



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 15. November 2010

333	02.05	Ergänzungsleistungen/AHIB
	02.05.12	Weitere Verbilligungsbeiträge
	13.04	Alters- und Pflegeheim
	13.06	Altersfürsorge
	13.06.10	Betagtenbereich, Allgemein
	40.04	Wohnungsbau
	40.04.00	Subventionen an Einzelbauten Privater

Vorlage Nr. 23/2010: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung der Verordnung über die Subventionierung von Mietzinsen Bachstrasse Wohnen + Begegnen (ersetzt Vorlage mit gleicher Nummer vom 23. August 2010)

Referent des Stadtrates

Robert Welti
Ressortvorsteher Soziales

Weisung

A. Vorbemerkungen

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 312 vom 18. Oktober 2010 die Vorlage 23/2010 vom 23. August 2010 betr. Genehmigung der Verordnung über die Subventionierung von Mietzinsen Bachstrasse Wohnen + Begegnen aufgrund von Anregungen der Rechnungsprüfungskommission sowie aufgrund von Abklärungsergebnissen zur Überarbeitung zurückgezogen.

Die überarbeitete Vorlage berücksichtigt die Anregungen der Rechnungsprüfungskommission. In Art. 6 Abs. 5 ist neu festgehalten, dass rechtmässig bezogene Subventionen zurückzuerstatten sind, wenn der/die Empfänger/in aus Erbschaft, Lotteriegewinn oder aus anderen Gründen in finanziell günstige Verhältnisse gelangt. Der zusätzliche Art. 7 enthält Strafbestimmungen für den Fall, dass Leistungen unrechtmässig erwirkt werden. Mangels einer genügenden Rechtsgrundlage werden in Art. 2 Abs. 2 die finanziellen Beiträge nicht mehr im Rahmen des genehmigten Budgets beschränkt. Für eine Limitierung der Mietzinsbeiträge wird in Art. 2 Abs. 3 neu der Umfang der Subventionierung auf maximal 7 Wohneinheiten beschränkt.

B. Ausgangslage

Das pflegerisch-betreute Wohnen Bachstrasse Wohnen + Begegnen ist als ein zukunftsweisendes Wohnangebot für betagte Menschen mit geringem bis mittlerem Pflegebedarf konzipiert. Es bildet damit eine Alternative zum Aufenthalt im Altersheim und stützt die älteren Menschen im Wunsch und Bestreben, ihren Lebens- und Wohnalltag soweit als möglich selbstständig und autonom zu gestalten. Das von einem privaten Investor erstellte Gebäude für pflegerisch-betreutes Wohnen an der Bachstrasse Wohnen + Begegnen umfasst folgende Angebote:

	1½	BGF m²	2½	BGF m²	3½	BGF m²	Total
EG	Ambulatorium mit Pflegebad			Pflegerwohnung mit 9 Pflegebetten			
1. OG	Studio		5	52-57	MZR		5
2. OG	1	37	5	52-57	1	79	7
3. OG	1	37	5	52-57	1	79	7
4. OG	1	37	5	52-57	1	79	7
Attika	1	37	3	52-57	1	79	5
Total	4		23		4		31



Die Netto-Mietzinsen für pflegerisch-betreutes Wohnen Bachstrasse Wohnen + Begegnen gestalten sich nach heutigem Wissensstand im Durchschnitt wie folgt (siehe separate Vorlage Nr. 21 vom 9. August 2010):

	Nettomiete, inkl. Anteil Gemeinschaftsraum Fr.	Heizkosten+ Nebenkosten Fr.	Total Fr.
1½-Zimmer-Whg	1'200	145	1'345
2½-Zimmer-Whg	1'500	155	1'655
3½-Zimmer-Whg	1'800	170	1'970

Sämtlichen Bewohnern und Bewohnerinnen des pflegerisch-betreuten Wohnens werden zusätzlich zu den Mietkosten monatlich pauschal Fr. 400.-- (1-Personen-Haushalt; Fr. 600.-- 2-Personen-Haushalt) als Betreuungskosten in Rechnung gestellt. Mit den pauschal erhobenen Betreuungskosten werden die für das pflegerisch-betreute Wohnen anfallenden Betriebskosten des Ambulatoriums, der Nachtbereitschaftsdienst, das Angebot Mittagstisch, Beratungs- und Unterstützungsleistungen sowie die Vermittlung von Diensten abgegolten.

Die Mieten für die geplanten Wohnungen können von Bewohnern und Bewohnerinnen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen nicht vollständig aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Die Stadt Schlieren ist bestrebt, betagten Menschen so lange als möglich und unabhängig von deren finanziellen Verhältnissen ein selbstbestimmtes und eigenverantwortliches Leben im eigenen Haushalt zu ermöglichen. So kann das Prinzip „ambulant vor stationär“ gestützt werden. Gleichzeitig entlastet dies den städtischen Haushalt, da der Aufenthalt in einer stationären Einrichtung nachweislich höhere Kosten verursacht.

Mit Beschluss vom 17. Mai 2010 hat der Stadtrat daher der individuellen und einkommensabhängigen Subventionierung von 1½- und 2½-Zimmer-Wohnungen im pflegerisch-betreuten Wohnen Bachstrasse Wohnen + Begegnen im Grundsatz zugestimmt. 3½-Zimmer-Wohnungen sowie die Autoeinstellplätze sollen nicht subventioniert werden. Die Abteilung Soziales wurde mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Verordnung beauftragt.

C. Zielsetzung, Inhalt und Rahmenbedingungen der Verordnung

Die vorliegende Verordnung über die Subventionierung von Mietzinsen Bachstrasse Wohnen + Begegnen umfasst folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

- Der Aufenthalt in einer 1½- und 2½-Zimmer-Wohnung im pflegerisch-betreuten Wohnen Bachstrasse Wohnen + Begegnen soll für alle Personen, die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz seit mindestens fünf Jahren in Schlieren haben, finanziell tragbar sein.
- Die individuelle und einkommensabhängige Subventionierung erfolgt subsidiär. Unterstützt werden Personen, deren nach geltendem Recht für den Bezug von Zusatzleistungen AHV/IV berechnetes Einkommen, inkl. Vermögensverzehr, den Lebensbedarf und die Grundversicherung der Krankenkasse gemäss Recht für Zusatzleistungen AHV/IV sowie die effektiven Mietzinsen nicht deckt. Personen mit Anspruch auf Zusatzleistungen werden primär nach geltendem Recht für den Bezug von Zusatzleistungen AHV/IV unterstützt.
- Die Subventionen erfolgen in Form von Mietzinsbeiträgen.
- Mietzinssubventionen müssen beantragt werden. Die Anspruchsberechtigung beginnt ab dem Folgemonat der Gesuchstellung und erlischt mit dem Wegfall der Anspruchsberechtigung oder der Beendigung des Mietverhältnisses.

Berechnungen zeigen, dass die Lebenshaltungskosten von Personen mit Anspruch auf Zusatzleistungen in einer 1½-Zimmer-Wohnung vollumfänglich durch diese gedeckt sind. Beim Aufenthalt in einer 2½-Zimmer-Wohnung entsteht ein Fehlbetrag von rund Fr. 230.-- pro Monat.



1-Personen-Haushalt (ZL-berechtigt) bis max. Fr. 2'660.-- (= Eintrittsschwelle ZL, Stand 2010)

	ZL-Ansätze max. gedeckter Aufwand Fr.	Aufwand effektiv 1.5 Zi-Wohnung Fr.	Aufwand effektiv 2.5 Zi-Wohnung Fr.
Lebensbedarf	1'560	1'560	1'560
Mietzins (inkl. NK)	1'100	1'345	1'655
Krankenkasse	336	336	336
Betreuungskosten max.	400	400	400
Beihilfe	195		
Gemeindezuschuss	130		
KVG-pflichtige Leistungen	effektiv nach Bedarf		
Total	3'721	3'641	3'951
Differenz zu Zusatzleistungen		80	-230

Es wird grundsätzlich als zumutbar erachtet, dass Zusatzleistungsbeziehende diesen Betrag aus dem für den allgemeinen Lebensbedarf zur Verfügung stehenden Betrag finanzieren. In Ausnahmefällen (medizinisch oder sozial bedingt) kann Zusatzleistungsbeziehenden eine 2½-Zimmer-Wohnung zu einem subventionierten Mietzins zur Verfügung gestellt werden (max. Differenz zum Mietzins einer 1½-Zimmer-Wohnung).

Die Berechnungen zeigen weiter, dass bei zusatzleistungsberechtigten 2-Personen-Haushalten auch der Aufenthalt in einer 2½-Zimmer-Wohnung vollumfänglich durch Zusatzleistungen gedeckt ist:

2-Personen-Haushalt (ZL-berechtigt) bis max. Fr. 3'590.-- (= Eintrittsschwelle ZL, Stand 2010)

	ZL-Ansätze max. gedeckter Aufwand Fr.	Aufwand effektiv 2.5 Zi-Wohnung Fr.
Lebensbedarf	2'340	2'340
Mietzins (inkl. NK)	1'250	1'655
Krankenkasse	672	672
Betreuungskosten	600	600
Beihilfe	303	
Gemeindezuschuss	195	
KVG-pflichtige Leistungen	effektiv nach Bedarf	
Total	5'360	5'267
Differenz zu Zusatzleistungen		93

D. Kostenfolgen für die Stadt

Die Mietzinssubventionen erfolgen individuell und werden entsprechend dem Einkommen stufenlos ermittelt.

Mit der vorliegenden Verordnung und unter den geltenden Rahmenbedingungen (geltendes Recht für den Bezug von Zusatzleistungen AHV/IV, vorgesehene Mietzinsen) werden Einzelpersonen mit einem monatlichen Einkommen, inkl. Vermögensverzehr, zwischen Fr. 2'661.-- (Eintrittsschwelle Zusatzleistungen) und Fr. 3'950.-- subventioniert:



	1½-Zimmer-Wohnung		2½-Zimmer-Wohnung	
	Verordnung Subventionierung Mietzinsen Fr.	ZL-Bezug Fr.	Verordnung Subventionierung Mietzinsen Fr.	ZL-Bezug Fr.
Lebensbedarf	1'560	1'560	1'560	1'560
Mietzins	1'345	1'345	1'655	1'655
Krankenkasse	336	336	336	336
Betreuungstaxe	400	400	400	400
Total Ausgaben	3'641	3'641	3'951	3'951
Einkommen	2'661	2'660	2'661	2'660
Ergänzungsleistungen		837		837
Beihilfe		195		195
Gemeindezuschuss		130		130
Mietzinssubvention	980		1'290	
Total Einnahmen	3'641	3'822	3'951	3'822
Differenz	-	181	-	-129
Einkommensgrenze Mietzinssubvention	3'640		3'950	

Die Mietzinssubvention bei Einzelpersonen beträgt max. Fr. 1'290.-- pro Monat.

Bei 2-Personen-Haushalten werden die Einkommensbereiche zwischen Fr. 3'591.-- und Fr. 5'266.-- pro Monat subventioniert:

	2½-Zimmer-Wohnung	
	Verordnung Subventionierung Mietzinsen Fr.	ZL-Bezug Fr.
Lebensbedarf	2'340	2'340
Mietzins 2½-Z-Whg	1'655	1'655
Krankenkasse	672	672
Betreuungstaxe	600	600
Total Ausgaben	5'267	5'267
Einkommen	3'591	3'590
Ergänzungsleistungen		1'273
Beihilfe		195
Gemeindezuschuss		130
Mietzinssubvention	1'655	
Total Einnahmen	5'246	5'188
Differenz	-21	-79
Einkommensgrenze Mietzinssubvention	5'266	

Die Mietzinssubvention bei 2-Personen-Haushalten beträgt max. Fr. 1'655.-- pro Monat, was einem vollständigen Mietzinserslass entspricht.

Die Kostenfolgen für die Stadt hängen von der Zusammensetzung der Mieterschaft ab. Davon ausgehend, dass in Schlieren rund 50 % der Betagten Zusatzleistungen beziehen und ca. 25 % die Mietzinsen vollumfänglich selber finanzieren können, dürften rund 25 % der Mieterschaft auf Beiträge gemäss dieser Verordnung angewiesen sein. Die Unterstützung ist deshalb und für eine Plafonierung der Mietzinsbeiträge auf



maximal 7 Wohneinheiten zu beschränken. In der Annahme, dass die durchschnittliche Mietzinssubvention etwa die Hälfte des Mietzinses einer 2½-Zimmer-Wohnung inkl. Nebenkosten und Betreuungspauschale (ca. Fr. 1'000.--) beträgt, ist mit jährlich wiederkehrenden Kosten von rund Fr. 70'000.-- bis Fr. 110'000.-- zu rechnen. Dies entspricht beim derzeitigen Steueraufkommen rund 0,4 Steuerprozenten. Der Stadtrat beantragt dem Gemeindeparlament, diese Vorlage dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Gemäss Mietvertrag der Stadt mit der Alfred Müller AG, Baar, werden die Mietkosten ab dem 6. Jahr um rund 10 % erhöht. Die Auswirkungen dieser Mietzinsanpassung bezüglich der Subventionierung von Mietzinsen müssen dann zusammen mit der Entwicklung der Zusatzleistungen überprüft werden.

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Der Verordnung über die Subventionierung von Mietzinsen Bachstrasse Wohnen + Begegnen wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die Subventionierung von Mietzinsen Bachstrasse Wohnen + Begegnen.
3. Der Stadtrat setzt den Termin für die Inkraftsetzung der Verordnung fest.
4. Disposition 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Toni Brühlmann Hansruedi Kocher

Versand: 18. November 2010