

SRL-Nummer: 820.1

# **Reglement Subventionierung Alterswohnungen Langmoos**

---

Erlassen an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019

**Inhaltsverzeichnis**

**I Allgemeine Bestimmungen ..... 3**  
 Art. 1 Zweck ..... 3  
 Art. 2 Grundvoraussetzung ..... 3  
**II Persönliche Voraussetzungen ..... 3**  
 Art. 3 Alter ..... 3  
 Art. 4 Wohnsitz ..... 3  
 Art. 5 Wohnsitzauflage ..... 3  
 Art. 6 Wohnungsbelegung ..... 3  
 Art. 7 Nationalität ..... 4  
 Art. 8 Massgebliches Einkommen und Vermögen ..... 4  
 Art. 9 Subventionierung ..... 4  
 Art. 10 Zweckerhaltungskontrolle ..... 4  
 Art. 11 Ausnahmen ..... 4  
 Art. 12 Verfahren ..... 4  
**III Genehmigung, Inkrafttreten ..... 5**  
 Art. 13 Genehmigung und Gültigkeit ..... 5  
**IV Anhang ..... 5**  
 Anhang 1: Auszug aus Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Langnau am Albis  
 und der bonainvest ag über das Grundstück Kat.Nr. 3564 (Wohnen im Alter Langmoos) ..... 6  
 Anhang 2: Berechnungsbeispiel ..... 8



In diesem Reglement gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

Die Politische Gemeinde Langnau am Albis erlässt, gestützt auf §§ 87 und 88 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 folgendes Reglement:

---

## I Allgemeine Bestimmungen

---

### Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt die Ausrichtung von Subventionen an Alterswohnungen in der Überbauung Wohnen im Alter Langmoos von Einzelpersonen und Paaren, die in der Lage sind, einen Haushalt selbstständig zu führen, bereit sind, zu einem guten nachbarschaftlichen Zusammenleben beizutragen und bezüglich ihrer persönlichen Verhältnisse die nachfolgenden Bedingungen erfüllen.

### Art. 2 Grundvoraussetzung

Grundvoraussetzung ist, dass ein Mietvertrag abgeschlossen wird bzw. eine Zusicherung zum Abschluss eines Mietvertrages vorliegt. Die Vermietungsbestimmungen sind im Baurechtsvertrag, Ziffer V.4. (siehe Anhang 1) festgelegt.

---

## II Persönliche Voraussetzungen

---

### Art. 3 Alter

Der Mieter hat das ordentliche Pensionsalter der AHV erreicht. Wird die Wohnung von mehreren Personen gemietet, genügt es, wenn eine Person diese Voraussetzung erfüllt.

### Art. 4 Wohnsitz

<sup>1</sup> Der Zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz ist ununterbrochen seit mindestens fünf Jahren in der Gemeinde Langnau am Albis.

<sup>2</sup> Dieses Erfordernis gilt auch als erfüllt, wenn sich der zivilrechtliche Wohnsitz während mindestens 20 Jahren in Langnau am Albis befand und vor nicht mehr als fünf Jahren aufgegeben wurde.

### Art. 5 Wohnsitzauflage

Der Mieter verpflichtet sich, selbst in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlich Wohnsitz zu haben. Ein Aufenthalt von mindestens 9 Monaten pro Kalenderjahr in der Wohnung ist Bedingung.

### Art. 6 Wohnungsbelegung

<sup>1</sup> Für die Wohnungsbelegung gilt:

- 1- bis 1 ½-Zimmerwohnungen ausschliesslich für eine Person
- 2- bis 2 ½-Zimmerwohnungen für zwei Personen
- 3- bis 3 ½-Zimmerwohnungen mit einer maximalen Grösse von 80 m<sup>2</sup> zwei Personen mit ärztlichem Nachweis des Erfordernisses von separaten Schlafzimmern.

<sup>2</sup> Die 4 ½-Zimmer-, die 3 ½-Zimmerwohnungen grösser 80 m<sup>2</sup> sowie die Wohnungen im 4. Obergeschoss sind nicht subventionsberechtigt.

## **Art. 7 Nationalität**

In den Alterswohnungen Langmoos finden Menschen aus verschiedenen Kulturen ein Zuhause. Die Mieterin/der Mieter muss das Schweizer Bürgerrecht oder eine Aufenthaltsbewilligung C oder B besitzen.

## **Art. 8 Massgebliches Einkommen und Vermögen**

<sup>1</sup> Das steuerbare Jahreseinkommen der Mieterin/des Mieters darf folgende Beiträge nicht übersteigen:

Einpersonenhaushalt:	Fr. 49'000 beim Bezug
Zweipersonenhaushalt:	Fr. 65'000 beim Bezug

<sup>2</sup> Zum Einkommen hinzugerechnet wird ausserdem 10% des Anteils vom Vermögen, der Fr. 77'000.- bei Einzelpersonen und Fr. 100'000.- bei Zweipersonenhaushalt übersteigt. Die Einkommens- und Vermögenslimiten können jährlich durch den Gemeinderat der Teuerung angepasst werden.

<sup>3</sup> Als massgebende Einkommens- und Vermögenszahlen gelten das steuerbare Einkommen und das steuerbare Vermögen nach kantonalem Steuerrecht (gemäss den Staats- und Gemeindesteuern). Die Einkommen aller Personen im gemeinsamen Haushalt (z.B. Ehegatten, Konkubinat, Geschwisterpaar, etc.) werden zusammengezählt.

<sup>4</sup> Die Gemeinde hat jederzeit das Recht, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu überprüfen und die dazu erforderlichen Unterlagen beim Subventionsbezüger einzufordern.

## **Art. 9 Subventionierung**

<sup>1</sup> Die Subventionen pro Mieter werden nach Wohnungsgrösse differenziert. Der Gemeinderat legt die Kriterien, die Reihenfolge der Berücksichtigung der Gesuche und die Höhe der Subventionen fest. Der Gesamtbetrag der Subventionen darf jährlich Fr. 100'000.- nicht übersteigen.

## **Art. 10 Zweckerhaltungskontrolle**

<sup>1</sup> Die Subventionsbezüger sind verpflichtet Veränderungen, welche dazu führen, dass die Subventionsvoraussetzungen gemäss den Bestimmungen dieses Reglements nicht mehr erfüllt sind, sofort der Gemeinde zu melden.

<sup>2</sup> Die massgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse können jährlich überprüft werden. Der Subventionsbezüger ist verpflichtet die nötigen Unterlagen einzureichen. Die Angaben werden durch die Gemeindeverwaltung überprüft.

<sup>3</sup> Verweigert der Subventionsbezüger die Einreichung der geforderten Unterlagen oder die Kooperation mit den Gemeindevertretern, gehen sämtliche Subventionsansprüche verloren.

## **Art. 11 Ausnahmen**

Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. Abweichungen sind nur solange gestattet, als eine Vermietung zu den reglementarischen Bedingungen nicht erfolgen kann und die Gesamthöhe der Subventionen nicht um mehr als 10% gemäss Art. 9 überschritten wird.

## **Art. 12 Verfahren**

Der Gemeinderat legt das Verfahren zur Behandlung der Gesuche fest mit dem Ziel die Subventionen möglichst auszuschöpfen.

---

### **III Genehmigung, Inkrafttreten**

---

#### **Art. 13 Genehmigung und Gültigkeit**

Das Reglement Subventionierung Alterswohnungen Langmoos wurde am 05.12.2019 von der Gemeindeversammlung genehmigt und tritt ab dem Start der Vermarktung der Überbauung Wohnen im Alter Langmoos in Kraft.

Namens der Gemeindeversammlung

Reto Grau

Gemeindepräsident

Adrian Hauser

Gemeindeschreiber

---

### **IV Anhang**

---

1. Auszug aus dem Baurechtsvertrag, Ziffer V.4.
2. Berechnungsbeispiel

---

**Anhang 1: Auszug aus Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Langnau am Albis und der bonainvest ag über das Grundstück Kat.Nr. 3564 (Wohnen im Alter Langmoos)**

---

**4. Vermietungsbestimmungen**

Die Baurechtsnehmerin sichert der Grundeigentümerin zu, dass bei der Vermietung der im Baurecht erstellten Wohnungen in erster Priorität Langnauer Einwohnerinnen/Einwohner (seit mindestens fünf Jahren steuerlicher Wohnsitz in Langnau am Albis) und Rückkehrer/Rückkehrerinnen (früher mindestens zwanzig Jahre in Langnau wohnhaft und steuerpflichtig), welche im Pensionsalter und / oder Bezüger einer Teil-/Invalidenrente der Eidgenössischen Invalidenversicherung sind, berücksichtigt werden. In zweiter Priorität sind auswärtige Pensionierte von in Langnau am Albis wohnhaften Personen zu berücksichtigen. Zudem sind die üblichen Anforderungen an Mieterinnen und Mieter zu erfüllen.

Die Alterswohnungen sind zu marktgerechten Mietzinsen zu vermieten. Als maximale Anfangsmietzinse für Endmieterinnen und Mieter gehen die Parteien von einem Mietertrag von Fr. 1'480'000 pro Jahr aus. Der Betrag von Fr. 1'480'000 darf unbegründet um 5% überschritten werden. Ausserdem ist ein insgesamt höherer Mietertrag zulässig, wenn dieser daraus resultiert, dass weniger Gewerbefläche zu Gunsten mehr Wohnfläche vermietet wird, sofern die Wohnmietzinse nicht erhöht werden. Zudem ist ein insgesamt höherer Mietertrag zulässig, wenn dieser als Folge höherer als den erwarteten Baukosten zur Erreichung einer angemessenen Rendite notwendig ist und die Baukostenerhöhung nicht aus Gründen erfolgt, welche die Baurechtsnehmerin zu verantworten hat.

Die Wohnungsvergaben werden folgendermassen abgewickelt:

- Erstvermietung:  
Interessierte Personen melden sich bei der Baurechtsgeberin, welche eine Liste der Interessierten führt, aus welcher auch die zeitliche Rangfolge der Anmeldung ersichtlich ist. Mit dem Start der Vermarktung wird der Baurechtsnehmerin die Liste der Interessierten abgegeben, welche in der Folge alle interessierten Personen gleichzeitig anschreibt. Die Erstvermietung (bei Interesse) erfolgt, basierend auf der Ausschreibung beim Start der Vermarktung, aufgrund der zeitlichen Eingabe der interessierten Person, wobei die frühere gegenüber der späteren interessierten Person bevorzugt wird, wenn mehrere die gleiche Wohnung wollen.
- Wiedervermietungen:  
Die Gemeinde ist über die Kündigung von Mietverträgen zeitnah zu informieren. Nachmieterinnen und Mieter haben die gleichen Vermietungsbestimmungen, wie unter Ziff. V/4 Abs. 1 beschrieben, zu erfüllen. Die Gemeinde kann über ihre verfügbaren Kanäle die freien Wohnungen bewerben.
- Vermietung allgemein:  
Mietinteressierte Personen, welche von der Baurechtsnehmerin als annehmbar betrachtet werden, sind der Gemeinde Langnau am Albis von der Baurechtsnehmerin unter Beilage eines Steuerausweises schriftlich anzuzeigen, damit die Gemeinde Langnau am Albis prüfen kann, ob die mietinteressierte Person den voran umschriebenen Kriterien entsprechen. Nach positiver Rückmeldung oder ohne Widerspruch der Gemeinde Langnau am Albis innert Wochenfrist, erfolgt die Vermietung durch die Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsgeberin beabsichtigt, einen Teil der Wohnungen zu subventionieren. Parallel zum definierten Vermietungsprozess reicht der Mietinteressent einen Subventionierungsantrag bei der Baurechtsgeberin ein. Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin entscheiden gemeinsam innert nützlicher Frist über die Zuweisung resp. Vermietung von Wohnungen mit Subventionsmöglichkeiten. Die Festlegung der Höhe der Subvention liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

Der allfällige Verlust eines Subventionsanspruches eines Mieters wird der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin umgehend mitgeteilt.

Erstvermietung und Vermietung allgemein:

Finden sich keine Mieterinnen und Mieter, welche die oben gemäss Ziff. V/4. Abs. 1 umschriebenen Bedingungen erfüllt, ist die Baurechtsnehmerin in Rücksprache mit der Baurechtsgeberin frei, die Wohnungen auch an andere Interessenten zu vermieten. In diesem Fall besteht kein generelles Widerspruchsrecht der Gemeinde Langnau am Albis. Das heisst, es besteht keine Verpflichtung, Wohnungen für Interessenten frei zu halten, welche die vorangehend umschriebenen Kriterien erfüllen, sofern die Finanzierung der Mietzinse solcher Wohnungen nicht gesichert ist. Mietverträge aufgrund dieser Ausnahmeklausel sind zwingend auf fünf Jahre zu befristen und können jeweils (mehrmals) um weitere drei Jahre verlängert werden, wenn die beschriebene Ausnahmesituation (gemäss Beschreibung in diesem Absatz) weiterhin vorliegt.

Die Ausnahmeklausel bezweckt ausschliesslich die Gewährleistung eines wirtschaftlichen Betriebs der Alterswohnungen (inkl. Gewerbe) im Falle einer tieferen Nachfrage durch Pensionierte und Invalide.

Die Gemeinde Langnau am Albis hat ein Einsichtsrecht in die Vermietungsunterlagen.

Eine spätere Anpassung der Mietzinse hat während der gesamten Dauer des Baurechts nach den Regeln des Obligationenrechts für Wohn- und Geschäftsräume zu erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die gesamte Überbauung einer Drittfirma (als Betreiberin) zu vermieten. In diesem Fall hat sie diese Vermietungsbestimmungen auf die Betreiberin zu überbinden. Die Baurechtsgeberin ist hierüber zeitnah zu informieren.

Wird dieses Mietverhältnis (gesamte Vermietung an eine Drittfirma als Betreiberin) in der Folge beendet, so teilt die Baurechtsnehmerin dies der Grundeigentümerin frühzeitig mit und räumt ihr die Möglichkeit ein, den Betrieb der Wohnungen zu den gleichen Konditionen wie sie der bisherigen Mieterin gewährt wurden, selbst zu übernehmen.

Die Gemeinde verpflichtet sich zum Abschluss eines Mietvertrages von mindestens fünf Jahren zu einem marktgerechten Mietzins für die im Projekt für ihre Spitex-Dienste geplante Fläche und garantiert die Mietkosten während fünf Jahren für die im Projekt vorgesehene Fläche für das Tagaktiv.

---

## Anhang 2: Berechnungsbeispiel

---

Einkommensberechnung, die zur Subventionierung einer Wohnung berechtigt (Zweipersonenhaushalt):

Einkommen:	Fr. 44'000.00
Vermögen 300'000.00, davon sind 100'000.00 frei und 200'000.00 werden mit 10% zum Einkommen gerechnet.	<u>Fr. 20'000.00</u>
Massgebendes Einkommen	Fr. 64'000.00