Zimraum
Raum + Gesellschaft

Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Alter

Grundlagen und Erkenntnisse für die Stadt Uster

Impressum

Auftraggeberin	Stadt Uster Abteilung Gesundheit Anita Bernhard Bahnhofstrasse 17 8610 Uster
Autorin	Zimraum GmbH Dr. Joëlle Zimmerli Müllerstr. 48 8004 Zürich zimmerli@zimraum.ch www.zimraum.ch Tel: 044 / 586 43 31
Foto	casaDue schmid + co, Herracher Uster
Datum	November 2019

Inhalt

1 Ausgangslage ... 1
1.1 Fragestellung ... 1
1.2 Datengrundlage ... 1

2 Definition Zielgruppen und Betroffenheit ... 3
2.1 Zielgruppe: Betroffene von Erneuerungen ... 3
2.2 Verwundbarkeit der Zielgruppen ... 4
2.3 Rahmenbedingungen bei der Wohnungssuche ... 5
2.3.1 Unterstützungsbedarf bei der Wohnungssuche ... 5
2.3.2 Angebot finanziell tragbare Wohnungen ... 6
2.3.3 Wohnungsangebot für Senioren ohne finanzielle Einschränkungen ... 6

3 Situation der Senioren ... 7
3.1 Entwicklung der Einwohner im Pensionsalter ... 7
3.2 Zu- und Wegzüge im Alter ... 8
3.3 Verwundbarkeit der Senioren ... 11
3.3.1 Verwundbare insgesamt ... 11
3.3.2 Verwundbare Härtefälle ... 12

4 Was bietet der Mietwohnungsmarkt ... 14

5 Fazit ... 19
5.1 Ergebnisse ... 19
5.2 Erkenntnisse zum Mietwohnungsangebot ... 20

1 Ausgangslage

1.1 Fragestellung

Die Stadt Uster, Abteilung Gesundheit, möchte einen Überblick über die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Alter erhalten. Zimraum GmbH wurde deshalb beauftragt, anhand von Einwohner- und Steuerdaten zu modellieren, wie sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln könnte.

Viele Senioren profitieren heute von geringen Fixkosten für das Wohnen. Entweder, weil sie bereits lange im Eigentum wohnen und dieses weitgehend abgezahlt haben, oder weil sie lange in einer Wohnung leben, deren Mietzins in den vergangenen Jahrzehnten kaum angehoben wurden. Viele Senioren können also an guten Lagen in Uster wohnen, auch wenn sie heute wenig Einkommen zur Verfügung haben.

Die Wohnsituation von Senioren kann sich aber verändern: Bei den einen aus eigenem Willen, wenn Senioren beispielswiese in eine hindernisfreie Wohnung umziehen möchten. Bei den anderen gezwungenermassen, wenn beispielsweise Mietwohnungen erneuert werden, die Bewohner während der Umbauzeit ausziehen müssen oder sie sich die erhöhten Mietzinsen nicht mehr leisten können oder wollen.

Die Wohnungssuche ist für Senioren, die lange nicht mehr umgezogen sind, eine Herausforderung. Bevor sie sich auf Wohnungssuche begeben können, müssen sie sich mit den Realitäten auf dem Wohnungsmarkt auseinandersetzen: was Wohnungen heute kosten und wie man sich auf eine Wohnung bewirbt. Dieser Anpassungsprozess kann mehrere Monate dauern.

Besonders verletzlich auf dem Wohnungsmarkt sind Senioren mit wenig finanziellen Möglichkeiten, die sich unfreiwillig mit der Wohnungssuche auseinandersetzen müssen und sich bei der Bewerbung um günstige Wohnungen kaum gegenüber jüngeren Mitbewerbern durchsetzen können.

Diese Studie untersucht, wie viele Senioren in Uster künftig von Erneuerungen betroffen sein könnten – und sich demzufolge mit der Wohnungssuche auseinandersetzen müssen – und wie gross unter diesen Senioren der Anteil derjenigen ist, die sich nur sehr günstige Wohnungen leisten können.

1.2 Datengrundlage

Als Datengrundlage werden Einwohner-, Steuer- und Gebäuderegisterdaten miteinander verknüpft. Unter den Einwohnern wird je nach Fragestellung die Altersgruppe 55plus oder 65plus berücksichtigt, also sowohl Personen im Pensionsalter als auch solche, die in den nächsten zehn Jahren das Pensionsalter erreichen.

In Bezug auf den Erneuerungsbedarf von Gebäuden werden jene Gebäude identifiziert, die in den nächsten zehn Jahren in einen Erneuerungszyklus gelangen, also vor 1980 gebaut und in den letzten fünfzehn Jahren nicht mehr erneuert wurden.

Zusätzlich dazu werden Gebäude identifiziert, die sich in einem potenziellen Veränderungsgebiet gemäss dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 befinden. In diesen Gebieten soll künftig eine bauliche Verdichtung durch die Erweiterung des Gebäudebestands vorangetrieben werden.

Der Nachfrage nach günstigen Wohnungen im Alter wird auch das Angebot gegenübergestellt. Dazu werden Daten von inserierten Mietwohnungen in Uster untersucht. Diese repräsentieren das Angebot, das auf dem freien Mietwohnungsmarkt für jeden zugänglich ist. Daneben gibt es in Uster diverse Genossenschaften, die ebenfalls günstige Wohnungen anbieten. Wohnungen von Genossenschaften, die nicht über gängige Internetportale inseriert werden, können in der Analyse nicht berücksichtigt werden. Eine Stichprobe zeigt allerdings, dass beispielsweise die Wohnungen der Gewo Züriost inseriert werden und somit erfasst sind. Nicht in die Analyse einbezogen sind all jene Wohnungen, die unter der Hand vermietet, also einem direkten Nachmieter übergeben werden. Um an solche Wohnungen zu gelangen, müssen gute Netzwerke vorhanden sein.

2 Definition Zielgruppen und Betroffenheit

2.1 Zielgruppe: Betroffene von Erneuerungen

Als erstes werden die Zielgruppen für die Studie definiert. Die übergeordnete Zielgruppe sind Personen im Pensionsalter, die in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren von Erneuerungen ihrer Mietwohnungen betroffen sein könnten. Diese Personen unterscheiden sich wiederum in zwei Zielgruppen:

- Senioren mit ausreichend finanziellen Möglichkeiten, unterschieden in Alleinstehende und Paare
- Finanzielle Härtefälle, unterschieden in Alleinstehende und Paare

Die finanzielle Situation wird am Einkommen und Vermögen gemessen. Gemäss der Bonitätsprüfung von Wohnungsanbietern, darf die monatliche Miete maximal einen Drittel des Einkommens betragen. Diese Limite wird von Senioren mit wenig finanziellen Mitteln relativ schnell erreicht. Für die Untersuchung wird das steuerbare Einkommen hinzugezogen.

Bei Alleinbesteuerten – bei denen es sich im Pensionsalter in der Regel auch um Alleinstehende handelt – wird die Einkommensgrenze bei 40'000 Franken (Miete bis max. CHF 1’000/Mt.) und 55'000 Franken (Miete bis max. CHF 1’500/Mt.) gezogen. Bei Ehepaaren werden die Grenzen bei 55'000 (Miete bis CHF 1’500/Mt.) und 75'000 (Miete bis CHF 2’000/Mt.) gezogen. Alleinbesteuerte und Ehepaare mit steuerbaren Einkommen, die tiefer als 55'000 respektive 75'000 Franken sind, können als «Härtefälle» definiert werden. Sie sind bei der Wohnungssuche auf Wohnungen angewiesen, die sich im unteren bis untersten Preissegment befinden. Da im Alter auch das Vermögen in die Bonitätsprüfung einbezogen werden kann, werden Personen, die über mehr als 100'000 Franken Vermögen verfügen, nicht als «Härtefälle» qualifiziert.

Je ein Drittel der 65- bis 79- jährigen und über 80-jährigen Alleinstehenden zählt zu den Härtefällen. Diese können sich bei der Wohnungssuche ohne Ergänzungsleistungen maximal Mieten bis 1000 respektive 1500 Franken leisten, wenn sie die Drittelregel voll ausschöpfen. Dies sind insgesamt 734 Personen. Unter den 54- bis 64-Jährigen, also denjenigen, die noch nicht im Rentenalter sind, sind es anteilsmässig ebenso viele. Da es sich um geburtenstarke Jahrgänge handelt, sind es mit 566 Personen auch absolut ähnlich viele Personen. Unter den «Nicht-Rentnern» ist es allerdings nicht auszuschliessen, dass ein gewisser Anteil nicht verheiratet in einer Partnerschaft wohnt und somit mehr Wohngeld zur Verfügung hat.

Bei den Ehepaaren ist die Situation deutlich entspannter: 11 Prozent der 65- bis 79-jährigen respektive 17 Prozent der über 80-jährigen Ehepaaren zählen zu den Härtefällen. Sie können sich bei der Wohnungssuche maximal 1500 respektive 2000 Franken Miete leisten, wenn sie die Drittelregel voll ausschöpfen. Absolut betrachtet handelt es sich um 210 Paare. Nochmals so viele Paare mit wenig Einkommen und Vermögen befinden sich vor dem Rentenalter.

Interessant ist ein Vergleich der Altersgruppen: Während die Anteile der Härtefälle bei den 54- bis 64-Jährigen und 65- bis 79-Jährigen sehr ähnlich sind, zeigt sich bei den über 80-Jährigen ein

anderes Bild: einerseits gibt es aufgrund des höheren Anteils an Witwen und Witwer mehr Alleinstehende. Andererseits ist die finanzielle Situation polarisierter: unter den Alleinstehenden gibt es sowohl mehr Härtefälle (22%) als auch deutlich mehr finanziell gut Dastehende (46%). Viele Witwen und Witwer stehen mit der Hinterlassenschaft auf soliden finanziellen Beinen.

2.2 Verwundbarkeit der Zielgruppen

Die Verwundbarkeit der Senioren wird mit dem Zustand der Gebäudesubstanz eingeschätzt.

Zu den Gebäuden, die sich in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren im Erneuerungszyklus befinden, werden jene mit Baujahr vor 1980 gezählt, die seit 2003 nicht mehr erneuert wurden. Es handelt sich um insgesamt 2196 Gebäude, oder 42% des gesamten Gebäudebestands mit Wohnungen.

Zu den Veränderungsgebieten aus dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 zählen 34 Gevierte, verteilt über die Stadt Uster (Abbildung 1). In den Aussenwachten und Nänikon gibt es keine solcher Gebiete.

Abbildung 1: Entwicklungspotenziale in der Stadt Uster gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK 2035

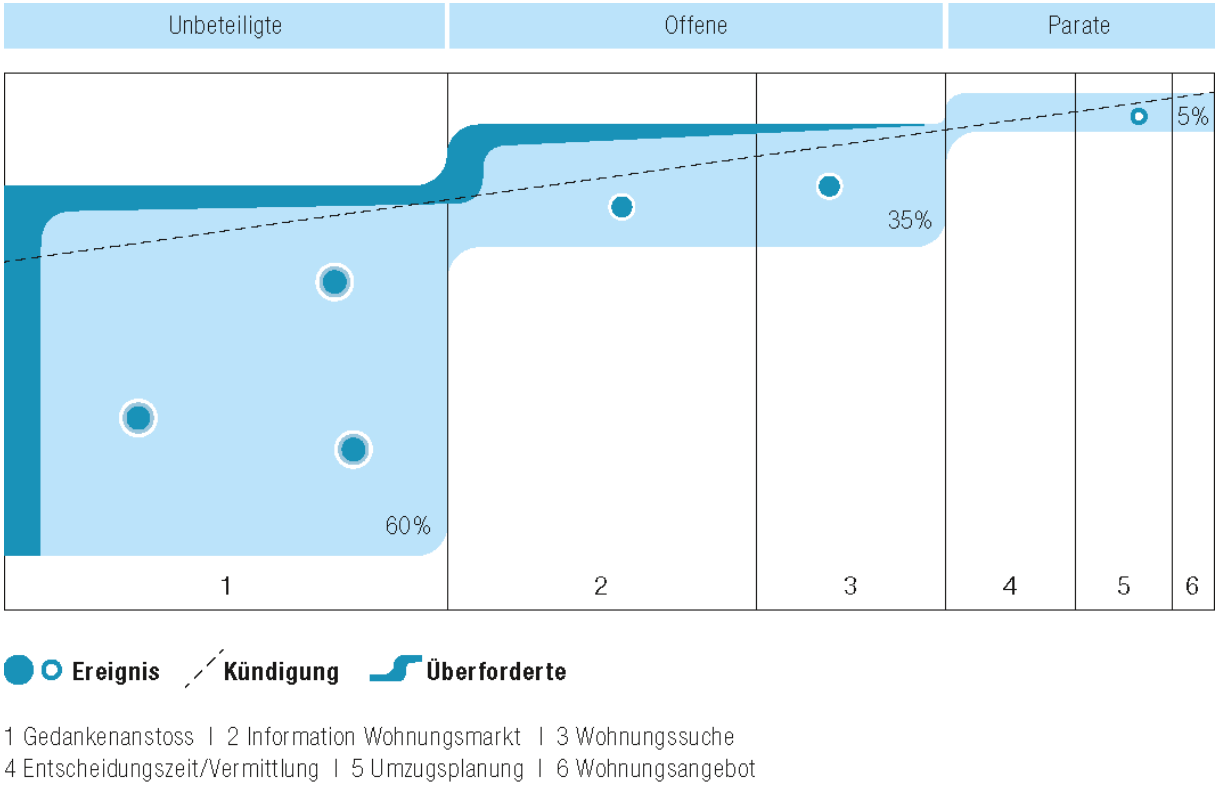
Die Gebiete sind in drei Prioritäten qualifiziert und werden entsprechend in unterschiedlichen Zeithorizonten bis 2035 entwickelt. Ob sich etwas entwickelt, hängt schliesslich von der Investitionsabsichten der Grundeigentümer ab.

2.3 Rahmenbedingungen bei der Wohnungssuche

2.3.1 Unterstützungsbedarf bei der Wohnungssuche

Viele Personen im Pensionsalter haben wenig Erfahrung mit der Wohnungssuche. Sind sie freiwillig auf Wohnungssuche, können sie sich Zeit nehmen und sich langsam auf die Marktrealität einstellen. Stehen sie beispielsweise wegen einer Kündigung zeitlich unter Druck, sind Marktunerfahrene und Härtefälle auf schnell abrufbare Unterstützung oder Begleitung bei der Wohnungssuche angewiesen. Solche Angebote können von Wohnungsanbietern, Verbänden, Institutionen oder auch der öffentlichen Hand gemacht werden. Dabei müssen Senioren in Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen geteilt werden (Abbildung 2).

Abbildung 2: Zielgruppen 65plus auf dem Wohnungsmarkt (Darstellung: Zimraum/anamorph)



Nur ein kleiner Anteil der Senioren kann den «Paraten» zugeordnet werden. Diese sind in der Lage und willig, sich schnell auf dem Mietwohnungsmarkt zu orientieren, Marktpreise zu akzeptieren und sich auf freie Wohnungen zu bewerben. Diese Gruppe kann mit Referenzschreiben oder in der Umzugsplanung unterstützt werden.

Ein grösserer Anteil gehört zu den «Offenen». Diese stehen einem Umzug grundsätzlich offen gegenüber, verfügen allerdings über wenig Erfahrung mit der Wohnungssuche und aktuellen Marktpreisen von Mietwohnungen. Offene können unterstützt werden, indem sie Informationen zum Wohnungsmarkt und zum Vorgehen bei der Wohnungssuche erhalten.

Die Mehrheit der Senioren gehört zu den «Unbeteiligten». Diese setzen sich nicht aktiv mit dem Thema Wohnungssuche auseinander. Stehen sie nicht unter Druck, können sie mit Gedankenanstössen längerfristig aktiviert werden. Nach einem Ereignis oder im Kündigungsfall müssen sie sich gezwungenermassen mit der Wohnungssuche auseinandersetzen. Erst dann zeigt sich, ob

sie eher zu den Paraten gehören oder wie die Offenen erst an die Marktrealität herangeführt werden müssen.

Unter den Offenen und Unbeteiligten gibt es zudem die Überforderten. Diese sind von Ereignissen oder Kündigungen überfordert und kaum in der Lage, ohne Begleitung eine Wohnung zu finden.

In allen Gruppen gibt es finanzielle Härtefälle, die sich aufgrund ihres tiefen Einkommens nur günstige Wohnungen leisten können. Diese sind auf Unterstützung im Zugang zu preisgünstigen Wohnungen angewiesen, da sie sich selbst auf dem Wohnungsmarkt kaum gegenüber jüngeren Konkurrenten durchsetzen können. Eine Rolle können Kooperationen mit Wohnungsanbietern spielen.

2.3.2 Angebot finanziell tragbare Wohnungen

Gemessen an der hergeleiteten Miete, die im Verhältnis zum Einkommen steht, heisst «bezahlbares Wohnen» für Härtefälle:

- Alleinstehend: Studios oder 2-Zimmer-Wohnungen unter 1000 respektive für 1000-1500 Franken
- Paare: 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen mit mindestens 65m² unter 1500 respektive für 1500-2000 Franken

Die Wohnungen sind idealerweise nach 1980 gebaut worden, damit Senioren nicht erneut in die Lage kommen, wegen einer Erneuerung umziehen zu müssen.

2.3.3 Wohnungsangebot für Senioren ohne finanzielle Einschränkungen

Suchen Senioren freiwillig nach einer neuen Wohnung, so ist der Minimalanspruch, dass diese mehr Komfort bietet und damit eine Verbesserung zur vorherigen Situation bringt: Lift, gute Gebäudeisolation und Lärmschutz sowie gute ÖV-Anbindung und Versorgungsmöglichkeiten in Gehdistanz zur Wohnung. Im Übrigen sind die Erwartungen und Ansprüche an Wohnungen unter Senioren genauso vielfältig wie unter jüngeren Generationen.

Ehepaare im höheren Alter (ca. ab 80 Jahren) setzen sich den maximalen Mietpreis häufig so, dass dieser auch für einen hinterlassenen Partner finanziell tragbar ist. Je älter Senioren sind, desto konservativer berechnen sie in der Regel die mögliche Wohnungsmiete.

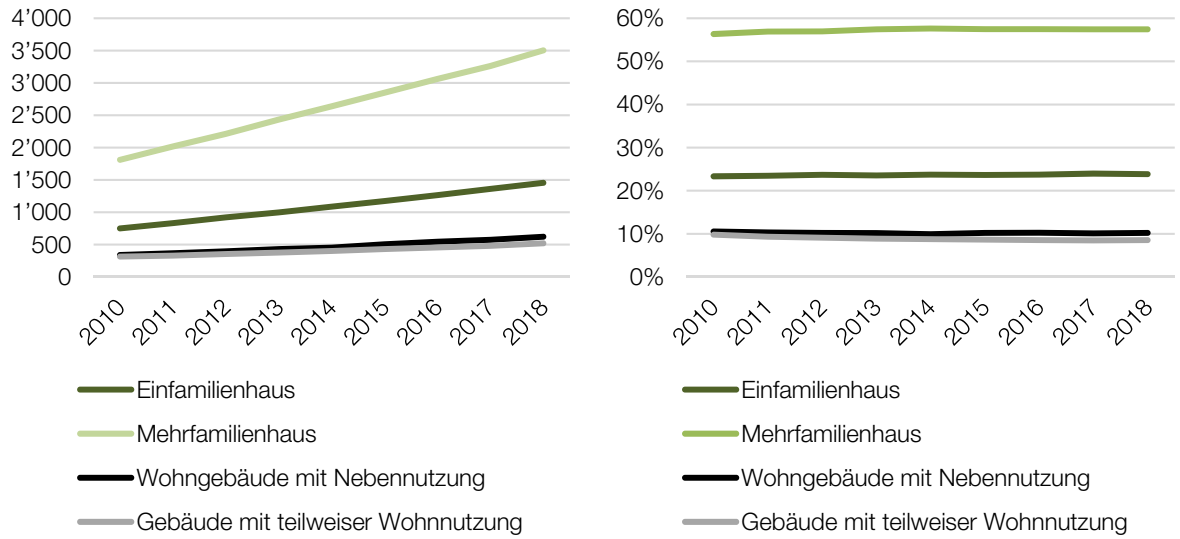
3 Situation der Senioren

3.1 Entwicklung der Einwohner im Pensionsalter

Als Einstieg in die Analyse wird die Entwicklung der Einwohner im Pensionsalter betrachtet, unterschieden nach Gebäudekategorie, in der sie wohnen. Unterschieden werden vier Kategorien: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Wohngebäude mit Nebennutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung. Ein- und Mehrfamilienhäuser befinden sich in der Regel in den Wohnquartieren. Wohngebäude mit Nebennutzungen – beispielsweise mit Quartierdienstleistungen im Erdgeschoss – sowie Gebäude mit teilweiser Wohnnutzunge – beispielsweise Gebäude mit Büros und Wohnungen gemischt – befinden sich eher an zentraleren Lagen in der Stadt Uster oder in den Dorfkernen (Kernzonen).

