

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 22. August 2018

655.

Schriftliche Anfrage von Elisabeth Schoch und Guy Krayenbühl betreffend die Wohnungssituation für ältere Menschen in der Stadt, Einschätzung der Nachfragesteigerung und mögliche Hilfestellungen der Beratungsstelle «Wohnen im Alter» sowie Wartefristen und Wartelisten für städtische Alterswohnung und Kriterien für deren Vergabe

Am 18. April 2018 reichten Gemeinderätin Elisabeth Schoch (FDP) und Gemeinderat Guy Krayenbühl (GLP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2018/162, ein:

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich ist nach wie vor sehr angespannt. Besonders für nicht privilegierte Personen ist die Situation sehr schwierig. Zu diesen nicht privilegierten Personen gehören zunehmend ältere Menschen. Diese haben meist den grössten Teil ihres Lebens in der Stadt Zürich verbracht, werden dann aber aufgrund eines Umbaus, einer Sanierung oder einer anderen Veränderung der Lebenssituation nochmals gezwungen, ein neues Zuhause zu finden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Kann in der Beratungsstelle „Wohnen im Alter“ eine solche Nachfrage-Steigerung festgestellt werden? Wie viele Fälle von „Wohnungsnot“ sind jährlich zu verzeichnen?
2. Ist in den letzten Jahren eine Häufung von „Wohnungsnot“ zu verzeichnen? Wenn ja, worauf ist dies zurück zu führen?
3. Welche Lösungen kann die städtische Beratungsstelle anbieten? Inwiefern werden auch private und gemeinnützige Institutionen berücksichtigt? Bitte um tabellarische Darstellung der „Überweisung“ in Alterszentren privat versus öffentliche/gemeinnützige resp. Alterswohnungen.
4. Wie viele städtische Alterswohnungen stehen zur Verfügung? Gibt es auch ausserhalb der Stiftung für Alterswohnen Alterswohnungen der Stadt Zürich?
5. Gibt es Wartefristen resp. Wartelisten? Wenn ja:
 - a. Wie viele Personen sind auf dieser Liste?
 - b. Wie lange sind die Wartefristen?
 - c. Gibt es eine regelmässige Kommunikation mit den Personen auf der Warteliste? Gibt es Absagen, wenn jemand nicht den Kriterien entspricht (z.B. Lohn, Vermögen)
 - d. Welches ist das Durchschnittsalter der Personen auf der Warteliste?
 - e. Gibt es eine Verpflichtung der Personen auf der Warteliste, dass sie innerhalb der nächsten X Monate einziehen müssen, wenn ein Angebot da ist oder gibt es viele Personen, die sozusagen „auf Vorrat“ mal angemeldet sind? (analog früherer Warteliste bei den Alters- und Pflegezentren)
6. Welche Kriterien werden bei der Vergabe von Alterswohnungen angewendet?
7. In der Broschüre „Wohnen im Alter“ wird genannt, dass bei Mietbeginn „mindestens eine Person über 60 Jahre alt sein muss“. Wie wird dieses Kriterium angewendet? Ist das vor der demografischen Entwicklung noch adäquat?
8. Gibt es im Rahmen von Durchmischungsanforderungen Auflagen an subventionierte und städtische unterstützte Wohnbauträger, wie viele Alterswohnungen geschaffen werden müssen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Beratungsstelle Wohnen im Alter (WiA) informiert sowohl über öffentliche als auch private Wohnangebote für ältere Menschen in der Stadt Zürich. Anmeldungen nimmt sie jedoch nur für die städtischen Alterswohnungen der Stiftung Alterswohnungen (SAW) (Mietbeginn ab 60 Jahren), für städtische Alterszentren (bei Umzugsbereitschaft innert zwölf Monaten) sowie den städtischen Pflegezentren entgegen. Die SAW führt nebst einer Liste für Registrierte und Angemeldete auch eine Dringlichkeitsliste für Personen, denen Obdachlosigkeit droht.

Obdachlosigkeit kann drohen, wenn einer Person gekündigt wird (bei einer Kündigungsfrist unter zwölf Monaten) oder wenn ihre Gesundheit so stark eingeschränkt ist, dass sie nicht mehr selbstständig am alten Ort wohnen kann (z. B. wenn jemand nach einem Sturz nicht mehr Treppen steigen kann). Für Personen, die bei der WiA auf der Dringlichkeitsliste angemeldet sind, ist die Wohnungssituation besonders angespannt. Eine Definition von Wohnungsnot hat die WiA jedoch nicht. Bevor jemand ohne Obdach ist, besteht die Möglichkeit, ältere Personen als Pflegenotfall via Hausarzt, WiA, Gerontologische Beratungsstelle SiL oder andere Stellen sofort aufzunehmen.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Kann in der Beratungsstelle „Wohnen im Alter“ eine solche Nachfrage-Steigerung festgestellt werden? Wie viele Fälle von „Wohnungsnot“ sind jährlich zu verzeichnen?»):

Die folgende Tabelle zeigt die Zahl der Anmeldungen für Plätze in Alterszentren der Stadt Zürich (ASZ) und in städtischen Alterswohnungen der SAW in den letzten zehn bzw. drei Jahren. Da die WiA keine Anmeldungen für private Alterswohnungen und Altersheime entgegennimmt, sind dazu keine Zahlen vorhanden:

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ASZ¹ | | | | | | | | | | | |
| Anmeldungen | | | | | | | | | 332 | 398 | 415 |
| SAW² | | | | | | | | | | | |
| Registrierungen | | | | | | | | | 382 | 404 | 421 |
| Anmeldungen | | | | | | | | | 842 | 909 | 884 |
| Dringlichkeitsliste | | | | | | | | | 191 | 123 | 141 |
| Total SAW | 653 | 972 | 1201 | 1524 | 1627 | 1530 | 1337 | 1308 | 1415 | 1436 | 1446 |

¹⁾ Bei den Anmeldungen für die ASZ handelt es sich um die Anzahl Personen, die sich für dauerhafte Aufenthalte in Alterszentren Standard angemeldet haben. Anmeldungen für Alterszentren mit spezieller Ausrichtung oder von temporären Gästen für befristete Lösungen sind darin nicht enthalten.

²⁾ Bei den Anmeldungen für die SAW handelt es sich um Dossiers. Ein Dossier kann die Anmeldung einer Einzelperson oder eines Paares beinhalten. Für die Alterswohnungen der SAW melden sich im Schnitt rund 25 Prozent Paare an. Die effektive Zahl der angemeldeten Personen ist dementsprechend höher.

Seit 2015 wird in den Alterszentren nur noch eine Liste geführt mit Anmeldungen für den Einzug innert zwölf Monaten. Die Zahl dieser Anmeldungen ist leicht zunehmend.

Die Zahl der Anmeldungen für eine Alterswohnung der SAW hat sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Die vorübergehend sehr hohe Zahl von Neuanmeldungen in den Jahren 2010–2012 ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass das Anmeldealter auf 57 gesenkt wurde. Seither hat sich die Zahl der Anmeldungen auf hohem Niveau mit leichtem Anstieg seit 2015 eingependelt. Die Dringlichkeitsliste wird erst seit 2015 geführt. Der vorübergehende Rückgang im Jahr 2016 ist durch die Einführung strengerer Aufnahmekriterien zu begründen.

Zu Frage 2 («Ist in den letzten Jahren eine Häufung von „Wohnungsnot“ zu verzeichnen? Wenn ja, worauf ist dies zurück zu führen?»):

Die Entwicklung der Wohnungssituation ist in der Antwort zu Frage 1 erläutert.

In der Stadt Zürich werden seit einigen Jahren viele ältere Liegenschaften saniert oder ersetzt. Ältere Liegenschaften sind überproportional von älteren Menschen bewohnt und so sind diese auch besonders von diesen Um- und Neubauten betroffen (vgl. Cornelia Haye, Raumdaten, ETH-Wohnforum 2018). Rund ein Viertel aller Anmeldungen bei der WiA erfolgt wegen einer Wohnungskündigung oder einer Sanierung.

