

# Departement Finanzen

## Rechnung

Die Rechnung 2012 schliesst bei Aufwendungen von rund 1,491 Milliarden und Erträgen von rund 1,495 Milliarden Franken mit einem Ertragsüberschuss von 4,1 Millionen Franken ab, welcher dem Eigenkapital gutgeschrieben wird. Der budgetierte Ertragsüberschuss von 4,7 Millionen Franken wird damit nur knapp verfehlt. Das gesetzte Ziel eines positiven Abschlusses wurde jedoch klar erreicht, und der Rechnungsabschluss 2012 kann insgesamt als erfolgreich bezeichnet werden. Die Bilanzsumme erhöht sich um 156 Millionen auf 2,092 Milliarden, das Eigenkapital um 4,1 Millionen auf 28 Millionen Franken.

Die Stadt Winterthur konnte vor allem aufgrund des neuen Finanzausgleichs, der per 1. Januar 2012 in Kraft getreten ist, ein so gutes Ergebnis präsentieren. Im Einführungsjahr galten Übergangsbestimmungen, die zu einem deutlich höheren Ressourcenausgleich als im Jahr 2011 in der Höhe von 22,5 Millionen Franken geführt haben. Der Ressourcenausgleich des Jahres 2013 steht sodann im Zeichen der «Glencore-Millionen». Ab dem Jahr 2014 ist jedoch wieder mit einem Finanzausgleich auf dem Niveau des Jahres 2011 zu rechnen, was die Stadt Winterthur vor erhebliche Probleme stellt. Der Grund dafür liegt darin, dass die Höhe des Zentrumslastenausgleichs, welcher im Jahr 2005 berechnet wurde, die zwischenzeitliche hohe Kostensteigerung unter anderem bei der individuellen Unterstützung und im Bereich der Sonderschule sowie das Bevölkerungswachstum mit den damit verbundenen Infrastrukturkosten nicht berücksichtigt.

## Steuern

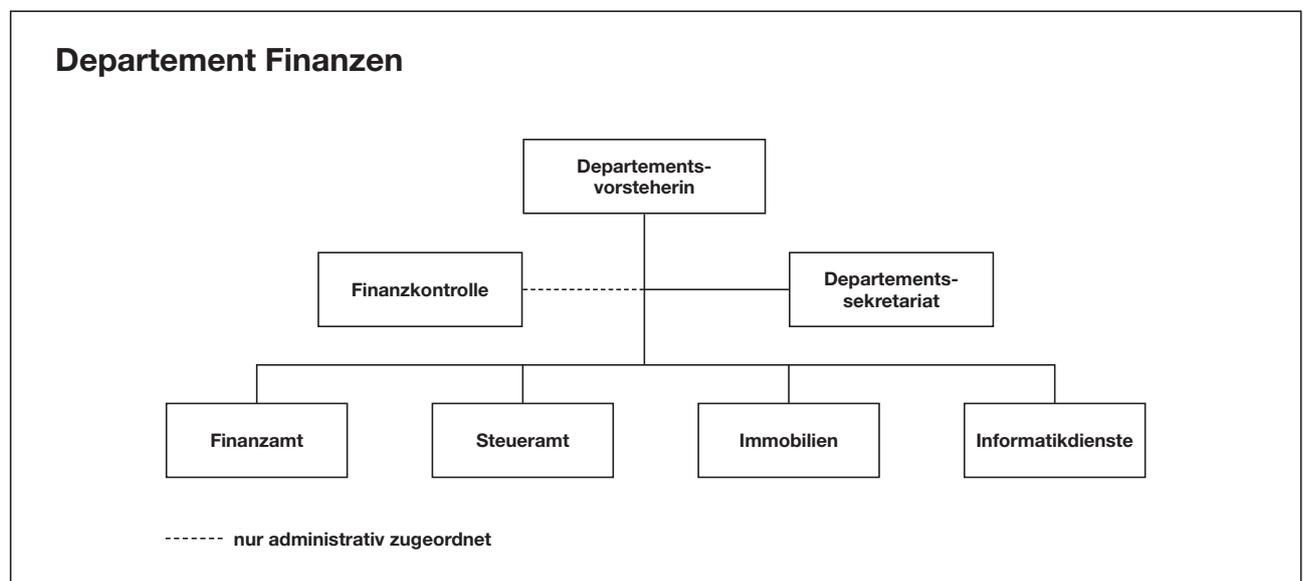
Die Steuererträge entwickelten sich im Jahr 2012 leicht negativ und die Prognosen lassen keine markante Trendwende erkennen. Die gesamten Steuererträge konnten im Vergleich zum Vorjahr um 0,85 Prozent nicht erreicht werden. Prozentual ist bei den juristischen Personen ein leicht grösserer Rückgang zu verzeichnen als bei den natürlichen Personen. Der Grundstückgewinnsteuerertrag weist gegenüber dem Rekord im Vorjahr einen Rückgang

um 36 Prozent auf. Das Potenzial, die Budgetvorgaben 2013 zu erreichen, ist weiterhin vorhanden, hängt aber stark vom Stand der Geschäfte ab.

## Landpolitik

Die Stadt Winterthur ist bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine aktive Landpolitik zu verfolgen. Besonders zu erwähnen ist, dass Bruno Stefanini nach mehrjährigen Gesprächen bereit war, die Liegenschaft an der Wülflingerstrasse 261/263 («Frohsinnareal») der Stadt Winterthur zu schenken. Der Verkauf von Land im «Tägelmoos» konnte ebenfalls nach langjährigen Verhandlungen zur Eigentumsübertragung angemeldet werden. Somit steht der Weg für die Realisierung einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung mit insgesamt 144 Wohnungen, die von der Asig Wohngenossenschaft und der Gaiwo erstellt wird, offen. Durch den Verkauf von Industrieland in Neftenbach erhielt ein bereits ortsansässiger KMU-Betrieb die Möglichkeit, sein Unternehmen zu vergrössern.

Seit 2008 wird in den Liegenschaften des Finanzvermögens Wohnraum zielgerichtet erneuert. Die Rückmeldungen der Mieterschaft sowie der Fachleute bestätigen den eingeschlagenen Weg. Mit der Wohnraumerneuerung werden die Liegenschaften auch für nächste Wohngenerationen attraktiv gehalten, wobei sowohl ökologische als auch ökonomische Aspekte mitberücksichtigt werden. Mit dieser Strategie leistet die Stadt einen massgeblichen Beitrag zum Werterhalt des Finanzvermögens und kann nachhaltig sanierte Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anbieten. Drei Mehrfamilienhäuser wurden mit einer grosszyklischen Erneuerung für die nächste Wohngeneration fit gemacht. An der Bürglistrasse 3/5 sind Ende Jahr 15 sanierte Wohnungen den Mieterinnen und Mietern übergeben worden. Im Weiteren sind die im Besitze der Pensionskasse der Stadt Winterthur stehenden Liegenschaften an der Emil-Klöti-Strasse 2 und Oststrasse 29/31 einer Gesamtanierung unterzogen worden. Bei der Emil-Klöti-Strasse 2 wurden mit einem Dachausbau zwei zusätzliche Wohneinheiten erstellt. Nebst diesen umfassenden Sanie-



rungen ist weiterhin ein starkes Gewicht auf den laufenden Unterhalt gelegt worden. Es ist wichtig, dass sich der städtische Immobilienbesitz langfristig betrachtet in einem gepflegten und guten Zustand befindet und die Wertsubstanz erhalten bleibt.

#### Informatik

Die strategische Ausrichtung der Informations- und Kommunikationstechnologie der Stadt Winterthur und damit die Umsetzung der städtischen Informatikstrategie bilden die wichtigste Aufgaben der Informatikdienste (IDW). Sie konnten erfolgreich weiterverfolgt werden. Aufgrund des Wachstums der Stadt und der steigenden Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer setzte die IDW eine grosse Anzahl von Vorhaben gemeinsam mit den Departementen erfolgreich um und zeigte gleichzeitig in den wichtigen zentralen Systemen eine sehr hohe Verfügbarkeit. Auch gegenüber externer Kundinnen und Kunden erwiesen sich die IDW als verlässliche Partnerin. Sie bedienen im Rechenzentrum zwölf Gemeinden und fünf Werke; für 32 Gemeinden oder Werke werden Dienstleistungen im Bereich Drucken und Verpacken erbracht.

## Finanzamt

### Rechnungsabschluss

Die Rechnung 2012 schliesst bei bereinigten Aufwendungen von 1,269 Milliarden und bereinigten Erträgen von 1,273 Milliarden Franken mit einem Ertragsüberschuss von 4,1 Millionen Franken ab, welcher dem Eigenkapital gutgeschrieben wird. Das budgetierte Ergebnis von 4,755 Millionen Franken wurde somit nur knapp um 0,66 Millionen Franken verfehlt. Das gesetzte Ziel eines positiven Abschlusses wurde jedoch klar erreicht, und die Rechnung 2012 kann somit insgesamt als erfolgreich bezeichnet werden. Der Nettoumsatz ist gegenüber dem Budget um 43 Millionen Franken beziehungsweise 3,5 Prozent gestiegen. Diese Umsatzsteigerung ist allerdings vor allem auf die Umschichtung von Betriebsreserven bei Stadtwerk Winterthur vom Strom- zum Telekombereich zurückzuführen. Dieser Vorgang erhöht den Umsatz ergebnisneutral um 31,2 Millionen Franken. Hinzu kommt der ungebrochene Anstieg der Bruttokosten bei der Sozial- und Erwachsenenhilfe in der Höhe von 11 Millionen Franken.

Das Verwaltungsvermögen hat sich um rund 93 Millionen Franken erhöht, was auf die rege Investitionstätigkeit der Stadt zurückzuführen ist. Dieser Betrag wird vollständig fremdfinanziert. Die Bilanzsumme erhöht sich um 156 Millionen auf 2,092 Milliarden, das Eigenkapital um 4,1 Millionen auf 28 Millionen Franken.

### Laufende Rechnung

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2012	Voranschlag 2012	Rechnung 2011
Aufwand	<b>1 491 171</b>	1 429 314	1 388 560
bereinigter Aufwand (./. interne Verrechnung)	<b>1 268 917</b>	1 226 263	1 176 068
Ertrag	<b>1 495 265</b>	1 434 069	1 385 819
bereinigter Ertrag (./. interne Verrechnung)	<b>1 273 011</b>	1 231 018	1 173 327
Ergebnis	<b>- 4 094</b>	- 4 755	2 741
<i>Aufwand:</i>			
Personalaufwand	<b>454 840</b>	450 015	445 275
Sachaufwand	<b>157 246</b>	146 623	151 328
Passivzinsen	<b>24 861</b>	32 900	29 740
Abschreibungen	<b>116 157</b>	119 074	99 916
Energie- und Rohmaterialankauf	<b>88 719</b>	99 159	89 674
Entschädigung andere Gemeinwesen	<b>92 858</b>	87 663	59 295
Betriebs- und Defizitbeiträge	<b>302 656</b>	282 562	287 113
Durchlaufende Beiträge	<b>997</b>	934	624
Einlagen in Spezialfinanzierungen	<b>30 584</b>	7 333	13 103
Interne Verrechnungen	<b>222 253</b>	203 051	212 492
<i>Ertrag:</i>			
Steuern	<b>386 737</b>	393 359	390 048
Regalien und Konzessionen	<b>883</b>	878	868
Vermögenserträge	<b>28 873</b>	29 398	26 860
Entgelte	<b>426 347</b>	423 841	422 218
Anteile/Beiträge ohne Zweckbindung	<b>175 122</b>	173 706	118 858
Rückerstattungen von Gemeinwesen	<b>68 291</b>	70 821	67 735
Beiträge mit Zweckbindung	<b>143 781</b>	118 577	136 338
Durchlaufende Beiträge	<b>997</b>	934	624
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	<b>41 981</b>	19 504	9 779
Interne Verrechnungen	<b>222 253</b>	203 051	212 492

Der Personalaufwand ist auf Stadtebene 4,8 Millionen Franken höher als budgetiert. Diese Mehraufwendungen werden insbesondere durch Abgrenzungen von Ferien- und Mehrzeitguthaben in der Höhe von 5,94 Millionen Franken verursacht, die im Hinblick auf die neuen Vorschriften des Kantons zur Rechnungslegung nach «HRM2» (harmonisiertes Rechnungsmodell 2) vorgenommen wurden. Ohne diese Personalkostenabgrenzungen wäre der Personalaufwand 1,1 Millionen Franken – im steuerfinanzierten Bereich sogar 2,7 Millionen Franken – besser ausgefallen als budgetiert. Der Sachaufwand wurde um 10,6 Millionen Franken überschritten; im steuerfinanzierten Bereich betrug die Budgetüberschreitung allerdings nur 2 Millionen Franken.

Die Passivzinsen sind um 8 Millionen Franken tiefer ausgefallen als budgetiert. Für das Geschäftsjahr 2012 waren Emissionsgebühren für zwei Anleihen von je 100 Millionen Franken vorgesehen. Da diese Abgaben im April 2012 abgeschafft wurden, entfielen Kosten in der Höhe von rund 6 Millionen Franken. Die restlichen 2 Millionen Franken ergaben sich durch günstigere Geldaufnahmen. Insgesamt wurden die Abschreibungen in der ganzen Verwaltung um 2,9 Millionen Franken unterschritten. Diese Abweichung wird vor allem durch die gebührenfinanzierten Betriebe verursacht. Ohne Berücksichtigung einer nicht budgetierten Darlehensrückzahlung von 2,7 Millionen Franken betragen die Investitionen im allgemeinen Verwaltungsvermögen netto 83,6 Millionen Franken.

Der Rohmaterialeinkauf liegt wegen tieferen Energiepreisen um 10,4 Millionen Franken unter dem Budget. Die Entschädigungen für Dienstleistungen anderer Gemeinwesen sind um 5,2 Millionen Franken höher als budgetiert, obwohl die Rückerstattungen der Stadt für die Löhne der Lehrpersonen 3,4 Millionen Franken unter dem Budget liegen. Diese Budgetüberschreitung wurde aufgrund einer Vorschrift des Kantons Zürich verursacht, welche die Stadt verpflichtet hat, für die Sanierung der Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich für die Lehrpersonen der Volksschule 8,6 Millionen Franken zurückzustellen. Die Beiträge an Dritte überstiegen den Voranschlag um 20,1 Millionen Franken. Hier gibt es gegenläufige Abweichungen: Im steuerfinanzierten Bereich trugen die individuellen Unterstützungen mit zusätzlichen 11 Millionen Franken zur Kostensteigerung bei. Dagegen durfte die budgetierte Rückstellung von 5 Millionen Franken für die Sanierung der Pensionskasse nicht vorgenommen werden und bei der Jugend- und Familienhilfe gab es eine positive Abweichung von 1,4 Millionen Franken. Diese Positionen ergeben im steuerfinanzierten Bereich eine negative Abweichung von 4,3 Millionen Franken. Der Restbetrag wurde hauptsächlich bei Stadtwerk Winterthur verursacht, indem für die Deckung der negativen Betriebsreserve im Telekombereich ein Beitrag in der Höhe von 15,6 Millionen Franken geleistet werden musste.

Die Steuereinnahmen sind gesamthaft 6,6 Millionen Franken tiefer ausgefallen als budgetiert. Die Steuern des Rechnungsjahres waren 20,7 Millionen, diejenigen des Vorjahres 4,6 Millionen, die passive Steuerauscheidung 8,5 Millionen und die Grundstückgewinnsteuer 4,2 Millionen Franken tiefer als geplant. Diese Mindererträge wurden durch Mehreinnahmen bei den Steuern der Vorjahre von 30 Millionen Franken teilweise kompensiert.

Die Entgelte überstiegen das Budget um netto 2,5 Millionen Franken. Der Tiefbau hat eine positive Abweichung von 1,7 Millionen, das Asylwesen von 0,7 Millionen und die Volksschule von 1,3 Millionen Franken. Demgegenüber weisen das Stadtrichteramt, die Materialverwaltung, der Forstbetrieb, die Stadtgärtnerei, das Baupolizeiamt und die Alterszentren negative Abweichungen von je 0,5 Millionen bis 1,0 Million Franken auf. Die Mehreinnahmen bei der Rückerstattung der individuellen Unterstützungsleistungen decken mit 3,5 Millionen Franken einen Drittel der Mehrkosten. Insgesamt übertreffen die Entgelte im steuerfinanzierten Bereich das Budget um 3,7 Millionen Franken. Im gebührenfinanzierten Bereich verfehlen sie das Ziel um 1,2 Millionen Franken. Die Entsorgung ist mit 1,8 Millionen vom Plan entfernt, während Stadtbuss die Anforderung um 0,6 Millionen Franken übertraf.

Bei den Einnahmen aus den Beiträgen ohne Zweckbindung setzt sich der Überschuss von 1,4 Millionen Franken aus höheren Dividenden der Zürcher Kantonalbank und einem Nachlass zusammen. Die Rückerstattungen fielen insgesamt 2,5 Millionen Franken tiefer aus als erwartet: Das Asylwesen hat 2,1 Millionen und die Sonderschulung 0,8 Millionen Franken weniger Rückerstattungen. Diese

Mindereinnahmen werden bis auf 0,6 Millionen Franken durch eine höhere Rückerstattung des ZVV im steuerfinanzierten Bereich kompensiert. Im Weiteren erhält Stadtbuss 1,9 Millionen Franken weniger Rückerstattungen als budgetiert. Die Beiträge mit Zweckbindung erhöhten sich um 25,2 Millionen Franken. Davon betreffen 15,6 Millionen Franken den oben erwähnten Vorgang bei Stadtwerk Winterthur im Telekombereich. Im steuerfinanzierten Teil beträgt die Erhöhung 9,6 Millionen Franken, die insbesondere bei der Sonderschulung anfällt.

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, den generellen Satz für die Einlage in beziehungsweise die Entnahme aus den Produktgruppenreserven auf 20 Prozent festzusetzen (Vorjahr 10%). 24 Produktgruppen erzielten positive Nettozielabweichungen von total 4,1 Millionen Franken. Dies entspricht einer Einlage von 0,76 Millionen Franken. Dreizehn Produktgruppen weisen negative Nettozielabweichungen von total 2,39 Millionen Franken auf. Dies führt zu einer Entnahme von 0,32 Millionen Franken. Drei Produktgruppen haben eine Nettozielabweichung von 0 Franken.

### Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2012	Voranschlag 2012	Rechnung 2011
Ausgaben	237 311	325 096	219 969
Einnahmen	35 539	35 313	25 348
Ergebnis (Nettoinvestition)	201 772	289 783	194 621
<i>Ausgaben:</i>			
Sachgüter	224 756	289 026	210 305
Darlehen und Beteiligungen	1 921	20 800	105
Investitionsbeiträge	2 055	3 430	1 787
Interne Verrechnungen	3 082	9 000	2 122
Übrige zu aktivierende Ausgaben	1 225	2 640	1 225
Einlagen in Spezialfonds	4 272	200	4 425
<i>Einnahmen:</i>			
Nutzungsabgaben und Vorteilsentgelte	10 881	6 835	9 848
Rückzahlung von Darlehen	3 448	788	963
Rückerstattungen für Sachgüter	5 266	2 825	3 272
Beiträge mit Zweckbindung	12 862	15 385	9 143
Interne Verrechnungen	3 082	9 000	2 122
Entnahmen aus Spezialfonds	0	480	0

Das Investitionsprogramm des allgemeinen Verwaltungsvermögens wird immer mit einer Reserve budgetiert, damit letztlich die jeweils anvisierte Abschreibungsbasis (80 Millionen Franken) erreicht werden kann. Auch im Programm der städtischen Betriebe hat es in der Regel eine Reserve. Im 2012 ist die Soll/Ist-Abweichung vor allem bei den städtischen Betrieben zu finden. Bei den Ausgaben entfielen neue Darlehen oder Beteiligungen, die internen Verrechnungen waren deutlich tiefer und es gab höhere Einlagen in Spezialfonds. Bei den Einnahmen sind die Nutzungsabgaben und Vorteilsentgelte 4,1 Millionen, die Rückzahlung von Darlehen 2,7 Millionen und die Rückerstattungen für Sachgüter (Strassenbau) 2,4 Millionen Franken höher. Die Subventionen reduzierten sich gegenüber dem Budget um 2,5 Millionen, die internen Verrechnungen um 5,9 Millionen und die Entnahmen aus den Spezialfonds um 0,48 Millionen Franken.

### Investitionen ins allgemeine Verwaltungsvermögen

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2012	Voranschlag 2012	Veränderung
Nettoinvestition 2012	83 625	80 000	3 625
- ordentliche Abschreibungen	51 163	52 410	1 247
= Zunahme 2012	32 462	27 590	4 872
Bestand am 01.01.2012	403 882	427 808	23 926
Bestand am 31.12.2012	436 344	455 398	19 054

Die Nettoinvestition in das allgemeine Verwaltungsvermögen beträgt 83,6 Millionen Franken. Das sind knapp 22 Millionen weniger als das Investitionsprogramm und 3,6 Millionen mehr als die für die Budgetierung der Ab-

schreibungen eingesetzte Investitionssumme von 80 Millionen Franken. Der Realisierungsgrad liegt bei 79 Prozent des Programms und bei 105 Prozent gegenüber der Abschreibungsbasis (Vorjahr 86%).

### Investitionen ins Verwaltungsvermögen der städtischen Betriebe

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2012	Voranschlag 2012	Veränderung
Nettoinvestition 2012	118 148	184 327	66 179
– ordentliche Abschreibungen	53 897	48 975	4 922
– zusätzliche Abschreibungen	4 066	12 008	7 942
= Zunahme 2012	60 185	123 344	63 159
Bestand am 01.01.2012	908 498	849 468	59 030
Bestand am 31.12.2012	968 683	972 812	4 129

Die Investitionen der städtischen Betriebe betragen rund 118 Millionen Franken. Das sind 66 Millionen Franken weniger als budgetiert und entspricht einem Realisierungsgrad von 64 Prozent (Vorjahr 79%).

### Investitionsrechnung des Finanzvermögens

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2012	Voranschlag 2012	Rechnung 2011
Ausgaben	4 999	20 215	33 921
Einnahmen	12 356	7 100	9 260
Veränderung Sachwertanlagen	7 357	13 115	24 661

Die Ausgaben sind 15,2 Millionen Franken tiefer als budgetiert, weil bedeutend weniger Grundstückkäufe getätigt wurden als geplant. Demgegenüber erhöhten sich die Einnahmen um 5,2 Millionen Franken gegenüber dem Budget. Das ist im Wesentlichen eine Folge des Landverkaufs im «Tägelmoo» an die Asig Wohngenossenschaft und die Gaiwo, dessen Vollzug sich wegen langjährigen Verhandlungen verzögert hatte und deshalb nicht ordentlich budgetiert werden konnte. Insgesamt resultierte im Finanzvermögen eine Desinvestition von 7,4 Millionen Franken.

### Bestandesrechnung (Bilanz)

Beträge in tausend Franken	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
<i>Aktiven:</i>			
Finanzvermögen	684 285	617 947	66 337
Verwaltungsvermögen	1 405 027	1 312 380	92 647
Spezialfinanzierungen	3 137	6 128	2 990
<i>Passiven:</i>			
Fremdkapital	1 271 442	1 109 838	161 605
Verrechnungen	5 561	5 150	411
Spezialfinanzierungen	787 439	797 555	10 116
Eigenkapital	28 007	23 913	4 094
Bilanzsumme	2 092 449	1 936 455	155 994

Das Finanzvermögen erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 66,3 Millionen Franken, was vor allem auf eine Zunahme der Liquidität zurückzuführen ist. Die rege Investitionstätigkeit erhöhte das Verwaltungsvermögen um rund 93 Millionen Franken. Als Folge dieser Ereignisse erhöhte sich die Bilanzsumme um 156 Millionen auf 2,1 Milliarden Franken.

### Finanzierungsrechnung (Finanzierungsbedarf)

Beträge in tausend Franken	Rechnung 2012	Voranschlag 2012	Rechnung 2011
<i>Kapitalbedarf:</i>			
Aufwandüberschuss Laufende Rechnung			2 741
Spezialfinanzierungen Überschuss		480	
Entnahmen	7 125		
Investitionen allg. Verwaltungsvermögen	83 625	80 000	60 032
Investitionen Verwaltungsvermögen städtische Betriebe	118 148	184 327	134 589
Investitionen Finanzvermögen		13 115	24 661
<i>Total Kapitalbedarf</i>	<b>208 898</b>	277 922	222 023
<i>Eigene Mittel:</i>			
Ertragsüberschuss Laufende Rechnung	4 094	4 755	
Spezialfinanzierungen Überschuss Einlagen		200	4 425
Abschreibungen allg. Verwaltungsvermögen	51 163	52 410	47 276
Abschreibungen Verwaltungsvermögen städtische Betriebe	57 963	60 983	47 986
Desinvestition Finanzvermögen	7 357		
Abschreibungen Finanzvermögen	2 311	1 614	1 352
<i>Total Eigene Mittel</i>	<b>122 888</b>	119 962	101 039
Total Finanzierungsbedarf	<b>86 010</b>	157 960	120 984

Der Finanzierungsbedarf beträgt angesichts der hohen Investitionen 86 Millionen Franken. Dieser Betrag wurde durch Fremdkapital in Form von Darlehen und Anleihen sichergestellt. Das Fremdkapital ist daher um 161,6 Millionen Franken angestiegen. Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt 59 Prozent (Vorjahr 45%).

### Sanierung der Pensionskasse und Einführung von «HRM2»

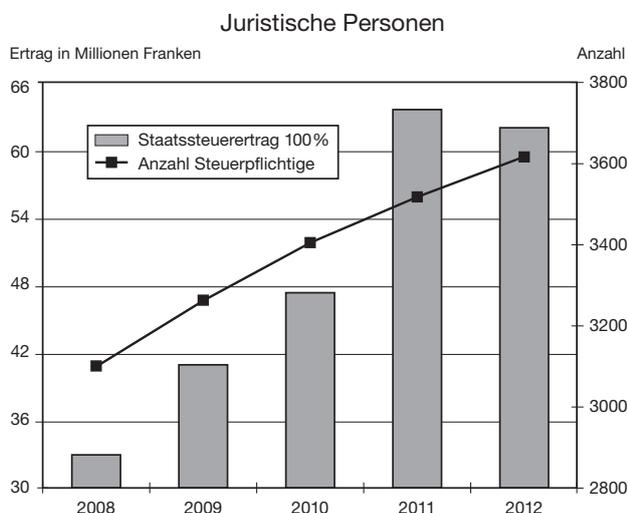
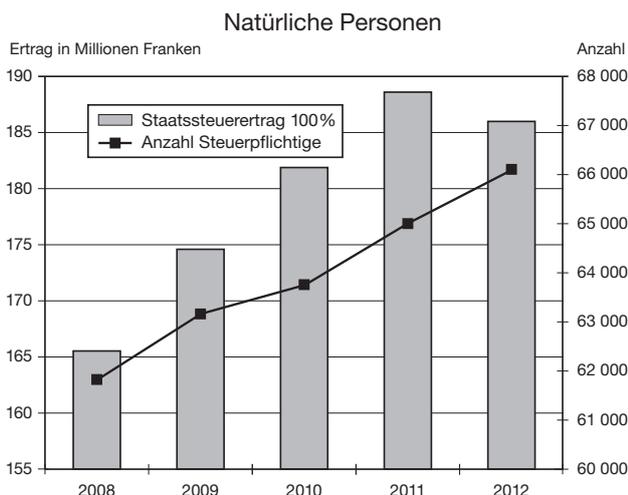
Im Zusammenhang mit der Sanierung der Pensionskasse der Stadt Winterthur hat das Finanzamt ein Grossprojekt zur Umstellung des städtischen Rechnungswesens von «HRM1» auf «HRM2» (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2) gestartet, damit die Pensionskasse per 2014 vollkapitalisiert verselbstständigt werden kann. Dazu muss das ganze Rechnungswesen von Grund auf neu aufgebaut werden. In einem ersten Schritt wird für die Rechnung 2014 die Aufwertung des allgemeinen Verwaltungsvermögens mit den neuen linearen Abschreibungssätzen vollzogen. Ab der Rechnung 2015 wird auch der Rest der Umstellung erarbeitet sein. Die grössten Änderungen für den zweiten Schritt bedeuten die neuen Kontenpläne in der Laufenden Rechnung, der Investitionsrechnung und der Bilanz.

# Steueramt

## Gemeindesteuern

Die Gemeindesteuern sind mit einem Steuerfuss von 122 Prozent (Vorjahr 122 %) bezogen worden und brachten einen Ertrag von 303,4 Millionen Franken. Absolut verschlechterten sich die Steuererträge der natürlichen Personen um 1,33 Prozent (+ 3,69%), diejenigen der juristischen Personen um 2,20 Prozent (+ 35,20%). Die ursprüngliche Steuerprognose wurde um 6,39 Prozent und über alle Steuerarten um 1,68 Prozent nicht erreicht.

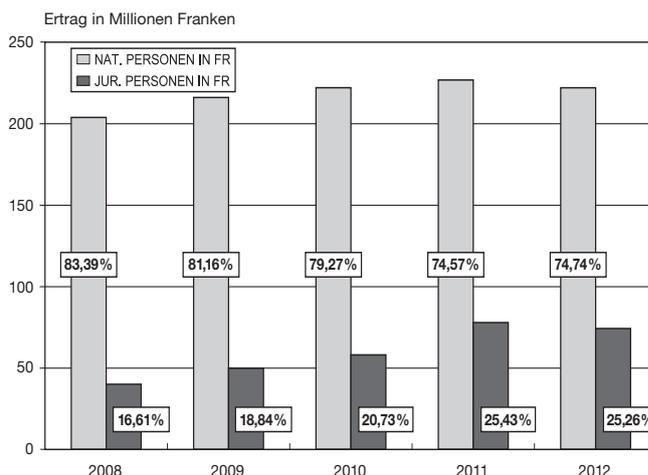
## Entwicklung der Steuerpflichtigen und des Staatssteuerertrages



## Steuerausscheidung

Ausscheidungen	Natürliche Personen		Juristische Personen	
	Anzahl	Fr.	Anzahl	Fr.
Aktive	471	6 924 624	200	11 072 814
Passive	200	2 203 200	73	28 261 519
Saldo zG resp. zL Winterthur		4 721 424		17 188 706
Total Saldo zL Winterthur		12 467 282		

## Anteil der natürlichen und juristischen Personen am Total der Gemeindesteuern



## Quellensteuern

Von 9725 quellensteuerpflichtigen Personen mit insgesamt 10 577 Quellensteuerfällen ist dieses Jahr ein Rückgang des Steuerertrages auf 17,5 Millionen Franken zu verzeichnen, der aus der Verlagerung von Quellensteuern zu den ordentlichen Steuern aus nachträglichen Veranlagungen herrührt.

## Nachsteuern und Bussen

Seit Anfang 2011 besteht die Möglichkeit der einmaligen straflosen Selbstanzeige. Dieses Jahr kamen weniger Fälle zur Selbstanzeige als im Vorjahr, was geringere Nachsteuererträge zur Folge hatte. Mit 99 Fällen wurden Einnahmen von 865 084 Franken erzielt.

## Inventarisierung

Die Inventarabteilung hat bei 795 Todesfällen ein Inventar aufgenommen und 856 Inventare abgeschlossen.

## Grundsteuern

Winterthur ist ein begehrter Ort zum Wohnen. Zahlreiche Studien belegen dies und nennen auch die Gründe dafür. Credit Suisse Economic Research etwa hat im Auftrag der Standortförderung Region Winterthur aktuelle Entwicklungstendenzen ermittelt. Danach liegt das frei verfügbare Einkommen im Kanton Zürich im Vergleich zur restlichen Schweiz unter dem Durchschnitt, in der Stadt und der Region Winterthur jedoch darüber.

Insgesamt sind 1361 (1614) Handänderungen eingegangen (-15,7%). Von den pendenten Geschäften wurden 1423 (1190) Fälle erledigt. Nach dem Rekordjahr 2011 (Erbstiftungssteuer-Initiative) hat sich die Anzahl der Eigentumsübertragungen wieder auf einem normalen bis leicht erhöhten Niveau gegenüber den Vorjahren eingependelt. Auch die Einschätzungsquote erreichte nach dem Wegfall der Vorabklärungen für die Erbvorbezüge beziehungsweise Schenkungen wieder die Werte vergangener Zeiten.

## Grundstückgewinnsteuern

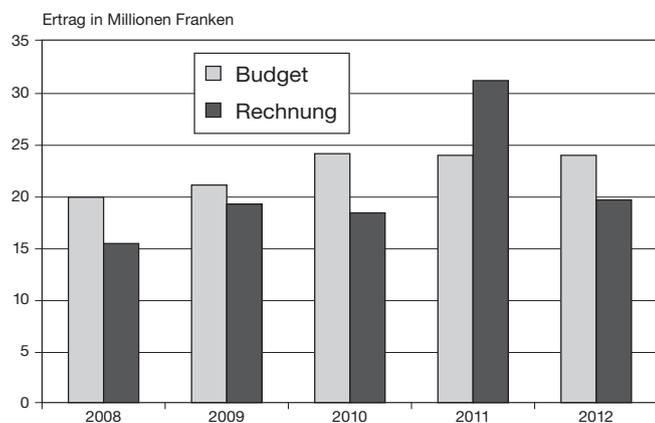
Der erzielte Ertrag von 19,8 Millionen Franken (31,0 Mio.) resultierte aus 696 (619) steuerpflichtigen Geschäften. Das Ergebnis liegt 4,2 Millionen Franken unter dem Voranschlag. Obwohl die Zahl der steuerpflichtigen Geschäfte um 12,4 Prozent zunahm, lagen die Einnahmen

unter dem Rekordergebnis des Vorjahres; dieses kam dank einiger weniger ausserordentlicher Geschäfte zustande.

Im Wirtschaftsraum Zürich sind die Preise für Wohneigentum und Mieten 2012 erneut gestiegen – im Vergleich zum Vorjahr allerdings deutlich weniger stark. Der zweite «Wohnmarktbericht» der CSL Immobilien kommt deshalb zum Schluss, dass «die Gefahr einer starken Überbewertung auf breiter Front zurzeit klein» sei. Die Studie bezeichnet die Region Winterthur – mit der Stadt sowie dem Regionalzentrum Illnau-Effretikon und den 21 umliegenden Gemeinden – als «preislich attraktiv». Auch bezüglich Wohneigentum sei die Region interessant. «Die vergleichsweise tiefen Preise sind einer der Gründe für die überdurchschnittlich starke Nachfrage».

Die heute immer noch steigenden Verkaufspreise (+ 5,8%) wirkten sich – wie auch die vor zwanzig Jahren rückläufigen Erwerbspreise (– 1,9%) – positiv auf den Grundstückgewinnsteuerertrag aus.

Gegen die Entscheide des Grundsteuerausschusses sind drei (2) Einsprachen und ein (0) Rekurs eingegangen. Drei (3) Rechtsmittelverfahren wurden erledigt.



### Steuererlasse

Es wurde kein Erlass oder Teilerlass gewährt. An einen Steuererlass werden von Gesetzes wegen hohe Anforderungen gestellt, so dass nur selten entsprechende Gesuche positiv entschieden werden können.

### Steuerbezug

Die weiterentwickelte Software «ZH Private Tax», ein Gesamtprojekt des kantonalen Steueramts zusammen mit Winterthur und verschiedenen Pilotgemeinden, konnte erfreulicherweise termingerecht den Steuerpflichtigen ab anfangs 2012 zur Verfügung gestellt werden. Die ersten positiven Resultate und Rückmeldungen wurden von den Anwenderinnen und Anwendern über das ganze Jahr weiter bestätigt. Der mit der neuen Software verbundene neue Prozess des «Workflow» zwischen dem kantonalen Steueramt und den betroffenen Gemeinden musste hin-

gegen um ein Jahr zurückgestellt werden. Die im Kompetenzbereich der Gemeinden liegenden Steuereinschätzungen der natürlichen Personen konnte auf hervorragende 91,4 Prozent gesteigert werden. Zudem beurteilte das Inspektorat des Kantonalen Steueramts die Qualität der Steuereinschätzungen der Mitarbeitenden des Steueramtes Winterthur als «sehr gut». Dies ist als ein Resultat der konsequenten Förderung der Aus- und Weiterbildung zu werten.

Das Internetangebot wird rege genutzt: Die interaktiven Teile ergaben 9499 Nutzungen. Die elektronische Korrespondenz nimmt ungebrochen zu mit über 300 Eingängen an Spitzentagen. Damit verbunden sind auch der Druck und die Erwartung von fast unmittelbaren Rückmeldungen. Die Arbeitsprozesse werden diesen Entwicklungen angepasst.

Im Geschäftsjahr sind 147 504 Steuerrechnungen, 23 123 Zahlungserinnerungen und 12 693 Betreibungsandrohungen verschickt worden. Das führte zur Ausstellung von 3446 Zahlungsbefehlen. In 154 Fällen wurde dagegen Rechtsvorschlag erhoben. In 2383 Fällen musste das Pfändungsbegehren gestellt werden, was 897 Lohn- und 27 Sachpfändungen zur Folge hatte. Ferner mussten sieben Verwertungsbegehren gestellt werden. Total sind 1302 Verlustscheine ausgestellt worden, davon 42 Konkursverlustscheine.

### Scanzentrum

Per Ende Dezember wurde das Scanzentrum Wallisellen aufgegeben. Ausser einer Gemeinde haben sich alle anderen für eine künftige Zusammenarbeit mit dem Scanzentrum Winterthur entschieden und entsprechende Aufträge erteilt. Dies ist ein bedeutender Vertrauensbeweis hinsichtlich Qualität und Verlässlichkeit für das Scanzentrum Winterthur. Per Ende Juni ist der langjährige Projektverantwortliche für das Scanzentrum in Pension gegangen. Mit ihm ist ein weit über die Grenzen von Winterthur hinaus bekannter Spezialist für die komplexen Scan- und Archivierungsverfahren und ein engagierter Kundenbetreuer verloren gegangen. Die Stelle wurde wieder mit einer hochqualifizierten Persönlichkeit besetzt, so dass dank guter Einarbeitung die hohe Qualität des Scanzentrums gewährleistet bleibt.

### Projekte

Die Arbeiten im Projekt Fokus sind im vollen Gange und bedingen einen intensiven Dialog mit vielen involvierten Stellen. Die interne Organisationsüberprüfung mit Vorbereitungen für die künftigen Strukturen ist im Zeitplan. Das interdepartementale Projekt «GREKOS» bindet neben dem Steueramt auch grosse Ressourcen aus den Informatikdiensten, dem Melde- und Zivilstandswesen, dem Vermessungsamt sowie dem Baupolizeiamt und der Rauchgaskontrolle. Begleitet wird das Projekt von einer externen Kontrollstelle. Die definitive Migration und Einführung der Software musste verschoben werden und ist neu im 3. Quartal 2014 terminiert.

## Informatikdienste (IDW)

### Umfassende Informatik für die gesamte Stadt

Die IDW unterstützte im 2012 über 4700 städtische Benutzende und Lehrkräfte. Die Informatikunterstützung beinhaltet den Unterhalt und die laufende Erneuerung von über 4000 PCs und Laptops, rund 1500 Multifunktionsgeräten und Druckern. Das durch die IDW geführte städtische Kommunikations-Netzwerk erstreckt sich auf rund 300 Gebäude (Verwaltung, Schule, Kindergärten), welche mittels lokalen Netzwerken und über 4100 Netzwerkanschlüssen erschlossen sind. Das unterhaltene Telefonie- und Mobilnetz besteht aus rund 3300 Festnetzgeräten und 2300 Mobilgeräten. Die Geschäftsabläufe der städtischen Dienststellen werden mit über 500 unterschiedlichsten IT-Anwendungen unterstützt. Die IDW waren an über 40 Projekten beteiligt.

### Organisatorische Veränderungen

Im Rahmen einer Organisationsentwicklung wurden die Organisationseinheiten der IDW neu gegliedert und ausgerichtet. Optimierte wurden unter anderem die Kundenberatung, das Projektmanagement sowie das Helpdesk.

### Managementsysteme

Das Managementsystem für Informationssicherheit ISO/ICE 27001 hat zum Ziel, Informationen zu verwalten, stets verfügbar zu halten und zu schützen. Das Rezertifizierungsaudit, welches durch die offizielle Zertifizierungsstelle durchgeführt wurde, wurde sowohl für ISO 27001 als auch für ISO 9001 (Qualitätsmanagementsystem) mit Erfolg bestanden und dokumentiert damit die Qualität der Arbeit der IDW.

### Informatik-Lenkungsausschuss (ILA)

Der Informatik-Lenkungsausschuss (ILA) spielt bei der Umsetzung der IT-Strategie eine entscheidende Rolle. Er hat in seinen sechs Sitzungen diverse Geschäfte verabschiedet, einige zuhanden des Stadtrates.

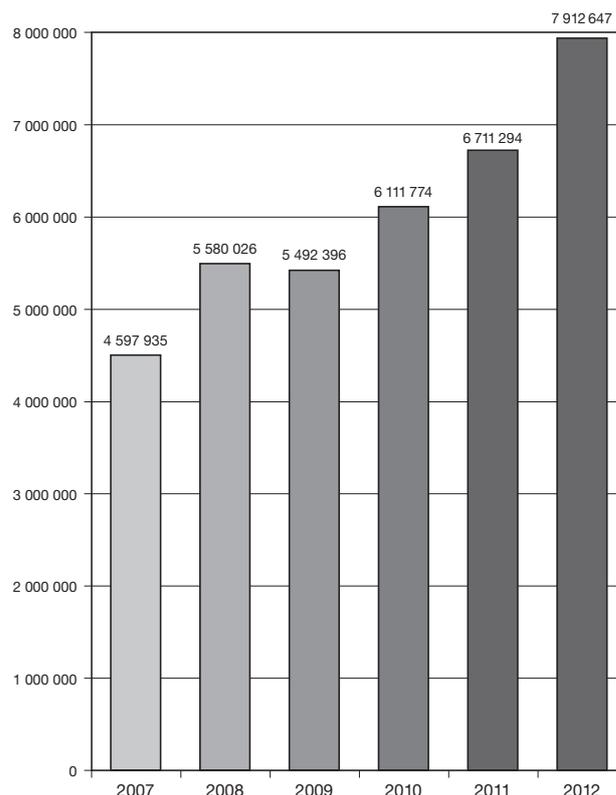
### Externe Informatik-Gremien

Regelmässig treffen sich die IDW mit anderen Informatikdiensten der grossen Deutschschweizer Städte (Zürich, Basel, Bern, St. Gallen, Luzern, Biel) zu einem Informationsaustausch. Ebenso sind die IDW in verschiedenen externen Informatik-Gremien vertreten wie beispielsweise in den Vorständen des schweizweit anerkannten Vereins «eCH» und der kantonalen Interessengemeinschaft der Zürcher Gemeinden (IG ICT). Sie führen das Präsidium der Arbeitsgruppe Büroautomation und -kommunikation der Schweizerischen Informatikkommission (SIK) und sind in verschiedenen SIK- und kantonalen ICT-Arbeitsgruppen präsent. Ebenso wichtig ist die Mitarbeit in den verschiedenen E-Government-Projektgruppen auf kantonomer und Bundesebene.

### Projekt «Wintop2012»

Mit dem Grossprojekt «Wintop2012» (Update Windows 7, Office 2010, Server 2008) werden in der gesamten Stadt Winterthur rund 3000 PCs/Laptops und rund 300 Server auf das neue Betriebssystem und die Office-Umgebung umgestellt. Bis Ende 2012 ist rund die Hälfte aller Umstellungen erfolgt.

Besuchende des Internet- und E-Government-Portals  
www.stadt.winterthur.ch



### Internet- und E-Government-Auftritt der Stadt Winterthur

Das Stadtportal und seine Subauftritte wurden 7,9 Millionen Mal besucht, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 17,9 Prozent bedeutet. Als Besuch zählt jeder Aufruf einer Seite mit eigener URL-Adresse. Auch die Online-Formulare, mit welchen die städtischen Dienstleistungen auf elektronischem Weg genutzt werden können, konnten mit 45 300 Aufrufen eine Zunahme von 11 Prozent verzeichnen. Die genauen Zahlen und der Mehrjahresvergleich sind aus der vorstehenden Grafik ersichtlich.

Neben der kontinuierlichen Verbesserung und Wartung des Portals wurden einige neue Subauftritte und Funktionalitäten erstellt. Zusammen mit der Stadtpolizei konnte beispielsweise das «Online-Fundbüro» erfolgreich umgesetzt und in Betrieb genommen werden. Ferner haben die IDW verschiedene Fachabteilungen im Intranet unterstützt. Auch im Mobile-Bereich konnte das Angebot an Informationen ausgebaut werden. Nebst der iApp steht nun auch eine Android Version zur Verfügung.

### ICT Architektur und Sicherheit

Als Vertreterin der Interessengemeinschaft ICT Zürcher Gemeinden konnte die Stabsstelle «Architektur & Sicherheit» die neue Netzwerkstrategie des Kantons Zürich und die Überarbeitung der Netzwerk Security Policy (NSP) des Kantons mitgestalten. Die IDW profitieren immer wieder von diesen Beteiligungen in den kantonalen Gremien.

Zusammen mit der Finanzkontrolle und einem spezialisierten externen Unternehmen haben die IDW ihre Prozesse einem Audit unterzogen. Die Resultate dieses «IT Kurz-Checks» bestätigen den hohen Stand des klassischen IT-Betriebs bei den IDW, zeigen aber auch bekannte Schwächen auf, wie das Fehlen eines zweiten Rechenzentrums.

Mit der Einführung eines «Mobile Device Managements» können die IDW die Sicherheit der mobilen Geräte und der darauf gespeicherten Daten markant verbessern. Die Infrastruktur dazu konnte erfolgreich in Betrieb genommen und das Pilot-Projekt rechtzeitig per Ende Jahr abgeschlossen werden. Mit dem «Mobile Device Management» schaffen die IDW die Voraussetzungen für den Einsatz neuer Technologien im Bereich des mobilen Arbeitens.

### Städtische Anwendungen

Die IDW haben den Unterhalt und die Wartung von rund 200 eigenen Fachanwendungen sichergestellt. Zudem unterstützen sie die Bereiche, Ämter und Betriebe der Stadtverwaltung beim Erstellen von Konzepten und Pflichtenheften, bei der Evaluation von Angeboten sowie bei Neuentwicklungen. Insgesamt werden über 500 Anwendungen betreut und verwaltet. Zudem werden rund 80 Internetauftritte unterhalten, erstellt und erweitert. Erwähnenswert ist ein Stromrechner, welcher den Kundinnen und Kunden erlaubt, den Strommix selber zu bestimmen und direkt übers Internet zu bestellen. Die Ausbreitung von «IGEKO» auf die Departemente konnte abgeschlossen werden. Im Rahmen des Projektes «Wintop2012» wurden viele Anwendungen an die aktuellen technischen Anforderungen angepasst.

Die IDW begleiteten unter anderem folgende Projekte:

- «ERMS» (elektronisches Records Management System): Das «ERMS» ist ein stadtweit eingesetztes Dokumentensystem. Records Management ist eine Methode, die die Stadtverwaltung unterstützt, physische und elektronische Dossiers unabhängig von ihrer Herkunft während des ganzen Lebenszyklus optimal für die Geschäfts- und Verwaltungsprozesse nutzbar zu machen. Es kann Dokumente und Daten aus verschiedenen Lieferumgebungen z.B. Office-Anwendungen oder Applikationen nach konfigurierbaren Regeln aufnehmen und strukturiert in einem Ordnungssystem ablegen. Nach dem im Frühjahr erteilten Zuschlagsentscheid des Stadtrates wurde gemeinsam durch die Stadtkanzlei und die Informatikdienste umgehend mit den Vorbereitungsarbeiten zur Implementierung begonnen. Im Herbst konnte das Testsystem aufgesetzt und bis Ende Jahr getestet werden. Die ersten Pilotbereiche, u.a. das Personalamt, werden im Laufe des Jahres 2013 das System produktiv für die elektronische Aktenführung einsetzen.
- «GREKOS» (Grundsteuern, Einwohnerkontrolle, Ordentliche Steuern): Dieses Projekt hat zum Ziel, die heutige Informatik-Standardlösung für das Aufgabengebiet Steuern zu erweitern und zu erneuern. Dabei geht es unter anderem darum, das Melde- und Zivilstandswesen möglichst schnittstellenfrei und einfach anzubinden sowie die Auflagen der Feuerpolizei bezüglich Brandschutz und wärmetechnischen Anlagen zu erfüllen. Bis Ende Jahr wurden verschiedene Teilprojekte in Angriff genommen und bereits erste Resultate erzielt.

### PC-Benutzerservice

Im Jahr 2012 wurden der PC-Benutzerservice, die Datenkommunikation und die Telefonie zur neuen Hauptabteilung «Kommunikation und eArbeitsplatz» (K & eA) vereint. Die neue Hauptabteilung gliedert sich in die drei Abteilungen Kommunikation, Deployment und Helpdesk/Fieldservices.

Auf Mitte Jahr wurde die geplante Ressourcenerhöhung am Helpdesk erfolgreich eingeführt. Dank dieser

Massnahme reduzierte sich die Anzahl der aufgelegten Anrufe an die IDW Hotline im zweiten Halbjahr um rund 50 Prozent (von 26 auf 13%). Diese markante Senkung ist darauf zurückzuführen, dass der Helpdesk durch ein vorgeschaltetes Call-Center entlastet wird. Dieses nimmt die gemeldete Störung auf und kategorisiert sie. Im Anschluss wird sie von einem Spezialisten bzw. einer Spezialistin aus dem Helpdesk-Team analysiert und wenn möglich direkt behoben. In den übrigen Fällen werden weitere Fachkräfte für die Störungsbehebung beigezogen. Diese Neuregelung führte lediglich zu vereinzelt kritischen Reaktionen, kann aber aufgrund der gemessenen Resultate als Erfolg gewertet werden. Dank dieser Neuorganisation konnte die Zahl der vermittelten Anrufe um rund 2300 Anrufe auf total 15 076 gesteigert werden (+17,6%).

Die Zahl der installierten PCs und Notebooks stieg gegenüber dem Vorjahr um 100 Geräte auf rund 4000 Geräte, davon 2450 (Vorjahr 2400) im Verwaltungs- und rund 1550 (Vorjahr 1500) im Schulnetz (exkl. Sekundarschule).

Die Abteilung Deployment wurde durch das Projekt «Wintop2012» zusätzlich stark gefordert. Rund 600 Software-Pakete mussten erstellt und getestet werden. Sodann wurden rund 450 PCs oder Notebooks neu installiert, ausgetauscht, gezügelt oder umgestellt. Zudem konnte mit dem Aufbau des «Mobile Device Managements» und dem entsprechenden Pilotprojekt gestartet werden.

Erwartungsgemäss beanspruchte das Projekt «Wintop2012» die E-Learn-Schulungs-Infrastruktur sehr stark. Die Pflichtschulungen für Windows 7 und Office 2010 wurden über 2000 Mal gestartet. Der Besuch der kostenpflichtigen Informatikkurse bewegt sich jedoch nach wie vor auf einem tiefen Niveau. Nach Abschluss des Projekts «Wintop2012» wird die Fortführung der Schulungsinfrastruktur überprüft.

### Datenkommunikation

Das Backbone-Netzwerk der Stadt Winterthur (Basisnetzwerk) konnte während des gesamten Jahres mit einer Verfügbarkeit von praktisch 100 Prozent betrieben werden. Die Anzahl Netzwerkanschlüsse betrug per Ende Jahr 4120 (Vorjahr 4035). Die Erschliessung der Primarschulen mit Glasfaser konnte abgeschlossen werden. Es wurden 19 Schulhäuser und mehrere Kindergärten an die Glasfaser-Infrastruktur angeschlossen. Das Glasfasernetzwerk der Stadt Winterthur wurde weiter ausgebaut, und neue Standorte konnten erschlossen werden. Weiter unterstützte die Abteilung Kommunikation diverse grosse städtische Bauvorhaben hinsichtlich Kommunikation und Leitsysteme: Sanierung Alterszentrum Adlergarten, Umbau Stadttheater, Umbau MSW, Umbau Michaelschule, Umbau Zivilschutzanlage Rudolf-Dieselstrasse, Umbau Revierdepot, Umbau Amt für Städtebau, Umbau Werkhof Schöntal (erster Teil), Provisorium Stadtbus am Bahnhofplatz, Fertigstellung KVA (Ofenlinie 2), Umzug der Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) an den Bahnhofplatz und nach Andelfingen. In einigen städtischen Gebäuden mussten die universellen Kommunikationsanlagen (UKV) erneuert oder eingebaut werden (AZ Rosental, Logopädie an der Meisenstrasse 3, Betreibungsamt Wülflingen und diverse Schulpavillons). Zudem wurde im Rathaus eine UKV installiert. Dank dieser konnte das Rathaus in das neu erarbeitete WLAN (Wireless Local Area Network = lokales Funknetz) integriert werden. Dieses ermöglicht es den Mitgliedern des Grossen Gemeinderates sowie anderen Anwenderinnen und Anwendern (z.B. Medienschaffende, Besuchende usw.) auf das Internet zuzugreifen. Ferner wurde an der Michaelschule WLAN installiert.

## Telefonie

Das im Jahr 2008 gestartete Telefonieprojekt steht kurz vor dem Abschluss. Zehn alte Teilnehmervermittlungsanlagen (TVA) wurden durch zwei neue TVA Version 6 abgelöst. Dies bedeutet einen Umzug von rund 1700 Anschlüssen. Zudem konnten 150 neue VoIP-Geräte (Voice over IP = Telefonie über Computernetzwerk) neu installiert werden. Die Netzwerk-Infrastruktur wurde für weitere 400 VoIP-Telefone an mehreren Standorten vorbereitet.

## Rechenzentrum

Wegen des stetigen Wachstums der Daten in den Filesystemen, Datenbanken und virtuellen Servern musste das zentrale Diskspeichergerät (Storage) weiter ausgebaut werden. Insgesamt sind rund 67 Terabytes (67 000 Gigabyte) belegt, was einem Zuwachs um 18 Terabytes (36 %) entspricht. Da dem bestehenden System keine weiteren Disks mehr hinzugefügt werden können, wurde ein weiteres Diskspeichergerät angeschafft, welches anfangs 2013 in Betrieb genommen wird. Dadurch werden weitere 50 Terabytes zur Verfügung stehen, was für die nächsten zwei bis drei Jahre ausreichen sollte.

Die Daten sind «gespiegelt», was bedeutet, dass bei einem allfälligen Ausfall einer ganzen Diskgruppe keine Daten verloren gehen und kein «Restore» erforderlich ist. Der Standort des Disk-Spiegels ist allerdings nicht optimal, da er im selben RZ-Raum steht wie die Hauptdaten. Mit dem geplanten zweiten Rechenzentrum (RZ) könnten die gespiegelten Daten ausgelagert werden. Sollte der Grosse Gemeinderat und die Stimmbevölkerung dem entsprechenden Kreditantrag zustimmen, ist ein Bezug des zweiten Rechenzentrums frühestens Ende 2014 möglich.

Die Anzahl aller Server (virtuell und physisch) ist von 360 auf 410 angewachsen. Von diesen 410 Servern werden 70 mit Unix- oder Linux-Betriebssystemen betrieben, der Rest mit Windows. Im Rahmen des Projektes «Win-top2012» wurden 140 Server von Windows 2000 oder 2003 auf Windows 2008 R2 umgestellt.

Abschliessend ist festzuhalten, dass auch im vergangenen Jahr die sehr hohe Datensicherheit und Datenintegrität gewährleistet werden konnte.

## Immobilien

### Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens

#### Immobilienmarkt Winterthur

Der Leerwohnungsbestand ist in der Stadt Winterthur per Stichtag (1. Juni 2012) auf 0,16 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes gesunken (2010: 0,44 %; 2011: 0,24 %). Dies entspricht 81 leer stehenden Wohnungen. Dabei handelt es sich mehrheitlich um 3-Zimmer-Wohnungen (31), gefolgt von 4-Zimmer- (23) und 2-Zimmer-Wohnungen (16). Nach einem kurzzeitigen Anstieg des Leerwohnungsbestandes im Jahre 2010 ist die Leerwohnungsziffer auf ein tieferes Niveau als in den Jahren 1988 bis 1992 (0,10 bis 0,15 %) und letztmals im Jahr 2008 (0,13 %) gefallen. Gesamtschweizerisch liegt die Leerwohnungsziffer wie im Vorjahr bei 0,94 Prozent.

Von den Liegenschaften des Finanzvermögens und der Pensionskasse stand per Ende Jahr eine Wohnung leer (0,14 % von total 703 Mietobjekten). Bei dieser Wohnung mussten nach der Kündigung Sanierungsarbeiten ausgeführt werden; erst danach konnte die Neuausschreibung erfolgen. Zwei ältere Objekte sind infolge einer anstehen-



Die sanierte Liegenschaft Bürglistrasse 3+5.

den Gesamtanierung zurzeit nicht zu vermieten und daher bei den Leerständen nicht berücksichtigt. Die tatsächliche Leerstandquote lag über das gesamte Jahr gerechnet bei 0,21 Prozent. Diese auch im Vergleich mit der Privatwirtschaft sehr tiefe Quote ist auf kurze Wiedervermietungs- und Renovationszeiten bei Wohnungswechseln zurückzuführen. Insgesamt fanden 57 Wohnungswechsel statt.

#### Mietzinsentwicklung

Der vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen erhobene Referenzzinssatz für Hypotheken ist per 2. Juni 2012 von 2,50 Prozent auf 2,25 Prozent gesenkt worden. In die Berechnung der neuen Mietzinse wurden nebst dem neuen Richtsatz auch die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie die teuerungsbedingten Veränderungen der Betriebs- und Unterhaltskosten berücksichtigt. Die entsprechenden Anpassungen der Mietzinse der Liegenschaften des Finanzvermögens und der Pensionskasse wurden den Mieterinnen und Mietern im Juli 2012 mit Wirkung per 1. November 2012 angezeigt.

#### Sanierungen

Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Bürglistrasse 3 und 5 wurden einer Gesamtanierung unterzogen. Bei allen Wohnungen wurden neue Küchen und Bäder eingebaut. Die sanierten Objekte sind energetisch massiv ver-



Eine Küche in der sanierten Liegenschaft Bürglistrasse 3+5.

bessert worden. Als äusseres Zeichen wird dies mit Solaranlagen auf den Dächern unterstrichen. Die Instandstellung der Umgebung wird im Frühjahr 2013 erfolgen.

Der Liegenschaftenbestand wird mittels einer Bauzustandsanalyse laufend überprüft. Die für die Sanierungsarbeiten benötigten Mittel werden in den IAFP und die Investitionsplanung eingestellt. Die nachhaltige und ökologisch verantwortungsvolle Erneuerung der bestehenden Bausubstanz orientiert sich an der stadträtlichen Wohnungspolitik.

#### Restaurantbetriebe

Das Restaurant «Schlosshalde Mörsburg» konnte nach knapp zwei Jahren neu verpachtet werden und hat seinen Betrieb am 1. August wieder aufgenommen. Das beliebte Ausflugs- und Speiserestaurant steht den Gästen an fünf Tagen pro Woche zur Verfügung und erfreut sich eines regen Zuspruchs. Es bietet nebst sieben Gäste-Zimmern auch Arbeitsplätze für sozial und psychisch beeinträchtigte Personen oder Menschen in persönlichen Krisen an.

Die Stadt Winterthur ist immer noch Eigentümerin von zehn Restaurationsbetrieben (exkl. Sportanlagen und Theater).

#### Camping am Schützenweiher

Der Campingplatz ist sowohl bei Touristen als auch bei der Dauermieterschaft nach wie vor sehr beliebt und entspricht einem Bedürfnis. Der geplante Ersatzneubau des Betriebsgebäudes ist aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse bis auf weiteres sistiert worden.

### Bewirtschaftung der Landwirtschaftsbetriebe und der unbebauten Grundstücke

#### Landwirtschaftsbetriebe

Beim Landwirtschaftsbetrieb Taggenbergstrasse 76 wurde mit den Aushubarbeiten für die Neuerstellung des Ökonomiegebäudes begonnen. Das Projekt für den Pachtbetrieb Weierstrasse 47 wurde in enger Zusammenarbeit mit der Pächterfamilie überarbeitet und optimiert und erhielt auch die Zustimmung der Kantonalen Siedlungskommission. Aufgrund der Budgetkürzungen durch den Grossen Gemeinderat und der angespannten finanziellen Lage hat der Stadtrat am 12. Dezember beschlossen, das Projekt vorläufig zu sistieren.

Bewirtschaftungsformen	ÖLN		Bio	
	2012	2011	2012	2011
Landwirtschaftsbetriebe der Stadt	7	7	1	1
Landwirtschaftsbetriebe in Winterthur	56	56	3	3

#### Pünten

Die im Jahr 2011 vom Stadtrat überarbeitete Rahmenbaubewilligung bildete die Grundlage für die in den verschiedenen Pünten der Stadt Winterthur durchgeführten Kontrollen. Mit dem Zentralvorstand des Püntenpächtervereins Winterthur (PPV) und den betroffenen Pächterinnen und Pächtern wurden die Vorbereitungen für die anfangs Januar 2013 vorgesehene Sanierung des mit Blei belasteten Püntenareals «Schützenwiese» getroffen.

#### Das städtische Püntenland in Zahlen

Die Püntenfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert:

	Aren		Pünten	
	2012	2011	2012	2011
Eigentum Stadt Winterthur	4 958	4 958	2 931	2 931
Verwaltung durch Stadt Winterthur zuzüglich Püntenareale	1 077	1 077	707	707
Verwaltung durch Püntenpächterverein (PPV)	3 643	3 643	2 084	2 084
Verwaltung durch Baugenossenschaft Union	69	69	29	29
Verein Pünten Vogelsang	169	169	117	111

#### Ackerbaustelle

Die Ackerbaustelle ist für die agrarpolitischen Massnahmen, insbesondere die Beitragsleistungen an die Landwirte und Landwirtinnen auf Stadtgebiet zuständig. Sie bearbeitete 59 Gesuche für Direktzahlungen und nahm die erforderlichen Betriebskontrollen vor.

#### Landwirtschaftskommission

Die Landwirtschaftskommission behandelte ihre üblichen Geschäfte in einer Sitzung.

### Bewirtschaftung der Verwaltungsliegenschaften

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens hatten keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die umfassenden Umbauarbeiten an der Zeughausstrasse 76 sind erfolgreich abgeschlossen worden, und die Anlaufstelle «DAS» konnte per 1. April von der Meisenstrasse in diese Räumlichkeiten umziehen. Die Räumlichkeiten an der Meisenstrasse sind vom Departement Schule und Sport als Therapieräume für Psychomotorik/Logopädie übernommen worden. Die Hauswartwohnung im Rathaus wurde infolge Anstellung eines neuen Hauswartes einer Totalsanierung unterzogen. Die evangelische Buchhandlung im Rathausdurchgang hat nach sechzehn Jahren den Mietvertrag per 31. Januar gekündigt. Die Räumlichkeiten sind nach umfassender Innensanierung dem Reisebüro Mittelthurgau, Knecht Reisen AG, vermietet worden. Im Rathaus fanden 52 Anlässe statt, davon 37 im Gemeinderatssaal und 15 im Festsaal. Der Saal des alten Stadthauses verzeichnete 155 Belegungen.

#### Betrieb Mehrzweckanlage Teuchelweiher

Die Mehrzweckanlage Teuchelweiher (MZA) eignet sich für die Durchführung von unterschiedlichsten Veranstaltungen und Events. Zur Verfügung stehen eine grosse Halle (750 m<sup>2</sup>) und eine kleinere (450 m<sup>2</sup>), zahlreiche Seminar- und Büroräume sowie ein Filmsaal mit moderner Infrastruktur. Ebenso können zwei Grossküchen und drei Essräume gemietet werden. Neben der MZA befindet sich das Unterkunftsgebäude, das insgesamt 184 Gästen Platz bietet. Das Massenlager im Untergeschoss ist für 120 Personen vorgesehen. Die Anlage ist ein modernes, vielseitig nutzbares Veranstaltungs- und Begegnungszentrum, das allseits sehr beliebt ist. Nebst der militärischen Nutzung konnten vermehrt zahlreiche zivile Veranstaltungen wie kulturelle Festanlässe, Sportveranstaltungen, Verkaufveranstaltungen, Firmenanlässe, Geburtstagsfeste und Hochzeiten verzeichnet werden.

#### Militärische Nutzung der MZA Teuchelweiher

	2012	2011
Übernachtungen	3 259	1 996
Benützung Büro- und Theorieräume	56	75
Benützung Reithallen	22	1
Frühstücke	456	1 931
Mittagessen	0	0
Nachtessen	0	0

Zivile Nutzung der MZA Teuchelweiher

	2012	2011
Übernachtungen	8 122	5 689
Benützung Reithallen mit Vorplätzen	243	202
Vermietungen Büro- und Theorieräume	378	280
Frühstücke	4 446	3 229
Küchen- und Essraumbenützung	153	129

Die MZA wurde insbesondere für folgende grössere Veranstaltungen genutzt:

- FAKOWI Winterthur Fasnacht
- Oktoberfest Heineken Switzerland
- Jugendmusikanlass der Jugendschule Winterthur und Umgebung
- Eidg. Akkordeonfestival
- Bauernkonferenz der Stiftung Schleife
- Public Viewing der Winti Arena zur Fussball EM
- Hundezüchterkongress
- Gewerbesmesse
- Motorradtreffen von Stadtbuss Winterthur
- Gospelkonzert
- Tischtennisturnier

Jugendunterkunft Löwengarten

Die Jugendunterkunft ist jeweils vom 1. April bis 30. September geöffnet und weist im zwölften Betriebsjahr eine Auslastung von 36 Prozent aus (Vorjahr 38 %); dies entspricht 183 Betriebstagen. Die Gäste kamen zu 61 Prozent aus der Schweiz, zu 21 Prozent aus Deutschland und zu 18 Prozent aus anderen Ländern wie Österreich, Italien, Schweden, Grossbritannien, Frankreich, Niederlande, Luxemburg, USA und andere.

	2012	2011
Betten	30	30
Gäste	992	1 040
Übernachtungen	1 945	2 108
Frühstücke	507	642

Teuchelweiherplatz

Wiederum gastierten folgende Zirkusse auf dem Teuchelweiherplatz: Knie (10 Belegungstage), Monti (11 Belegungstage) und Royal (8 Belegungstage). Die Genossenschaft «Fahrendes Zigeuner-Kulturzentrum» war während 27 Tagen präsent.

Liegenschaftshandel

Im Gesamten wurden Immobilien im Wert von total 0,3 Millionen Franken (Vorjahr: 26,7 Mio.) mit einer Gesamtfläche von 44 384 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 49 086 m<sup>2</sup>) erworben. Von Bruno Stefanini konnten 1/5 Miteigentum an der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261–263 («Frohsinnareal») als Schenkung entgegengenommen werden. Ansonsten handelte es sich bei den getätigten Grundstückkäufen hauptsächlich um Landwirtschaftsland und Wald. Diesen Käufen stehen Immobilienverkäufe von total 11,1 Millionen Franken (Vorjahr: 7 Mio.) mit einer Gesamtfläche von 23 192 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 52 596 m<sup>2</sup>) gegenüber. Verkauft wurden drei Wohnhäuser, ein mit einem Baurecht belastetes Grundstück sowie Bauland im Tägelmooos an die Baugenossenschaften Asig und Gaiwo. Die Stadt verfügt über Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3314 Hektaren (Vorjahr: 3312 Hektaren).

Käufe Finanzvermögen

Kaufobjekt *	Verkäuferchaft
Kat. Nr. 5899, Seen, und Kat. Nr. 508, Dägerlen 3685 m <sup>2</sup> , Acker und Wiese, Lw	Implenia Immobilien AG Industriestrasse 24 8305 Dietlikon
Kat. Nr. 2712, Im Maienried 1039 m <sup>2</sup> , Acker, Wiese und Wald, W2/1.2T / Wa	Willi Zani Casa Tscharua 7153 Falera GR
Kat. Nr. 1454, Im Eichbühl, Etzberg 1758 m <sup>2</sup> , Wald, Wa	Erben des Robert Weibel c/o Doris Hanselmann-Weibel Waldegstrasse 57 8405 Winterthur
Kat. Nr. 7733, Hulmen, Seen 4475 m <sup>2</sup> , Wald, Wa	Markus Wieser Im Zentrum D 8522 Häuslenen
Kat. Nr. 11258, Leigrueb, Seen ** 587 m <sup>2</sup> , Acker und Wiese, Lw	Daniel Koblet Eidbergstrasse 95 8405 Winterthur
Kat. Nr. 7190, Eichenweg, Wülflingen 6204 m <sup>2</sup> , Acker, Wiese und Wald, E2	Erben der Heidi Ghirlanda-Reutemann c/o Obergericht Zürich
4/5 Miteigentum an Kat. Nr. 5294, Wülflingerstrasse 261–263, Frohsinnareal 1246 m <sup>2</sup> , Wohnhaus mit Schopf, Kill	Bruno Stefanini Marktgsasse 45 8400 Winterthur
Kat. Nr. 5498, Schlachthofstrasse 226 m <sup>2</sup> , Hofraum und Garten, I2	HG COMMERCIALE Stauffacherquai 46 8004 Zürich
Kat. Nrn. 11262, 5221, 3211 und 3186, Seen 19 242 m <sup>2</sup> , Acker, Wiese, Wald, F/Wa	Jakob Ott AG Eidbergstrasse 24 8405 Winterthur
Kat. Nrn. 7691 und 7689, Ricketwil 5922 m <sup>2</sup> , Wald, Wa	Adolf Morf Ricketwilerstrasse 105 8352 Ricketwil
Total Kaufsumme	Fr. 342 838.–

Verkäufe Finanzvermögen

Kaufobjekt *	Käuferschaft
Kat. Nr. 6289, Hardgut 408 m <sup>2</sup> , Garageneinfahrt, Hofraum und Garten, W2/2.0 (Auflösung Baurecht)	Miteigentümergeinschaft Hardgut p.A. Thomas Scheurer Hardgutstrasse 52a 8408 Winterthur
Kat. Nr. 9600, Tägelmooos 17 300 m <sup>2</sup> , Acker und Wiese, W4/3.4 und W3/2.6	ASIG Wohngenossenschaft, Dreispietz 21, 8050 Zürich, und GAIWO Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen in Winterthur, Kirchplatz 5, 8400 Winterthur
Kat. Nr. 1718, Landenberg, Turbenthal 379 m <sup>2</sup> , Wohnhaus, Lw	Thomas Hansmann und Annamarie Meyer Breitlandenberg, 8488 Turbenthal
Kat. Nr. 3436, Weiachstrasse 112, 114, Neftenbach 5105 m <sup>2</sup> , Wohnhäuser, I	Peter Mühle Auenrainstrasse 51 8413 Neftenbach
Total Verkaufssumme	Fr. 11 135 002.–

\* Es werden nur Verkäufe über 100 m<sup>2</sup> einzeln aufgeführt  
\*\* Kauf im Auftrag von Stadtwerk

Zentrale Dienste

Für die zwei Veranstaltungslokale «Gatterhütte» und «Gusslihaus» wurde ein elektronisches Reservations-system eingeführt, welches den Interessenten ermöglicht, auf der Homepage des Bereichs Immobilien die noch freien Belegungsdaten einzusehen und eine direkte Reservationsanfrage zu starten. Dadurch konnte der administrative Prozess automatisiert und effizienter gestaltet werden.

Im Auftrag des Departements Soziales, Alter und Pflege, wurde die Zentrale Immobiliendatenbank ZID um zwei Anwendungsfelder ausgebaut. Das Gebäudebuch ermöglicht die Hinterlegung von Standort und Daten der verschiedenen Räume. Nebst der Fläche und des Volumens werden hier auch die Nutzungsart sowie die ver-

schiedenen Beläge der Böden, Wände und Decken erfasst. Zusätzlich können weitere Informationen eingetragen und Fotografien der einzelnen Räume hinterlegt werden. Das Betriebseinrichtungsbuch ist ein Zusammenschluss des Einrichtungs- und Ausstattungsbuches. Das Einrichtungsbuch beinhaltet vor allem die Betriebseinrichtungen, wie beispielsweise baukonstruktive Einbauten, küchentechnische Anlagen oder Wäscherei- und Reinigungsanlagen. Im Ausstattungsbuch ist vor allem das Mobiliar aufgeführt. Das Betriebseinrichtungsbuch ermöglicht eine umfassende Dokumentation, indem zusätzlich Serviceverträge und Garantien sowie Angaben über die Masse, Preise oder Materialien festgehalten werden können.

## Liegenschaftenbestand

Der Bereich Immobilien bewirtschaftet folgende städtische Grundstücke und Gebäude beziehungsweise Vertragseinheiten:

	2012	2011
<b>Finanzvermögen</b>		
<i>Wohn- und Geschäftshäuser</i>		
Wohnungsverträge	408	414
Einfamilienhausverträge	49	51
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	235	199
Garagenverträge	94	95
Parkplatzverträge	206	198
<i>Subventionierter Wohnungsbau</i>		
Einfamilienhausverträge	23	23
Garagenverträge	2	2
Parkplatzverträge	27	27
<i>Restaurants</i>		
Restaurants (1 Verwaltungsvermögen)	11	11
Wohnungsverträge	20	21
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	5	7
<i>Landwirtschaftliche Pachtbetriebe</i>		
Bauernhöfe	8	8
Wohnungsverträge	2	2
<i>Unbebaute Grundstücke des Finanzvermögens</i>		
Land	457 ha	462 ha
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	555	547
<i>Baurechte</i>		
Baurechte für Wohnbauten	26	25
Baurechte für Industriebauten	42	43
<b>Verwaltungsvermögen</b>		
<i>Verwaltungsliegenschaften</i>		
Wohnungsverträge	8	8
Benützungsvereinbarung Stadt Winterthur	91	91
Parkplatzverträge	28	28
<i>Betrieb Mehrzweckanlage</i>		
MZA Teuchelweiher (Alt- und Neubau)	1	1
Schiessanlage Ohrbühl	1	1
Objekte (Plätze, Parkplätze usw.)	10	10
<i>Übrige Liegenschaften des Verwaltungsvermögens</i>		
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	39	32
Garagenverträge	5	3
Parkplatzverträge	14	11
<i>Pflichtenverwaltung</i>		
Pachtverträge (inkl. Arealpachtverträge)	711	717
<b>Verwaltungsmandate</b>		
<i>Liegenschaften der Pensionskasse</i>		
Wohnungsverträge	191	189
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	7	6
Garagenverträge	81	81
Parkplatzverträge	33	34
<i>Diverse städtische Objekte</i>		
Wohnungsverträge	6	6
Einfamilienhausverträge	7	7
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	93	77
Restaurants	4	4
Baurechte	8	9
Garagenverträge	33	32
Parkplatzverträge	130	127
<i>Inkassomandat für diverse städtische Objekte</i>		
Wohnungsverträge	120	179
Gewerbe-, Pacht-, diverse Verträge	17	17
Garagenverträge	44	44
Parkplatzverträge	48	48