

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.

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.

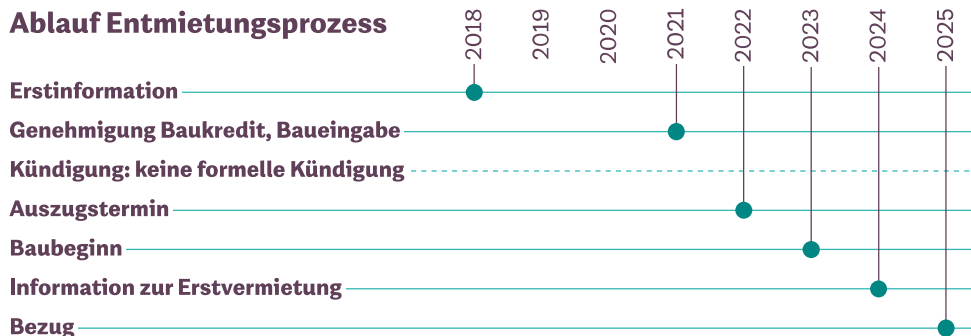
Besonderheiten/Härtefälle

- 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.

Ablauf Entmietungsprozess



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