

Pensionierte auf Wohnungssuche

Die Zahl der Pensionierten mit tiefen Einkommen nimmt in den nächsten Jahren ab. Dennoch entspannt sich die Wohnungssuche kaum. Grund dafür sind strukturelle Herausforderungen: das Verschwinden und die Vergabepraxis günstiger Wohnungen.

Wären Sie bereit, Ihre Vermietungsziele so anzupassen, dass günstige Bestandswohnungen an Personen vermietet werden, welche nachweislich über ein geringes Einkommen verfügen?
Vorausgesetzt, die Person kann den Mietzins tragen bzw. verfügt über eine Mietzinsgarantie.

	Institut. Eigentümer	Genossenschaft	Öffentliche Hand	Privateigentümer	Stiftungen	Entwickler	Liegensch./ Verm.
Ja	74%	80%	74%	64%	68%	68%	72%
Nein	15%	10%	0%	36%	10%	10%	0%
Weiss nicht	11%	10%	26%	0%	23%	23%	28%
Total Befragte	65	53	41	19	11	40	18



JOËLLE ZIMMERLI*

NACHFRAGEENTWICKLUNG AM BEISPIEL DER STADT WINTERTHUR. Die Babyboomer prägen in den nächsten zehn Jahren die Pensionierten auf dem Wohnungsmarkt. Als mobile, zuverlässige, wohlständige und selbstbewusste Generation sind sie willkommene Mieterinnen und Mieter. Mit der Individualisierung der Lebensstile und mehr Scheidungen im Alter werden künftig mehr Ältere für sich alleine eine Wohnung suchen. Unklar ist, wie sich in diesem

» Die älteren Wohnungssuchenden stehen einem schrumpfenden preisgünstigen Wohnungsangebot sowie einer sehr grossen Konkurrenz von jüngeren Alten gegenüber.«

Zusammenhang die Zahl der Wohnungssuchenden mit geringen finanziellen Mitteln entwickelt, in welchem Verhältnis die Zahl zum Wohnungsangebot im preisgünstigen Segment steht und wie Liegenschaftsverwaltungen mit älteren Wohnungsbewerbern umgehen.

Eine kürzlich erschienene Fallstudie untersucht am Beispiel der Stadt Winterthur, wie sich die Zahl der Pensionier-

ten mit steuerbaren Einkommen unter 36 000 CHF in den nächsten zehn Jahren entwickeln wird. Personen in diesem Einkommenssegment können sich ohne Unterstützung eine Wohnung für maximal tausend Franken leisten. Die Ergebnisse zeigen, dass diese Einkommensgruppe mit dem Sterben der armen alten Generation sowie dem Nachrücken der wohlhabenderen jüngeren Generation kleiner wird (Zimmerli, 2017b).

Entscheidend für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die Zahl der Wohnungssuchenden aus dieser Einkommensgruppe. Aufgrund der heutigen Wohnmobilität von Pensionierten sowie basierend auf Annahmen zur künftigen Wohnmobilität geht die Studienautorin davon aus, dass jährlich etwa sechs Prozent der Geringbemittelten in Winterthur auf Wohnungssuche sein werden. Dies entspricht etwa 170 bis 190 Personen. Dieser Zahl steht allerdings ein Vielfaches an jüngeren Wohnungssuchenden im selben Preissegment gegenüber.

Dass der Wohnungsmarkt nicht auf diese Nachfrage vorbereitet ist, erahnt man angesichts der Entwicklung der inserierten Mietwohnungen im preisgünstigen Segment. So hat sich die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen unter tausend Franken in der Stadt Winterthur in den letzten zehn

Jahren deutlich verringert (Abbildung 1). Auch wenn der Anteil finanzschwacher Pensionierter in der Stadt Winterthur also sinken wird, stehen die älteren Wohnungssuchenden einem schrumpfenden preisgünstigen Wohnungsangebot sowie einer sehr grossen Konkurrenz im jüngeren Alter gegenüber.

Neben einem grösseren Angebot an günstigen Wohnung ist es also zentral, dass die wenigen inserierten günstigen Wohnungen tatsächlich an Personen vermietet werden, die über sehr wenige Mittel verfügen. Es stellt sich also die Frage, nach welchen Kriterien solche Wohnungen vermietet werden. Denn mit den Vermietungszielen können Wohnungsanbieter die Vergabe steuern.

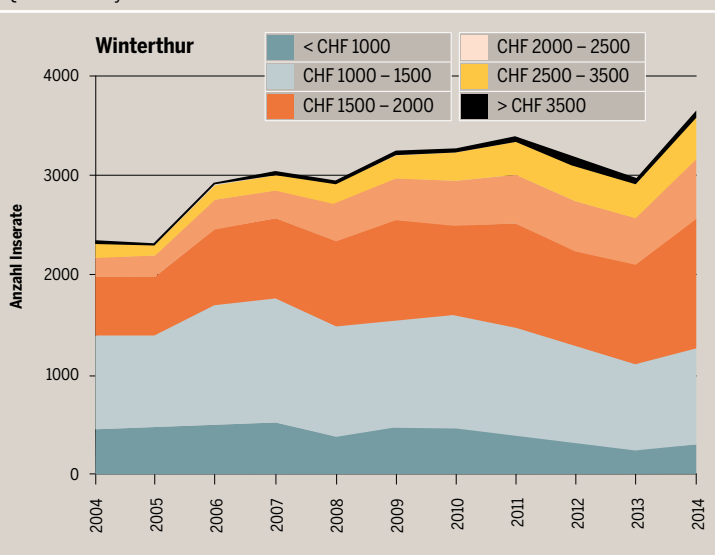
HOHE BEREITSCHAFT AUF DER ZIEL-EBENE.

Eine Befragung von Eigentümern und Liegenschaftsverwaltungen aus dem Jahr 2016 zeigt, dass ein Grossteil bei der Vergabe von günstigen Wohnungen bereits bestimmte Vermietungsziele verfolgt (Zimmerli & Schmidiger, 2016). Ein Viertel der Befragten vermietet günstigen Wohnraum bewusst an Personen mit tiefen Einkommen. Andere vergeben ihn an bestimmte Gruppen wie Familien, Alleinerziehende oder Studierende. Wird der Anteil «sozialer Ziele» nach Eigentümertyp betrachtet, so wählen die befragten Genossenschaften ihre Mieterinnen und



ENTWICKLUNG DER INSERierten MIETWOHNUNGEN NACH PREISSEGMENT

Quelle: Meta-Sys Adscan



Mieter für günstige Wohnungen grossmehrfach nach solchen Zielen aus. Privateigentümer stehen mit ihrem «sozialen Gewissen» an zweiter Stelle: Bei ihnen mischen sich 44% soziale Ziele unter die Vermietungsziele. Bei der öffentlichen Hand und institutionellen Eigentümern ist der Anteil mit je einem Drittel etwas geringer.

Ein Jahr später wurden Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen zu ihrer Bereitschaft befragt, die Vermietungsziele für günstigen Wohnraum zugunsten finanziell benachteiligter Personen anzupassen. Die Antworten zeigen einen sehr hohen Rückhalt für diese Zielvorgabe (Tabelle 1), vorausgesetzt, die Solvenz der Person ist gegeben (Zimmerli, 2017a).

Wohnungsanbieter aller Couleur sind auf der Zielebene also bereit, die Verteilung von günstigem Wohnraum zu optimieren und damit zur Entschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt beizutragen. Fraglich bleibt, wie sich diese strategischen Überlegungen des Managements auf der operativen Ebene der Bewirtschafter umsetzen lassen.

VERMIETUNG GÜNSTIGER WOHNUNGEN IM PRAKTIKTEST. Den Praktikertest macht Pro Senectute mit einem Pilotprojekt seit rund anderthalb Jahren. Der Pilot wird von der Aktionsgruppe SVIT Senior Zürich unterstützt. Erkenntnisse daraus wurden kürz-

lich in einer Studie veröffentlicht (Hoffmann, 2017). Mit dem Projekt unterstützen pensionierte Mitglieder des SVIT Zürich 60- bis 90-jährige finanziell schwache Personen auf der Wohnungssuche im Raum Zürich. Die begleiteten Personen sind, alleine auf sich gestellt, von der Situation überfordert: Da sie lange nicht umgezogen sind, fehlen ihnen Erfahrungen mit dem Wohnungsmarkt.

Aus Unwissen verpassen sie auch die Einsprachefrist für Mieterstreckung, um sich mehr Zeit für die Suche zu schaffen. Sie haben wenig Kompetenz im Umgang mit dem Internet und verfügen über zu wenig Wissen, um ein korrekt vollständiges Bewerbungsdossier mit Empfehlungsschreiben der Verwaltung zusammenzustellen.

Die SVIT-Coaches bringen im Rahmen der freiwilligen Tätigkeit ihre Berufserfahrung ein und nutzen ihre langjährigen Beziehungen zu Liegenschaftsverwaltungen (Hoffmann, 2017). Ein Jahr Erfahrung zeigt, dass selbst für diese gut vernetzten Coaches im Durchschnitt rund 50 bis 80 Stunden Arbeit notwendig sind, um eine Wohnung erfolgreich zu vermitteln.

Der SVIT Zürich zieht aus den Erfahrungen mit dem Pilotprojekt den Schluss, bei den Bewirtschaftern anzusetzen. Diese entscheiden auf der operativen Ebene über die Wohnungsvergabe. Aus diesem Grund bietet der Verband in Zusammenar-

beit mit Pro Senectute regelmässig Schulungen zum Umgang mit älteren Menschen als Wohnungsbewerbende an. Als weiteres Ziel hat sich der SVIT Zürich die stärkere Vernetzung mit Liegenschaftsverwaltungen sowie die Sensibilisierung der Entscheidungsträger vorgenommen, preisgünstige Wohnungen bewusster an echte Härtefälle zu vermieten.

EFFEKTIVER ANSATZ FÜR EINE ENTSPANNUNG DER SITUATION. Die Vermietung günstiger Wohnungen an Personen mit wenigen Mitteln ist ein effektiver Ansatz zur Entspannung des strukturellen Problems auf dem Wohnungsmarkt. Starke Signale auf der Managementebene sind dabei ebenso notwendig wie eine Verhaltensanpassung der Bewirtschafter auf der operativen Ebene.

STUDIE «DEMOGRAFIE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT. BEZAHLBARES WOHNEN IM ALTER»

Die Studie «Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter» ist im April 2017 vom Institut für Finanzdienstleistungen Zug herausgegeben worden. Es handelt sich um den zweiten Band in der Forschungsreihe «Demografie und Wohnungswirtschaft». Die Studie umfasst eine Befragung von rund 440 institutionellen, gemeinnützigen und öffentlichen Eigentümern, Entwicklern und Liegenschaftsverwaltungen. Die befragten Wohnungsanbieter beurteilen darin, wie sie sich auf die zunehmende Zahl älter werdender Mieterinnen und Mieter vorbereiten. Neben der Befragung untersuchen neun Fallstudien die Fragestellung des Bezahlbaren Wohnens im Alter an Praxisbeispielen. Darunter ist auch das Pilotprojekt «Freiwillige unterstützen Seniorinnen und Senioren bei der Wohnungssuche», das von der Aktionsgruppe SVIT Senior Zürich unterstützt wird. Man kann die Studie kann für 90 CHF beim Verlag des IFZ (ifz/hslu.ch) oder auf Amazon bestellen.

Literaturhinweise

– Hoffmann, M. (2017): *Freiwillige unterstützen bei der Wohnungssuche*. In: J. Zimmerli (Hrsg.), *Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter*: 202-211. Zug: IFZ Institut für Finanzdienstleistungen.

– Zimmerli, J. (Hrsg.) (2017a): *Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter*. Zug: Institut für Finanzdienstleistungen.

– Zimmerli, J. (2017b): *Künftige Nachfrage nach günstigem Wohnraum in der Stadt Winterthur*. In: J. Zimmerli (Hrsg.), *Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter*: 72-86. Zug: IFZ Institut für Finanzdienstleistungen.

– Zimmerli, J., & Schmidiger, M. (Hrsg.) (2016). *Demografie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt*. Zug: IFZ Institut für Finanzdienstleistungen.



*DR. JOËLLE ZIMMERLI

Die Autorin führt das Büro Zimraum in Zürich und ist Herausgeberin der Studie «Demografie und Wohnungswirtschaft: Bezahlbares Wohnen im Alter» des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug.