

Bericht des Gemeinderats zum Anzug Heinz Oehen und Kons. betreffend sicheres Wohnen im Alter

(überwiesen am 28. September 2017)

1. Anzug

An seiner Sitzung vom 28. September 2017 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Heinz Oehen und Kons. betreffend sicheres Wohnen im Alter überwiesen:

Wortlaut:

"Nach dem Auszug der Kinder oder dem Ableben des Ehepartners überlegen sich zahlreiche Mieter und Hausbesitzer in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Ein wesentlicher Grund, weshalb sie diese Absicht oft nicht umsetzen, ist der, dass die neue, kleinere Wohnung sie teurer zu stehen kommt, als die alte, die sie verlassen möchten.

Jetzt hat Immobilien Basel-Stadt (IBS) auf 1. Juli 2017 ein Modell für sicheres Wohnen im Alter gestartet, mit dem 65-jährigen Mieterinnen und Mietern von Wohnungen im Finanzvermögen des Kantons und der Pensionskasse ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu tieferen Mietzinsen ermöglicht wird.

Dabei soll kein Mieter und keine Mieterin über 65 gezwungen werden, die Wohnung zu wechseln. Aber wenn er/sie wegen des Auszugs der Kinder oder allenfalls wegen eines fehlenden Lifts in der alten Liegenschaft eh eine neue und kleinere Wohnung suchen, sollen sie von günstigeren Mietzinsen profitieren können.

Immobilien Basel-Stadt und die Pensionskasse BS hoffen, dass dadurch mehr grössere Wohnungen für Familien frei werden, die dann zu angepassten Mieten weitervermietet werden können. Damit entsteht eine «Win-win-Situation».

Die Unterzeichnenden bitten den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten, ob

- ein solches Modell auch bei den gemeindeeigenen Wohnungen eingeführt werden könnte.

- er sich vorstellen kann, bei einer Abgabe eines Areals im Baurecht für den Wohnungsbau, auch den Baurechtnehmer (z. B. eine Genossenschaft) zur Übernahme eines entsprechenden Modells zu verpflichten."

sig. Heinz Oehen
Roland Engeler Ohnemus
Matthias Gysel
Martin Leschhorn Strebel
Daniel Liederer
Roland Lötscher

Elisabeth Näf
Dieter Nill
Philipp Ponacz
Regina Rahmen
Franziska Roth-Bräm
Caroline Schachenmann



Hans Rudolf Lüthi
Sasha Mazzotti
Alfred Merz
Christine Mumenthaler

Jürg Sollberger
Andreas Tereh
Daniel Wenk
Andreas Zappalà

2. Bericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist sich der Thematik bewusst, weil aufgrund der Riehener Bevölkerungsstruktur je länger je mehr Einfamilienhäuser frei werden, wenn die betagten Besitzer ihre Liegenschaften altershalber aufgeben wollen oder müssen. Hierbei handelt es sich aber um privates Eigentum, das in der Regel veräussert, oder an die direkten Nachkommen weiter gegeben wird. Damit stellt sich das Problem der Finanzierung einer kleineren Wohneinheit weniger. Viele ehemalige Hausbesitzer kaufen sich entweder eine den veränderten Bedürfnissen angepasste Eigentumswohnung oder leisten sich die Miete einer modernen Mietwohnung, wovon viele in den letzten 5 Jahren in verschiedenen Quartieren Riehens neu gebaut wurden.

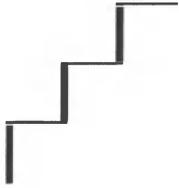
Anders sieht es allenfalls beim Mieterwechsel von einer grossen Wohnung in eine kleinere Einheit aus. Auch hier stellt sich zuerst die Frage, ob es sich in beiden Fällen um eine Mietwohnung des privaten Markts handelt oder ob eine gemeindeeigene Wohnung involviert ist. Dies hat einen Einfluss auf die Vergleichbarkeit der Mietobjekte und deren Preisgestaltung. Wichtige Aspekte sind die Lage der Immobilie, deren allgemeiner Zustand und Ausbaustandard der Wohnungen, das infrastrukturelle Angebot und - nicht zu vergessen - die Nebenkosten.

Die Mieten der gemeindeeigenen Liegenschaften verhalten sich aufgrund der Tatsache, dass die Objekte mehrheitlich einen vergleichbaren Ausbaustandard aufweisen, proportional zur Fläche. Damit differiert der Quadratmeterpreis der Objekte kaum und eine kleine Wohnung ist automatisch günstiger als eine grössere.

Der Gemeinderat beantwortet die Fragen der Anzugsstellenden wie folgt:

1. *Könnte ein solches Modell auch bei gemeindeeigenen Wohnungen eingeführt werden?*

Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen, dass haushälterisch mit dem - gerade in Riehen - begrenzten Wohnraum umgegangen wird und das grössere Mietobjekte effizient, sprich von Familien genutzt werden. Das Immobilienportfolio der Gemeinde Riehen verfügt über rund 330 Mietwohnungen, wobei grosse Wohneinheiten, d. h. Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern einen relativ kleinen Teil am Angebot ausmachen. Zudem sind die Wohnungen tendenziell einfach, sprich zweckmässig und ohne spezielle Komforteinrichtungen ausgestattet. So verfügt zum Beispiel nur ein Teil der Liegenschaften über einen Personenlift. Dies ermöglicht es der Gemeinde, die Wohnungen zu günstigen Konditionen anzubieten, die in der Regel unter dem Marktpreis eines von der Fläche her vergleichbaren Objekts liegen.



Ideale Voraussetzungen also für Mieterinnen und Mieter, die ein limitiertes Budget fürs Wohnen haben. Deshalb liegt die Leerstandsquote der gemeindeeigenen Liegenschaften unter 0,5 % und ist damit faktisch inexistent. Es bestehen teils lange Wartelisten.

Um auch für ältere Menschen, die auf einen gewissen Komfort oder eine adäquate Infrastruktur angewiesen sind, ein Angebot zu haben, besitzt und betreibt die Gemeinde Riehen die Alterssiedlung „Drei Brunnen“ an der Oberdorfstrasse. Dort stehen total 60 Wohnungen in diversen Grössen zur Auswahl. Sie verfügen über ein (limitiertes) Serviceangebot wie Wäschedienst, Siedlungsleitung und ein eigenes kleines Café. In einer solchen Siedlung kommt es naturgemäss eher zu Mieterwechseln, wenn Menschen z. B. aus gesundheitlichen Gründen in eines der umliegenden Pflegeheime umziehen müssen.

Die Gemeinde Riehen ist deshalb - im Gegensatz zu Immobilien Basel-Stadt, die über tausende von Wohnungen verfügen und einen limitierten strategischen Leerstand in Kauf nehmen - nicht oder nur schwer in der Lage, bestehenden Mieterinnen und Mietern innert nützlicher Frist ein kleineres und günstigeres Objekt anzubieten. Mit einer frühzeitigen Anmeldung allfällig Interessierter für eine kleinere Wohneinheit liesse sich aber durchaus eine individuelle mittelfristige Planung realisieren. Dabei sei erwähnt, dass auch beim Modell „Sicheres Wohnen im Alter“ von Immobilien Basel-Stadt keine Garantie für den Wechsel in eine günstigere Wohnung besteht, sondern nur eine „Bevorzugung der angestammten Mieterschaft gegenüber Neumieter“.

2. *Kann sich der Gemeinderat vorstellen, bei einer Abgabe eines Areals im Baurecht für den Wohnungsbau, auch den Baurechtnehmer (z. B. eine Genossenschaft) zur Übernahme eines entsprechenden Modells zu verpflichten?*

Grundsätzlich kommt bei Baurechtsverträgen der Gemeinde der sorgfältig austarierte „partnerschaftliche Baurechtsvertrag“ zur Anwendung, der es den beiden Vertragspartnern ermöglicht, in Relation zur Investition am Erfolg zu partizipieren. Es handelt sich dabei um ein Vertragswerk, das nicht mit projektspezifischen Sonderregelungen und Auflagen verändert werden sollte. Dies verunmöglicht jedoch nicht eine gewisse Einflussnahme der Gemeinde auf das Konzept eines genossenschaftlichen Bauvorhabens. So wurde im Falle der Genossenschaft Vogelbach frühzeitig vereinbart, dass mittelfristig auf der freien benachbarten Parzelle ein Neubau mit sog. „Stöckliwohnungen“ erstellt werden soll, der es den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bei Familienreduktion ermöglichen soll, im gewohnten Umfeld und innerhalb des sozialen Netzwerks in eine kleinere Wohnung umzuziehen, um damit Platz für neue Familien zu machen.

Ausserdem ist üblicherweise in den genossenschaftlichen Mietverträgen Teil der Vereinbarung, dass sich die Grösse der Wohnung aus der Anzahl Personen, zuzüglich eines Raumes berechnet, d. h. eine 3-köpfige Familie kann maximal eine 4-Zimmerwohnung mieten. Diese Regelung gilt auch für Mietwohnungen der Gemeinde Riehen.



Seite 4

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Anzug **abzuschreiben**.

Riehen, 28. August 2018

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hansjörg Wilde'.

Hansjörg Wilde

Der Stv. Generalsekretär:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patrick Breitenstein'.

Patrick Breitenstein