Zu Frage 3 («Welche Lösungen kann die städtische Beratungsstelle anbieten? Inwiefern werden auch private und gemeinnützige Institutionen berücksichtigt? Bitte um tabellarische Darstellung der „Überweisung“ in Alterszentren privat versus öffentliche/gemeinnützige resp. Alterswohnungen.»):

Wie in der Einleitung erläutert, nimmt die WiA nur Anmeldungen für Plätze in städtischen Institutionen entgegen. Eine tabellarische Gegenüberstellung von städtischen zu privaten Wohnungsangeboten ist deshalb nicht möglich.

Die WiA bietet im Rahmen ihres bestehenden Auftrags Lösungen an bzw. hilft, die Situation der Wohnungssuchenden zu lindern. So informiert sie über das städtische und private Wohnungsangebot in Zürich, inklusive die wenigen städtischen Angebote ausserhalb der Stadt, Notunterkünfte wie Heilsarmee usw. sowie Alterszentren oder Altersheime, falls ein Umzug in eine stationäre Wohnform angezeigt oder gewünscht ist. Sie berät die Wohnungssuchenden beim Entscheid, welche Lösung angesichts der individuellen Bedürfnisse und des zur Verfügung stehenden Angebots am sinnvollsten ist. Und sie unterstützt die älteren Menschen bei der Wohnungssuche etwa im Internet (Klick 60plus) und mit einem Pilotprojekt für persönliches Coaching bei der Wohnungssuche (uw 60plus).

Zu Frage 4 («Wie viele städtische Alterswohnungen stehen zur Verfügung? Gibt es auch ausserhalb der Stiftung für Alterswohnen Alterswohnungen der Stadt Zürich?»):

Die Stiftung Alterswohnungen (SAW) stellt 2011 städtische Wohnungen in Zürich zur Verfügung (Stand: 31. Dezember 2017), in denen 2215 Menschen über 60 Jahre leben. Es gibt keine weiteren städtischen Alterswohnungen. Auch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich vermietet Wohnungen an alte Menschen, kennt aber keine speziell definierte Kategorie «Alterswohnungen». Ende 2016 lebten in städtischen Wohnsiedlungen knapp 2000 Personen, die 65 Jahre alt und älter waren.

Weiter gibt es zahlreiche private Alterswohnungen in der Stadt. Anbieter sind gemeinnützige und gewinnorientierte Trägerschaften wie z. B. Wohnbaugenossenschaften, kirchliche Stiftungen, gewinnorientierte AG. Die WiA verfügt über eine Liste mit weiterführenden Informationen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Private Anbieter sind nicht verpflichtet, ihr Angebot der WiA mitzuteilen.

Zu Frage 5 («Gibt es Wartefristen resp. Wartelisten? Wenn ja:

Ja, es gibt Listen und Fristen für die Anmeldung (siehe Einleitung).

a) Wie viele Personen sind auf dieser Liste?

Siehe Tabelle unter Frage 1.

b) Wie lange sind die Wartefristen?

Die Wartefristen bei der SAW sind unterschiedlich, je nach Siedlung. Sie liegen zwischen 2 (Espenhof) und 7,3 Jahren (Friesenberg).

- Durchschnittliche Wartefrist Anmeldeleiste: 4,5 Jahre
- Durchschnittliche Wartefrist Dringlichkeitsleiste: 6 Monate

c) Gibt es eine regelmässige Kommunikation mit den Personen auf der Warteliste? Gibt es Absagen, wenn jemand nicht den Kriterien entspricht (z. B. Lohn, Vermögen)

Bei frei werdenden Wohnungen wird in einem ersten Schritt die Dringlichkeitsleiste überprüft. Die Personen auf der Dringlichkeitsleiste haben Vorrang, sind jedoch verpflichtet, jede ihnen angebotene Wohnung anzunehmen, unabhängig von der Siedlung und Wohnungsgrösse (Einzelpersonen haben Anspruch auf eine 1- oder 1^{1/2}-Zimmer-Wohnung und Paare auf mindestens eine 2-Zimmer-Wohnung).

Findet sich keine geeignete Mieterschaft unter den Personen auf der Dringlichkeitsleiste, wird mit den Personen auf der Anmeldeleiste Kontakt aufgenommen, in der Reihenfolge der Anmeldungen für die jeweilige Siedlung.

Im Übrigen sucht die WiA den Kontakt mit den Personen auf der Anmeldeleiste nicht aktiv. Es melden sich aber immer wieder Wartende wegen unterschiedlichster Anliegen. Wenn die WiA Kenntnis hat, dass sich die Lebenssituation von Wartenden verändert, wird gegebenenfalls

überprüft, ob die Voraussetzungen noch gegeben sind und eine Wohnung der SAW noch das geeignete Angebot ist.

d) Welches ist das Durchschnittsalter der Personen auf der Warteliste?

Am 31. Dezember 2017 war das Durchschnittsalter der angemeldeten Personen bei der SAW wie folgt:

- Liste Registrierte: 73,8 Jahre
- Liste Angemeldete: 71,8 Jahre
- Dringlichkeitsliste: 65,6 Jahre
- Durchschnitt alle: 72,7 Jahre

e) Gibt es eine Verpflichtung der Personen auf der Warteliste, dass sie innerhalb der nächsten X Monate einziehen müssen, wenn ein Angebot da ist oder gibt es viele Personen, die sozusagen „auf Vorrat“ mal angemeldet sind? (analog früherer Warteliste bei den Alters- und Pflegezentren)»:

Nein, es besteht keine Verpflichtung, das nächste Angebot für eine Alterswohnung der SAW anzunehmen. Nach drei ausgeschlagenen Angeboten werden diese Personen jedoch von der Anmeldeliste auf die Registriertenliste umgeteilt und von der SAW bei frei werdenden Wohnungen nicht mehr aktiv kontaktiert. Falls sie sich wieder für eine Wohnung interessieren, müssen sie sich erneut über die WiA anmelden.

Zu Frage 6 («Welche Kriterien werden bei der Vergabe von Alterswohnungen angewendet?»):

Die Voraussetzungen für die Vermietung einer Wohnung der SAW sind in den Stiftungsstatuten und in den Vermietungsgrundsätzen geregelt. Nebst dem Mindestalter von 60 Jahren und dem zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich ist die Wohnfähigkeit ein wichtiges Kriterium. Die Interessentinnen und Interessenten müssen z. B. in der Lage sein, selbstständig einen eigenen Haushalt zu führen und sich in die Gemeinschaft eines Mehrfamilienhauses einfügen. Für freitragende Wohnungen gibt es keine finanziellen Auflagen. Für die Miete einer subventionierten Wohnung sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse ausschlaggebend.

Zu Frage 7 («In der Broschüre „Wohnen im Alter“ wird genannt, dass bei Mietbeginn „mindestens eine Person über 60 Jahre alt sein muss“. Wie wird dieses Kriterium angewendet? Ist das vor der demografischen Entwicklung noch adäquat?»):

Ja, dieses Kriterium wird so angewendet. Die SAW prüft derzeit eine Anhebung des Eintrittsalters.

Zu Frage 8 («Gibt es im Rahmen von Durchmischungsanforderungen Auflagen an subventionierte und städtische unterstützte Wohnbauträger, wie viele Alterswohnungen geschaffen werden müssen?»):

Im Rahmen von Subventionsgeschäften gibt es keine Durchmischungsanforderungen. Die differenzierten Subventionskategorien «Familienwohnungen» und «Alterswohnungen» sind mit der 2005 erfolgten Revision der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) abgeschafft worden. Gleichwohl ergibt sich durch einen ausgewogenen Wohnungsmix jeweils ein beachtlicher Anteil von Wohnungen, die für ältere Einzelpersonen oder Paare geeignet sind (1^{1/2}- bis 3-Zimmer-Wohnungen). Auch ohne die explizite Subventionskategorie ergibt sich somit für die private gemeinnützige Wohnbauträgerschaft genügend Spielraum für eine angemessene Altersdurchmischung.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti