



SICHERES WOHNEN M ALTER EIN ANGEBOT VON IMMOBILIEN BASEL-STADT

1. JULI 2017

Sicheres Wohnen im Alter ist ein Angebot von Immobilien Basel-Stadt an ihre Mieterinnen und Mieter über 65 Jahre.

WORUM GEHT ES?

Unsere langjährigen Mieterinnen und Mieter erleben während der Jahre meist eine Veränderung in der Zusammensetzung ihres Haushalts. Oft wünschen sich die betroffenen Personen einen Wechsel in eine kleinere oder komfortablere Wohnung, finden aber nur schwer eine Alternative, die finanziell im Bereich der alten Wohnung liegt.

Sie sind Mieterin oder Mieter in einer Liegenschaft, die von Immobilien Basel-Stadt bewirtschaftet wird und über 65 Jahre alt? Dann können Sie – falls Sie dies wünschen – aus Ihrer alten Wohnung ausziehen und in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von Immobilien Basel-Stadt umziehen. Dabei profitieren Sie vom tiefen Mietzins Ihrer alten Wohnung, sofern die neue Wohnung mindestens eine 10% kleinere Mietfläche gegenüber der bisherigen Wohnung aufweist.

Immobilien Basel-Stadt bewirtschaftet die Liegenschaften im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt und der Pensionskasse Basel-Stadt. Beide Eigentümerinnen haben beschlossen, Sicheres Wohnen im Alter ab Juli 2017 für ihre Liegenschaften einzuführen.

WESHALB EIN WOHNUNGSWECHSEL?

Der Wohnungswechsel kommt auf alleinigen Wunsch der Mieterinnen und Mieter zustande. Es gibt viele Gründe für den Wunsch, im fortgeschrittenen Alter die Wohnung zu wechseln, denn Menschen im dritten Lebensabschnitt finden sich häufig in veränderten Lebenssituationen wieder:

- Aus gesundheitlichen Gründen wäre ein Lift in der Liegenschaft wünschenswert.
- Die Kinder sind ausgezogen und die ehemalige Familienwohnung ist zu gross geworden für zwei oder auch eine Person.
- Es wäre angenehm, eine Wohnung an einer besser erschlossenen Lage zu beziehen.
- Und viele Gründe mehr

DIE SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Langjährige Mietverträge in Kombination mit dem aktuell historisch tiefen Referenzzinssatz resultieren oft in sehr günstigen Mietzinsen. Bei einem Umzug in eine komfortablere Wohnung liegt der neue Mietzins deshalb in vielen Fällen höher als in der alten Wohnung, auch wenn die neue Wohnung kleiner ist.

Diese Situation führt dazu, dass viele ältere Menschen ihre langjährige Wohnung nicht wechseln. Um Ihnen in dieser Situation eine Alternative zu bieten, hat Immobilien Basel-Stadt das Modell Sicheres Wohnen im Alter ausgearbeitet.

WIE FUNKTIONIERT SICHERES WOHNEN IM ALTER?

SIE MÖCHTEN IN EINE KLEINERE WOHNUNG UMZIEHEN ALS BISHER UND DEN MIETZINS REDUZIEREN?

Beim Umzug in eine kleinere Wohnung, können Sie vom tiefen Nettomietzins Ihrer jetzigen Wohnung profitieren (sofern der normale Vermietungszins nicht tiefer wäre), denn er bildet die Grundlage für die Berechnung für Ihren neuen Nettomietzins. Wie Ihr Mietzins für die neue Wohnung berechnet wird, zeigt das folgende Beispiel.

Berechnungsbeispiel für die Mietzinsberechnung bei Umzug von einer 4.5-Zimmerwohnung (100m²) in eine 3-Zimmerwohnung (70m²):

Bisherige 4.5-Zimmerwohnung von 100 m²

Mietzins pro m ² (jährlich):	Fr. 145.-
Nettomietzins (monatlich):	Fr. 1'208.-
Nebenkosten (monatlich):	Fr. 320.-
Bruttomietzins (monatlich):	Fr. 1'528.-

Neue Wohnung 3-Zimmerwohnung von 70 m²

Berechnungsgrundlage ist der bisheriger Mietzins pro m ² (jährlich):	Fr. 145.-
Nettomietzins bisherige Wohnung (monatlich):	Fr. 1'208.-
Rechnerischer Nettomietzins auf m ² der neuen Wohnung (monatlich):	Fr. 846.-
effektiver Nettomietzins neue Wohnung = Nettomietzins alt plus Nettomietzins neu / 2:	Fr. 1'027.-
Nebenkosten (monatlich):	Fr. 240.-
Bruttomietzins neue Wohnung (monatlich):	Fr. 1'267.-

Die Differenz zum Mietzins bei einer normalen Vermietung wird im Mietvertrag transparent als Mietzinsreserve ausgewiesen, d.h. bei einer allfälligen Senkung des Referenzzinssatzes wird der Mietzinssenkung die Mietzinsreserve entgegen gestellt und es erfolgt keine Senkung des Nettomietzinses.

VORGEHEN

Sie können sich jederzeit auf unserer Website über das aktuelle Vermietungsangebot von Immobilien Basel-Stadt informieren:

www.immobilienbs.ch/miete

Das komplette Vermietungsangebot von Immobilien Basel-Stadt steht Ihnen zur Verfügung und Sie haben gegenüber anderen Interessenten für dieselbe Wohnung Vorrang.

Bei Interesse an einem Objekt füllen Sie bitte das spezielle Anmeldeformular für Sicheres Wohnen im Alter aus und senden es an unsere Vermietung. Das Anmeldeformular finden Sie ebenfalls auf unserer Vermietungsseite unter „Weitere Infos“.

BEDINGUNGEN

Als Mieterin oder Mieter von Immobilien Basel-Stadt können Sie Sicheres Wohnen im Alter unter den folgenden Bedingungen in Anspruch nehmen:

- Der Hauptmieter oder die Hauptmieterin ist älter als 65 Jahre.
- Die neue Wohnung muss mindestens eine 10% kleinere Mietfläche gegenüber der bisherigen Wohnung aufweisen.
- Bei der Wahl der neuen Wohnung **gilt bei 4-Zimmer- und grösseren Wohnungen eine Belegungsvorschrift:**
 - ➔ Mindestanzahl Bewohner = Anzahl Zimmer – 1 (z.B. Mindestens 3 Personen bei einer 4-Zimmerwohnung)
- Die Verhältnismässigkeit des Wohnungswechsels muss gegeben sein, so soll beispielsweise die Differenz zwischen dem Vermietungszins der bisherigen Wohnung und der neuen Wohnung maximal 25% betragen.
- Untermiete ist ausdrücklich ausgeschlossen.
- Ein Wechsel in grössere Wohnungen ist vom Angebot ausgeschlossen.

GÜLTIGKEIT

Das Angebot Sicheres Wohnen im Alter ist gültig ab dem 1. Juli 2017 und als Pilot vorerst auf drei Jahre bis am 30. Juni 2020 befristet. Für Mieterinnen und Mieter, die während der drei Jahre vom Angebot Gebrauch machen, sind die Konditionen bei konkreter Inanspruchnahme des Angebots für das neue Mietverhältnis unbefristet gültig.