



Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Alter

Modellierung und Empfehlungen für die Stadt Wetzikon

12. Juli 2017

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Wetzikon
Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
Marie-Therese Büsser
Bahnhofstrasse 167
8622 Wetzikon

Autorin

Dr. Joëlle Zimmerli
Zimraum Raum + Gesellschaft
Müllerstr. 48
8004 Zürich
zimmerli@zimraum.ch
www.zimraum.ch
Tel: 044 / 586 43 31

Datum

12. Juli 2017

Inhalt

| | | |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| 1 | AUSGANGSLAGE | 1 |
| 2 | METHODISCHES VORGEHEN | 2 |
| 3 | FINANZKRAFT | 3 |
| 3.1 | Entwicklungen in den hohen Einkommensklassen | 3 |
| 3.2 | Einkommensentwicklung im tiefsten Segment | 6 |
| 4 | WOHNUNGSSUCHE UND WOHNUNGSANGEBOT | 8 |
| 4.1 | Wohnmobilität | 8 |
| 4.2 | Situation auf dem Mietwohnungsmarkt | 9 |
| 4.3 | Freie Wohnungen durch Todesfälle | 11 |
| 5 | ANSÄTZE | 13 |
| 5.1 | Ansatz 1: Alte und neue Genossenschaftswohnungen | 13 |
| 5.2 | Ansatz 2: Anreize bei Sanierungen und Neubau | 14 |
| 5.3 | Ansatz 3: Kooperationen zu Wohnungsvermietung | 15 |
| 6 | EMPFEHLUNGEN | 16 |

1 AUSGANGSLAGE

Mit den Babyboomern tritt eine Generation ins Pensionsalter, die bessere Bildungs- und Lebenshintergründe mitbringt als deren Vorgängergeneration. Unklar ist, wie sich mit dieser Veränderung der Wohlstand entwickelt und die Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Alter beeinflussen wird.

Dieser Frage wird für die Stadt Wetzikon nachgegangen. Ziel ist es, einen Überblick über die Veränderungen zu erhalten und darauf aufbauend Lösungsansätze zu diskutieren.

Untersucht wird die Entwicklung der tiefsten Einkommenskategorien in den nächsten acht Jahren bis 2023. Als Basis wird die künftige Finanzkraft der Pensionierten modelliert und die Zahl der pensionierten Wohnungssuchenden berechnet. Daraus wird die Nachfrage nach günstigen Wohnungen abgeleitet und dem inserierten Wohnungsangebot auf dem Wohnungsmarkt in Wetzikon gegenübergestellt. Im letzten Kapitel werden Ansätze diskutiert, mit denen sich die Stadt für die Zukunft rüsten kann.

2 METHODISCHES VORGEHEN

Um einen Überblick über die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Alter zu erhalten, wird die Finanzkraft der künftigen Pensionierten berechnet. Als Grundlage dienen die steuerbaren Einkommen aus den Bundessteuerdaten für die Jahre 2008 und 2013. Zwischen den Beobachtungsjahren liegen fünf Jahre. Die Daten werden nach 5-Jahres-Kohorten ausgewertet. Damit lässt sich nachvollziehen, wie sich die Finanzkraft in den Alterskohorten in der Vergangenheit entwickelt hat.

Anhand des steuerbaren Einkommens wird die Tragbarkeit der Wohnkosten berechnet. Es wird davon ausgegangen, dass ältere Personen maximal dreissig Prozent ihres Einkommens für die Wohnungsmiete ausgeben. Diverse weitere fixe Lebenshaltungskosten sind mit dem steuerbaren Einkommen bereits abgezogen. Das Vermögen wird nicht in die Tragbarkeit einbezogen.

Das steuerbare Einkommen wird in sechs Kategorien geteilt. In der tiefsten Kategorie sind Personen mit weniger als 36'000 Franken. Diese können sich lediglich Mieten unter 1000 Franken leisten. Personen in der zweitiefsten Einkommenskategorie mit 36'000 bis 55'0000 Franken können sich Mieten von 1000 bis 1500 Franken leisten.

Die Modellierung wird für Steuerpflichtige im Grundtarif und im Tarif für Verheiratete gemacht. Anhand der Steuerdaten kann allerdings nicht nachvollzogen werden, ob Personen im Grundtarif alleine wohnen und damit die Wohnungsmiete alleine bezahlen müssen. Ergebnisse aus einer Befragung zu den Wohnbedürfnissen im Kanton Zürich zeigen aber, dass der Anteil Pensionierter, welcher nicht verheiratet ist und als Paar oder als Wohngemeinschaft in einer Wohnung lebt, eine kleine Minderheit von rund fünf Prozent ausmacht (Zimmerli, 2012). Somit dürften fast alle Pensionierten, die im Grundtarif besteuert werden, auch alleine wohnen und die Miete alleine zahlen.

Tabelle 1: Wohnform von über 65-Jährigen (Daten: Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter, Kanton Zürich 2011, 715 Befragte)

| | 50-65 Jahre | 65-70 Jahre | >70 Jahre |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| Paare im selben Haushalt | | | |
| verheiratet | 49% | 47% | 37% |
| nicht verheiratet | 3% | 2% | 3% |
| Living apart together (zwei Haushalte) | | | |
| verheiratet | 18% | 14% | 15% |
| nicht verheiratet | 2% | 1% | 2% |
| Alleinstehend (allein oder mehrere im Haushalt) | | | |
| Alleinstehend alleine im HH (ein Einkommen) | 18% | 30% | 36% |
| Alleinstehend mit Kind im HH (ein Einkommen) | 2% | 1% | 0% |
| Alleinstehend mit weiteren Personen (mehrere Einkommen) | | | |
| im HH (Verwandte, Bekannte, WG) | 4% | 1% | 1% |
| Nicht bekannt | 4% | 4% | 6% |

Als Basis für die Prognose für die Jahre 2018 und 2023 wird die relative Einkommensverteilung der Kohorte übernommen: die Verteilung bei den 61- bis 65-Jährigen im Jahr 2013 entspricht beispielsweise jener auch jener der 66- bis 70-Jährigen fünf Jahre später im Jahr 2018. Über die Bevölkerungsprognose für die Jahre 2018 und 2023 nach Altersgruppen und die kalkulierte Einkommensverteilung kann die absolute Zahl der Besteuernten in den unterschiedlichen Steuerklassen zurückgerechnet werden.

Auf dieser Basis entsteht ein Gesamtbild über die Entwicklung der Einkommensverhältnisse der Pensionierten über die vergangenen Jahre 2008, 2013 sowie die künftigen Jahre 2018 und 2023.

3 FINANZKRAFT

Die Zahl der steuerpflichtigen Personen im Pensionsalter steigt in Wetzikon bis ins Jahr 2023 aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer sowie des längeren Lebens deutlich an, nämlich von rund 1'400 auf 2'000 Alleinstehende sowie von 980 auf 1'500 Paare. Die Gruppe der Steuerpflichtigen im Pensionsalter nimmt auch im Verhältnis zu den jüngeren Altersgruppen zu. Ihr Anteil steigt von heute rund 19 (Alleinstehende) bzw. 21 Prozent (Verheiratete) auf 23 Prozent (beide, Tabelle 2). Pensionierte werden als Altersgruppe gewichtiger gegenüber den jüngeren Altersgruppen.

Tabelle 2: Veränderung der Anzahl besteuerten Personen im Pensionsalter 2008 bis 2023 (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich)

| | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Anteil Steuerpflichtige im Pensionsalter im Grundtarif | 19% | 19% | 21% | 23% |
| Anzahl | 1'418 | 1'662 | 1'857 | 2'086 |
| Anteil verheiratete Steuerpflichtige im Pensionsalter | 20% | 22% | 21% | 23% |
| Anzahl | 978 | 1'170 | 1'334 | 1'530 |

3.1 Entwicklungen in den hohen Einkommensklassen

Die Ergebnisse zur Entwicklung der Finanzkraft der Pensionierten von 2008 bis 2023 zeigen rückblickend, dass der Wohlstand steigt, sowohl bei den Alleinstehenden als auch bei den Verheirateten.

Sowohl bei den jüngeren Pensionierten als auch bei den über 80-Jährigen, die als Alleinstehende besteuert werden, wächst der Anteil Personen vor allem in der vierthöchsten Einkommenskategorie von 55'000 bis 72'000 Franken deutlich an (Abbildung 1). Diese Personen können sich grundsätzlich Wohnungen für rund 1'500 bis 2'000 Franken leisten.

Bei den jüngeren Pensionierten, welche verheiratet sind, steigt der Anteil ab der dritthöchsten Einkommenskategorie ab 72'000 Franken an (Abbildung 2). Markant ist auch der Anstieg bei Pensionierten mit über 120'000 Franken Einkommen.

Der Wohlstand wächst also in den nächsten zehn Jahren, egal ob alleinstehend oder verheiratet, frisch oder bereits seit längerem im Pensionsalter. Das bedeutet, dass sich ein Grossteil der Pensionierten die Preise auf dem Wohnungsmarkt leisten kann.

Abbildung 1: Veränderung von Anzahl und Anteil Steuerpflichtiger nach Einkommenskategorien 2008 – 2023, Individualbesteuerte (Grundtarif). Linien: relative Veränderung. Säulen: absolute Veränderung (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich)

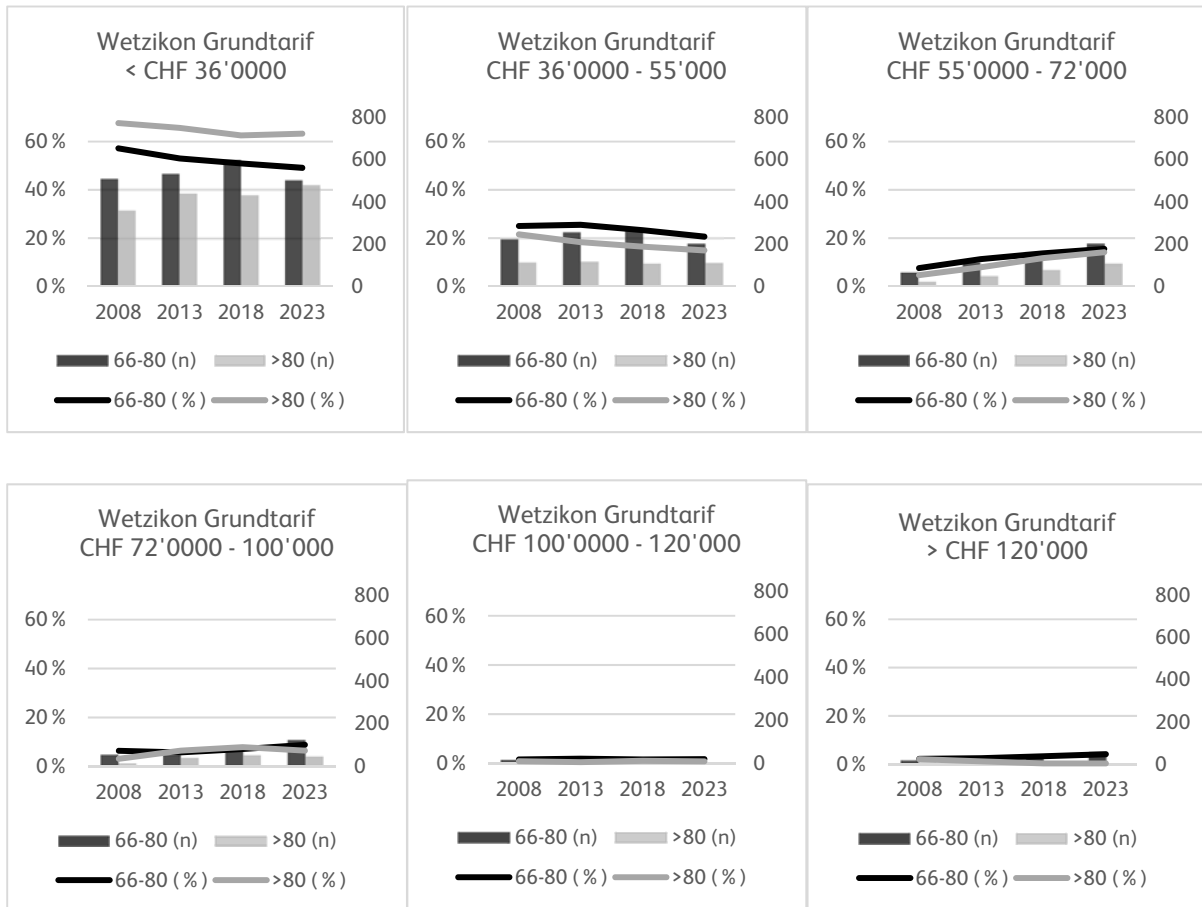
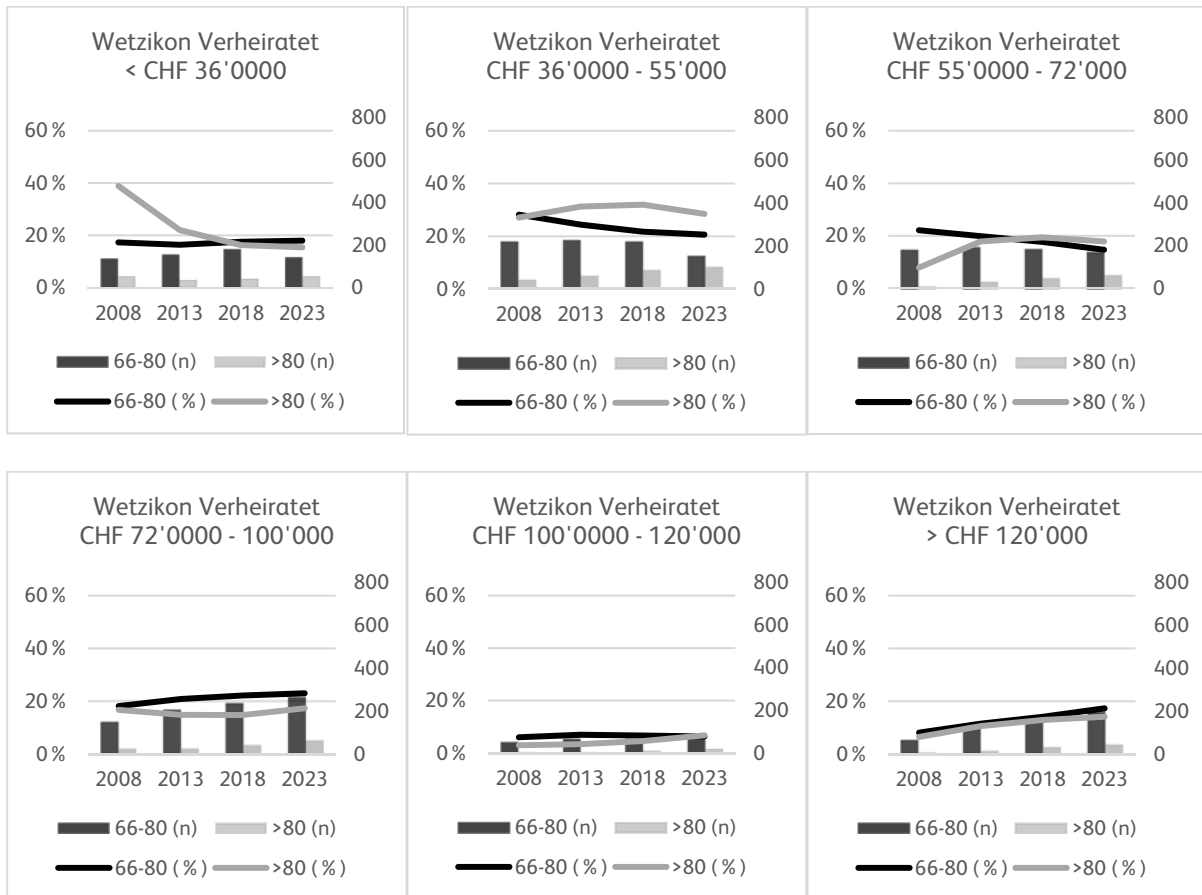


Abbildung 2: Veränderung von Anzahl und Anteil Steuerpflichtiger nach Einkommenskategorien 2008 – 2023, Verheiratete. Linien: relative Veränderung. Säulen: absolute Veränderung (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich)



3.2 Einkommensentwicklung im tiefsten Segment

Entscheidend für die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen unter 1'000 bis 1'500 Franken sind die Entwicklungen in den unteren beiden Einkommenssegmenten.

Auch hier zeigen sich Veränderungen zugunsten eines höheren Wohlstands. Allerdings schlagen sich diese Veränderungen in der Zukunft erst ab 2023 nieder (Tabelle 3 und Tabelle 4). In den nächsten Jahren steigt die Zahl der Pensionierten, die auf günstigen Wohnungen angewiesen sind, zunächst absolut an. Dies hängt damit zusammen, dass eine geburtenstarke Kohorte ins Pensionsalter nachrückt. Bei der wachsenden Zahl handelt es sich allerdings um ein vorübergehendes Phänomen. Von 2018 bis 2023 sinkt die Zahl der ärmsten Pensionierten absolut wieder auf das Niveau von 2008, also von vor zehn Jahren. Dies ist bemerkenswert, da die Bevölkerungsgruppe an sich grösser wird.

Tabelle 3: Entwicklung des steuerbaren Einkommens im Pensionsalter im Zusammenhang mit der tragbaren Miete, Individualbesteuert (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, eigene Berechnung)

| Steuerbares Einkommen | Tragbare Miete (30%) | Individualbesteuert über 66-Jährigen | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------------|------|------|------|
| | | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
| <= CHF 36'000 | CHF < 1000 | 61% | 58% | 56% | 55% |
| | | 507 | 530 | 595 | 500 |
| CHF 36'000-55'000 | CHF 1000 – 1'500 | 24% | 23% | 21% | 18% |
| | | 222 | 255 | 272 | 201 |
| CHF 55'000-72'000 | CHF 1'500 – 1'800 | 6% | 10% | 13% | 15% |
| | | 68 | 113 | 160 | 203 |
| CHF 72'000-100'000 | CHF 1'800 – 2'500 | 5% | 6% | 7% | 8% |
| | | 56 | 57 | 86 | 123 |
| CHF 100'000-120'000 | CHF 2'500 – 3'000 | 1% | 1% | 1% | 1% |
| | | 14 | 19 | 20 | 24 |
| > CHF 120'000 | > CHF 3'000 | 2% | 2% | 2% | 3% |
| | | 31 | 33 | 42 | 61 |

Tabelle 4: Entwicklung des steuerbaren Einkommens im Pensionsalter im Zusammenhang mit der tragbaren Miete, Verheiratete (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, eigene Berechnung)

| Steuerbares Einkommen | Tragbare Miete (30%) | Verheiratet über 66-Jährigen | | | |
|-----------------------|----------------------|------------------------------|------|------|------|
| | | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
| <= CHF 36'000 | CHF < 1000 | 26% | 19% | 17% | 17% |
| | | 139 | 158 | 184 | 145 |
| CHF 36'000-55'000 | CHF 1000 – 1'500 | 28% | 27% | 26% | 24% |
| | | 223 | 231 | 223 | 156 |
| CHF 55'000-72'000 | CHF 1'500 – 1'800 | 16% | 19% | 18% | 16% |
| | | 179 | 193 | 182 | 170 |
| CHF 72'000-100'000 | CHF 1'800 – 2'500 | 18% | 18% | 19% | 21% |
| | | 151 | 206 | 236 | 264 |
| CHF 100'000-120'000 | CHF 2'500 – 3'000 | 5% | 6% | 6% | 7% |
| | | 51 | 66 | 67 | 74 |
| > CHF 120'000 | > CHF 3'000 | 7% | 11% | 14% | 16% |
| | | 69 | 120 | 156 | 200 |

Zusammengefasst können sich im **Jahr 2018** rund

- 600 Alleinstehende sowie
- 190 Paare

keine Wohnung leisten, welche mehr als **1'000 Franken** kostet.

Im **Jahr 2023** reduziert sich diese Zahl auf

- 500 Alleinstehende sowie
- 150 Paare.

Im etwas höheren Preissegment können sich im **Jahr 2018** rund

- 270 Alleinstehende sowie
- 230 Paare

keine Wohnung leisten, welche mehr als **1'500 Franken** kostet.

Im **Jahr 2023** reduziert sich diese Zahl auf

- 200 Alleinstehende sowie
- 160 Paare.

4 WOHNUNGSSUCHE UND WOHNUNGSANGEBOT

Relevant für die Einschätzung der Wohnraumversorgung ist nicht die Zahl der Pensionierten an sich, sondern die Zahl der Wohnungssuchenden. Denn wer bereits (günstig) wohnt, ist versorgt. Wer hingegen nach einer Wohnung sucht, ist auf das Angebot auf dem Wohnungsmarkt angewiesen. Zentral sind also zwei Fragen: Wie hoch ist die Zahl der Pensionierten mit tiefen Einkommen, welche auf Wohnungssuche ist, und wie entwickelt sich die Zahl der älteren Wohnungssuchenden in Zukunft.

4.1 Wohnmobilität

Die erste Frage lässt sich mit der heutigen Umzugsmobilität beantworten. Im Jahr 2016 sind 86 Personen im Alter von mindestens 65 Jahren nach Wetzikon zugezogen (Tabelle 5). Im selben Alterssegment sind auch 65 Personen weggezogen, womit ein positiver Zuzugssaldo von 21 Personen resultiert. Gemessen an der Grösse dieser Altersgruppe in Wetzikon entspricht die Zuzugsquote rund zwei Prozent. Dies ist verglichen mit der Zuzugsquote im selben Alterssegment in der Stadt Winterthur gering. Dort beträgt sie mit vier Prozent das Doppelte. Innerhalb von Wetzikon sind 150 Personen im Alter von mindestens 65 Jahren umgezogen. Dies entspricht einer Umzugsquote von 3.6 Prozent (Tabelle 6). Zusammengefasst haben 236 Personen oder 5.7 Prozent der Bevölkerung über 65 Jahren in Wetzikon eine Wohnung gesucht. Diese Personen haben alleine oder zu zweit gesucht. Insgesamt sind 110 Haushalte – also Wohnungen – von dieser Altersgruppe bezogen worden.

Tabelle 5: Zu-, Weg-, und Umzüge in Wetzikon, 2016, nach Personen und Haushalten (Daten: Stadt Wetzikon)

| Altersklasse | Wegzüge aus Wetzikon | | Zuzüge nach Wetzikon | | Umzüge innerhalb von Wetzikon | | Wohnungssuchende in Wetzikon | |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|-------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|
| | Personen | Haushalte | Personen | Haushalte | Personen | Haushalte | Personen | Haushalte |
| 20 – 34 Jahre | 912 | 645 | 990 | 414 | 534 | 263 | 1524 | 677 |
| 35 – 49 Jahre | 452 | 329 | 436 | 217 | 288 | 185 | 724 | 402 |
| 50 – 64 Jahre | 216 | 167 | 216 | 103 | 151 | 89 | 367 | 192 |
| 65 – 79 Jahre | 62 | 46 | 72 | 41 | 80 | 40 | 152 | 81 |
| 80 plus | 3 | 3 | 14 | 10 | 70 | 19 | 84 | 29 |

Die Zu- und Umzugsmobilität der jüngeren Altersgruppen ist, verglichen mit den über 65-Jährigen, deutlich höher. Sie liegt bei den 50- bis 64-Jährigen bei 7.6 Prozent, bei den 35- bis 49-Jährigen bei 14.1 Prozent und bei den Jungen zwischen 20 und 34 Jahren bei 27 Prozent (Tabelle 6). Diese Quoten liegen über dem zwei- bis fünffachen der über 65-Jährigen. In Wohnungen ausgedrückt sind im Jahr 2016 in Wetzikon 1271 Wohnungen von Personen unter 65 Jahren bezogen worden, gegenüber 110 Wohnungen, die von über 65-Jährigen bezogen wurden. Bei der Wohnungssuche steht also eine Person im Pensionsalter 10 Personen im Erwerbsalter gegenüber.

Tabelle 6: Zu-, Weg-, und Umzugsquote, gemessen am Bevölkerungsstand in Wetzikon, 2016 (Daten: Stadt Wetzikon)

| Altersklasse | Wegzugsquote | Zuzugsquote | Umzugsquote | Zu- und Umzugsquote |
|------------------------------------|--------------|-------------|-------------|---------------------|
| 20 – 34 Jahre | 16.4% | 17.8% | 9.6% | 27.4% |
| 35 – 49 Jahre | 8.8% | 8.5% | 5.6% | 14.1% |
| 50 – 64 Jahre | 4.5% | 4.5% | 3.1% | 7.6% |
| 65 plus | 1.6% | 2.1% | 3.6% | 5.7% |
| <i>Annahme Zukunft 65 plus</i> | | 2.5% | 4.0% | 6.5% |

Was die zukünftigen Wohnmobilität betrifft, so kann tendenziell von einer höheren Umzugsmobilität im Alters ausgegangen werden. Es möchten oder müssen mehr ältere Personen aufgrund von persönlichen Veränderungen nochmals umziehen. So führen Trennungen dazu, dass Haushalte auch im höheren Alter aufgelöst werden und sich mindestens eine Person auf Wohnungssuche begibt. Daneben können ausziehende Kinder ein Auslöser für einen Umzug sein. Dies führt etwa bei der grösser werdenden Zahl alleinerziehender Mütter zu Veränderungsdruck. Oder auch bei Paaren, welche in der Stadt oder Region ein Einfamilienhaus verlassen und umziehen möchten.

Auch die Stadterneuerung ist ein Grund, weshalb künftig mit mehr Pensionierten auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen ist. Steigende Mieten bei sanierten Wohnungen, Totalsanierungen oder Ersatzneubauprojekte zwingen Pensionierte zur Wohnungssuche. Bereits heute zählen Kündigungen bei alten Menschen zu den häufigsten Umzugsgründen (Zimmerli & Schmidiger, 2016).

Auf der anderen Seite führt das längere Leben dazu, dass die Sesshaftigkeit steigt. Denn wenn länger gelebt wird, wohnen Menschen länger in ihrer Wohnung. Das bedeutet, dass weniger Wohnungen frei werden. Die Wohnraumversorgung muss also für eine längere Lebensdauer gewährleistet werden. Damit steigt die Nachfrage nach (günstigen) Wohnungen.

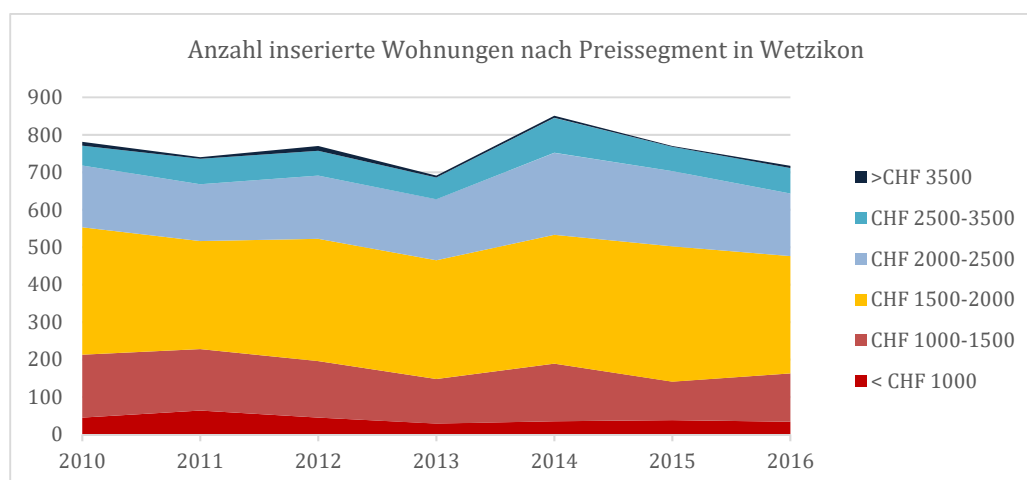
Für die Modellierung der zukünftigen Umzüge wird vor diesem Hintergrund von einer durchschnittlichen Zu- und Umzugsquote von 6.5 Prozent ausgegangen. Nur die Umzüge innerhalb der Stadt Wetzikon betrachtet wird von einer Umzugsquote von 4 Prozent ausgegangen (Tabelle 6).

4.2 Situation auf dem Mietwohnungsmarkt

Anhand der inserierten Mietwohnungen im Jahr 2016 wird nun die Situation auf dem Wetziker Wohnungsmarkt für pensionierte Wohnungssuchende mit geringer Finanzkraft untersucht. Nicht im inserierten Angebot enthalten sind in der Regel Genossenschaftswohnungen mit Mitgliederlisten sowie sehr günstige Wohnungen, welche unter der Hand weitergegeben werden. Das heisst, es ist grundsätzlich mit einem grösseren Angebot an günstigen Wohnungen zu rechnen.

Abbildung 3 zeigt, dass in den letzten sechs Jahren nur sehr wenige Wohnungen unter tausend Franken auf dem Mietwohnungsmarkt inseriert worden sind. Der Anteil ist leicht rückläufig. Auch das Angebot an Wohnungen für tausend bis 1500 Franken ist leicht rückläufig. Es macht allerdings einen deutlich grösseren Anteil als das sehr günstige Segment aus. Das gesamte inserierte Angebot hat in den letzten sechs Jahren eher abgenommen.

Abbildung 3: Inserierte Wohnungen nach Preissegment und Jahr (Daten: Meta-Sys, AdScan)



Für das Jahr 2016 zeigt die Datenauswertung, dass fünf Prozent der inserierten Mietwohnungen im sehr günstigen Preissegment unter tausend Franken angeboten wurden (Tabelle 7). Dabei handelte es sich grossmehrheitlich um Studios mit durchschnittlich 25 Quadratmetern Wohnfläche und einem Brutto-Quadratmeterpreis von 430 Franken pro Jahr. Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern wurden in diesem Preissegment kaum inseriert (4 von 34).

Das Angebot im nächsthöheren Preissegment von 1000 bis 1'500 Franken war deutlich grösser. Es machte 18 Prozent oder fast jede fünfte inserierte Mietwohnung aus (Tabelle 7). Für diesen Preis werden viele 3-Zimmerwohnungen mit durchschnittlich 70 Quadratmetern zu einem Quadratmeterpreis von 244 Franken angeboten. Ebenfalls im Angebot waren sehr viele 2-Zimmerwohnungen mit etwa 56 Quadratmetern Wohnfläche zu einem Quadratmeterpreis von knapp 300 Franken.

Sichtbar wird am inserierten Wohnungsangebot, dass bei Mietwohnungen mit sehr tiefen Stückpreisen hohe Quadratmeterpreise herausgeholt werden.

Tabelle 7: Inserierte Mietwohnungen in der Stadt Wetzikon 2016 (Daten: Meta-Sys, AdScan)

| | 1-Zimmer | 2-Zimmer | 3-Zimmer | 4-Zimmer | 5+ Zimmer | Total |
|----------------------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|-------------------|
| < CHF 1000 | | | | | | |
| Anzahl | 29 | 2 | | | 2 | 34 (5%) |
| Ø Fläche (m ²) | 25 | | | | | |
| Ø CHF/m ² p.a. | 430 | | | | | |
| CHF 1000-1500 | | | | | | |
| Anzahl | 10 | 58 | 48 | 6 | | 129 (18%) |
| Ø Fläche (m ²) | 30 | 56 | 70 | 72 | | |
| Ø CHF/m ² p.a. | 500 | 296 | 244 | 237 | | |
| Total | 45 | 124 | 293 | 198 | 55 | 717 (100%) |

Das inserierte Angebot wird nun der Zahl der Wohnungssuchenden gegenübergestellt: Kurzfristig können sich rund 790, bis 2023 650 steuerpflichtige Personen im Pensionsalter weniger als 1000 Franken Miete leisten. Ziehen aus dieser Personengruppe jährlich 4 % in der Stadt Wetzikon um, ergeben sich daraus rund 20 bis 30 Umzüge pro Jahr.

Die Situation für die Suche nach günstigen Wohnungen unter 1000 Franken ist prekär (Tabelle 7). Die 34 inserierten Wohnungen decken zwar die 20 bis 30 Umzüge von Pensionierten mit sehr tiefen Einkommen ab. Hinzu kommt jedoch die Nachfrage der jüngeren Generationen unter 65 Jahren. Deren Bevölkerungsanteil entspricht nicht nur dem Fünffachen der Pensionierten. Jüngere sind – wie zuvor erläutert – auch deutlich mobiler: eine pensionierte Person steht bei der Wohnungssuche mindestens zehn Personen im Erwerbsalter gegenüber. Die Nachfrage nach Wohnungen für unter 1000 Franken übersteigt also die 34 angebotenen Wohnungen bei weitem. Auch wenn die Zahl der Pensionierten mit tiefen Einkommen bis 2023 deutlich zurückgeht, entspannt sich die Situation nicht.

Tabelle 8: Personen auf Wohnungssuche in tiefen Einkommenssegmenten (eigene Modellierung)

| Modellierung | 2018 | 2023 |
|----------------------------------------------------|------|------|
| Steuerpflichtige im tiefsten Einkommenssegment | 790 | 650 |
| Wohnungssuchende CHF < 1000 Miete | 32 | 26 |
| Steuerpflichtige im zweitiefsten Einkommenssegment | 360 | 500 |
| Wohnungssuchende CHF 1000 – 1500 Miete | 14 | 20 |

Ebenfalls untersucht wird die Wohnraumversorgung der Personen in der zweituntersten Einkommensklasse, die sich Mieten von 1000 bis unter 1500 Franken leisten können. Betroffen sind zwischen 360 (Jahr 2023) und 500 (Jahr 2018) steuerpflichtige Personen im Pensionsalter. Bei einer Umzugsquote von 4% wären dies jährlich 14 bis 20 Umzüge.

Für die pensionierten Wohnungssuchenden, welche sich Mieten zwischen 1000 und unter 1500 Franken leisten können, sieht die Situation deutlich besser aus als für Personen mit weniger Einkommen. Das inserierte Angebot liegt bei rund 129 Wohnungen. Auf der Suche wären rund 14 bis 20 Pensionierte. Wird die zehnfache Nachfrage der Jüngeren dazugezählt, übersteigt zwar die Zahl der potenziellen Suchenden das Angebot immer noch, allerdings nur noch um das anderthalb, und nicht mehr um das zehnfache wie bei den sehr günstigen Wohnungen.

4.3 Freie Wohnungen durch Todesfälle

Bereits heute bieten diverse Wohnungsanbieter, darunter einige Genossenschaften, Wohnungen speziell für über 65-jährige Personen an. Diese Wohnungen tauchen in der Regel nicht im inserierten Mietwohnungsangebot an, da sie auf anderem Weg ausgeschrieben werden.

Ältere Personen, die in solche Wohnformen ziehen, bleiben in der Regel so lange als möglich in den Wohnungen. Wohnungen werden also nur dann frei, wenn eine Person stirbt oder in ein Pflegeheim zieht. Die Fluktuation ist damit deutlich geringer als in gewöhnlichen Mietshäusern, in denen Personen aller Altersgruppen ein- und ausziehen.

Um ein besseres Gefühl dafür zu erhalten, wie gross die Fluktuation in Wohnungen durch Todesfall ist, wird die Lebenserwartung der älteren Bevölkerung Wetzikons untersucht. Denn mit der steigenden Lebenserwartung steigt auch die Wohndauer in der Wohnung.

Modelliert wird die Anzahl zu erwartenden Todesfälle für den Zeitraum 2013 bis 2018 mit der Lebenserwartung der Bevölkerung im Jahr 2013: wer in diesem Jahr eine maximale Lebensdauer von fünf Jahren hat, stirbt bis 2018. Dasselbe wird für den Zeitraum 2018 bis 2023 gemacht. Tabelle 9 zeigt, dass von 2013 bis 2018 pro Jahr etwa 39 Personen aufgrund des hohen Alters sterben, ein Drittel davon sind Männer und zwei Drittel sind Frauen. Zwischen 2018 und 2023 sterben pro Jahr etwa 21 Personen, was deutlich weniger ist. Die Lebenserwartung steigt also weiterhin und verschärft in diesem Sinne die Situation.

Tabelle 9: Anzahl durch Todesfälle freie Wohnungen (Daten Lebenserwartung: Bundesamt für Statistik, Daten Bevölkerungsbestand: Statistisches Amt Kanton Zürich, Modellierung: Zimraum)

| | | Männer | Frauen | Total |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------|--------|-------|
| Lebenserwartung ab 2013 noch bis fünf Jahre = Anzahl Tode 2013 bis 2018 | | 70 | 127 | 197 |
| | Tode pro Jahr im Zeitraum 2013 – 2018 | 14 | 25 | 39 |
| Lebenserwartung ab 2018 noch bis fünf Jahre = Anzahl Tode bis 2023 | | 56 | 153 | 209 |
| | Tode pro Jahr im Zeitraum 2018 – 2023 | 6 | 15 | 21 |

Der Schluss, der aus dieser Berechnung gezogen werden kann ist, dass die Fluktuation bei Wohnungen durch Todesfälle im Alter sehr gering ist. Das bedeutet, dass Wohnprojekte, die sich ausschliesslich auf Alterswohnungen beschränken, auf lange Zeit durch die bestehende Bewohnerschaft bewohnt sind und durch Wiedervermietung kaum Nachschub für suchende Pensionierte mit geringem Budget bieten. Dies betrifft vor allem Wohnprojekte, die bei der Erstvermietung vorwiegend von 65- bis 70-Jährigen bezogen werden.

5 ANSÄTZE

Zum Schluss werden drei Ansätze untersucht, mit denen die Stadt Wetzikon der Herausforderung der Wohnraumversorgung von älteren Personen mit geringem Budget in den nächsten fünf bis zehn Jahren begegnen kann. Um einen Referenzrahmen zu erhalten, wird von den zuvor modellierten Zahlen ausgegangen: in den nächsten acht Jahren sind pro Jahr ca. 20 bis 30 sehr günstige Wohnungen unter tausend Franken nachgefragt sowie ca. zehn Wohnungen für 1'000 bis 1'500 Franken.

5.1 Ansatz 1: Alte und neue Genossenschaftswohnungen

Der erste Ansatz besteht darin, die Nachfrage über das Angebot der Genossenschaften bereitzustellen. Dazu wird der Bestand in Wetzikon untersucht und beurteilt.

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon asw

Die Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon asw bietet 202 Wohnungen an vier Standorten. Diese dürften preislich in etwa dem Budget der Zielgruppe entsprechen. Durch die geringe Fluktuation in den Wohnungen werden allerdings jährlich nur wenige Wohnungen frei, womit der modellierte Bedarf nur zu einem kleinen Anteil gedeckt wird.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon bietet 102 Wohnungen an. Rund ein Drittel weist zwei oder drei Zimmer auf und eignet sich damit für ältere Personen, die alleine oder zu zweit eine Wohnung suchen. Von diesen rund dreissig Wohnungen dürften jährlich drei bis fünf Wohnungen frei werden. Diese werden allerdings auch von jüngeren Personen nachgefragt.

In einem Neubau entstehen weitere 35 Wohnungen, davon elf Alterswohnungen. Preislich sind diese im erforderlichen Segment (CHF 700: 1.5 Zimmer, CHF 1150: 2.5 Zimmer, CHF 1600: 3.5 Zimmer). Mit diesen elf Wohnungen wird ein Drittel des Bedarfs in einem einzigen Jahr gedeckt. In den Folgejahren ist aufgrund der geringen Fluktuation mit einer sehr kleinen Deckung zu rechnen.

Gewo Zürich Ost

Die Gewo Zürich Ost verfügt über Liegenschaften an vier Standorten. Diese bieten 102 Wohnungen für alle Altersgruppen. Allerdings ist der Anteil 2.5-Zimmerwohnungen sehr klein, der Schwerpunkt liegt bei 3.5-Zimmerwohnungen sowie Familienwohnungen. Die Fluktuation bei den 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen ist grösser als bei Alterswohnungen. Aufgrund des kleinen Anteils an Kleinwohnungen ist das jährliche Angebot aber klein.

IGEBA

Die IGEBA in Wetzikon besitzt rund 260 preisgünstige Wohnungen. Der Wohnungsmix umfasst allerdings nur fünf Prozent Wohnungen für Alleinwohnende (2.5 Zimmer). Ein Drittel sind 3.5-Zimmerwohnungen,

die sich auch für ältere Paare eignen. Die Preise der im Jahr 2013 erstellten Wohnungen liegen mit schätzungsweise über 2000 Franken für eine 3.5-Zimmerwohnungen deutlich über dem Budget von Personen mit kleinen Einkommen. In Frage kämen nur die Wohnungen in den älteren Liegenschaften.

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof verfügt über 85 Wohnungen. Knapp 60 Prozent der Wohnungen weisen 2.5- bis 3.5 Zimmer auf und eignen sich damit grundsätzlich für ältere Personen. Preislich liegen sie im Budget der Personen in der zweituntersten Einkommensklasse, nicht jedoch der untersten Einkommensklasse.

Die Fluktuation entspricht aufgrund der Altersdurchmischung dem Standard. Jährlich dürfte mit drei bis fünf freien Wohnungen im zweituntersten Preissegment gerechnet werden.

Wohnungsangebot pro Jahr

In der folgenden Tabelle sind die erwarteten freien Wohnungen pro Jahr sowie die Wohnungen, welche an ältere Personen vermietet werden könnten aufgelistet. Es handelt sich dabei um eine sehr grobe Schätzung, die nicht überinterpretiert werden darf. Da einige Siedlungen der asw bereits älter sind und deren Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend hochaltrig sind, zeichnet sich ein Generationenwechsel ab. In den letzten Jahren wurden jährlich rund zwanzig Wohnungen frei. Dieser Generationenwechsel kommt in Bezug auf die vorübergehend steigende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zum richtigen Zeitpunkt.

Tabelle 10: Anzahl freie Wohnungen pro Jahr im preisgünstigen Segment

| | Erwartete freie Wohnungen total | Für Personen im Pensionsalter |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Asw | 20 Wohnungen Alterswohnungen | 20 Wohnungen |
| Gemeinnützige Baugenossenschaft | 5 Wohnungen Altersgemischt 3 Wohnung Alterswohnungen | 2 Wohnung 1 Wohnung |
| Gewo Zürich Ost | 5 Wohnungen Altersgemischt | 2 Wohnung |
| IGEBA | 5 Wohnungen Altersgemischt | 2 Wohnung |
| Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof | 5 Wohnungen Altersgemischt | 2 Wohnung |
| Total freie Wohnungen pro Jahr | | 29 Wohnungen |
| Bedarf pro Jahr | | 20-30 zu CHF 1000 10 zu CHF 1000-2500 |

Insgesamt dürften die Genossenschaften gut Zweidrittel bis Dreiviertel des Bedarfs theoretisch decken. Der Deckungsgrad setzt erstens voraus, dass die Alterswohnungen ausschliesslich an Personen mit sehr tiefen Einkommen vermietet werden und zweitens, dass auch in den altersgemischten Siedlungen Wohnungen an Personen mit geringen Mitteln im Pensionsalter vermietet werden. Es ist allerdings nicht wahrscheinlich, dass die Vermietung so konsequent umgesetzt wird. In diesem Sinne muss von einem geringeren Deckungsgrad ausgegangen werden.

5.2 Ansatz 2: Anreize bei Sanierungen und Neubau

Die kleine Zahl von Genossenschaften deckt die Nachfrage nach günstigen Wohnungen im Alter bei weitem nicht ab. Auch wenn Genossenschaften in Zukunft mehr bauen würden, könnten sie den Bedarf nicht abdecken. Gefragt sind also weitere Wohnungsanbieter. Aktiv im Wohnungsbau und in der Erneuerung sind institutionelle Investoren. Die Stadt Wetzikon kann versuchen, in kooperativen Verfahren oder über

Anforderungen in Gestaltungsplänen institutionellen Investoren Anreize zu geben, mit Erneuerungsprojekten Angebote im bezahlbaren Segment zu halten oder mit Neubauprojekten ein Angebot im bezahlbaren Segment zu schaffen. Dabei ist es nicht notwendig, dass ganze Liegenschaften im preisgünstigen Segment errichtet werden. Notwendig ist ein Anteil an Wohnungen mit Stückpreisen, die von Personen mit tiefen Einkommen bezahlt werden können. Über kleine Grundrisse oder sanfte Sanierungen können dabei tiefe Stückpreise bei akzeptablen Quadratmeterpreisen erzielt werden.

Studios sowie 2-Zimmerwohnung für Alleinwohnende, welche unter tausend Franken kosten, wären bei Quadratmeterpreisen von 240 bis 300 Franken 50 bis 60 Quadratmeter gross. Wohnungen für Paare mit tiefen Einkommen, die sich 1'500 Franken Miete leisten können, wären bei Quadratmeterpreisen von 240 bis 280 Franken ca. 65m² bis 75m² gross. Ein solches Angebot gibt es gemäss den inserierten Mietwohnungen heute in Wetzikon in sehr kleiner Menge (Tabelle 11).

Tabelle 11: Inserierte Mietwohnungen nach Wohnfläche in der Stadt Wetzikon 2016 (Daten: Meta-Sys)

| | Inserate < CHF 1000.- | | Inserate CHF 1000-1500 | |
|----------------------|-----------------------|--------|------------------------|--------|
| | Neubau / Saniert | Altbau | Neubau / Saniert | Altbau |
| < 40m ² | 1 | 21 | 3 | 2 |
| 40-60m ² | | 1 | 2 | 33 |
| 60-80m ² | | 1 | 1 | 52 |
| 80-100m ² | | | | 6 |
| Unbekannt | | 10 | | 36 |
| Total | 1 | 33 | 6 | 129 |

Mit solchen Wohnungen kann allerdings auch nur eine sehr beschränkte Zahl der Nachfrage gedeckt werden. Denn auch bei institutionellen Eigentümern ist die Neubau- und Erneuerungsquote nicht so hoch, dass jährlich dutzende von Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten würden.

5.3 Ansatz 3: Kooperationen zu Wohnungsvermietung

Letztlich stellt sich, egal ob bei der Erstvermietung eines Neubaus, bei der Vermietung von erneuerten Wohnungen oder bei der Vermietung einer Wohnung, die aufgrund einer Kündigung frei wird die Frage, an wen die Wohnung vermietet wird. Ein günstiger Preis alleine garantiert nicht, dass die Wohnung an eine Person mit tiefem Einkommen vermietet wird. So zeigt Studie «Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter», dass ältere Personen auf dem Wohnungsmarkt aufgrund des hohen Tempos bei der Vermietung und der Fokussierung auf Online-Inserate, aufgrund ihrer mangelnden Erfahrung mit der Wohnungssuche oder auch fehlenden Internetkompetenzen fast chancenlos sind. Damit ältere Personen mit geringen Einkommen eine Chance auf eine preisgünstige Wohnung haben, sind sie auf Wohnungsbewirtschafter angewiesen, die sie zum Zuge kommen lassen. Gefragt sind also Kooperationen der Stadt Wetzikon mit grossen Liegenschaftseigentümern, mit den relevanten Verbänden (HEV, Mieterverband) sowie den Genossenschaften. Die Kooperation kann darin bestehen, dass die Liegenschaftsverwaltungen von ihrer Seite preisgünstige Wohnungen für Härtefälle zur Verfügung stellen und die Stadt sich darum sorgt, dass die Bewirtschafter darin unterstützt, wie sie mit älteren Personen umgehen. Die Schulung von Bewirtschaftern zu den Bedürfnissen älterer Personen können beispielsweise von sozialen Institutionen übernommen werden. In der Stadt Zürich weist die Pro Senectute erste Erfahrungen damit auf.

6 EMPFEHLUNGEN

Die Zahl der Pensionierten mit sehr tiefen Einkommen steigt in der Stadt Wetzikon in den nächsten zwei bis drei Jahren an und sinkt anschliessend deutlich auf ein Niveau von vor fast zehn Jahren. Damit wirkt sich das steigende Bildungsniveau der Babyboomer positiv auf den Wohlstand im Alter aus. Diese Entwicklung führt allerdings – noch – nicht dazu, dass sich die Versorgung älterer Personen mit preisgünstigem Wohnraum entspannt. Denn künftig werden mehr ältere Personen auf Wohnungssuche sein und die Konkurrenz um die kleine Anzahl günstiger Wohnungen aus jüngeren Altersgruppen ist sehr gross.

Mit dem Wohnungsbau kann die Situation kaum entschärft werden. Einerseits dauert es Jahre, bis Wohnprojekte entwickelt sind. Andererseits kann damit nur eine kleine Nachfrage gedeckt werden. Langfristig betrachtet sind gerade Wohnprojekte, die sich ausschliesslich an ältere Personen richten, nicht nachhaltig, da diese Wohnungen nach dem Erstbezahl bis über Jahrzehnte bewohnt werden und somit kaum eine Fluktuation entsteht. Dank dem die ersten Siedlungen der asw in Wetzikon bereits lange zurückgehen, zeichnet sich heute ein Generationenwechsel ab. In den nächsten fünf Jahren werden viele Wohnungen für ältere Personen frei. Damit kann die vorübergehend steigende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Alter zu einem guten Teil gedeckt werden. Langfristig und im Hinblick auf den Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen, der auch von jüngeren Generationen kommt, ist es allerdings nachhaltiger, in altersgemischten preisgünstigen Wohnungsbau zu investieren und dafür zu sorgen, dass bezahlbare Wohnungen in altersgemischten Liegenschaften auch an ältere Personen vermietet werden.

Gefragt ist also eine langfristige Strategie zum Halten eines preisgünstigen Angebots auf konstantem Niveau sowie ein kurzfristiges Handeln in den nächsten drei bis fünf Jahren, zur Entspannung der unmittelbaren Situation. Dazu muss bei den Vermietungsprozessen bei Bestandswohnungen angesetzt werden. Ansätze sind Kooperationen mit grossen Wohnungseigentümern, Liegenschaftsverwaltungen, den Verbänden (HEV, Mieterverband) sowie den Genossenschaften. Von Seiten der Anbieter ist es anzustreben, dass preisgünstige Wohnungen sogenannten Härtefällen vorrangig zur Verfügung gestellt werden. Von Seiten der Stadt respektive den Verbänden oder sozialen Dienstleistern ist eine Schulung der Bewirtschafter gefragt.