

## SVIT Schweiz Innovation-Award

### Leitfragen zum Projekt

Projekt:                      Sicheres Wohnen im Alter  
Datum:                        30.03.2021  
Ansprechperson:        Rolf Borner, Immobilien Basel-Stadt

#### 1. Was war Ihre Motivation, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen?

Wir haben uns die Frage gestellt, für welche Gruppe preisgünstige Wohnungen besonders wichtig sind. Personen ab 65 sind in der Regel nicht mehr im Arbeitsprozess und haben aufgrund ihrer Pensionskasse und AHV einkommensmässige Limiten, die sie kaum mehr selber beeinflussen können. Zudem bewohnen ältere Mieterinnen und Mieter aufgrund ihrer Familienphase tendenziell grössere Wohnungen, ihre Kinder sind längst ausgezogen. Ihre Bestandsmiete liegt zudem häufig deutlich unter den Marktmieten von neueren Wohnungen.

#### 2. Was unterscheidet Ihr Vorgehen von bisher bekannten Vorgehensweisen?

Das Vermietungsmodell «Sicheres Wohnen im Alter» gab es so unseres Wissens nicht. Das Angebot ermöglicht es unseren Mieterinnen und Mieter ab 65 Jahren, in eine neue Wohnung mit höherem Komfort zu wechseln, insofern sie mindestens 10% kleinere Fläche aufweist und die Belegungsvorgabe eingehalten wird. Dabei bezahlen sie sogar eine geringere Nettomiete, als heute. Damit soll die finanzielle Barriere für einen Wohnungswechsel im Alter eliminiert werden.

#### 3. Was ist nachhaltig an Ihrem Modell, sowohl finanziell als auch aus Sicht der Nutzerbedürfnisse (Kunde/Endnutzer)?

Aus Sicht der Eigentümerschaft profitieren diese ökonomisch in den meisten Fällen. Dies aufgrund des Ansatzes, dass die heute tiefe Nettomiete/m<sup>2</sup> von der grossen Fläche auf eine kleinere Mietfläche übertragen wird und dabei durch die beidseitige Beteiligung am Modell auch ansteigt (siehe Angaben in der Beilage). In allen bisher abgewickelten 5 Fällen hat die Eigentümerschaft finanziell profitiert – aber auch die Mieterinnen und Mieter, dies das Angebot in Anspruch genommen haben.

#### 4. Gibt es politische oder regulatorische Hürden für das Modell und wenn ja, welche? (Wie reagieren Politik/Behörden)

Wir haben viel Wohlwollen für das Mietmodell erhalten. Konkret haben sich drei Eigentümer für den Pool zusammengeschlossen: Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt, Pensionskasse Basel-Stadt und Gebäudeversicherung Basel-Stadt. Theoretisch könnte der Pool auch durch weitere Eigentümer vergrössert werden.

5. Gibt es wirtschaftliche Hürden für das Modell und wenn ja, welche? (Wie reagiert der Markt)

Die Hürden sind lediglich, dass die älteren Mieterinnen und Mieter mit dem Angebot erreicht werden und dieses verstehen. Wir machen dies im Einzelfall mit individuellen Beratungen.

6. Wer sind die finanziellen Träger des Modells? Ist es selbsttragend?

Ja, es ist selbsttragend resp. in den meisten Fällen ein ökonomischer Gewinn.

7. Für wen entsteht ein (Zusatz-) Aufwand in der Umsetzung des Modells, verglichen mit konventionellen Vorgehensweisen?

Der Zusatzaufwand liegt bei der Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnliegenschaften. Unsere Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen sind aber der Meinung, dass sie dieses Angebot nicht mehr missen möchten. In den abgewickelten Fällen waren sie froh, dass sie die Möglichkeit dieses Angebots hatten, denn die betroffenen Mieter hatten jeweils gesundheitliche Probleme (z.B. ohne Lift im 3. OG).

8. Welche Akteure stehen in welcher Rolle hinter dem Modell?

Es benötigt das Kommitment der Eigentümerschaft sowie des Mandatnehmers für die Bewirtschaftung. Wenn der Mandatnehmer nicht überzeugt ist, dann ist die Umsetzung nicht erfolgreiche.

9. Wo sehen Sie den grössten Nutzen für den Kunden/Endnutzer?

In der Möglichkeit, dass die älteren Mieterinnen und Mieter ohne finanzielle Nachteile in eine neue komfortablere Wohnung wechseln können, die dabei etwas kleiner ist als die heutige Wohnung. Die grosse Wohnung wird dabei wieder frei für Familien.