



### BESCHLUSS

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR.	2016-0048	
BESCHLUSS-NR.	2023-53	
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich	
SIGNATUR	<b>28</b> <b>28.04</b> <b>28.04.00</b>	<b>LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE</b> <b>Liegenschaftsverkehr</b> <b>Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)</b>
BETRIFFT	<b>Areal Gupfen, Illnau;</b> <b>Genehmigung Mietzinsgestaltung, Kenntnisnahme Zwischenstand Wohn- und Pflegekonzept und Grundhaltung zu weiterer finanzieller Unterstützung</b>	

---

### AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat genehmigte am 3. Februar 2022 Anpassungen des Kaufvertrags mit der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, über das Grundstück Kat.Nr. IE7555, Gupfen, Illnau (SRB-Nr. 2022-17). Dementsprechend erfolgte am 14. April 2022 die Eigentumsübertragung von der Stadt an die Genossenschaft Sonnenbühl.

Mit der weiteren Projektentwicklung zeigt sich, dass für die Genossenschaft Sonnenbühl aufgrund der hohen Projektkosten, der Bauteuerung und der Veränderungen im Zinsumfeld grosse Herausforderungen bevorstehen. Sie ist deshalb auf das Entgegenkommen der Stadt in Bezug auf die Mietzinsgestaltung angewiesen.

### PROJEKTSTAND

Am 3. Februar 2022 und 14. Juli 2022 befasste sich der Stadtrat mit dem privaten Gestaltungsplan Gupfen, Illnau (vgl. SRB-Nr. 2022-16 bzw. SRB 2022-145). Der Stadtrat attestierte dem Planwerk grundsätzlich eine hohe Qualität. Die Genossenschaft Sonnenbühl wurde eingeladen, die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem definitiven städtebaulichen Vertrag beim Stadtrat einzureichen.

Das Bauprojekt wurde in der Zwischenzeit unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Einwendungsverfahren, der kantonalen Vorprüfung sowie der stadträtlichen Stellungnahme weiterentwickelt. Es ist vorgesehen, die neue Fassung des Gestaltungsplans in den nächsten Wochen dem Stadtrat zur Überweisung an das Stadtparlament vorzulegen.

### WOHN- UND PFLEGEKONZEPT

Bei der laufenden Weiterbearbeitung des Projektes wird den zukünftigen betrieblichen Aspekten richtigerweise ein hoher Stellenwert beigemessen. Als Basis dienen das mit dem Kaufvertrag vereinbarte «Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen» vom 24. Mai 2018 sowie die «Richtlinien für die Vermietung von städtisch geförderten Wohnraum» vom 4. Mai 2017. In enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Gesellschaft erstellt die Genossenschaft Sonnenbühl dazu ein Wohn- und Pflegekonzept. Der vorliegende Zwischenstand «Entwurf 2023» vermittelt einen Eindruck über diese umfassende Thematik. Es ist vorgesehen, das definitive Wohn- und Pflegekonzept vor Baubeginn dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2023-53

### **ANLAGEKOSTENRECHNUNG**

Aufgrund des vorliegenden Projektstands hat die Genossenschaft Sonnenbühl die Anlagekostenrechnung in verschiedenen Szenarien aktualisiert. Gegenüber der ursprünglichen Projektidee mit veranschlagten Anlagekosten (inkl. Grundstück) von rund 29 Mio. Franken weist die aktuelle Anlagekostenrechnung rund 36.5 Mio. Franken aus. Diese Entwicklung wird einerseits durch die grundsätzlich erfreuliche Erhöhung des Bauvolumens mit zusätzlicher Nutzfläche beeinflusst. Andererseits haben sich die Projektkosten insbesondere aufgrund der Anforderungen im Pflegewohnungsbereich, Schallschutzmassnahmen und der generellen massiven Bauteuerung erhöht. Die höheren Anlagekosten führen aufgrund der Kostenmiete automatisch zu einem höheren Ertragsbedarf mit einem Bruttomietzins von jährlich rund 1.6 Mio. Franken. Es zeigt sich auch, dass das Ladenlokal insbesondere aufgrund der nur unterirdisch lösbaren Parkierung trotz intensiver Verhandlungen mit der Migros wohl nicht kostendeckend vermietet werden kann. Die Vermietung des Pflegewohnbereichs an Almacasa sollte knapp kostendeckend möglich sein. Dementsprechend steigt der Druck auf den durch die Genossenschaft Sonnenbühl selber bewirtschafteten Hauptbereich des Alterswohnens.

### **MIETZINGESTALTUNG**

LEITLINIEN GEMÄSS NUTZUNGSKONZEPT WOHNENPLUS GUPFEN

Das «Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen» vom 24. Mai 2018 bildet einen Bestandteil des vorliegenden Bauprojektes. Unter Ziff. 3.2 «Leistungen und allgemeine Ansprüche der Stadt» wurden mit einem Berater des Regionalverbandes Wohnbaugenossenschaft Zürich folgende Leitlinien für die Mietzinsgestaltung definiert:

«Die Vermietung der Wohnungen in Kostenmiete erfolgt durch den Bauträger. Die 1½ - Zimmer-Wohnungen müssen für Einzelpersonen, die Ergänzungsleistungen beziehen, bezahlbar sein, die 2½ - Zimmer-Wohnungen für Paare mit Ergänzungsleistungen. Dementsprechend müssen die Mietpreise der Wohnungen mindestens 10 % unter den marktüblichen Angebotspreisen Mietwohnungen Region Winterthur, 70 % - Quantil W&P liegen.»

Der maximale Betrag für Wohnkosten bei Ergänzungsleistungen zur AHV betrug damals für Paare Fr. 1'250.- und für Einzelperson Fr. 1'100.-. Die Entrichtung kantonaler Zuschüsse bis Fr. 200.- waren für Personen möglich, die schon lange Zeit in der Stadt wohnhaft sind.

MIETZINGESTALTUNG GEMÄSS ANLAGEKOSTENRECHNUNG

Die aktuelle Anlagekostenrechnung basiert auf den generellen Grundsätzen der Kostenmiete. Die Kostenmiete widerspiegelt die wirtschaftliche Tragbarkeit des Bauträgers.

Der maximale Betrag für Wohnkosten bei Ergänzungsleistungen zur AHV beträgt aktuell für Paare Fr. 1'685.- und für Einzelperson Fr. 1'420.-. Kantonale Zuschüsse bis Fr. 200.- sind weiterhin für Personen möglich, die schon lange Zeit in der Stadt wohnhaft sind.

Es zeigt sich, dass die von den Anlagekosten abhängige Kostenmiete beträchtlich höher liegt als die im Jahr 2018 definierten Leitlinien. Dies trotz den unterdessen höheren Maximalgrenzen bei Ergänzungsleistungen. Dementsprechend kann voraussichtlich nur rund die Hälfte der Wohnungen ergänzungsleistungstauglich vermietet werden. Rund die Hälfte der Wohnungen muss demnach zu einem höheren Mietzins vermietet werden. Aufgrund des ausreichend bemessenen Betrages für die Lebenshaltungskosten verfügen Ergänzungsleistungsbezüger erfahrungsgemäss über einen kleinen Spielraum. Deshalb werden auch schon bisher Wohnungen mit leicht höheren Mieten als die EL-Obergrenzen angemietet.



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2023-53

#### ANTRAG DER GENOSSENSCHAFT SONNENBÜHL ZUR MIETZINSGESTALTUNG

Um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten, beantragt die Genossenschaft Sonnenbühl im Wohn- und Pflegekonzept unter Ziff. 2.3.1 «Wohnungsspiegel und Mietzinsen» folgende Formulierung:

«Massgebend für die Mietzinsgestaltung sind die Projektkosten, Finanzierung, Zinsentwicklung und soweit möglich das «Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen» inklusive der darin erwähnten «Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum» der Stadt Illnau-Effretikon. Die Mieten basieren auf den Berechnungen der Kostenmiete. Die aktuelle Wirtschaftlichkeitsrechnung zeigt, dass rund 24 Wohnungen ergänzungsleistungstauglich vermietet werden können. Es sind dies alle 1½- und 2-Zi-Wohnungen für Einzelpersonen und 2½-Zi-Wohnungen bis 61 m<sup>2</sup> für Paare. Als Minimum sind mindestens ¼ aller Wohnungen ergänzungsleistungstauglich zu vermieten. Erhält eine Mieterschaft keine Ergänzungsleistungen, wird der Mietzins gemäss Kostenmiete verlangt.

Hinzukommen die Nebenkosten, der Genossenschaftsbeitrag und Kosten für Hauswartung und Siedlungsassistenz.

Im Anhang 1 zu diesem Betriebskonzept wird der Wohnungsspiegel inklusive Anfangsmietzinsen und Nebenkosten abgebildet. Die definitiven Mieten werden nach Abschluss der Bauabrechnung festgelegt und nach Bezug, eventuell rückwirkend, angepasst.»

#### **ANFRAGE BETREFFEND WEITERER FINANZIELLER UNTERSTÜTZUNG**

Die momentan unsichere Entwicklung der Bauteuerung und der Finanzierungskosten bedeutet für alle aktiven Bauträger ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko. Die Risikobereitschaft von gemeinnützigen Bauträgern ist aufgrund der Kapitalisierung verständlicherweise tiefer als bei marktorientierten Bauträgern. Die Genossenschaft Sonnenbühl macht sich berechtigterweise Gedanken für den Fall, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter verändern. Für dieses Szenario fragt die Genossenschaft Sonnenbühl an, inwiefern der Stadtrat bereit sei, über weitere finanzielle Unterstützung (z.B. Konditionen laufendes Darlehen, weitere Darlehen, Zeichnung von Anteilscheinen) zu verhandeln.

#### **ERWÄGUNGEN DES STADTRATES**

Die Mietzinsgestaltung gemäss Kostenmiete wurde bereits im «Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen» 2018 verankert. Es zeigt sich nun, dass die Leitlinie «mindestens 10 % unter den marktüblichen Angebotspreisen Mietwohnungen Region Winterthur, 70 % - Quantil W&P» bei Neubauten auch für gemeinnützige Bauträger in der Regel unrealistisch ist. Gemeinnützige Bauträger bauen tendenziell gleich teuer wie marktorientierte Bauträger. Der Vorteil der Kostenmiete gegenüber der Marktmiete liegt vielmehr in der langfristigen Entwicklung, resp. konservativeren Indexierung der Miete.

Die beantragte Formulierung der Mietzinsgestaltung ist für den Stadtrat nachvollziehbar.

Zur Anfrage der Genossenschaft Sonnenbühl betreffend weiterer finanzieller Unterstützung verweist der Stadtrat auf die bereits eingegangenen Zugeständnisse. Von den aktuellen Anlagekosten (36.5 Mio. Franken) fallen rund 13 % auf den Landanteil (4.65 Mio. Franken). Üblicherweise liegt der Landanteil heutzutage auch bei gemeinnützigen Wohnbauten in der Regel bei über 25 %. Das Darlehen über 3.95 Mio. Franken wurde erst nach der Vergabe des Grundstücks beantragt. Auch dem Anliegen nach einer massvollen Erhöhung der baulichen Dichte stand der Stadtrat wohlwollend gegenüber.



### BESCHLUSS

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2023-53

In erster Linie erwartet der Stadtrat von der Genossenschaft Sonnenbühl ein konsequentes Festhalten an der vorliegenden Anlagekostenrechnung. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des vorliegenden Projektes gegenüber der «Anlagekostenrechnung Variante 2, Stand Nov. 2022» aufgrund seitens der Genossenschaft Sonnenbühl nicht beeinflussbaren Einflüssen massgeblich ändern, ist der Stadtrat innerhalb seiner finanziellen Kompetenzen bereit, über eine weitere finanzielle Unterstützung zu verhandeln. Dies auch in Anbetracht des Aspektes, dadurch weitere Verzögerungen zu vermeiden. Das gemeinsame Ziel einer zeitnahen Realisierung des für die Stadtentwicklung eminent wichtigen Projektes nimmt für den Stadtrat einen hohen Stellenwert ein.

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

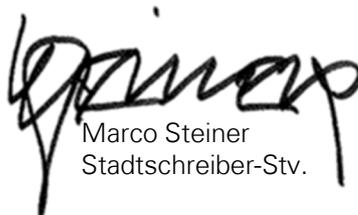
### BESCHLIESST:

1. Vom Wohn- und Pflegekonzept «Entwurf Januar 2023» der Genossenschaft Sonnenbühl und der Spectren AG / Almacasa für die Überbauung Gupfen, Illnau, wird Kenntnis genommen. Die Abteilung Gesellschaft wird beauftragt, das definitive Wohn- und Pflegekonzept spätestens vor Baubeginn dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
2. Die im Wohn- und Pflegekonzept «Entwurf Januar 2023» unter Ziff. 2.3.1 formulierten Rahmenbedingungen zur Mietzinsgestaltung werden genehmigt.
3. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des vorliegenden Projektes gegenüber der «Anlagekostenrechnung Variante 2, Stand Nov. 2022» aufgrund seitens der Genossenschaft Sonnenbühl nicht beeinflussbaren Einflüssen massgeblich ändern, ist der Stadtrat bereit, über eine weitere finanzielle Unterstützung zu verhandeln. Die Zustimmung der zuständigen Organe zu einem weiteren finanziellen Engagement der Stadt bleibt vorbehalten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
  - b. Stadtpräsident
  - c. Stadträtin Ressort Gesellschaft
  - d. Stadträtin Ressort Hochbau
  - e. Stadtrat Ressort Finanzen
  - f. Abteilung Gesellschaft
  - g. Abteilung Hochbau, Immobilien

**Stadtrat Illnau-Effretikon**



Marco Nuzzi  
Stadtpräsident



Marco Steiner  
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 13.03.2023