

Beispiel «Bachet-de-Pesay»

Entmietungsprozesse sind für alle beteiligten Akteure anspruchsvoll. Wohnungseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen müssen für jeden Fall individuell festlegen, wie Mieter informiert und Dienstleister einbezogen werden.



Wohnsiedlung

Eigentümerin

Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal (Pensimo Management AG)

Liegenschaftsverwaltung

Régimo Genève SA

Portfolio

8'320 Wohnungen,
davon 1'000 im Kanton Genf

Siedlung

Lancy (GE), Bachet-de-Pesay

Wohnungen in der Siedlung

Vorher: 108 Wohnungen; Neu: 156

Mieterstruktur

Hoher Anteil Senioren und Personen mit tiefen Einkommen

Neubau

24 subventionierte Wohnungen,
132 Wohnungen mit plafonierter Miete während 10 Jahren.

Kommunikation

- Einladungsschreiben für die Informationsveranstaltung (Winter 2017–2018).
- Mieterveranstaltung unter Anwesenheit der Eigentümerin, der Liegenschaftsverwaltung, des Architekturbüros und der Gemeinde (April 2018).
- Kündigungsschreiben (Sommer 2018)

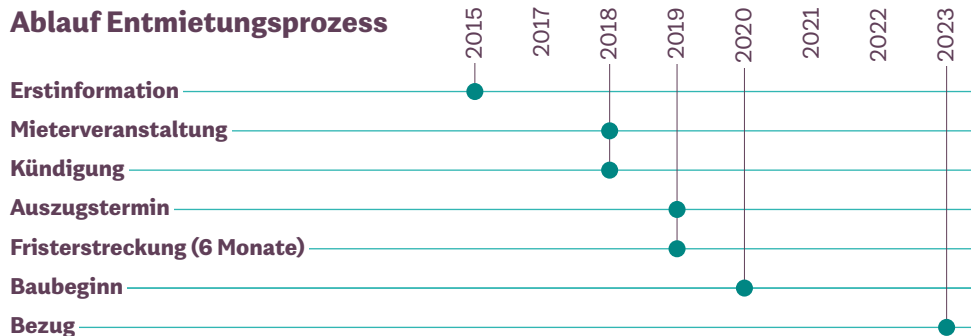
Mietrecht

- Ab 2015 wurden nur noch befristete Mietverträge mit einer Information zum Abbruchprojekt ausgestellt.
- 6 Mieter beantragten bei der Schlichtungsbehörde eine Verlängerung des Mietvertrags.
- Die Eigentümerin bot den Mietern die Möglichkeit, bis zu zwei Monate vor Beginn der Arbeiten in der Wohnung zu bleiben.
- Fast kein Mieter blieb bis zum Ende der Verlängerungsfrist.

Unterstützungsmassnahmen

- Angebote für Ersatzobjekte bei der Pensimo Gruppe oder in weiteren Gebäuden, die von der Régimo Genève verwaltet werden.

Ablauf Entmietungsprozess



- Kontaktaufnahme mit Fachstellen für Wohnen («services du logement») in diversen Gemeinden im Kanton Genf.
- Unterstützung und Begleitung von Wohnungsbewerbungen bei anderen Wohnungsanbietern.
- Rückkehrmöglichkeit in den Neubau mit Vermietungsvorrang.

Ersatzobjekte

- Angebot von Ersatzobjekten im Kanton Genf im eigenen Portfolio und bei Dritteigentümern.
- Im Durchschnitt wurde das 3. Angebot angenommen.
- Rund 50% der Wohnungen sind über die normale Mieterfluktuation frei geworden.
- Fast 30 leere Wohneinheiten wurden gemeinnützigen Organisationen vermietet («La Carte Blanche», «Toit pour Tous»).
- Das fehlende Angebot von Familienwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für Personen mit begrenzten finanziellen Mitteln war eine Herausforderung.
- Die letzten 3–4 Mieter sind im Sommer 2020 ausgezogen.
- Voraussichtliche Anzahl Rückkehrer: 10–20

Besonderheiten/Härtefälle

- Um Hausbesetzungen zu vermeiden, wurden für leerstehende Wohnungen Darlehensverträge mit gemeinnützigen Organisationen geschlossen und Unterkünfte für die Polizeiausbildung zur Verfügung gestellt.
- 5 Fälle erforderten eine Sonderbehandlung mit einer individuellen Unterstützung durch die Caritas bei der Organisation und Umsetzung des Umzugs.
- 2 Mieter blieben bis zum letzten Tag in der Wohnung.

