An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Bestandesaufnahme zum Wohnbedarf im Alter, eingereicht von Stadtparlamentarier M. Steiner (SP)

Am 20. Januar 2025 reichte der Stadtparlamentarier Markus Steiner (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Heutzutage finden ältere Menschen kaum bezahlbaren Wohnraum. So sind viele von ihnen in zu grossen Wohnungen oder solchen, die sie sich eigentlich nicht leisten können mit ihrer Rente. Es bleibt diesen Menschen nichts anders übrig, als dies mit Ergänzungsleistungen etc. überbrücken zu versuchen. Schweizer Seniorenhaushalte beanspruchen im Durchschnitt über 71 Quadratmeter pro Person. Das ist mehr als das Doppelte, was Familienhaushalteschnittlich nutzen, nämlich 32 Quadratmeter pro Kopf. Entsprechend steigt der durchschnittliche Wohnflächen-Verbrauch, was mit ein Grund für den zunehmenden Wohnungsmangel ist. In der Stadt Zürich warten Pensionäre oft zehn Jahre (!), bis ihnen die Stiftung Alterswohnungen ein Angebot machen kann. In Winterthur variieren die Zahlen von anscheinend 2 bis 8 Jahren Wartefrist. Am schlimmsten trifft es jedoch jene, die nicht wählen können, ob sie ihre langjährige Mietwohnung verlassen wollen. Sondern müssen. Weil ihre Siedlung totalsaniert oder zugunsten eines Neubaus abgebrochen wird. Solche Pensionäre stehen häufig vor einem riesigen Problem. Denn Wohnungsinserate werden heute oft nur wenige Stunden online ausgeschrieben – ein Tempo, das viele Ältere überfordert. Auch macht es in einer solchen Notsituation wenig Sinn, sich auf eine Liste mit jahrelanger Wartezeit zu setzen. Umso wichtiger wäre, dass mehr altersgerechte Wohnungen gebaut werden. Damit wäre nicht nur Älteren gedient. Es wäre auch ein Beitrag gegen den Wohnungsmangel. Denn je mehr Alterswohnungen gebaut werden, desto mehr Pensionäre können ihre zu grossen Häuser und Wohnungen jungen Familien überlassen. Wodurch deutlich mehr Quadratmeter frei werden, als man gebaut hat. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Wie lange sind die Wartefristen für die Vergabe von Alterswohnungen und den weiteren Wohnformen im Alter (wie Wohnen mit Service, Alters- und Pflegezentren, Pflegewohngruppen, Wohnen für Menschen mit Demenz) und nach welchen Kriterien werden diese vergeben?*
- 2. Wie viele über 65-Jährige haben aktuell in der Stadt Winterthur keine für sie passende Wohnsituation?*
- 3. Dabei gilt ein besonderes Augenmerk der demografischen Entwicklung. Die meisten Gemeinden, wir rechnen da auch mit Winterthur, werden in den nächsten Jahren viel mehr Alterswohnungen benötigen. Wie gross wird der Mehrbedarf an Wohnraum bei gesteigerter Anzahl älterer Menschen in fünf Jahren sein?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Untersuchungen zeigen, dass die ältere Bevölkerung mit ihrer Wohnsituation mehrheitlich sehr zufrieden ist: Fast 80 Prozent beurteilen ihre Wohnsituation als sehr positiv – ein Wert, der sich in den letzten Jahren nicht verändert hat (Hugentobler und Seifert 2024: Age Report V). Dies kann als Hinweis auf eine gute Lebensqualität in einem zentralen Lebensbereich gewertet werden. Umgekehrt kann eine hohe Wohnzufriedenheit dazu führen, dass sich ältere Menschen erst spät um eine neue, altersgerechte Wohnung kümmern, zum einen, weil sie subjektiv keinen Handlungsbedarf wahrnehmen und zum anderen, weil ein Umzug in der Regel auch finanziell wenig attraktiv ist (vgl. auch unten Antwort auf Frage 2). Dies kann die Beratung von älteren Menschen erschweren: Beratungen werden häufig (zu) spät bzw. erst in einer Situation in Anspruch genommen, in der es kaum noch Alternativen zu einem Heimeintritt gibt.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie lange sind die Wartefristen für die Vergabe von Alterswohnungen und den weiteren Wohnformen im Alter (wie Wohnen mit Service, Alters- und Pflegezentren, Pflegewohngruppen, Wohnen für Menschen mit Demenz) und nach welchen Kriterien werden diese vergeben?»

