

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend «Die Kosten der Verdrängung», eingereicht von Stadtparlamentarierin S. Casutt (AL).

Am 3. August 2022 reichte die Stadtparlamentarierin Sarah Casutt (AL) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Beim Abriss oder der Sanierung günstiger Wohnungen müssen oft ältere Menschen ausziehen.

In den Städten finden sich kaum noch bezahlbare, altersgerechte Wohnungen. Einige gehen deshalb vorzeitig ins Altersheim. Die deutlich höheren Wohnkosten trägt oft die Allgemeinheit.» - Esther Banz, Die Kosten der Verdrängung, Mieten + Wohnen, April 2022

In Zürich wurden 2021 1'768 Wohnungen zugunsten von Ersatzneubauten abgerissen. Mietenden wird insbesondere durch private Immobilienbesitzer:innen ersatzlos gekündigt, da neue Mieter:innen höhere Mieten und mehr Rendite bedeuten. Auch Sanierungen, wo allen gekündigt wird, dienen diesem Zweck. Zwischen 2008 und 2016 kam es zu fast einer Verdoppelung der Anzahl Leerkündigungen in der Stadt Zürich. Laut des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), welches sich auf eine Studie aus dem Jahr 2019 bezieht, betrifft diese Entwicklung immer mehr ältere Menschen. Dabei zeigen auch Zahlen aus der Stadt Zürich von 2019 und 2020, dass nur 19 % der Gekündigten eine neue Wohnung im selben Quartier finden und ganze 27 % die Stadt verlassen mussten. Die Zahlen, welche bisher noch nicht erhoben wurden, sind, wie viele ältere Mietende deswegen in Altersheime gezogen sind.

Laut Silvia Rigoni, Standortleiterin der Fachstelle Zürich im Alter, geben etwa 10 % der Angemeldeten für ein Altersheim als Grund für den Eintritt eine Kündigung oder Sanierung an. Die meisten der Gekündigten könnten und würden laut ihr gerne auch noch länger zuhause wohnen.

12.5 % der AHV-Rentner:innen beziehen Ergänzungsleistungen (EL), da sie lebensnotwendige Kosten nicht decken können. Dabei hängt die Höhe der EL-Leistung stark von der Wohnsituation ab. Der maximale Beitrag für die anrechenbare Miete liegt im Kanton Zürich bei 1'370 Franken. Liegt der Mietzins darüber, muss die Differenz durch die Mieter:innen - meist auf Kosten ihres sonstigen Lebensbedarfs - übernommen werden. Im Altersheim hingegen werden die Kosten für das Zimmer und Essen bezahlt. An EL-Beziehende zu Hause wurden im Jahr 2021 im Durchschnitt 1'200 Franken pro Monat ausgezahlt. Für Personen im Heim, lag der durchschnittliche EL-Betrag mit 3'500 Franken pro Monat knapp dreimal höher. Etwas vereinfachend könnte gesagt werden, dass bei Personen im Heim die hohen Heimkosten und bei den Personen zu Hause ein niedriges Renteneinkommen zum EL-Bezug führen. Was bedeutet es für unsere Sozialkosten, wenn immer mehr private Immobilienbesitzer:innen pensionierten Mieter:innen wegen Sanierung oder Ersatzneubau kündigen und für sie nur noch das Altersheim infrage kommt, wo sie zur Bezahlung der Heimkosten auf EL angewiesen sind?