Beurteilung des Vorgehens

- Die Gespräche mit den Mietern, der Gemeinde und den gemeinnützigen Organi-

- sationen wurden während des gesamten Prozesses von denselben vier Personen bei Turidomus und Régimo Genève geführt.
- Die hohe personelle Stabilität führte dazu, dass jeder Einzelfall konsistent und vorausschauend behandelt werden konnte und passende Massnahmen umgesetzt werden konnten.
- Die Verbundenheit mit der Nachbarschaft und der Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen in Genf erschwerten es, Mieter zu einem Umzug zu bewegen.
- Es mussten viele Massnahmen ergriffen werden, um leergewordene Gebäude und Wohnungen zu sichern (Unfallgefahr, Diebstahl, Feuer, Hausbesetzer).
- Der erfolgreiche Prozess geht zu einem grossen Teil auf den engen Austausch und die gemeinsame Lösungsfindung zwischen der Eigentümerin und dem Management zurück.
- Zum Schluss konnte für alle Mieter ein Ersatzobjekt gefunden und der Bau Ende 2020 gestartet werden.



Weiterführende Informationen

Links

www.pensimo.ch

www.regimo.ch

www.toitpourtous.org

lacarteblanche.ch

Flyer «Orientierungsrahmen»

www.svit-zuerich.ch/entmietungsprozesse

Weiterbildung

Auf Anfrage bei svit-zuerich@svit.ch

Impressum: Dieser Flyer ist ein Produkt des Runden Tisches «ImmoSenior». Er ist im Auftrag der Age-Stiftung und des SVIT Zürichs entstanden.
Inhalt: Zimraum GmbH. Gestaltung: anamorph.ch
Kontakt für Fragen und Anliegen: svit-zuerich@svit.ch
Datum: Januar 2022

Beispiel «Langgrüt»

Entmietungsprozesse sind für alle beteiligten Akteure anspruchsvoll. Wohnungseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen müssen für jeden Fall individuell festlegen, wie Mieter informiert und Dienstleister einbezogen werden.



Wohnsiedlung

Eigentümerin

GBL – Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Liegenschaftsverwaltung

Wird Inhouse gemacht.

Portfolio

1'642 Wohnungen,
davon 922 in Albisrieden

Siedlung

Stadt Zürich, Langgrüt, Albisrieden

Wohnungen in der Siedlung

Vorher: 190 Wohnungen;
Neu: 280 Wohnungen

Mieterstruktur im Altbau

Hoher Anteil Senioren, lange Mietverhältnisse, unterbelegte Wohnungen.

Neubau

Barrierefreie 3.5-Zimmer-Eco sind mit Ergänzungsleistungen bezahlbar.

Kommunikation

- Schriftliche Ankündigung einer Machbarkeitsstudie (2018).
- Information zur Entscheidung Ersatzneubau in der Reihenfolge: Genossenschafter der Siedlung, alle Genossenschafter, Geschäftsbericht, Halbjahresnachricht (2018).
- Anschliessend regelmässige Information im Rahmen der Generalversammlungen, der Geschäftsberichte und auf der Website.
- Keine Medieninformation und keine Medienrezeption.

Mietrecht

- Da bisher alle Mieter ein Umzugsangebot akzeptierten, musste keine Kündigung ausgesprochen werden.
- Nach Statuten und Mietrecht wären weniger Angebote für Ersatzobjekte ausreichend gewesen.

Ablauf Entmietungsprozess



Unterstützungsmassnahmen

- Formular für eine neue Wohnung.
- Interessierte werden auf eine interne Warteliste aufgenommen und erhalten freie Wohnungen.
- Bewirtschafter und die interne Sozialberatung sind Ansprechpersonen.
- Zwölf Monate vor Ablauf der befristeten Verträgen werden 65plus persönlich angesprochen.
- Wenn nötig, werden Umzüge bezahlt, Unterstützungshilfe geleistet oder temporäre Mietzinsreduktionen gewährleistet.

Ersatzobjekte

- Die GBL machte 2 bis 15 Ersatzangebote, bis ein Angebot akzeptiert wurde.
- Zwei Drittel der Mieter wurden intern umplatziert, davon zog ca. ein Drittel in einen Neubau, ein Drittel in ein saniertes Gebäude und ein Drittel in einen Altbau.
- 2018 gab es Interesse an einer Rückkehr. Da keine Vereinbarungen getroffen wurden und der Erstvermietungsprozess noch nicht startete, ist das tatsächliche Interesse noch nicht bekannt.

Besonderheiten/Härtefälle

- Mit dem Ersatzneubau wird der Wohnungsmix im Portfolio optimiert.
- Die Realisierung wird etappiert, um Rochaden zu ermöglichen.
- Bisher gab es bei 2 von 190 Wohnungen finanzielle Härtefälle. Diese erhalten Unterstützung von der Sozialberatung und vom Solifonds.
- Bisher gab es trotz hohem Anteil Senioren keine gesundheitlichen Härtefälle.

Beurteilung des Vorgehens

- Die Bewohner der Siedlung haben die Veränderung überwiegend positiv aufgefasst. Sie waren darauf eingestellt, dass es in Richtung Ersatzneubau geht.
- Für ältere Senioren war es der Moment, sich mit der Wohnform für das Alter auseinanderzusetzen.
- Es bestand ein grosses Vertrauen, dass genügend Zeit für die Veränderung vorhanden ist.



Weiterführende Informationen

Links

www.gbl.ch
www.juwo.ch

Flyer «Orientierungsrahmen»

www.svit-zuerich.ch/entmietungsprozesse

Weiterbildung

Auf Anfrage bei svit-zuerich@svit.ch

Impressum: Dieser Flyer ist ein Produkt des Runden Tisches «ImmoSenior». Er ist im Auftrag der Age-Stiftung und des SVIT Zürichs entstanden.
Inhalt: Zimraum GmbH. Gestaltung: anamorph.ch
Kontakt für Fragen und Anliegen: svit-zuerich@svit.ch
Datum: Januar 2022

Beispiel «Hohl-/Eglistrasse»

Entmietungsprozesse sind für alle beteiligten Akteure anspruchsvoll. Wohnungseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen müssen für jeden Fall individuell festlegen, wie Mieter informiert und Dienstleister einbezogen werden.



Wohnsiedlung

Eigentümerin

Dr. Stephan à Porta-Stiftung

Liegenschaftsverwaltung

Wird Inhouse gemacht.

Portfolio

1'323 preisgünstige Wohnungen in der Stadt Zürich

Siedlung

Stadt Zürich, Hohl-/Eglistrasse

Wohnungen in der Siedlung

Vorher: 199 Wohnungen;
Neu: 148 Wohnungen und ein Pflegeheim.
Insgesamt gibt es im Ersatzneubau mehr Bewohner als im Altbau.

Mieterstruktur im Altbau

Hoher Anteil Senioren und Personen mit tiefen Einkommen.

Kommunikation

- Eigentümerin: Schriftliche Information der Mieter (2013), Kündigungsschreiben (Januar 2018), Informationsveranstaltung (Februar 2018).
- Mieterverband: Der Verband führte nach der Kündigung auf eigene Initiative zwei Veranstaltungen zur Mobilisierung der Mieter durch.
- Medienrezeption: Der Tages Anzeiger informierte sich nach der Kündigung bei der Eigentümerin und verzichtete auf eine Berichterstattung. Ein halbes Jahr später (17. Juli 2018) erfolgte eine negative Berichterstattung ohne konkreten Anlass.

Mietrecht

- 18 Mieter stellten vor der Schlichtungsbehörde Antrag auf Fristerstreckung (bis 4 Jahre).
- Die Stiftung bot auf Vorschlag der Schlichtungsbehörde allen Mietern 1 Jahr Fristerstreckung an.

Ablauf Entmietungsprozess



Unterstützungsmassnahmen

- Anmeldeformular für eine Ersatzwohnung (gleichzeitig zum Kündigungsschreiben).
- Kooperation mit anderen Vermietern für Ersatzobjekte.
- Rückkehrmöglichkeit in den Ersatzneubau.
- Angebot von Ersatzobjekten aus dem eigenen Portfolio.
- Kooperation mit den Sozialen Diensten und der «Beratungsstelle Wohnen im Alter» der Stadt Zürich.
- Gespräche mit älteren Mietern und Lösungsfindung unter Einbezug von Angehörigen.
- Einrichten eines Mieterbüros der Stadt Zürich in einer leeren EG-Wohnung für Beratung der Mieter bei der Neuorientierung und Wohnungssuche.
- Stundenweise Begleitung von Einzelfällen bei der Wohnungssuche und beim Umzug in Kooperation mit der Caritas.

Ersatzobjekte

- Die Stiftung bot jedem Mieter 3–4 Ersatzwohnungen an.
- Im Durchschnitt wurde das dritte Ersatzangebot akzeptiert.
- Ein hoher Anteil der Wohnungen wurde durch Mieterfluktuation (vor Kündigung) frei und konnte dem JUWO vermietet werden.
- Bei der Suche nach Ersatzobjekten waren fehlende Familienwohnungen und günstige Wohnungen für finanzielle Härtefälle eine Herausforderung.
- Bis September 2020 war für alle Mieter eine Lösung gefunden.
- Die Anzahl Rückkehrer ist nicht bekannt, da der Vermietungsprozess für den Neubau noch nicht gestartet ist.

Besonderheiten/Härtefälle

- 9 Pflegefälle, für die eine besondere Lösung gesucht wurde.
- Wenige Mieter blieben bis zum letzten Tag in der Wohnung.
- 2 Mieter nahmen keine Angebote an. Sie mussten zum Schluss (auch auf Empfehlung der Sozialen Dienste der Stadt Zürich) ausgewiesen werden.

Beurteilung des Vorgehens

- Mit den breit abgestützten Unterstützungsangeboten sprach die Stiftung auch viele schwer erreichbare Zielgruppen an.
- Negative Berichterstattung und Ausweisungen konnten trotz vielfältigen Massnahmen nicht verhindert werden.



Weiterführende Informationen

Links

www.aporta-stiftung.ch
www.juwo.ch
www.stadt-zuerich.ch/sd/de/index/stadtleben/bss/Mieterinnenbuero.html

Flyer «Orientierungsrahmen»

www.svit-zuerich.ch/entmietungsprozesse

Weiterbildung

Auf Anfrage bei svit-zuerich@svit.ch

Impressum: Dieser Flyer ist ein Produkt des Runden Tisches «ImmoSenior». Er ist im Auftrag der Age-Stiftung und des SVIT Zürichs entstanden.
Inhalt: Zimraum GmbH. Gestaltung: anamorph.ch
Kontakt für Fragen und Anliegen: svit-zuerich@svit.ch
Datum: Januar 2022

Beispiel «Zürich Albisrieden»

Entmietungsprozesse sind für alle beteiligten Akteure anspruchsvoll. Wohnungseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen müssen für jeden Fall individuell festlegen, wie Mieter informiert und Dienstleister einbezogen werden.



Wohnsiedlung

Eigentümerin

Migros-Pensionskasse MPK

Liegenschaftsverwaltung

Wird Inhouse gemacht.

Portfolio

13'431 Wohnungen, davon ca.
1'400 in der Stadt Zürich

Siedlung

Stadt Zürich, Albisrieden

Wohnungen in der Siedlung

Vorher: 22 Wohnungen;
Neu: 47 Wohnungen, 1 Gastronomiebetrieb

Mieterstruktur im Altbau

Sehr viele langjährige Mietverhältnisse,
starke Altersmischung mit jüngeren
Neumieter.

Kommunikation

- Vorinformation, bevor erste Abklärungen vor Ort vorgenommen wurden.
- Follow-up mit 2 Mieterinformationen.
- Erste Information zum Entscheid, welche Stossrichtung gewählt wird.
- Zweite Information zum Projektverlauf und zur Ankündigung der Kündigung.
- Kündigungsschreiben über 2 Jahre vor Baubeginn mit einer Kündigungsfrist von 2 Jahren.
- Es gab keine Medienberichterstattung zum Prozess.

Mietrecht

- Es gab keine mietrechtlichen Probleme.

Unterstützungsmassnahmen

- Die Mieter erhielten ein Vormietrecht auf Wohnungen im Portfolio der MPK.
- Sie suchten auf der Website der MPK eigenständig nach ausgeschriebenen Wohnungen und bewarben sich mit dem Vormietrecht.

Ersatzobjekte

- Die MPK bietet den Mietern Ersatzobjekte im eigenen Portfolio an.
- Aufgrund der Grösse des Portfolios sind Umzüge auch in der Stadt Zürich mit einer genügend langen Vorlaufzeit möglich.
- Bei Wohnungen, die mindestens ein Jahr bis zum Auszugstermin leer stehen, wird je nach Art und Grösse eine Zwischenvermietung geprüft.

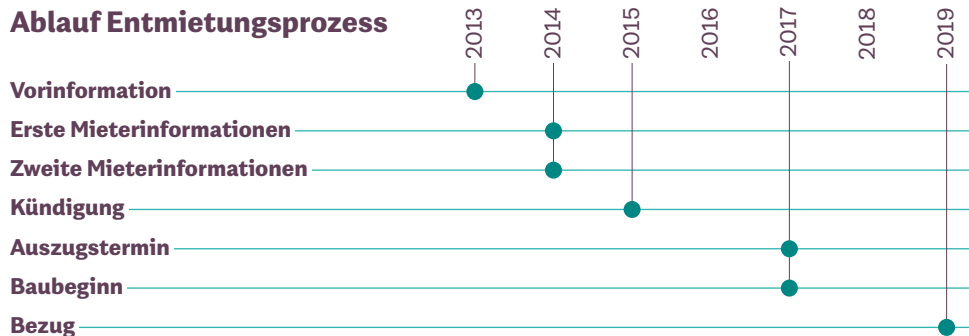
Besonderheiten/Härtefälle

- Keine Besonderheiten oder Härtefälle.
- Kaum Rückkehr in den Neubau

Beurteilung des Vorgehens

- Die MPK legt grundsätzlich mit der eigenen Liegenschaftsverwaltung und Hauswarten vor Ort grossen Wert auf eine gute Mieterbeziehung.
- Die MPK setzt für Entmietungsprozesse Mitarbeitende mit langjähriger Erfahrung und Kenntnis der Mieterschaft ein.
- Die vor Ort anwesenden Hauswarte übernehmen eine wichtige Funktion bei der Vermittlung von Informationen und Begleitung der Mieter.
- Die lange Kündigungszeit entspannt die Wohnungssuche. Viele Mieter bewerben sich eigenständig bei anderen Wohnungsanbietern.
- Bisher gab es bei keinem Entmietungsprozess Einsprachen vor der Schlichtungsbehörde für Mieterstreckungen.

Ablauf Entmietungsprozess



Weiterführende Informationen

Links

www.mpk.ch/immobilien

Flyer «Orientierungsrahmen»

www.svit-zuerich.ch/entmietungsprozesse

Weiterbildung

Auf Anfrage bei svit-zuerich@svit.ch

Impressum: Dieser Flyer ist ein Produkt des Runden Tisches «ImmoSenior». Er ist im Auftrag der Age-Stiftung und des SVIT Zürichs entstanden.
Inhalt: Zimraum GmbH. Gestaltung: anamorph.ch
Kontakt für Fragen und Anliegen: svit-zuerich@svit.ch
Datum: Januar 2022

Beispiel «Vernetzung»

Erneuerungs- und Entmietungsprozesse sind für alle beteiligten Akteure anspruchsvoll, aber nicht immer vermeidbar. Ein zentraler Aspekt für einen möglichst sozialverträglichen Entmietungsprozess sind Ersatzobjekte für die Mieter. Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen können das Angebot mit Kooperationen erweitern.



Portfolio

Ausgangslage

- Der Eigentümer oder die Liegenschaftsverwaltung möchte das Angebot an Ersatzobjekten ausweiten.

Ersatzobjekte

- Wird die Liegenschaftsverwaltung vom Eigentümer selbst gemacht, können Kooperationen mit anderen Eigentümern oder Liegenschaftsverwaltungen gesucht werden.
- Erfolgt die Liegenschaftsverwaltung im Mandat, können Spielräume im verwalteten Portfolio genutzt und/oder weitere Kooperationspartner gesucht werden.
- Alternativ kann der Eigentümer eine (spezialisierte) Liegenschaftsverwaltung mit grösserem Portfolio für den Entmietungsprozess beauftragen.

Ablauf Kooperationsprozess

Suche nach Kooperationspartnern

- Geeignete Kooperationspartner (Eigentümer, Liegenschaftsverwaltungen) haben Wohnungen im Quartier, in der Stadt bzw. Gemeinde oder im Umland des betroffenen Objekts.

Aufbau Kooperationen

- Kooperationspartner werden ab dem Zeitpunkt angesprochen, nachdem der Eigentümer den Entscheid für einen Entmietungsprozess gefällt hat.