In Winterthur gibt es rund 1100 Alterswohnungen mit und ohne Service. Die grösste Anbieterin von Alterswohnungen ist die gemeinnützige Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen Gaiwo mit einem Angebot von rund 620 Alterswohnungen. Weitere Alterswohnungen werden von Genossenschaften (z. B. Zusammen_h_alt, Gesewo) und privaten Organisationen angeboten (z. B. Konradhof, Wiesengrund, Tertianum-Gruppe, Domum). Bei den Wohnungen von privaten Trägerschaften handelt es sich in der Regel um Wohnungen mit Service im mittleren und oberen Preissegment. Auch Alter und Pflege Stadt Winterthur verfügt über ein kleines Angebot an Alterswohnungen mit Service (42 Wohnungen) und ohne Service (49 Wohnungen). Neben den erwähnten rund 1100 Alterswohnungen gibt es für ältere Menschen rund 270 Wohnungen in Mehrgenerationenhäusern oder Mehrgenerationensiedlungen

Während die Mietzinse der oben erwähnten gemeinnützigen Alterswohnungen eher günstig sind, variiert die Höhe des Mietzinses bei den Alterswohnungen ohne gemeinnützige Trägerschaft stark. Aktuell liegen die Angebotsmietzinse für 2,5-Zimmer-Alterswohnungen von nicht-gemeinnützigen Anbietern zwischen 1700 und 2400 Franken, es gibt jedoch auch teurere Wohnungen.

Günstiger Wohnraum ist begehrt – auch bei der älteren Bevölkerung. Die Wartefristen für Alterswohnungen oder Wohnungen mit Service hängen deshalb davon ab, wie hoch der Mietzins ist. Je günstiger ein Wohnangebot, desto länger sind die Wartefristen. Auch variieren die Wartefristen je nach Standort und Ausbaustandard der Wohnung. So gibt die Gaiwo an, Wartefristen von zwischen einem und sechs Jahren zu haben, in Ausnahmefällen bzw. bei sehr beliebten Siedlungen/Wohnungen könne die Wartedauer auch länger sein.

Die Wartefristen für die städtischen Wohnungen von Alter und Pflege sind deutlich kürzer. Bei den Alterswohnungen ohne Service bestehen je nach Standort Wartefristen von bis zu zwei Jahren. Bei den Alterswohnungen mit Service besteht momentan keine Wartefrist. Die Stadt verfügt aktuell über einzelne freie bzw. noch nicht definitiv vergebene Wohnungen mit Service an den Standorten Brühlgut und Fischmarkt. Die erst im letzten Jahr entstandenen Wohnungen mit Service Brühlgut sind so konzipiert, dass sie für EL-Beziehende finanzierbar sind. Sie wer-

den vorrangig an Personen vergeben, die über wenig finanzielle Mittel verfügen und Unterstützung im Alltag benötigen. Die Mieter:innen müssen zudem seit mindestens zwei Jahren in Winterthur wohnhaft sein und bei Mietbeginn 65 Jahre oder älter sein.

In der stationären Langzeitpflege muss zwischen allgemeinen und spezialisierten Pflegeplätzen unterschieden werden. Für allgemeine Langzeitplätze kann in den allermeisten Fällen kurzfristig und ohne Wartezeit ein Platz in einem städtischen Alterszentrum oder einer anderen Institution in Winterthur angeboten bzw. vermittelt werden – allerdings können bei der Wahl des Alterszentrums Kompromisse und Übergangslösungen nicht immer vermieden werden.

Bei geplanten Eintritten gibt es je nach Alterszentrum Wartezeiten zwischen wenigen Wochen bis zu sechs Monaten. Geschützte Plätze für Menschen mit Demenz gelten als spezialisierte Pflegeplätze. Auch von diesen Plätzen gibt es in Winterthur genug. Oft können kurzfristig Pflegeplätze in geschützten Demenzabteilungen angeboten werden, es kann aber auch vorkommen, dass es eine Wartezeit gibt oder eine Person in ein Pflegezentrum ausserhalb von Winterthur eintreten muss.

Zur Frage 2:

«Wie viele über 65-Jährige haben aktuell in der Stadt Winterthur keine für sie passende Wohnsituation?»

Wohnungsknappheit und steigende Mieten betreffen die gesamte Bevölkerung, junge Erwachsene ebenso wie Familien oder ältere Menschen. Die Mehrheit der älteren Menschen lebt in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Oft übersteigt die Zimmerzahl die Personenzahl deutlich. Dies hängt damit zusammen, dass ein Umzug in eine (kleinere) (Alters-)Wohnung sowohl für Hauseigentümer:innen als auch für Mieter:innen in der Regel finanziell nicht attraktiv ist.

In gewissen Situationen ist ein Umzug jedoch unumgänglich, etwa wenn eine barrierefreie Wohnung benötigt oder ein Mietvertrag gekündigt wird. Eine neue, bezahlbare und passende Wohnung zu finden, kann eine Herausforderung sein, insbesondere für Personen, die nicht mit der Wohnungssuche im Internet vertraut sind sowie für Personen mit tiefem Einkommen. Für diese Menschen gibt es von verschiedener Seite Hilfe: So informiert zum Beispiel die städtische Wohnberatung über das Angebot an Alterswohnungen in Winterthur, die Sozialberatung 60+ von Pro Senectute klärt Fragen zur Finanzierung, der Mieterverband gibt Kurse zur Wohnungssuche im Internet und der Schreibdienst von Benevol hilft beim Schreiben von Bewerbungsbriefen. Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, können sich an die städtische Wohnhilfe wenden.

Die Suche nach einer Wohnung ist in den letzten Jahren anspruchsvoller geworden und dauert häufig länger. Mit der nötigen Geduld, Ausdauer und manchmal auch Flexibilität ist es aber gemäss den Erfahrungen der genannten Stellen nach wie vor möglich, in Winterthur eine bezahlbare Wohnung zu finden. Es gibt aus dem Beratungsalltag der genannten Stellen insbesondere keine Hinweise darauf, dass Seniorinnen und Senioren stärker als andere gesellschaftliche Gruppen aus Winterthur verdrängt werden oder sich in prekären Wohnsituationen wiederfinden.

Zur Frage 3:

«Dabei gilt ein besonderes Augenmerk der demografischen Entwicklung. Die meisten Gemeinden, wir rechnen da auch mit Winterthur, werden in den nächsten Jahren viel mehr Alterswohnungen benötigen. Wie gross wird der Mehrbedarf an Wohnraum bei gestiegener Anzahl älterer Menschen in fünf Jahren sein?»

Im Jahr 2024 lebten in Winterthur 20'044 65-Jährige und Ältere. Ihre Zahl wird in den nächsten Jahren zunehmen. Schätzungsweise werden bis 2030 rund 23'000 65-Jährige und Ältere in Winterthur leben. Damit wird auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum steigen. Derzeit

liegen keine Schätzungen vor, wie hoch der Mehrbedarf an Wohnraum sein wird. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der Wohnungsmarkt auf die Nachfrage reagiert und das Wohnangebot entsprechend ausgerichtet wird. So sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Alterswohnungen in Winterthur entstanden. Weitere Wohnungen sind in Planung – sowohl von privaten Anbietern, also auch von Wohnbaugenossenschaften. Auch der Bereich Alter und Pflege wird sein Wohnangebot in den nächsten Jahren ausbauen und dabei vor allem Wohnungen mit Service im mittleren und tiefen Preissegment anbieten.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon