

Interpellation Nyfeler: Mietzinserhöhungen bei den Alterswohnungen Hofmatt

Eingang: 30. Januar 2009

Zuständiges Departement: Baudepartement

Beantwortung

Die Interpellation Nyfeler "Mietzinserhöhungen bei den Alterswohnungen Hofmatt" wird wie folgt beantwortet:

Was sind die Begründungen für die Mietzinsanpassungen? Wegfall der WEG-Grundverbilligung oder gibt es weitere Gründe?

Die Alterswohnungen Hofmatt wurden nach dem WEG (Wohn- und Eigentumförderungsgesetz) erstellt. Alle Wohnungen kamen anfänglich in den Genuss der rückzahlbaren Grundverbilligung gemäss WEG. Die grundverbilligten Mietzinse erhöhten sich alle 2 Jahre um einen bestimmten Prozentsatz. Die Hypothekarzinssatz-Schwankungen hatten keinen direkten Einfluss auf die Mietzinse. Der Bund richtete zudem Zusatzverbilligungen an Personen mit bescheidenem Einkommen und Vermögen aus, die nicht zurückbezahlt werden mussten.

Per 31. Dezember 2008 endete der öffentlich-rechtliche Vertrag über die Ausrichtung von Bundeshilfe. Die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen Hofmatt erhielten neue Verträge, die dem Obligationenrecht und nicht mehr dem WEG unterstehen. Weitere Gründe für die Mietzinsanpassungen gibt es nicht.

Wie hoch waren die Mietzinsanpassungen per 1. Januar 2009?

Die Mietzinsanpassungen hingen ab von der Grundverbilligung und den allfälligen Zusatzverbilligungen. Sie lagen zwischen null Franken bei Personen, die keine Mietzinsverbilligungen erhielten, und maximal 370 Franken pro Monat und Wohnung. Der Durchschnitt liegt bei 150 Franken pro Monat und Wohnung. Dabei ist zu beachten, dass Personen, die Anspruch auf Zusatzverbilligung hatten, die Voraussetzungen für Ergänzungsleistungen erfüllen und diese bei der AHV-Zweigstelle beantragen können. Offenbar wird von diesem Angebot nicht von allen Berechtigten Gebrauch gemacht.

Wurden noch weitere Gebühren, Zuschläge, Nebenkosten, Dienstleistungen etc. erhöht?

Nein, die Mietzinsanpassungen betrafen nur die Mietzinsverbilligungen nach WEG.

Wann und wie wurden die Mieterinnen und Mieter sowie deren Umfeld (z.B. Angehörige, Spitex) informiert?

Grundsätzlich hatten die Mieterinnen und Mieter aus ihrem "alten" Mietvertrag Kenntnis, dass die Mietverbilligungen nach WEG am 31. Dezember 2008 auslaufen. Das Baudepartement Kriens hat im September 2008 den Mietern neue Verträge zugestellt und im Begleitschreiben

begründet, warum die Mietzinsverbilligungen nicht mehr gewährt werden können. In diesem Schreiben wurden die Mieterinnen und Mieter auch über die Möglichkeit von Ergänzungsleistungen-Zahlungen durch die AHV-Zweigstelle informiert. Zudem wurde die Telefonnummer der Sachbearbeiterin Liegenschaftsverwaltung für die Beantwortung von Fragen angegeben, die auch rege genutzt wurde.

Gleichzeitig wurde das Hauswartspaar Herr und Frau Delchiappo über die Anpassungen der Mietverträge instruiert. Romeo und Romy Delchiappo leisten neben den Hauswartsaufgaben auch Betreuungsaufgaben für die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen Hofmatt und sind deshalb vertraute Ansprechpersonen. Sie konnten einige Mieterinnen und Mieter beschwichtigen, die den Grund der Mietzinsanpassungen nicht verstanden. Die Spitex wurde durch die Abteilung Liegenschaften informiert, nachdem sie selber nachgefragt hatte. Es gibt für die Alterswohnungen (im Gegensatz zu den Heimen) keine Liste von Angehörigen, die informiert werden müssten.

Kann sich der Gemeinderat vorstellen, nochmals breitflächig (z.B. via Kriens Info) über die Mietzinsanpassungen per 1. Januar 2009 zu informieren, um Unklarheiten zu beseitigen?

Eine öffentliche Information ist nicht vorgesehen.

Steht im Zusammenhang mit den Hypothekarzinsen bald eine Mietzinssenkung an?

Die neuen Mietverträge sind nicht mehr an den Hypothekarzinssatz einer Bank gekoppelt. Der Mietzins basiert gemäss eidgenössischer Verordnung auf dem in der Schweiz einheitlich festgelegten Referenzzinssatz von aktuell 3.5% und dem Landesindex der Konsumentenpreise.

Sind für das Jahr 2010 weitere Erhöhungen bei Miete, Gebühren, Zuschlägen, Nebenkosten, Dienstleistungen etc. geplant?

Es sind für das Jahr 2010 keine Erhöhungen geplant.

Wie wirken sich die entschiedene Steuersenkung und / oder Defizite in der Rechnung / im Budget auf die Alterswohnungen Hofmatt aus?

Beim Konto 575 "Alterswohnungen Hofmatt" handelt es sich um eine Spezialfinanzierung. Die für eine ausgeglichene Rechnung der Spezialfinanzierung notwendigen Mietzinseinnahmen sind deshalb absolut unabhängig von der übergeordneten politischen Finanzplanung.

Die vorgenommenen Mietzinsanpassungen ergeben einen Betrag von ca. 130'000 Franken pro Jahr. In der Bestandesrechnung per 31. Dezember 2008 ist bei den Verpflichtungen Spezialfinanzierungen beim Konto Nr. 2280.04 Alterswohnungen Hofmatt ein Betrag von 636'775 Franken vorhanden. Das sind effektive Ertragsüberschüsse. Die Liegenschaft ist noch mit ca. 6.4 Mio. Franken im Verwaltungsvermögen verbucht. Gemäss Voranschlag 2009 ist dieses Jahr eine weitere Einlage in die Spezialfinanzierung von 250'000 Franken budgetiert.

Im Finanzplan ist unter "später" (= später als das Jahr 2013) ein Betrag von 4.5 Mio. Franken für die Werterhaltung Alterswohnungen Hofmatt budgetiert. Bis ins Jahr 2014 könnte bei gleich bleibenden Erträgen das Kapital der Spezialfinanzierung bei ca. 1.9 Mio. Franken liegen, was einem Anteil Eigenmittel von ca. 40% für die Werterhaltungsarbeiten entspricht.

Das Baudepartement wird ab 2009 die Wohnungen bei einem Mieterwechsel sanieren, wenn es möglich ist, so dass eine Gegenleistung zu den Mietzinsanpassungen erkennbar ist.

Kriens, 11. März 2009