Umsetzung Kooperation

- Ersatzobjekte von Kooperationspartnern müssen ab dem Zeitpunkt einsatzbereit sein, wenn Mieter informiert sind und bei der Wohnungssuche unterstützt werden sollen.

Kooperationspartner

Typen von Partnerschaften

- Partner, die Ersatzobjekte für alle Wohnungssuchenden vorschlagen können.
- Partner, die unterstützen können, um Wohnungen in einem bestimmten Segment, für eine bestimmte Zielgruppe oder an einer bestimmten Lage anzubieten.

Mögliche Partner

- Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen, mit denen Kontakte gepflegt werden.
- Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen aus Mitglieder-Netzwerken.
- Kommunale Wohnungseigentümer.
- Anbieter spezifischer Wohnformen oder Wohnungssegmente (z.B. Alterswohnungen,

Familienwohnungen, Betreute Wohnformen, preisgünstige Wohnungen).

Kommunikation

- Start mit Sondierungsgesprächen mit potenziellen Partnern.
- Angebotsplanung mit Kooperationspartnern: Für welche Mieterzielgruppen wird eine Kooperation zu Ersatzobjekten eingegangen.
- Zeitplanung mit Kooperationspartnern: Ab wann sollen Ersatzobjekte einsatzbereit sein.
- Ablaufplanung mit Kooperationspartnern: Wie verlaufen Bewerbungen von Mietern auf Ersatzobjekte.

Besonderheiten/Härtefälle

- Soziale Dienste der Gemeinden übernehmen eine beratende Rolle bei der Suche nach Ersatzwohnungen für finanzielle Härtefälle.
- Soziale Dienste und Gesundheitsdienste übernehmen eine beratende Rolle, wenn es um Lösungen für Mieter geht, für die ein Wechsel in eine betreute Wohnsituation Sinn macht.
- Angehörige können für die Wohnungssuche eingebunden werden.

Beurteilung des Vorgehens

- Viele Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen setzen nur selten Entmietungsprozesse um.
- Die fehlende Routine mit dem komplexen Prozess kann mit erfahrenen Kooperationspartnern abgedefert werden.



Weiterführende Informationen

Flyer «Orientierungsrahmen»

www.svit-zuerich.ch/entmietungsprozesse

Weiterbildung

Auf Anfrage bei svit-zuerich@svit.ch

Impressum: Dieser Flyer ist ein Produkt des Runden Tisches «ImmoSenior». Er ist im Auftrag der Age-Stiftung und des SVIT Zürichs entstanden.
Inhalt: Zimraum GmbH. Gestaltung: anamorph.ch
Kontakt für Fragen und Anliegen: svit-zuerich@svit.ch
Datum: Januar 2022

Beispiel «Umzugsangebot»

Erneuerungs- und Entmietungsprozesse sind für alle beteiligten Akteure anspruchsvoll. Wohnungseigentümer können veränderungswilligen Senioren, mit einem Mietzinsbonus einen Anreiz für einen frühzeitigen und selbstbestimmten Umzug geben.



Portfolio

Angebot

Senioren erhalten beim Umzug in eine kleinere Wohnung einen Rabatt.

Eigentümerinnen

Immobilien Basel-Stadt IBS
Gebäudeversicherung Basel-Stadt
Pensionskasse Basel-Stadt PKBS

Liegenschaftsverwaltung

Das Angebot wird Inhouse von IBS koordiniert.

Portfolio

Pool von ca. 8'000 Wohnungen

Umzugspotenzial

Ca. 800 Wohnungen mit Mietparteien 65plus (10%), davon wohnt ca. ein Drittel in 4- und 5-Zimmerwohnungen

Berechnungsmodell

Berechnung

Der neue Mietzins setzt sich aus der Nettomiete alte Wohnfläche + Nettomiete neue Wohnfläche beim bisherigen m²-Preis der Wohnung durch zwei, zusammen.

Beispiel

Bisherige Wohnung: 100m² für CHF 1'400.–
Neue Wohnung ohne Rabatt: 70m² für CHF 1'458.–
Neue Wohnung mit Rabatt: CHF 1'190.–
($(1'400 + 980)/2$)

Mietvertrag

Die Differenz zur Marktmiete wird im Mietvertrag als Mietzinsreserve (Seniorenrabatt) ausgewiesen.

Effekt

Der tiefe Quadratmeterpreis der grossen Wohnung wird auf die kleinere Wohnfläche transferiert. Die freie Wohnung kann zu Marktpreisen vermietet werden.

Kommunikation

- Medienmitteilung zur Einführung (Juni 2017).
- Brief an die Zielgruppe mit der Einführung (Juni 2017).
- Medienmitteilung und Wiederholungsbrief nach einem Jahr, nachdem die Gebäudeversicherung als weiterer Partner eingestiegen ist (September 2018).

Unterstützungsmassnahmen

- In einem Factsheet für Nutzer sind Informationen zum Angebot, den Vorteilen, dem Mechanismus und den Abläufen enthalten.
- Das erweiterte Factsheet für den internen Gebrauch informiert über die Anforderungen an die Mieter, die Kündigungsfrist, das Mietzinsdepot und den mehrmaligen Gebrauch des Angebots.
- Die Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung geben interessierten Mietern telefonisch Auskunft.
- Weitere Massnahmen, die das Angebot fördern: Vermittlung von Kursen für die Wohnungssuche, Vermittlung von Umzugshilfen.

Ersatzobjekte

- Das Angebot gilt für Mieter, die mindestens 65 Jahre alt sind. Die Wohnfläche der neuen Wohnung muss mindestens 10% kleiner sein als die bisherige Wohnfläche.
- Die Verhältnismässigkeit des Wohnungswechsels muss gegeben sein: Die Differenz zwischen der Miete der bisherigen und der neuen Wohnung darf maximal 25% betragen.
- Interessierte Personen informieren sich auf der Website der Programmpartner über das aktuelle Vermietungsangebot.
- Bei Interesse an einem Objekt füllen sie ein spezielles Anmeldeformular aus und senden es an die Vermieter.
- Je mehr Partner am Programm teilnehmen, desto grösser und interessanter wird das Wohnungsangebot für die Mieter.

Wohnungsmarktkompetenz

- Das Angebot spricht veränderungsbereite Senioren an. Da sich Prioritäten ändern, lohnt es sich, das Angebot regelmässig zu kommunizieren.
- Das Angebot setzt voraus, dass Senioren das ausgeschriebene Wohnungsangebot beobachten, bei Interesse Besichtigungen machen und sich mit dem speziellen Formular auf eine Wohnung bewerben.

Besonderheiten

- Die Berechnung hinter dem Angebot ist für Laien schwer nachvollziehbar. Das Angebot muss deshalb vereinfacht vermittelt werden.
- Mieter mit mangelhaften Deutschkenntnissen sind auf Angehörige angewiesen, die übersetzen können und Ansprechperson für die Verwaltung sind.

Beurteilung des Vorgehens

- Das Angebot fördert den Austausch und das Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer, Liegenschaftsverwaltung und älteren Mietern.
- Das Angebot braucht einige Jahre Anlaufzeit, bis es bei den Mietern bekannt ist und von den Mietern angenommen wird.
- Das Angebot bietet Senioren eine attraktive Möglichkeit, in eine barrierefreie Wohnung umzuziehen und vor weiteren Erneuerungsprozessen geschützt zu sein.
- Das Angebot ist auch dann interessant, wenn der Preis-Transfer weniger grosszügig ausgelegt wird.
- Das Angebot kann auch auf Mieter mit einem festgesetzten Haushaltseinkommen beschränkt werden.
- Das Angebot kann auf die Altersgruppe 55plus gesenkt werden. In diesem Alter steigt die Umzugsbereitschaft.
- Das Angebot lässt sich mit vertretbarem Aufwand in die Systeme der Liegenschaftsverwaltungen integrieren. Wichtig ist die Schulung der Mitarbeitenden.



Weiterführende Informationen

Links

www.immobiliens.ch/themen/engagement-fuer-preisguenstigen-wohnraum

Flyer «Orientierungsrahmen»

www.svit-zuerich.ch/entmietungsprozesse

Weiterbildung

Auf Anfrage bei svit-zuerich@svit.ch

Impressum: Dieser Flyer ist ein Produkt des Runden Tisches «ImmoSenior». Er ist im Auftrag der Age-Stiftung und des SVIT Zürichs entstanden.
Inhalt: Zimraum GmbH. Gestaltung: anamorph.ch
Kontakt für Fragen und Anliegen: svit-zuerich@svit.ch
Datum: Januar 2022