

Senioren den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern

Gemeinden tragen zur «seniorenfreundlichen» Erneuerung des Gebäudebestands bei, wenn sie bei grossen Erneuerungsprojekten frühzeitig mit Investoren Programme zur Unterstützung bei der Wohnungssuche entwickeln.



Im Ersatzneubau an der Eglistrasse werden am gleichen Ort 69 altersgerechte Studios, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, sechs davon massgeschneidert für Menschen mit Mobilitätsbehinderung, 76 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen, vier Studenten-WG für insgesamt 30 Bewohnerinnen und Bewohner, Musikräume im Untergeschoss, ein Pflegeheim der Stiftung Lighthouse und ein städtischer Kindergarten mit Hort vereint.

Bild: Ken Architekten, Zürich

Der Sanierungszyklus eines Wohngebäudes erstreckt sich über rund 35 Jahre. Am Ende stellt sich der Eigentümer die Frage, ob er das Gebäude gesamtsaniert oder abreißen und ersetzen soll. Der Ersatz spielt jenen Gemeinden in die Hand, die den Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen setzen. Die meisten Mieter fürchten allerdings die Konsequenzen solcher Überlegungen: Grössere Eingriffe erfordern oft einen temporären Umzug oder einen Wegzug. In den Medien häufen sich Berichte über Leerkündigungen, bei denen Mieter im hohen Alter ihre vertraute Umgebung verlassen und sich für die letzten Lebensjahre ein neues Zuhause suchen müssen.

Diese Diskussion fordert nicht nur Eigentümer, sondern auch Gemeinden, die eine «mieterverträgliche» Transformation des Gebäudebestands fördern möchten.

Hilfe bei Leerkündigungen auf Zielgruppen der 65plus ausrichten

Gemäss einer Befragung ergreifen nur knapp zehn Prozent der Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen bei Leerkündigungen keine weiteren Massnahmen als das Kündigungsschreiben. Die meisten bieten Hilfe bei der Wohnungssuche an, und viele kümmern sich auch um die 65plus. Es macht allerdings wenig Sinn, Senioren «in einen Topf zu werfen». Der Handlungsbedarf unterscheidet sich je nach Marktdaptionsgrad, Veränderungsbereitschaft und finanziellen Möglichkeiten der Betroffenen. Wenig Unterstützungsmassnahmen benötigen die Paraten, die also bereits Erfahrung mit der Wohnungssuche haben. Doch auch in dieser Gruppe gibt es Herausforderungen: für finanziell Schwächere, die sich keine Marktmieten leisten können und auf privilegierten Zugang zu preisgünstigen Wohnungen angewiesen

sind, die sie allein kaum finden. Offene Senioren, die lange nicht mehr umgezogen sind, müssen mit Unterstützungsangeboten «fit für den Wohnungsmarkt» gemacht werden. Je nach finanzieller Situation können sie sich Marktpreise leisten oder sind auf einen privilegierten Zugang zu preisgünstigen Wohnungen angewiesen.

Aufwendiger gestalten sich die Massnahmen für Eigentümer und Liegenschaftsverwalter im Umgang mit Überforderten, die eine Vogel-Strauss-Taktik anwenden und so lange untätig bleiben, bis sie kaum mehr Optionen haben. Sie haben entweder keine Angehörigen, die sie bei der Wohnungssuche unterstützen, oder weigern sich, Realitäten ins Auge zu sehen. Bei vielen kommen prekäre Einkommens- und Vermögensverhältnisse hinzu. Da solche Fälle lange unsichtbar bleiben, besteht die grösste Herausforderung darin, sie aufzuspüren.

Anschliessend müssen Überforderte eng begleitet werden.

Schliesslich gibt es Betreuungsfälle. Hier gibt es eingespielte Abläufe und Institutionen, die Umzüge in spezialisierte Wohnformen erleichtern. Handlungsbedarf besteht bei der Identifikation solcher Fälle und bei der Vermittlung an Anbieter für betreutes Wohnen.

Neun Pflegefälle erforderten einen besonderen Umgang.

Zürich hilft mit einem Mieterbüro

Aus den Gesprächen mit der Stadt Zürich ergab sich die Idee eines Mieterbüros. In dem von der Stadt betriebenen Büro liess sich mehr als die Hälfte der marktfernen Mieter bei der Wohnungssuche und beim Umzug beraten. Die Stiftung nahm auch Kontakt mit der Ca-

bestands bei, wenn sie frühzeitig mit Investoren, die grosse Erneuerungsprojekte anpacken, Kontakt aufnehmen. Planungsämter und Bewilligungsbehörden können Konzepte zum Umgang mit Leerkündigungen einfordern. Und soziale Dienste und kommunale Liegenschaftsverwaltungen können Investoren darin unterstützen, den verwundbarsten Zielgruppen angemessene Lösungen anzubieten.



Die Dr. Stephan à Porta-Stiftung zeigt, wie ein Investor im Leerkündigungsfall zielgruppengerechte Massnahmen ergreifen kann. Bereits fünf Jahre vor dem Ersatz vermietete die Stiftung alle frei werdenden Wohnungen an das Jugendwohnnetz. Bild: Hannes Henz, Zürich

Frühzeitig zielgruppengerechte Massnahmen ergreifen

Die Dr. Stephan à Porta-Stiftung zeigt beispielhaft, wie ein Investor im Leerkündigungsfall zielgruppengerechte Massnahmen ergreifen kann. Bereits fünf Jahre vor dem Ersatz einer grossen Siedlung in Zürich vermietete die Stiftung alle frei werdenden Wohnungen an das Jugendwohnnetz. Im Nachhinein zeigte sich, dass mit der normalen Fluktuation die Hälfte der Wohnungen geleert werden konnte. Darunter waren auch diverse Senioren.

Die Kündigungen wurden mit anderthalbjähriger Frist ausgesprochen, so dass viel Zeit zum Suchen blieb. Alle Mieter erhielten ein Anmeldeformular für eine Wohnung in einer anderen À-Porta-Wohnung oder im Ersatzneubau. An einer Informationsveranstaltung wurde umfassend informiert. Alle über 70-jährigen Mieter ging die Stiftung aktiv an. In diesen Fällen suchte sie Lösungen unter Einbezug der Angehörigen. Die Stiftung nahm Kontakt mit den Sozialen Diensten und der Beratungsstelle «Wohnen im Alter» der Stadt Zürich auf.

ritas Care auf und ging mit dieser eine Leistungsvereinbarung für das Angebot «stundenweise Unterstützung» ein. Die Caritas betreute und begleitete Überforderte bei der Wohnungssuche.

Eine Auswertung der Mieterdaten zeigt, dass es unter den Senioren im Vergleich zu den Jüngeren verhältnismässig mehr Personen gab, für die in kurzer Zeit und mit den entsprechenden Unterstützungsangeboten eine Lösung gefunden werden konnte. Senioren waren unter den Marktfernen unterdurchschnittlich vertreten. Sie stellten also seltener nicht lösbare Anforderungen oder lehnten seltener mehr als fünf Angebote ab. Sie waren dafür in der Gruppe der finanziellen Härtefälle und der Überforderten leicht übervertreten. Für fünf Fälle konnte aufgrund der finanziellen Verhältnisse oder des Verhaltens des Mieters bzw. der Mieterin noch keine Lösung gefunden werden.

«Mieterverträgliche» Erneuerung des Gebäudebestands gestalten

Gemeinden tragen zu einer «seniorenfreundlichen» Erneuerung des Gebäude-



Joëlle Zimmerli

Soziologin und Planerin FSU.

Die Autorin untersucht die Anforderungen und Ansprüche, die unterschiedliche Nutzer und Nutzungsformen an die Areal-, Stadt- und Regionalentwicklung stellen.



Neue Studie zur Wohnsituation von Senioren

Die Studie «Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt» präsentiert eine Befragung der Wohnungswirtschaft sowie Fallstudien zum Umgang mit Senioren als bestehende und neue Mieter. Die von diversen Partnern getragene Studie erscheint am 27. Juni 2019 und wird im Rahmen einer Konferenz präsentiert und diskutiert. Anmeldung unter www.swissrei.ch/events, Buchbestellung über zimmerli@zimraum.ch.