Auch das BWO schreibt dazu, es sei wenig bekannt, wie viel Sozialleistungen zur Deckung der Wohnbedürfnisse benachteiligter Mietenden aufgewendet werden müssen. Wir haben mit Ersatzneubauten und Renditesanierungen eine neoliberal getriebene Entwicklung, deren Kostenfolgen für die Allgemeinheit noch keine Beachtung findet. Laut der Soziologin und Planerin Joëlle Zimmerli wurden auch in Städten wie Winterthur, Basel, Luzern, Lausanne, St. Gallen, Bern und Baden zwischen 2013 und 2018 6'545 Wohnungen abgebrochen. Zudem hat sie erkannt, dass 2016 im Kanton Zürich unter den inserierten Mietwohnungen kaum solche waren, die für Pensionierte mit tiefen Einkommen tragbar gewesen wären.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Wie viele Wohnungen wurden im Jahr 2021 in Winterthur abgebrochen?*
- 2. Und wie viele Wohnungen wurden im Jahr 2021 saniert, wo es zu Leerkündigungen kam?*
- 3. Gibt es Zahlen, wie viele ins Altersheim oder in Alterswohnungen eintretende Menschen den Wohnungsverlust bzw. eine Kündigung oder Sanierung als Eintrittsgrund angeben?*
- 4. Wie entwickeln sich Mietzinse bei Neubauten im Vergleich zum vorherigen Mietzins? Und wie stark steigt der Mietzins bei Gebäudesanierungen?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Dem Stadtrat ist die Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse älterer Menschen auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt ein grosses Anliegen. Dementsprechend ist diese Thematik in der städtischen Wohnpolitik als eigenständiger Bereich aufgeführt¹. Gemäss Wohnpolitik des Stadtrats soll den unterschiedlichen Lebenssituationen und Ansprüchen älterer Menschen mit einer Vielfalt an Wohnraumangeboten Rechnung getragen werden. Oft sind für diesen Lebensabschnitt kleinere, hindernisfreie Wohnungen gefragt, an gut erschlossener Lage und mit umfassender Nahversorgung. Die Stadt setzt sich deshalb seit vielen Jahren für den Bau hindernisfreier Wohnungen im barrierefreien Wohnumfeld ein, sensibilisiert Akteure des Wohnungsmarkts für die spezifischen Bedürfnisse älterer Menschen und wirkt – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – vor allem bei grösseren Bauvorhaben auf einen durchmischten Wohnungsspiegel hin.

Unabhängig von der Situation älterer Menschen ist die Datengrundlage zu den Kategorien Abbruch / Neubau oder Sanierung von Wohnungen in Winterthur nur sehr rudimentär und interpretationsbedürftig vorhanden bzw. im Fall daraus resultierender Mietzinsanpassungen gar nicht gegeben. Es lässt sich an dieser Stelle aber festhalten, dass in Winterthur im Jahr 2021 maximal ca. 40 Wohnungen abgebrochen worden sind. Im Vergleich zur gesamten Um- und Neubautätigkeit auf Stadtgebiet ist diese Zahl marginal und zeigt, dass das Thema Leerkündigung infolge von Wohnungsabbrüchen bzw. Ersatzneubauten – von Einzelfällen abgesehen – in Winterthur momentan kein ernsthaftes Problem darstellt.

Die in der vorliegenden Anfrage erwähnten Zahlen aus der Stadt Zürich sind bekannt. Der dortige Wohnungsmarkt ist jedoch hinsichtlich seiner Dynamik und Dimensionen eher mit der Situation beispielsweise in Genf oder in anderen europäischen Grossstädten vergleichbar und nicht mit derjenigen in Winterthur. Dies zeigt sich nicht nur anhand einer Gegenüberstellung der abgebrochenen Wohnungen im Jahr 2021 (ca. 40 vs. 1'768), sondern vor allem auch mit Blick auf das durchschnittliche Mietpreisniveau, das in Winterthur deutlich tiefer liegt als in Zürich und in den letzten Jahren insgesamt nur moderat angestiegen ist².

Dem Stadtrat ist bewusst, dass sich die Folgen des Bevölkerungswachstums aufgrund der nach wie vor hohen Attraktivität von Winterthur als Wohnstadt zukünftig auch am Wohnungsmarkt verstärkt manifestieren können und im Speziellen die Thematik von Leerkündigungen möglicherweise vermehrt in Erscheinung treten könnte. Um auf generelle Veränderungen im Wohnungsmarkt rechtzeitig reagieren zu können, soll das Wohnmonitoring darum in den nächsten Jahren ausgebaut und damit die diesbezügliche Datengrundlage verbessert werden.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie viele Wohnungen wurden im Jahr 2021 in Winterthur abgebrochen?»

Im Jahr 2021 wurden in Winterthur wie eingangs erwähnt ca. 40 Wohnungen aufgehoben, d.h. abgebrochen oder umgenutzt.

Zur Frage 2:

«Und wie viele Wohnungen wurden im Jahr 2021 saniert, wo es zu Leerkündigungen kam?»

¹ Städtische Wohnpolitik: Zwischenbilanz und zukünftige Ausrichtung Stadt Winterthur, September 2017

² Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt, Stadt Winterthur, Oktober 2021

Der Stadt liegen keine Daten zu Leerkündigungen vor. Die Bewilligungsbehörde erhält von der jeweiligen Bauherrschaft keine Rückmeldungen zu allfälligen mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Kündigungen, deshalb können dazu keine Aussagen gemacht werden. Auch anderen, vom Wohnthema teils tangierten Amtsstellen sind keine Leerkündigungen im Jahr 2021 bekannt.

Die Anzahl jährlich sanierter Wohnungen ist ebenfalls nicht bekannt. Die verfügbaren Daten etwa des Baupolizeiamts liefern lediglich Hinweise auf die Anzahl Gebäude, die im Jahr 2021 in irgendeiner Weise baulich verändert worden sind. Bei 375 Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. mehrheitlicher Wohnnutzung mit gesamthaft 1'227 Wohnungen sind im Jahr 2021 bauliche Massnahmen erfolgt. Anhand der vorhandenen Datengrundlage ist allerdings keine unmittelbare Aussage hinsichtlich der Art der Massnahmen bei den einzelnen Wohnungen möglich. Die Zahlen sind dementsprechend mit grosser Vorsicht zu interpretieren, wie folgendes Beispiel verdeutlicht: In einem mehrstöckigen Einkaufszentrum mit einigen Wohnungen im obersten Geschoss erfolgte ein Ladenumbau im Erdgeschoss. Obwohl die Wohnungen nicht vom Umbau tangiert waren, erscheinen diese in der Statistik 2021 in der Kategorie «Gebäude bzw. Wohnungen mit Baumassnahmen».

Ein weiterer Indikator ist die Anzahl behördlicher Abnahmen von Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. mehrheitlicher Wohnnutzung mit dem Status «Umbau» durch Baukontrolleure. Im Jahr 2021 gab es insgesamt 575 Gebäude in dieser Kategorie. Auch diese Zahl muss indessen vorsichtig interpretiert werden. Einerseits ist aus der Statistik nicht direkt ableitbar, wie viele Wohnungen diese Gebäude umfassen. Andererseits kann diese Zahl beispielsweise auch nur einen Heizungsersatz enthalten, der in der Statistik aber als Umbau geführt wird.

Da es eine gewisse Zahl an Überschneidungen von Baumassnahmen und Abnahmen im selben Jahr gibt, ist davon auszugehen, dass im vergangenen Jahr 2021 gesamthaft an ca. 900 Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. mehrheitlicher Wohnnutzung bewilligungspflichtige bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind.

Zur Frage 3:

«Gibt es Zahlen, wie viele ins Altersheim oder in Alterswohnungen eintretende Menschen den Wohnungsverlust bzw. eine Kündigung oder Sanierung als Eintrittsgrund angeben?»

Es sind keine vollständigen Zahlen zum Eintrittsgrund in eine stationäre Institution oder zum Umzug in eine Alterswohnung vorhanden. Dies liegt vor allem an der freien Heimwahl: Jede Person kann frei wählen, in welche stationäre Institution sie ziehen möchte. Gut die Hälfte der Winterthurerinnen und Winterthurer, die in einem Alters- oder Pflegezentrum leben, leben in einem städtischen Alterszentrum, die andere Hälfte in privaten Institutionen. Im letzteren Fall ist der Stadt der Eintrittsgrund nicht bekannt.

Die Eintritte in die städtischen Alterszentren und ins private Altersheim St. Urban werden in der Regel über die städtische Wohnberatung abgewickelt. Im Jahr 2021 wurden 374 Eintritte von der Wohnberatung begleitet. Davon gaben vier Personen an, aufgrund einer bevorstehenden Renovation oder eines Abbruchs in ein Alterszentrum einzutreten. Dies entspricht einem Anteil von 1.1 % aller Eintritte.

Zur Frage 4:

«Wie entwickeln sich Mietzinse bei Neubauten im Vergleich zum vorherigen Mietzins? Und wie stark steigt der Mietzins bei Gebäudesanierungen?»

Die Stadt erhebt keine Daten zu Mietpreisen im Sinne eines Vorher/Nachher-Vergleichs, weder bei Projekten mit Abbruch/Neubau noch bei Sanierungen. Es gibt auch keine entsprechende Meldepflicht. Insbesondere enthält auch die Bewilligungsbehörde von der jeweiligen Bauherrschaft keine Rückmeldung zu allfälligen Mietzinsänderungen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon