

Ältere Personen als Betroffene von Ersatzneubauten



Bild: www.architects.ch

Grenchner Wohntage 2019

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH

7. November 2019, Parktheater Grenchen

Zimraum
Raum + Gesellschaft

Grundlage: Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt

Fallstudie «Pensionierte als Betroffene von Leerkündigungen»



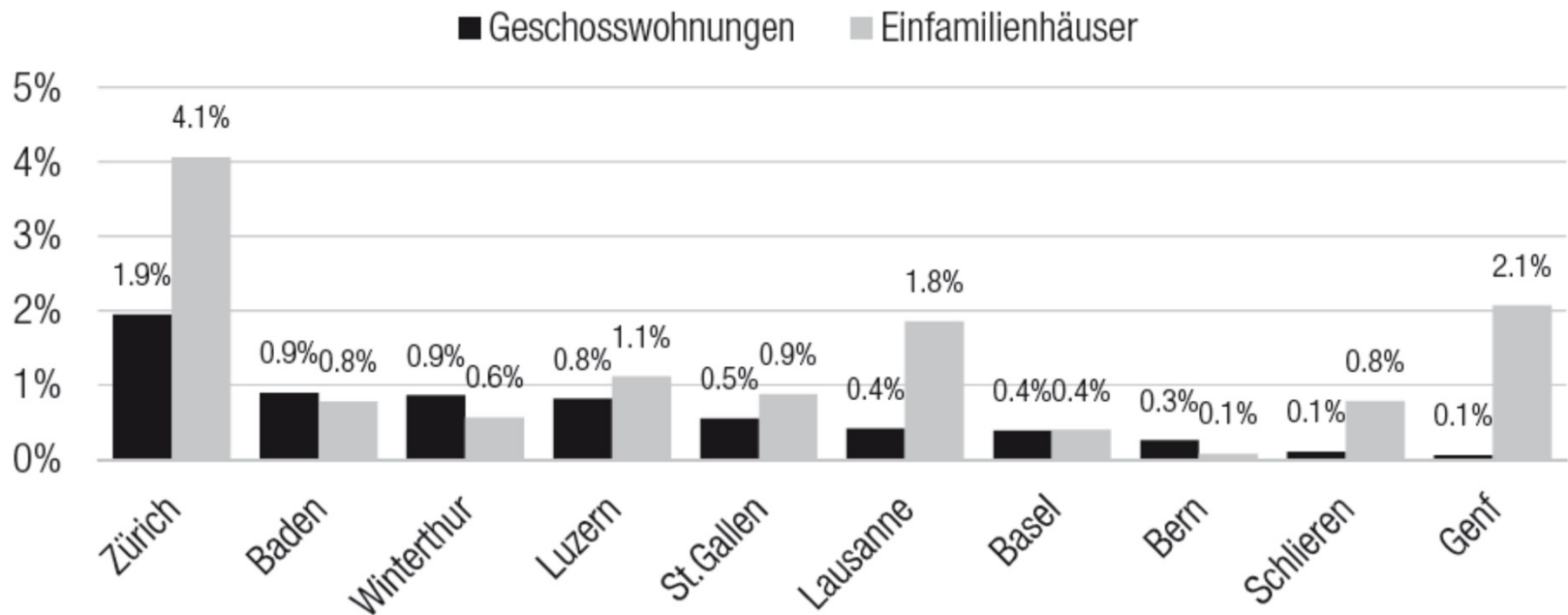
Fallstudie untersucht:

- Folgen der Siedlungsentwicklung nach innen
- Hypothese: Senioren sind aufgrund ihres Alters und der höheren Sesshaftigkeit überdurchschnittlich von Kündigungen wegen Erneuerungen betroffen
- Untersuchung am Beispiel Ersatzneubau (verfügbare Daten)
- Vergleich von 10 Städten

Studie: Joëlle Zimmerli (2019): Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt.
Zürich: SwissREI. Im Buchhandel erhältlich

Erkenntnis 1: Ersatzneubauten sind (noch) kein Massenphänomen

Abbildung 31: Kumulierte Wohnungsabbruchquote 2013 bis Juli 2018, Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser (Daten: BFS, Auswertung: Zimraum)

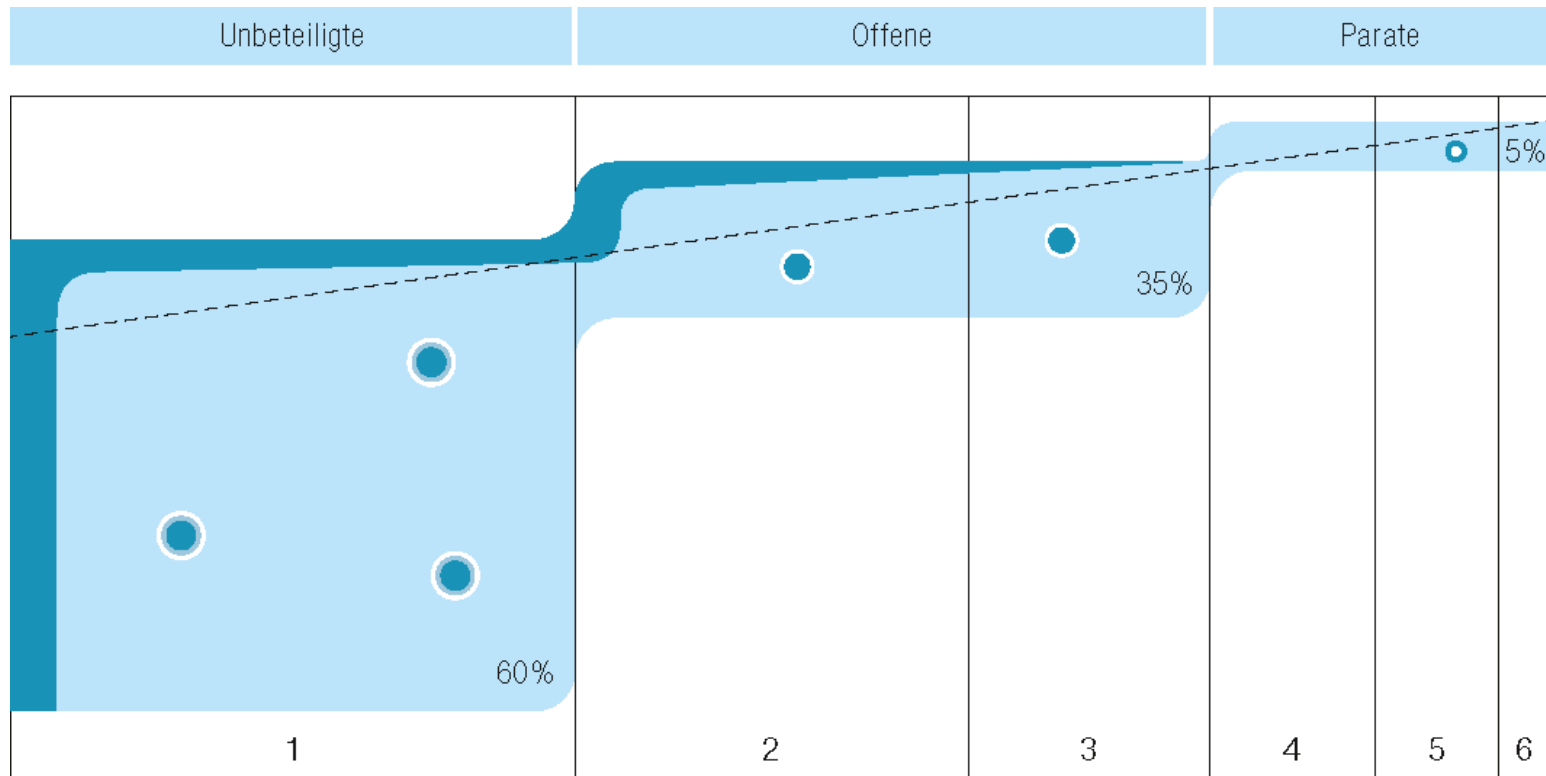


Erkenntnis 2: Senioren sind nicht überdurchschnittlich betroffen

Tabelle 28: Differenz Prozentpunkte zur Bevölkerung, Bewohnerschaft drei Jahre vor dem Abbruch sowie letzte Bewohnerschaft, 2015 bis 2018 (Mehrfamilienhäuser, positive Prozentpunkte grau hervorgehoben)

	<20 Jahre		20–34 Jahre		35–54 Jahre		55–64 Jahre		65–79 Jahre		>=80 Jahre	
	3JvA	Letzte	3JvA	Letzte	3JvA	Letzte	3JvA	Letzte	3JvA	Letzte	3JvA	Letzte
Zürich	-1%	-3%	13%	21%	-7%	-8%	-2%	-3%	-3%	-5%	-2%	0%
Genf	-8%	-7%	15%	12%	-2%	1%	-1%	-2%	-3%	-4%	-1%	-2%
Basel	-5%	-5%	19%	14%	-6%	-2%	-5%	-3%	-3%	-5%	1%	0%
Lausanne	-3%	-2%	7%	7%	-3%	-3%	-1%	-2%	-1%	-1%	0%	1%
Bern	-10%	-6%	18%	18%	-6%	-11%	1%	-2%	-2%	-1%	3%	0%
Winterthur	-5%	-5%	16%	14%	-4%	-2%	-4%	-3%	-4%	-4%	0%	0%
Luzern	0%	-2%	12%	16%	-6%	-3%	0%	-1%	-4%	-6%	-3%	-1%
St.Gallen	0%	2%	8%	4%	0%	2%	0%	-1%	-7%	-6%	0%	0%
Baden	-14%	-14%	4%	0%	-16%	-17%	2%	3%	5%	3%	24%	19%

Bestimmte Zielgruppen unter den Senioren benötigen in solchen Veränderungsprozessen allerdings (wie auch Jüngere) Unterstützung bei der Wohnungssuche



● ○ Ereignis --- Kündigung → Überforderte

1 Gedankenanstoss | 2 Information Wohnungsmarkt | 3 Wohnungssuche
 4 Entscheidungszeit/Vermittlung | 5 Umzugsplanung | 6 Wohnungsangebot

Das Fallbeispiel der Dr. Stephan-à-Porta-Stiftung zeigt, wie auf der strategischen Ebene und mit einem differenzierten Angebot der Veränderungsprozess sozialverträglich gestaltet werden kann

- Erste allgemeine Information ca. 6 Jahre vor der Kündigung
- Kündigung: 1.5 Jahre vor Auszug. Brief mit Einladung zur Informationsveranstaltung und Formular für Wohnungsangebote
- Direkte Gespräche mit 70plus und Angehörigen, bei denen die Vermutung da war, dass eine spezifische Wohnform notwendig ist (Pflege; Betreute Wohnform)
- Für Interessierte: Bis zu 4 Wohnungsangebote aus dem Portfolio der Stiftung, Möglichkeit zur Rückkehr in die neue Siedlung
- Mieterbüro in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich für niederschwellige Information, in der Siedlung eingerichtet
- Begleitangebot durch die Caritas für spezifische Fälle
- Und: Moderate Mietzinse in den Neubauwohnungen

Dabei zeigt sich, dass Senioren etwas häufiger zu den finanziellen Härtefällen zählen, dafür schneller Wohnungsangebote annehmen

Tabelle 32: Übersicht über die Vermittlungsfälle in den Siedlungen Eglistrasse/Hohlstrasse und Kornhaus/Rötelstrasse (Daten: Dr. Stephan à Porta-Stiftung)

	Total	bis 50 Jahre	51 bis 64 Jahre	ab 65 Jahre	Typ
JUWO (Fluktuation)	153 54%				
Zwischenlösungen vor Kündigungen	38 25%				Weitere
Vom Mieter gekündigte Wohnungen	64 42%	34	14	16	Parate
Umsiedlungen	51 33%	20	16	15	Parate
Kein Ersatz nötig	41 14%				
Eigene Lösungen	18 44%	2	13	3	Parate
Untervermietete Wohnungen	6 15%	2	4	0	Weitere
Keine Anmeldung für Ersatzwohnung	10 24%	3	5	2	Überforderte
Nicht lösbare Anforderungen	7 17%	2	3	2	Marktferne
Abgelehnte Angebote	42 15%	21	13	8	Marktferne
Heimübertritte	9 3%	0	2	7	Weitere
Pendent	39 14%				
Fehlende Familienwohnungen	12 31%	5	7	0	Weitere
Problemfälle (Geld, Verhalten, Div.)	16 41%	5	6	5	Härtefälle
Bisher kein passendes Angebot	11 28%	2	9	0	Weitere
Total	284 100%	96 (39%)	92 (37%)	58 (24%)	

Erkenntnisse

- Folgen der baulichen Verdichtung nach innen werden erst langsam spürbar
- Es verschwinden v.a. Wohngelegenheiten für Junge (und Personen mit kleinen Budgets)
- Der grösste Hebel liegt in der langfristigen Bewirtschaftung:
 - Ab Kenntnis der Erneuerung: Fluktuation zugunsten flexibler Mieter nutzen
 - Frühzeitig generell informieren, um Mietern die Entscheidung für ein proaktives Handeln zu ermöglichen
- Ab dem Zeitpunkt der Kündigung:
 - Triage unter Mietern machen: wer ist selbständig, wer braucht Information, wer braucht Begleitung
 - Differenziertes Angebot machen, dabei über die Altersgrenzen hinausgehen
- Rolle der Stadt: Informationen nutzen und bei Grossprojekten Beratung anbieten