsführung, Verwaltung	Vollzug durch Stadt
Effizienz	Grösse für effiziente Abläufe wird erst auf längere Sicht erreicht	schnell wirksam
Auswirkung auf Genossenschaften	Zusätzliche Konkurrenz zu Genossenschaften auf dem Liegenschaftenmarkt	Unterstützung Genossenschaften bei Erwerb und Sanierung von Liegenschaften

FAZIT:

Mit der Gewährung von Abschreibungsbeiträgen in Kombination mit zinslosen, rückzahlbaren Darlehen kann der Initiativzweck rascher und effektiver, insbesondere mit weniger Initiaaufwand, erzielt werden. Zudem sind die finanziellen Folgen zeitlich befristet. Diese Lösung ist deshalb der Gründung einer eigenständigen Stiftung vorzuziehen.

7. Schlussbemerkungen

Die vorstehend in Ziffer 3 dargestellte Marktsituation zeigt auf, dass von den bestehenden oder neu erstellten Wohnungen nur einige das Prädikat «gemeinnützig» erfüllen und zu erwarten ist, dass der Anteil günstiger Wohnungen auch in Winterthur 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 Thema. So geht beispielsweise aus der Einwohnerbefragung im Jahr 2011 hervor, dass es den Wohnungssuchenden zunehmend schwer fällt, geeigneten Wohnraum zu finden, was dazu führt, dass die Wohnungsproblematik auf Platz 2 der dringendsten Probleme rangiert.

Der Stadtrat gewichtet deshalb die Forderung der Initiative nach zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum hoch und erachtet die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Winterthur auch in der gegenwärtig schwierigen Finanzlage als notwendig und wünschbar. Er kommt deshalb zum Schluss, dem Grossen Gemeinderat die Umsetzung der Initiative mit Gegenvorschlag zu beantragen mit der Empfehlung, die beiden Rahmenkredite für Abschreibungsbeiträge und Darlehen der Gründung einer eigenständigen Stiftung vorzuziehen.

8. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung sowohl eine Umsetzungsvorlage (Vorlage A) als auch einen Gegenvorschlag (Vorlage B). Je nach Beschluss des Grossen Gemeinderates bestehen für das weitere Vorgehen verschiedene Möglichkeiten (§ 136 Gesetz über die politischen Rechte, GPR, in Verbindung mit § 96 Gemeindegesetz):

- Beschliesst der GGR die Umsetzungsvorlage zur Initiative und den Gegenvorschlag, findet eine Volksabstimmung über beide Vorlagen A und B statt. Dabei gelangt das Abstimmungssystem «des doppelten Ja mit Stichfrage» zur Anwendung. In der Abstimmungszeitung wird ausgeführt, dass der GGR den Gegenvorschlag vorziehe.
- Beschliesst der GGR die Umsetzungsvorlage und lehnt den Gegenvorschlag ab, findet eine Volksabstimmung über die Umsetzungsvorlage A statt.
- Lehnt der GGR die Umsetzungsvorlage ab, findet eine Volksabstimmung über die Initiative in ihrer allgemein anregenden Form statt. Der GGR beschliesst eine Abstimmungsempfehlung. Den Gegenvorschlag kann der GGR bei dieser Konstellation nicht beschliessen. Das ergibt sich aus dem Wortlaut von § 136 Abs. 1 GPR, wonach in diesem Fall nur die ursprüngliche allgemein anregende Initiative zur Abstimmung gelangt. Wird die Initiative in der Abstimmung abgelehnt, ist sie erledigt (§ 138 Abs. 1 GPR e contrario). Wird die Initiative angenommen, hat der Stadtrat innert eines Jahres eine Umsetzungsvorlage zu erarbeiten (§ 138 Abs. 2 GPR). Wird diese vom GGR angenommen, untersteht sie im vorliegenden Fall wiederum dem obligatorischen Referendum.

Nr.	Umsetzungsvorlage (A)	Gegenvorschlag (B)	Weiteres Verfahren
1	Ja	Ja	Volksabstimmung zu A & B
2	Ja	Nein	Volksabstimmung zu A
3	Nein	entfällt	Volksabstimmung zu Initiative
4	Rückzug Initiative	Ja	Volksabstimmung zu B

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:

- Analyse Wohnungsmarkt Winterthur



Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum»:
Umsetzungsvorlage und Gegenvorschlag.

Analyse Wohnungsmarkt Winterthur

1 Wohn- und Gewerbeflächen in Winterthur

In der Weisung GGR-Nr. 2012/081 vom 22. August 2012 wurden Grundlagen zum Wohnungswesen in Winterthur erarbeitet, welche nachfolgend in aktualisierter Form wiederholt werden.

1.1 Wohnungsbestand nach Typ

In der Stadt Winterthur bestanden per 2012 rund 51 000 Wohneinheiten. Mit mehr als zwei Dritteln respektive knapp 35 000 Einheiten entfällt die Mehrheit davon auf Mietwohnungen, der Rest verteilt sich zu etwa gleichen Teilen auf Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (vgl. Tabelle 1). Der Mietwohnungsanteil liegt damit im kantonalen Vergleich leicht über dem Durchschnitt, jedoch deutlich tiefer als in der Stadt Zürich, die einen Mietwohnungsanteil von über 80 % aufweist (vgl. Abbildung 1).

Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen 2012
Mietwohnungen	ca. 34800
Eigentumswohnungen	ca. 8200
Einfamilienhäuser	ca. 8000
Total	51'000

Tabelle 1: Anzahl Wohnungen nach Typ in der Stadt Winterthur;
Quellen: Statistik Winterthur, BFS, Immo-Monitoring Wüest & Partner

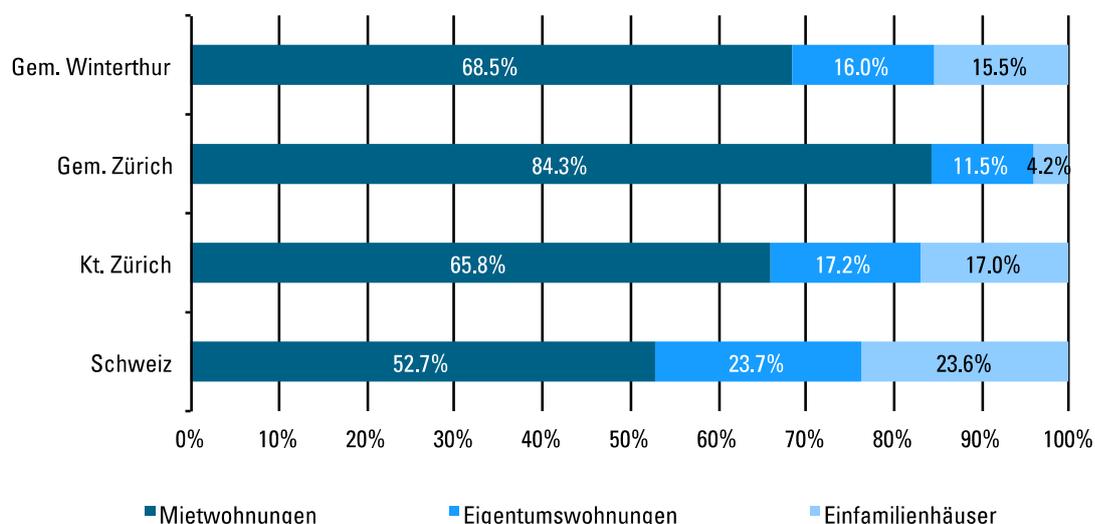


Abbildung 1: Relative Anteile der Wohnungstypen, Stand 2012, vergleichende Darstellung;
Quelle: Immo Monitoring Wüest & Partner AG

1.2 Bestand an gemeinnützigen Wohnungen

In der Stadt Winterthur ist eine Vielzahl gemeinnütziger Wohnbauträger präsent. Zu den grössten zählen die Heimstätten-Genossenschaft, die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (vgl. Tabelle 2). Insgesamt befinden sich rund 6'000 Wohnungen in den Händen gemeinnütziger Wohnbauträger. Gemessen am Total der in Winterthur bestehenden Mietwohnungen (ca. 34 800) machen die gemeinnützigen einen Anteil von rund 17 % aus. Bezogen auf die Gesamtzahl an zur Verfügung stehenden Wohnungen (inklusive Eigentumswohnungen, jedoch ohne Einfamilienhäuser, da es sich dabei um eine nicht vergleichbare Sparte handelt; 43'000 Wohnungen) beträgt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen 14 %.

Gemeinnützige Wohnbauträger Winterthur	Anzahl Wohnungen
<i>Genossenschaften im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen</i>	
Heimstätten - Genossenschaft	1'800
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft	1'151
Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser	822
GAIWO Alters-/Invalidenwohnungen	445
Wohnbaugenossenschaft Waldheim	292
Wohnbaugenossenschaft Talgut	259
Baugenossenschaft Allmend Winterthur	176
Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung	139
Eisenbahner Baugenossenschaft	115
GESEWO Baugenossenschaft	115
Wohnbaugenossenschaft Etzberg	81
Genossenschaft Konkordia	73
Allgemeine Baugenossenschaft	66
Baugenossenschaft «Sunnigi Heimat»	57
Baugenossenschaft Union	41
Baugenossenschaft Blumenau	24
Genossenschaft Pressunion Winterthur	24
Wohnhotel-Genossenschaft	22
Wohnbaugenossenschaft Noah	17
Genossenschaft Wohnsinn	15
weitere	ca. 15
Total	ca. 5'750
<i>Weitere Genossenschaften</i>	
Baugenossenschaften im liberalen Verband «Wohnen Schweiz» und Genossenschaften ohne Mitgliedschaft in einem Verband	ca. 250
Total	ca. 6'000

Tabelle 2: Gemeinnützige Wohnbauträger in Winterthur, Stand 2012;
Quelle: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass Winterthur vor allem in den 1940er-Jahren einen Schub im genossenschaftlichen Wohnungsbau erfahren hat. In dieser Dekade wurde jede zweite neu erstellte Wohnung von Genossenschaften getragen (vgl. Abbildung 2). Aus dem zeitlichen Verlauf ist auch ersichtlich, dass die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nach der Boomphase der 1930er- und 40er-Jahre im ganzen Kanton Zürich stetig abgenommen hat. Allerdings ist in der Stadt Zürich seit den 1990er-Jahren trotz des Eigenheimbooms wieder eine Zunahme des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu verzeichnen. In Winterthur ist der Neubauanteil im gleichen Zeitraum hingegen weiter gesunken und liegt aktuell auf dem Niveau des Kantons Zürich.

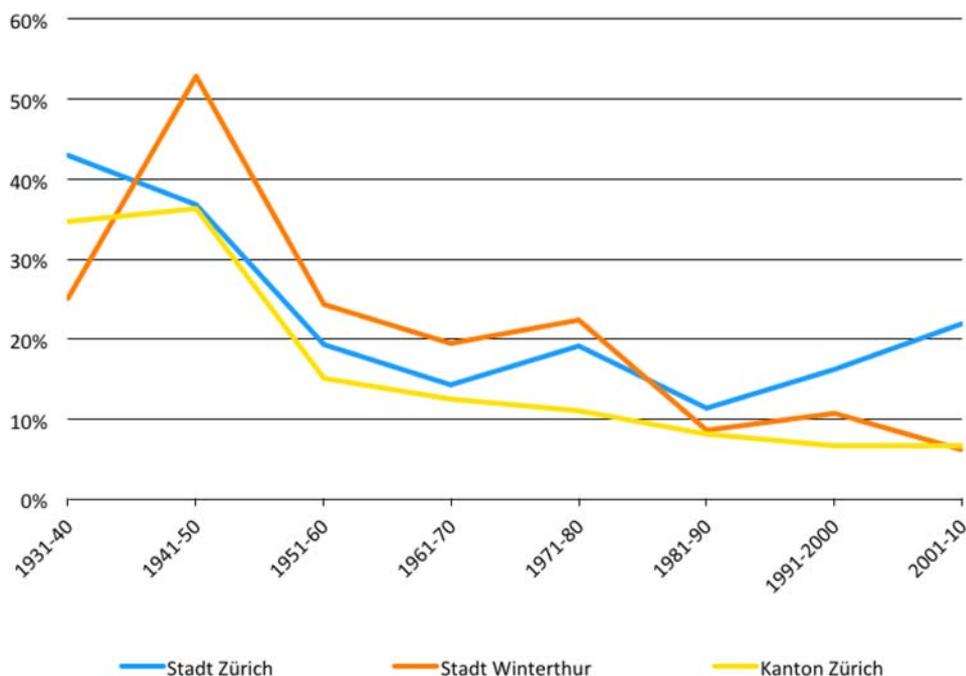


Abbildung 2: Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Total der neu erstellen Wohnungen;
Quelle: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

Aufgrund des in den letzten Jahren beobachtbaren Booms im Stockwerkeigentum und des aktuell historisch tiefen Hypothekarzinsniveaus ist zu erwarten, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Winterthur – wie allgemein der Anteil der Mietwohnungen – gemessen am gesamten Wohnungsbestand tendenziell leicht zurückgehen wird.

1.3 Wohnungsmieten

Die Initiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum» ist vor dem Hintergrund gestiegener Mieten zustande gekommen. Im Folgenden ist die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen über die Jahre 2005 bis 2013 beschrieben.

Wohnungsmieten allgemein

Zurzeit werden in Winterthur Mietwohnungen im Mittel zu CHF 225 pro m² und Jahr angeboten (Abbildung 3, roter Balken). 2005 lag die durchschnittliche Angebotsmiete noch bei rund CHF 200 pro m² und Jahr, was eine Preissteigerung für den Quadratmeter Wohnfläche von 12 % innerhalb von 6 Jahren bedeutet.

Die gleiche Entwicklung zeigt sich auch bei den Mieten für durchschnittliche 4-Zimmer-Wohnungen, die von etwas unter CHF 1500 netto pro Monat im Jahr 2005 auf rund 1650 Franken im Jahr 2012/2013 gestiegen sind (Abbildung 4, roter Balken).

Betroffen von den Steigerungen war das gesamte Spektrum vom mittleren Preissegment (blaue Balken) bis zu den günstigen und teuren Wohnungen (graue Balken). Für die Preissteigerungen sind zweierlei Faktoren ausschlaggebend: Zum einen sind die gestiegenen Preise Ausdruck einer höheren Nachfrage und einer hohen Attraktivität der Stadt Winterthur. Zum anderen ist ein Teil der Preissteigerungen auch auf Qualitätserhöhungen und grössere Wohnungen zurückzuführen, welche die hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre mit sich brachte.

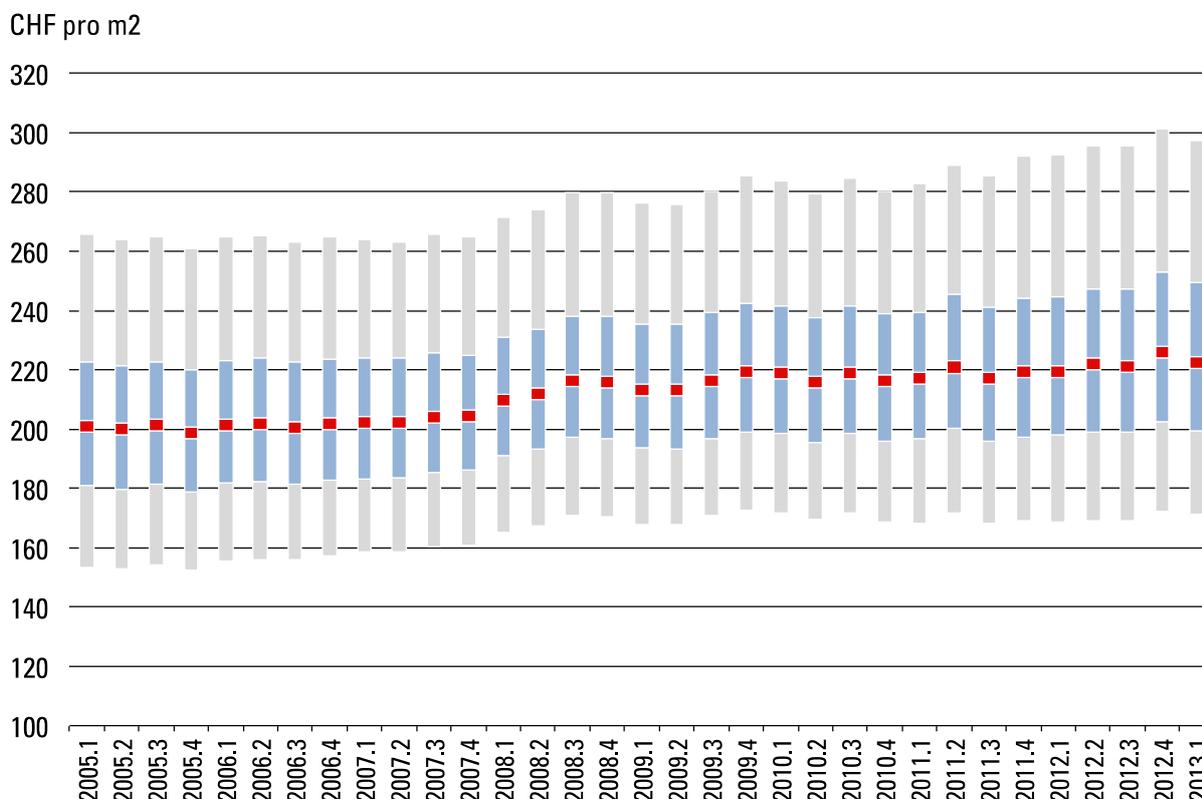


Abbildung 3: Entwicklung der Angebotsmieten (netto) für Wohnungen in Winterthur, in Franken pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, rot = Durchschnitt, blau = oberes und unteres Mittelfeld, grau = teures und günstiges Segment; Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner

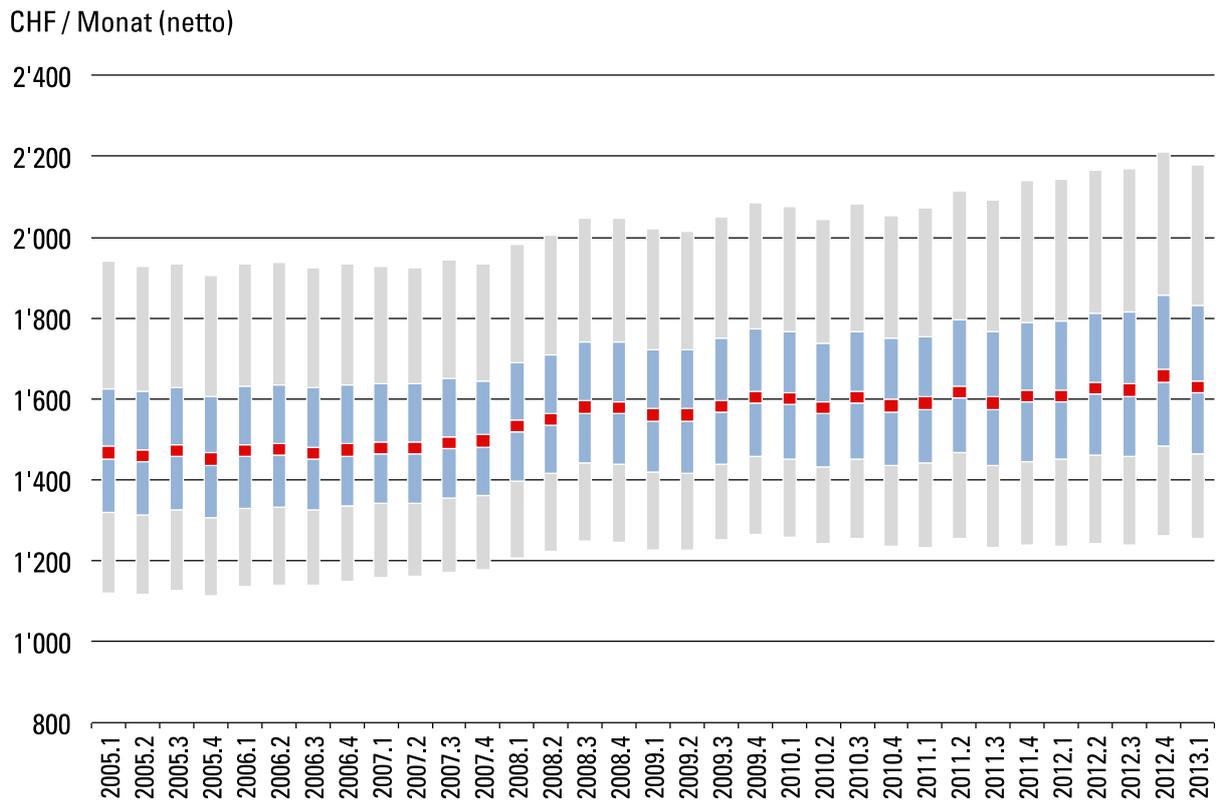


Abbildung 4: Entwicklung der Angebotsmieten (netto) für 4-Zimmer-Wohnungen in Winterthur,
rot = Durchschnitt, blau = oberes und unteres Mittelfeld, grau = teures und günstiges Segment;
Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner

Zum Vergleich: Die Stadt Zürich hat im selben Zeitraum eine Mietpreissteigerung von 17 % erfahren, während die schweizweite Preisentwicklung etwa 3 % betrug.

Mieten gemeinnütziger Wohnbauträger

Die Mieten gemeinnütziger Wohnungen präsentieren sich im Vergleich zu Renditeobjekten, insbesondere in der langfristigen Entwicklung, unterschiedlich: Im Gegensatz zu Renditeobjekten fallen die Mietzinssteigerungen bei gemeinnützigen Wohnungen aufgrund der Verpflichtung zur Kostenmiete deutlich geringer aus.

Wohnungsmieten im Städtevergleich

Die folgenden Abbildungen zeigen die aktuellen Wohnungsmieten in Winterthur und in ausgewählten Vergleichsstädten. Bei den dargestellten Mietpreisen handelt es sich, analog zu den vorherigen Abbildungen, um Angebotspreise (Nettomieten von inserierten Mietwohnungen in Alt- und Neubauten).

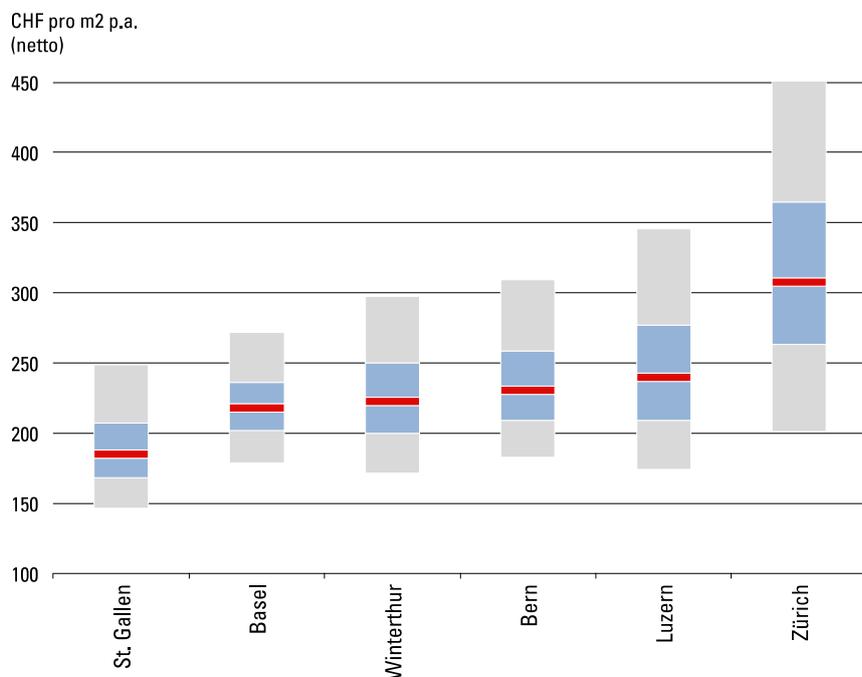


Abbildung 5: Angebotsmieten für Mietwohnungen per 1. Quartal 2013, in Franken pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr; rot = Durchschnitt, blau = oberes und unteres Mittelfeld, grau = teures und günstiges Segment; Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner

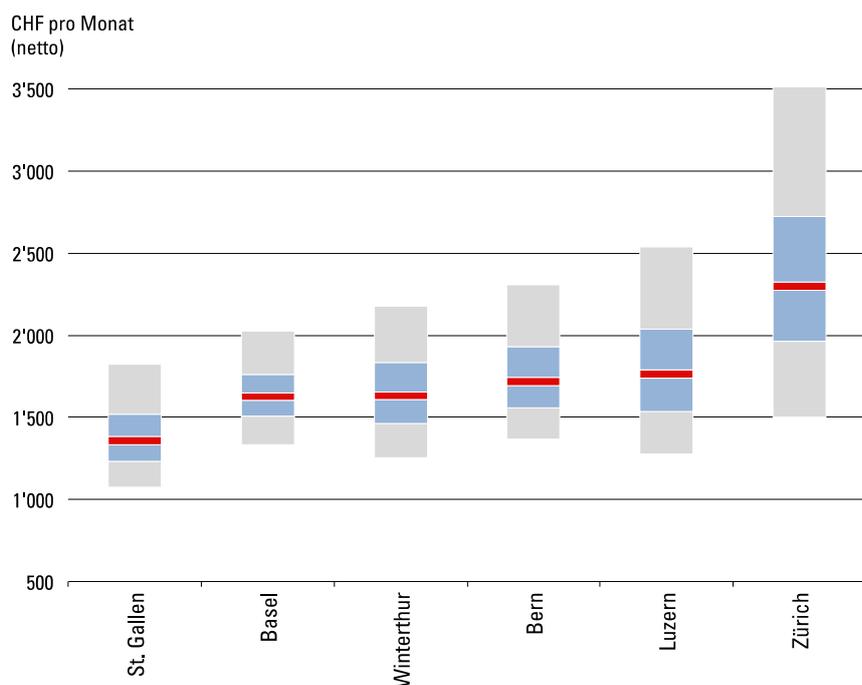


Abbildung 6: Angebotsmieten für durchschnittliche 4-Zimmer-Wohnungen per 1. Quartal 2013, rot = Durchschnitt; blau = oberes und unteres Mittelfeld, grau = teures und günstiges Segment; Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner

1.4 Gewerbemieten

Ein uneinheitliches Bild zeigt sich bei den Mietpreisen für Gewerbeflächen. Die zwischen 2005 und 2013 beobachteten Gewerbemieten schwankten je nach Grösse, Standard und Lage erheblich. Grundsätzlich ist aus Abbildung 7 eine stagnierende Preisentwicklung ablesbar, nach temporären Preisanstiegen in den Jahren 2007 und 2008. Allerdings sind die von Wüest & Partner unter «Gewerbeflächen» subsummierten Mietobjekte sehr heterogen und reichen von altstadtnahen Klein-Ateliers bis zu peripher gelegenen Gewerbehallen. In dieser allgemeinen Betrachtung können daher keine abschliessenden Aussagen zur Lage auf dem Gewerbeflächenmarkt gemacht werden.

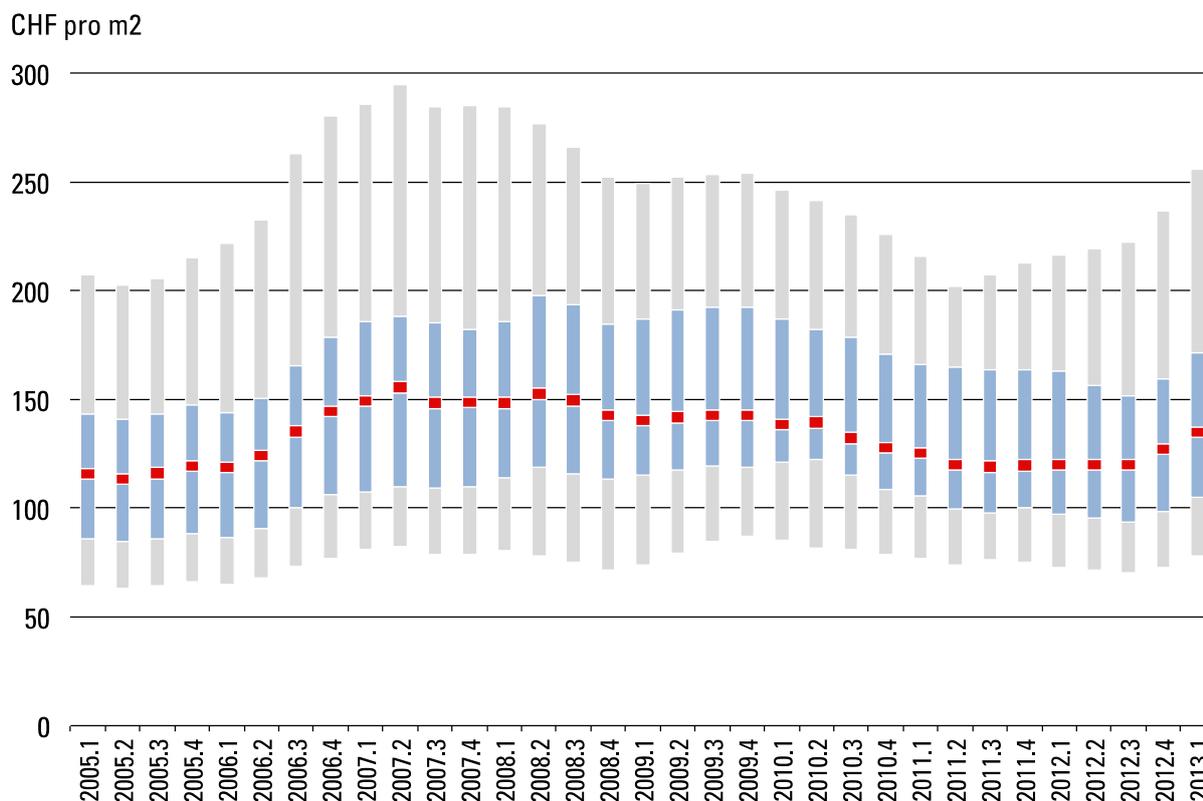


Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmieten für Gewerbeflächen in Winterthur, in Franken pro Quadratmeter Gewerbefläche und Jahr, rot = Durchschnitt, blau = oberes und unteres Mittelfeld, grau = teures und günstiges Segment; Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner