

Was nützen Baugenossenschaften der Allgemeinheit?

Einige exemplarische Beispiele aus dem Alltag

Praxisarbeit

von Werner Brühwiler, Uster
im Rahmen des Lehrgangs

Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern

24.3.2011

Ausgangssituation:

Die Genossenschaften Sonnentäl und Rehbühl betreiben in Uster je eine Alterssiedlung. Die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen ist sehr gross und steigt laufend. Zudem brauchen wir für anstehende Sanierungen Umsiedlungsmöglichkeiten.

Vision:

Darum wollen wir in absehbarer Zeit eine neue Siedlung bauen und brauchen für den Landerwerb die Unterstützung der Politik.

Analyse:

Sozial und nachhaltig denkende Menschen müssen wir in der Regel nicht mehr überzeugen. Wir brauchen vor allem gegenüber „liberal“ und „marktwirtschaftlich“ denkenden Menschen überzeugende Argumente.

Strategie:

Wir zeigen an aktuellen und realen Beispielen, welchen Nutzen unsere Alterssiedlungen der Allgemeinheit bringen. Wir versuchen den Nutzen auch in Franken zu messen.

Wir erheben NICHT den Anspruch, vollständige und allgemeingültige Aussagen zu machen.

Nutzen der Baugenossenschaften für die Allgemeinheit

- **Erschwinglicher Wohnraum spart Sozialkosten**
- **Siedlungsinterne Betreuung entlastet den Staat**
- **Wir fördern die Gesundheit der BewohnerInnen**
- **Wir leisten Freiwilligenarbeit und Selbsthilfe**

Die obigen Thesen stütze ich im Folgenden mit einigen aktuellen **Beispielen aus dem Alltag** der Siedlungen Sonnental und Rehbühl, deren Geschäfte ich führe. Obwohl die Siedlungen **insgesamt nur 80 Alterswohnungen** anzubieten haben, gäbe es noch viele weitere eindruckliche Geschichten zu erzählen. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes eignen sich leider nicht alle zur Veröffentlichung.

Die folgenden Texte wurden anonymisiert. Jede der erwähnten Personen existiert aber real. Die den Zahlen zu Grunde liegenden Quellen und Berechnungen sind im Anhang zu finden.

Inhalt

1. Wer sucht eine Alterswohnung?	4
2. Wer erhält bei uns eine Alterswohnung?.....	5
3. Wer erhält subventionierte Wohnungen?	6
4. Gesund wohnen erspart Kosten.....	8
5. Solidarität leben	9
6. Mehr als wohnen.....	10
7. Schlussfolgerungen.....	11
8. Anhang.....	13

1. Wer sucht eine Alterswohnung?

Ich erhalte wöchentlich mehrere Anrufe von Menschen, welche dringend eine Alterswohnung benötigen. Dabei werden immer wieder ähnliche Gründe genannt.

Zum Beispiel:

Frau A wohnt seit über 30 Jahren in derselben Wohnung. Nun hat der Eigentümer eine Renovierung angekündigt. Der Mietzins wird dadurch von 1100 auf 1800 Franken steigen. Frau A kann sich diese Miete nicht mehr leisten. Sie sucht schon seit 6 Monaten erfolglos nach einer passenden Wohnung mit Lift.

Für Herrn B ist das Treppensteigen seit der Hüftoperation sehr mühsam. Er verlässt daher die Wohnung kaum mehr. Seine Tochter macht sich Sorgen und sucht für ihn ergebnislos eine hindernisfreie und mit Lift erschlossene Wohnung.

Frau C wurde mit 60 Jahren arbeitslos und geriet dadurch in finanzielle Nöte. Ihre Wohnung kostet 1600 Franken Miete. Das Sozialamt verlangt, dass sie in eine günstigere Wohnung zieht. Um das Budget zu entlasten sucht sie auch schon lange erfolglos danach. Aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse erhält sie keine Angebote.

Herr D lebt seit dem Tod seiner Gattin alleine im Einfamilienhaus. Es ist viel zu gross für ihn und der kleine Garten ist verwildert. Das Obergeschoss hat er seit Jahren nicht mehr betreten, die Treppe ist ihm zu gefährlich. Die AHV reicht für die Hypothek und zum Leben. Auch wenn er das baufällige Haus verkauft und die Erben der Frau befriedigt, kann er sich keine "teure Miete" leisten.

Wer seit mehr als 20 Jahren in der gleichen, preiswerten Mietwohnung lebt, muss jederzeit damit rechnen, dass das Haus saniert wird und die Miete nachher steigt. Schon aus diesem Grund sollte man mit 65-70 Jahren in eine frisch sanierte Wohnung ziehen.

Genossenschaften kümmern sich bei notwendigen Sanierungen um Ihre Mieterschaft.

2. Wer erhält bei uns eine Alterswohnung?

Die Wohnungssuchenden sind immer erstaunt ob der langen "Warteliste". Sie können nicht verstehen, dass man jahrelang Genossenschaftsmitglied sein muss, bis man Chance auf eine frei werdende Wohnung erhält. Interessenten gehen meistens davon aus, dass Alterssiedlungen eine "öffentliche Institution" sind und sie "als langjährige Steuerzahler" in ihrer Situation "Anrecht" auf eine Alterswohnung hätten. Da herrscht grosser Informationsbedarf über das Genossenschaftswesen.

Viele Anrufer zeichnen dann doch Anteilscheine in der Hoffnung, mit viel Glück doch bald zu einer Alterswohnung zu kommen. Aber in etwa 90% dieser Fälle kommt ein Umzug schon nicht mehr in Frage, wenn sie dann endlich an der Spitze der Warteschlange sind. Oft ist dann die Gesundheit schon so schlecht (wegen der Überforderung?), dass der Eintritt ins Heim bevorsteht. Oder sie sind in eine andere Wohnung gezogen und dabei oft fragwürdige Kompromisse eingegangen (kein Lift, nicht schwellenfrei, keine Dusche, abgelegen, ...).

Seit Jahren ist die Liste der "ernsthaft Interessierten" so lange, dass wir damit sofort eine weitere Siedlung „füllen“ könnten. Als kürzlich im Sonntal eine 2,5-Zimmer Wohnung frei wurde, wollten 22 GenossenschaftlerInnen sofort einziehen. Wir haben aber im Sonntal durchschnittlich nur 4 Wohnungswechsel pro Jahr (10%).

*Genossenschaftsmitglieder übernehmen **Selbstverantwortung** für ihre Wohnsituation und erstellen Siedlungen als **Selbsthilfe**. Durch **Selbstverwaltung** und **Freiwilligenarbeit** reduzieren sie die Wohnkosten. Durch **Solidarität** entlasten sie die Allgemeinheit. Der **Spekulationsverzicht** führt langfristig zu günstigen Mieten.*

Den Wohnraum, den wir heute anbieten, haben frühere Generationen geschaffen. Wohnraum für künftige Senioren müssen wir heute errichten, damit er in Zukunft (dank Spekulationsverzicht) preiswert sein wird.

3. Wer erhält subventionierte Wohnungen?

Ein Teil der Wohnungen unserer Alterssiedlungen sind von Bund und Kanton subventioniert. Diese werden nur an Personen mit geringem Einkommen und Vermögen vermietet. Die Grenzwerte sind im Anhang A (Wohnungskategorie 1) aufgeführt. Alle zwei Jahre findet eine amtliche Zweckerhaltungskontrolle statt. Die Einkommens- und Vermögenswerte aus der letzten Erhebung sind im Anhang B angegeben und auf der folgenden Seite grafisch dargestellt.

Feststellung: Von den 38 überprüften EinwohnerInnen haben ...

- 21 ein steuerbares Einkommen von unter 2000 Franken/Monat.
- 27 ein Vermögen von weniger als 50'000 Franken.

Gemäss Herrn Wettstein (Gesprächsnotiz im Anhang C) beziehen im Sonnental und Rehbühl 20% der BewohnerInnen Zusatzleistungen der Gemeinde. Dieser Anteil ist somit etwa dreimal höher als in der gesamten Ustermer Bevölkerung.

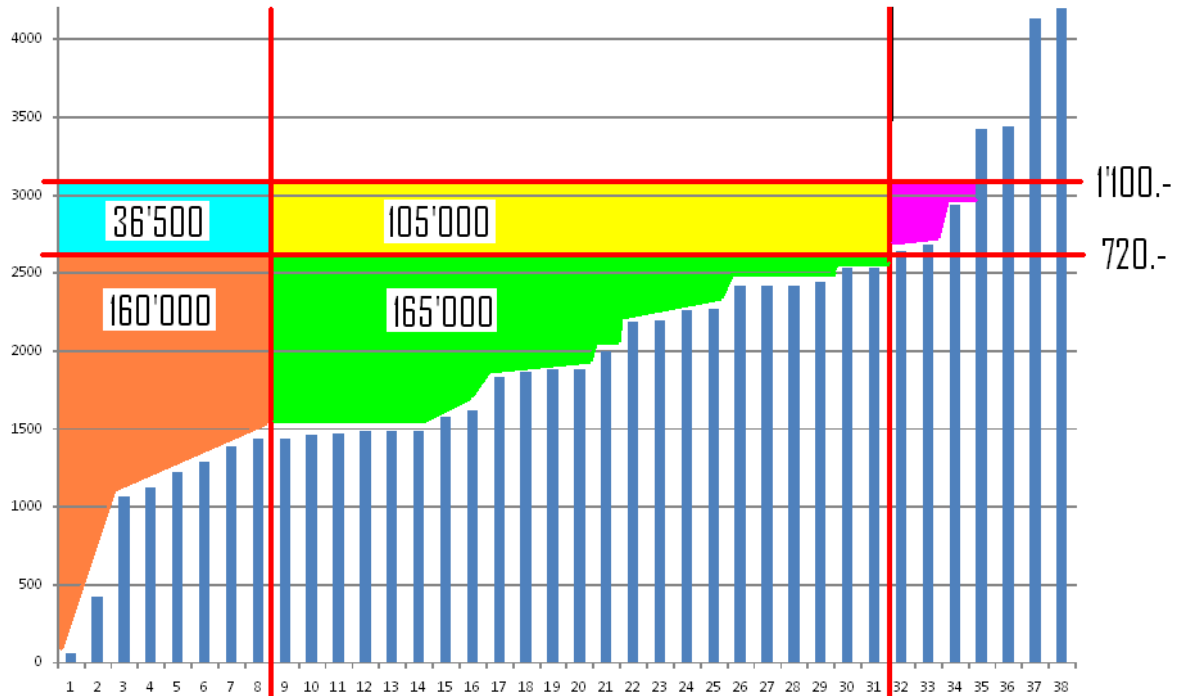
Etwa 350 Senioren (6-7% von knapp 5000) beziehen in Uster Sozialhilfe in Form von **Zusatzleistungen (ZL)**. Ein Zehntel davon (genau 35 Personen) leben in den vier Ustermer Alterssiedlungen!

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der MieterInnen von subventionierten Wohnungen werden regelmässig überprüft. Diese "Zweckerhaltungskontrolle" ergab, dass in einer der betrachteten Siedlungen nebst den 8 BezügerInnen von ZL vermutlich 23 weitere Personen Anrecht auf ZL hätten (Anhang A). Viele dieser Personen möchten ohne ZL durchs Leben kommen. **Es gelingt ihnen nur dank den tiefen Mieten auf die ZL zu verzichten.** Die Summe der nicht bezogenen ZL in der betrachteten Siedlung beläuft sich auf 165'000 Franken pro Jahr. In den drei anderen Siedlungen dürfte die Situation ähnlich sein.

Einerseits spart es Sozialkosten, wenn Leute bewusst auf ZL verzichten. Sobald aber zu Lasten der Gesundheit gespart wird (nötige Zahnsanierungen nicht ausgeführt, usw. ...) können grosse Folgekosten entstehen. In solchen Fällen versuchen wir aufklärend zu wirken.

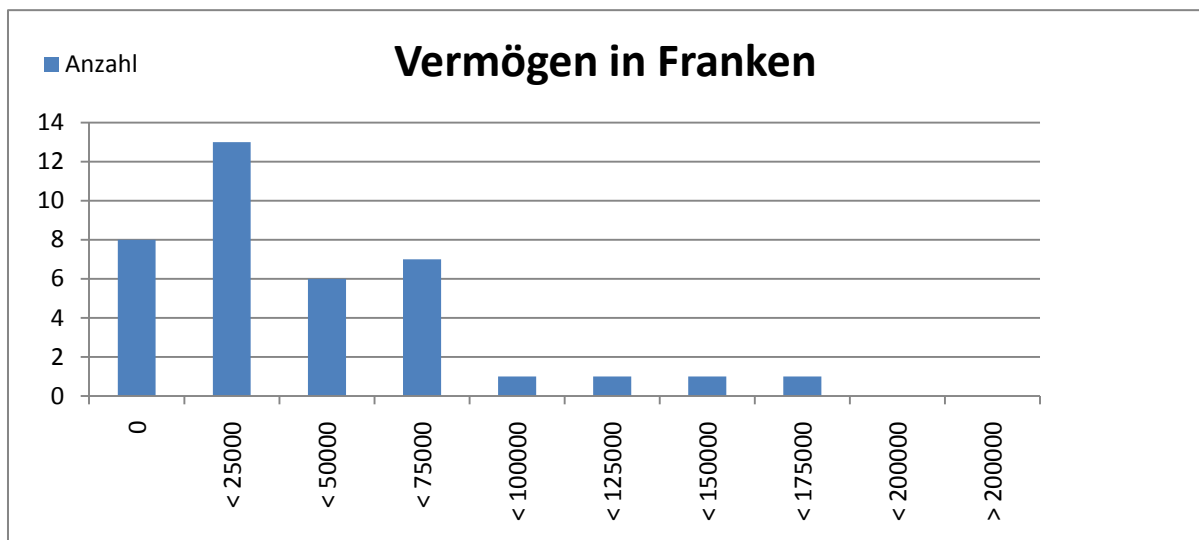
Verteilung der Einkommen und Vermögen von 38 BewohnerInnen in subventionierten Wohnungen einer Siedlungen

Monatseinkommen in Franken



Lesehinweis: Die blauen Balken stellen jeweils ein Monatseinkommen dar.

- 160'000 Franken pro Jahr Zusatzleistungen sichern heute 8 Personen das Existenzminimum.
- 36'500 Franken pro Jahr würden die Zusatzleistungen der 8 unterstützten Personen steigen, wenn die Miete 1100 statt 720 Franken betragen würde.
- 165'000 Franken Anspruch auf Zusatzleistungen hätten weitere 23 Personen. Diese verzichten aber darauf. Dank tiefen Mieten gelingt dies.
- 105'000 Franken würde der Anspruch auf Zusatzleistungen der 23 Personen steigen, wenn diese 1100 Franken Marktmiete bezahlen müssten. Etwa die Hälfte dieser 23 Personen könnte dann nicht mehr auf Zusatzleistungen verzichten.



4. Gesund wohnen erspart Kosten.

Wenn wir älter werden, geht es – früher oder später – allen so: Die Wohnung wird zu gross, die Gartenpflege zu anstrengend, das Treppensteigen problematisch, das Einkaufen mühsam, der Aktionsradius kleiner und das Beziehungsnetz wird ausgedünnt. Um möglichst lange gesund zu bleiben, muss man aktiv bleiben, aber gleichzeitig Überforderungen vermeiden. Dazu gehört, dass man die Wohnsituation rechtzeitig entsprechend anpasst.

Beispiele aus der Praxis:

Frau E lebte im vierten Stock eines Wohnblocks ohne Lift. Nach Bandscheiben- und Hüftoperationen machten ihr die Treppen immer mehr zu schaffen. Darum meldete sie sich in mehreren Alterssiedlungen an. Nach zwei Jahren ging ihr inzwischen gesundheitlich so schlecht, dass sie auch erwog, ins Heim "Im Grund" zu ziehen. Im letzten Augenblick wurde bei uns noch eine Wohnung frei. Nach dem Umzug in unsere Siedlung, erholte sich dank Lift und Entlastung überraschend schnell. Seit über 8 Jahren lebt sie nun selbstständig in einer sich gegenseitig helfenden Nachbarschaft. Früher kümmerte sie sich um Frau F, nun schaut Frau G zu ihr. Und in der Not und „für's Grobe“ kann sie sich auf den Hauswart verlassen.

Auch Frau H wurden die Treppen in der Mietwohnung zu mühsam. Sie hatte allerdings weniger Glück als Frau E und musste mehrere Jahre auf eine freie Wohnung in unserer Siedlung warten. Als sie die Wohnung endlich beziehen konnte, war der Lift eine Erlösung. Es zeigten sich aber auch schon erste dementielle Ausfälle. Frau H fand sich in der neuen Umgebung nie mehr richtig zurecht und musste nach kurzer Zeit doch ins Heim wechseln. Andere Personen mit ähnlichen Defiziten konnten noch lange in der Siedlung verbleiben, weil sie schon vor der Erkrankung mit der Umgebung vertraut waren.

Die oft gehörte Einstellung: "Ich komme dann in die Alterssiedlung, wenn es am alten Ort nicht mehr geht", führt selten zu einer guten Lösung.

Wenn Frau E damals ins Heim statt in die Alterssiedlung gewechselt hätte, wären ihre Wohnkosten aktuell um 4038 Franken pro Monat höher. Die Mehrkosten hätten sich somit inzwischen auf bald 400'000 Franken summiert. Ein grosser Teil dieser Kosten hätte mit Zusatzleistungen gedeckt werden müssen.

Frau E hat Spass an der Bewegung und kann mit Ihrem Rollator immer noch in der Nähe einkaufen.

Immer wieder erleben wir, wie wichtig es ist, sich rechtzeitig in einer seniorengerechten Umgebung einzuleben.

5. Solidarität leben

Es besteht nur eine geringe Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen. Dafür erhalten in diesen Wohnungen Menschen eher eine Chance, welche sonst auf dem Wohnungsmarkt nichts finden.

Vier aktuelle Beispiele:

Herr K kehrte als Weltenbummler und (Lebens)künstler mittellos in seine Schweizer Heimat zurück. 14 Monate lang suchten die Sozialbehörden für ihn erfolglos eine Wohnung. In dieser Zeit lebte er im Gasthauszimmer für 1000 Franken pro Monat. Er kochte mit einem Rechaud in seinem 10m² grossen Zimmer, die Toilette befand sich auf dem Flur.

In unserer Siedlung konnten wir ihm dann für 634 Franken pro Monat eine 1-Zimmerwohnung zur Verfügung stellen mit 36 m² Wohnfläche verteilt auf drei kleine Räume: Wohn-/Schlafzimmer, Küche/Essecke und Badezimmer.

Die eher konservativen Bewohner der Siedlung hatten grosse Vorurteile gegenüber dem lebensfrohen Naturmenschen. Dank dem grossen Engagement des Vorstands gelang aber eine gute Integration von Herrn K in die Siedlung. Er ist eine echte Bereicherung.

Auch Herr L kehrte mittellos aus dem Ausland zurück und war zudem psychisch krank. Er wurde auf Wunsch des Sozialamtes in unserer Siedlung aufgenommen und lebte gut 6 Jahre lang da. Ein Verwandter und die Sozialbehörde kümmerten sich um ihn. Aber auch der Vorstand und das Personal der Siedlung waren stark gefordert. Zwischendurch waren Klinikaufenthalte nötig. Unser Personal kümmerte sich im engen Kontakt zur Sozialbehörde phasenweise sehr intensiv um Herrn L.

Frau M war in ihrem Leben immer auf der Verliererseite. Als sie finanziell und gesundheitlich völlig ruiniert war, brachte das Sozialamt sie während 8 Monaten in einem möblierten Appartementszimmer unter. Die Miete betrug 1150 Franken pro Monat. Trotz intensiver Suche fanden die Stellen keine passende Wohnung. Wir konnten Frau M für 717 Franken inkl. NK eine 1-Zimmer-Wohnung anbieten, in der sie sich gut eingelebt und in der Siedlung integriert hat. Auch in diesem Falle haben die Organe der Siedlung viel Kreativität, Zeit und Energie aufgewendet, um die administrativen Belange zu regeln.

Weil Herr K mehrere tausend Franken Mietkosten pro Jahr spart, braucht er entsprechend weniger Sozialhilfe.

In allen hier geschilderten Fällen leisten die Organe der Siedlung freiwillige Sozialarbeit zur Entlastung der Ämter.

*Die vier hier aufgeführten Beispiele betreffen die gleiche Siedlung (total 40 Wohnungen). Im Interesse der Reputation der Siedlung ist damit vorerst eine **Grenze erreicht**.*

In den Ustermer Alterssiedlungen wurden (und werden) laufend 1-Zimmer-Wohnungen zu grösseren Einheiten zusammengefasst. Deshalb hat die Zahl der Seniorenwohnungen abgenommen, während die Nachfrage ständig steigt.

6. Mehr als wohnen

Die Genossenschaften Sonnental und Rehbühl sind mehr als nur Wohnungsvermieter. Der **Hauswart mit abgeschlossener agogischer Ausbildung** ist auch eine wichtige Vertrauens- und Bezugsperson für die Senioren und unterstützt diese in vielerlei Hinsicht.

Beispiele für den Einsatz des "Hausvaters":

Frau N erkrankte an Demenz und Schizophrenie. Sie vertraute niemandem mehr, nicht einmal ihren Verwandten und schon gar nicht den Behörden. Sie akzeptierte keine Beistandschaft und wurde immer verwirrter. Nur dem Hauswart traute sie noch, selbst beim Arztbesuch wünschte sie seine Begleitung und Einkäufe liess sie durch ihn erledigen. Irgendwann liess Frau N auch den Besuchsdienst der Pro Senectute nicht mehr in die Wohnung. Darauf kam die Sozialbehörde mit der Polizei für die zwangsweise Überstellung in die Psychiatrie. Frau N rief den Hauswart zu Hilfe und diesem gelang es, die Situation zu beruhigen. Mit viel Fingerspitzengefühl und Geduld konnte er über Monate hinweg eine Zusammenarbeit zwischen Sozialamt und der Patientin erwirken, welcher nach einem Jahr in der freiwilligen Anerkennung eines Beistandes mündete. Frau N lebte dann noch ein weiteres Jahr unauffällig in der Siedlung, bis ein Heimeintritt unabwendbar wurde. Insgesamt konnten Frau N und der Allgemeinheit so 2 Jahre Heim- und Klinikaufenthalt erspart werden.

*Pro Siedlung werden rund **40 Stellenprozente** für die „Sozialarbeit“ aufgewendet. Entsprechend hochqualifizierte Mitarbeiter sind dafür notwendig. Sie werden aus dem Budget der Siedlung besoldet.*

Zusätzliche zwei Jahre Klinikaufenthalt hätten der Öffentlichkeit viel Geld gekostet.

Zitat des „Hauswarts“:

"Wenn jemand ein schlechtes oder gar kein soziales Auffangnetz hat, kann auch mal ein "Hausvater" zur Vertrauensperson werden. Dieser braucht aber die Zeit und die Möglichkeit, um ein tragendes Vertrauensverhältnis aufzubauen und zu pflegen. Diese sehr anspruchsvolle Herausforderung bringt einen auch selbst in eine sehr verletzbare Lage als Mitwisser von sehr persönlichen und vertraulichen Daten! Ich denke aber, dass der Beistand durch eine vertraute Person das Leiden bei einem derart drastischen Ablösungsprozess extrem verringert!"

Frau O's Kräfte nahmen krankheitsbedingt über einen Zeitraum von fünf Jahren immer mehr ab. Ihr grösster Wunsch war es, zu Hause sterben zu können. Die ebenfalls betagte Nachbarschaft und der Hauswart kümmerten sich gut um die herzliche Frau. Die Spitex erbrachte tagsüber pflegerische Leistungen. In ihren letzten Lebenstagen begleitete der Hauswart Frau O **auch nachts** regelmässig auf die Toilette.

Die liebevolle Zuwendung war für Frau O unbezahlbar und ersparten ihr und der Krankenkasse einige Tage Spitalaufenthalt.

7. Schlussfolgerungen

Die Genossenschaften erbringen gegenüber der Allgemeinheit grossen Nutzen in Form von geleisteter **Freiwilligenarbeit** und durch die spürbare **Entlastung des öffentlichen Haushalts**.

Durch den Verzicht auf Spekulation bieten Genossenschaften günstige Mieten an. **Nur darum kommen grosse Bevölkerungskreise** mit geringem Einkommen **ohne Sozialhilfe über die Runde**. Somit ersparen die Genossenschaften der Allgemeinheit indirekt grosse Kosten. Jede **Förderung von Baugenossenschaften ist für die Öffentlichkeit rentabel**.

Demografisch bedingt steigt die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Der Markt reagiert auch. Leider sind aber Neubauten (auch die von Genossenschaften) immer relativ teuer. Für die auf günstige Mieten angewiesenen Bevölkerungsschichten sinkt das Angebot sogar, weil billige Altbauten durch teure Neubauten ersetzt werden.

Als Ausweg aus diesem Dilemma bietet sich die **Bereitstellung von günstigem Bauland** für den gemeinnützigen Wohnungsbau an. Viele Gemeinden haben dies auch erkannt.

Auch **Verdichtungen und Erneuerungen durch Genossenschaften** führen zu günstigem Wohnraum, da diese den **Boden zum "Restwert"** rechnen. Im freien Markt wird jedoch praktisch jeder Neubau zum "Marktüblichen Mietzins" d.h. zum höchsten erzielbaren Preis angeboten.

Die **Genossenschaften** sind gewillt, mehr Seniorenwohnungen anzubieten und brauchen dafür die **Unterstützung der Politik**. Dabei denken wird **nicht** an finanzielle Förderung, sondern an die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen.

*Darum tun wir nicht nur Gutes,
sondern sprechen auch darüber!*

Ich danke folgenden Personen für Ihre Auskünfte und die bereitgestellten Fakten:

- Herr Andreas Weber, Steuersekretär Uster
- Herr Paul Wettstein, Sozialamt Uster
- Herr Martin Büsser, Hauswart
- Vorstandsmitglieder der Genossenschaften Sonnental und Rehbühl

Uster, 8.3.2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Brühwiler', written in a cursive style.

8. Anhang

Anhang A



Volkswirtschaftsdirektion
des Kantons Zürich

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Kantonale Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004, Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005

Einkommenslimiten 2010 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2009 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	50'600	56'600	59'700	67'700
2 Personen und mehr	59'700	67'700	70'800	78'900
Bemessungsregeln	Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das steuerbare Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. 1/20 des Vermögens, das Fr. 100'000 übersteigt, wird zum Einkommen hinzugerechnet.			
* Indexierung	Die höchstzulässigen Einkommen werden jährlich per 1. Juli dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom April angepasst. Diese Limiten gelten jeweils für das definitive steuerbare Einkommen des Vorjahres. (Limite 2010 gilt für def. steuerb. Einkommen 2009)			
Höchstzulässiges steuerbares Vermögen	Fr. 200'000			
Bemessungsregeln	Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.			
Wohnsitzkarenzfrist	Zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton Ausländer: zusätzlich Niederlassungs- od. Daueraufenthaltsbewilligung			
Wohnungsbelegung	Zimmerzahl minus eins entspricht Personenzahl (4-Zi.-Whg. = 3 Pers.) Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden (Ausnahme bei 3-Zi.-Whg.: wenn mindestens 1 Person AHV bezieht oder sozialhilfeberechtigt ist)			
Familienbegriff	Eine Familie besteht mindestens aus einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit Behinderung. Im übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen (Patchwork-Familien).			
Zusatzverbilligung des Bundes (ZV) nur für Geschäfte bis 2000	Bezügerinnen und Bezüger von ZV 2 oder 4 müssen für die Ausrichtung der ZV die AHV oder eine Invalidenrente nach Bundesrecht von mindestens 50% beziehen.			
Zweckentfremdung	Bei vorübergehender Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung. Während der Dauer der Zweckentfremdung muss der entsprechende Darlehensanteil verzinst werden. Bei nicht bewilligter Zweckentfremdung ist die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen und die Verbilligung wird eingestellt. Bauträger können diesen Betrag der entfallenden Verbilligungsleistung den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen.			

Fachstelle Wohnbauförderung

Post: Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich
Büro: Neumühlequai 10, Tel 043 259 46 50, Fax 043 259 46 49, e-mail wbf@vd.zh.ch, www.wbf.zh.ch

MB - 08
Juli 2010

Einkommen und Vermögen von 38 BewohnerInnen

Anhang B

im Rehbühl (Werte gemäss Erhebung der Zweckerhaltungskontrolle).

Person Nr.	Steuerwerte:		Für ZL massgebend*):		potentielles ZL-Guthaben	"ZL- Eink." pro Monat
	Einkommen	Vermögen	Vermögen	Einkommen		
1	700	0		700		58
2	5000	0		5000		417
3	12800	9000		12800		1067
4	13500	0		13500		1125
5	14600	0		14600		1217
6	15400	21000		15400		1283
7	16600	22000		16600		1383
8	13950	69500	32500	17200	14800	1433
9	13950	69500	32500	17200	14800	1433
10	17500	7000		17500		1458
11	17600	12000		17600	14400	1467
12	17800	23000		17800	14200	1483
13	17850	27500		17850	14150	1488
14	17850	27500		17850	14150	1488
15	18900	5000		18900	13100	1575
16	19400	0		19400	12600	1617
17	22000	0		22000	10000	1833
18	22400	0		22400	9600	1867
19	22600	27500		22600	9400	1883
20	22600	27500		22600	9400	1883
21	23900	14000		23900	8100	1992
22	25700	42000	5000	26200	5800	2183
23	23300	67000	30000	26300	5700	2192
24	27100	10000		27100	4900	2258
25	25900	50000	13000	27200	4800	2267
26	27250	54500	17500	29000	3000	2417
27	27250	54500	17500	29000	3000	2417
28	23200	95000	58000	29000	3000	2417
29	29300	10000		29300	2700	2442
30	30400	23500		30400	1600	2533
31	30400	23500		30400	1600	2533
32	23800	116000	79000	31700		2642
33	32200	0		32200		2683
34	24400	145000	108000	35200		2933
35	41100	28000		41100		3425
36	39200	58000	21000	41300		3442
37	49600	24000		49600		4133
38	38200	159000	122000	50400		4200
Total					165200	
Durchschnittliches Einkommen				24179		2015

*) Das anrechenbare Einkommen ergibt sich aus dem effektiven steuerbaren Einkommen plus 1/10 des Vermögens über der ZL-Freigrenze von 35'000 Franken.

Das Einkommen von Paaren wurde der Einfachheit halber gesplittet.

**Gesprächsnotiz vom 1.3.2011 um 11 Uhr
mit Herr Wettstein, Sozialbehörde, Uster**

In wirtschaftlich bescheidenen Verhältnissen lebende Personen haben auf Anspruch auf Zusatzleistungen der Gemeinde. Diese sichern das Existenzminimum (auf EL-Basis). Dieses beträgt:

Lebensbedarf		19050.- pro Jahr	1588.- pro Monat
Miete: effektive Kosten, jedoch maximal		13200.- pro Jahr	1100.- pro Monat
Krankenkasse (Grundversicherung)		4308.- pro Jahr	
zuzüglich Franchise und Selbstbehalt		je nach Aufwand	
Existenzminimum	bei 1100.- Miete	36558.- pro Jahr	3047.- pro Monat
	bei 720.- Miete (inkl. NK)	32000.- pro Jahr	2667.- pro Monat
	bei 640.- Miete (inkl. NK)	31044.- pro Jahr	2587.- pro Monat

Bei Vermögen über 37500 wird 1/10 pro Jahr als Vermögensverzehr zum Einkommen gerechnet.

Anzahl der Einzelpersonen, welche in den Ustermer Alterssiedlungen Zusatzleistungen beziehen:

Kreuz	Post	Rehbühl	Sonnental	total
10	9	8	8	35 Personen

(in diesen Siedlungen beziehen keine Ehepaare Zusatzleistungen).

Bei der letzten Erhebung bezogen 8% der Senioren in Uster Zusatzleistungen. Die Absolute Zahl der Bezüger ist in den letzten Jahren zurückgegangen, während die absolute Zahl der Senioren zunahm. Herr Wettstein schätzt, dass derzeit in Uster 6-7% der Senioren Ergänzungsleistungen bezieht.

In den Altersheimen (Dieterrain, Im Grund) kostet der Aufenthalt nach Inkrafttreten der "neuen Pflegefinanzierung":

Grundtaxe (Hotellerie im 2-Bett-Zimmer)	120.- pro Tag
Betreuungspauschale	45.- pro Tag
Total	165.- pro Tag
	= 5019.- pro Monat (365/12 Tage)

Bei Pflegebedürftigen ab BESA-Stufe 2 kommt noch ein Zuschlag von 21.60 pro Tag (oder 657.00 pro Monat) dazu. Die weiteren Betreuungskosten übernehmen die Krankenkassen.

Die aktuellen Mietzinsen (ohne Heizung und Warmwasser) betragen:

Sonnental (Verfügung vom 27.9.2010)		Rehbühl (Verfügung vom 9.7.2010)	
		1- Zi	7469.- pro Jahr
1,5-Zi	7012.- pro Jahr	2- Zi	8962.- pro Jahr
2,5-Zi	8287.- pro Jahr	2,5-Zi	9709.- pro Jahr