Abbildung 3 zeigt, dass die Bevölkerung 65plus zwischen 2010 und 2018 in allen Gebäudekategorien ältergeworden ist, teilweise ist die Zahl sehr stark gewachsen. Verhältnismässig ist das Wachstum in den Ein- und Mehrfamilienhäusern etwas stärker verlaufen als in den Gebäuden mit gemischter Nutzung. Es fand eine leichte Konzentration in den Wohnquartieren gegenüber zentraleren Lagen statt.

Abbildung 3: Bevölkerung 65plus nach Gebäudekategorie, links absolut und rechts in Prozent (Daten: Einwohner- und Gebäuderegister Stadt Uster)



Obwohl heute mehr Senioren in Ein- und Mehrfamilienhäusern leben also vor zehn Jahren, bevorzugen die zuziehenden Senioren eher Gebäude mit gemischten Nutzungen, also zentralere Lagen. Tabelle 1 zeigt, dass der Anteil Senioren, der seit maximal fünf Jahren in Uster wohnt, in gemischt genutzten Gebäuden deutlich höher ist als in Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Grundsätzlich ist die Sesshaftigkeit der Ustemer allerdings hoch: Über 95 Prozent der Ein- und 80% der Mehrfamilienhausbewohner wohnen seit mindestens 15 Jahren in Uster.

Tabelle 1: Sesshaftigkeit der Bevölkerung 65plus in Uster, nach heutiger Gebäudekategorie, 2018 (Daten: Einwohner- und Gebäuderegisterdaten Stadt Uster)

Bewohner nach Kategorien	<=5 Jahre		5 - 15 Jahre		>15 Jahre	
65plus in Einfamilienhaus	1%	20	4%	61	94%	1370
65plus in Mehrfamilienhaus	6%	192	14%	492	80%	2781
65plus in Wohngebäude mit Nebennutzung	11%	65	12%	70	78%	469
65plus in Gebäude mit teilweise Wohnnutzung	13%	64	12%	58	75%	370

Vom Wohlstand her zeigt sich eine deutliche Konzentration: der Anteil Härtefälle ist in den Einfamilienhäusern verschwindend klein. In den gemischt genutzten Gebäuden beträgt er hingegen ein Drittel bis fast fünfzig Prozent (Tabelle 2). Da die Steuerdaten nur für das Jahr 2017 vorliegen, können keine Zeitreihen gemacht werden.

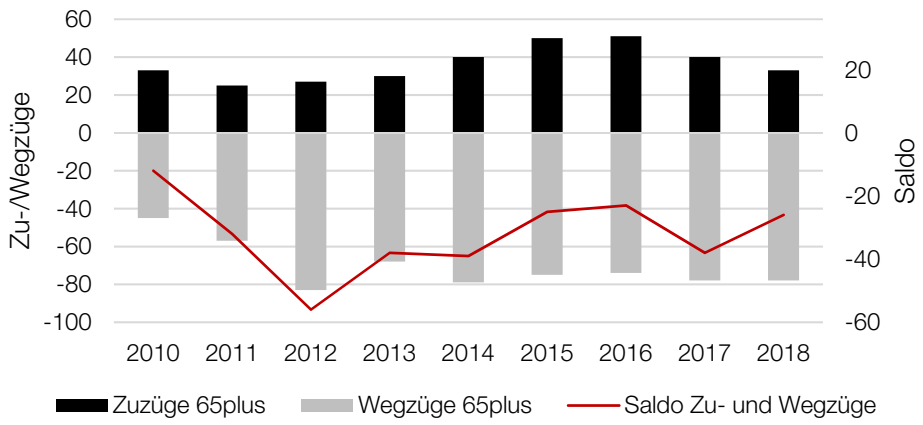
Tabelle 2: Verteilung der Besteuerten 65plus in Uster, nach heutiger Gebäudekategorie, 2017 (Daten: Steuer- und Gebäuderegisterdaten Stadt Uster)

	Kein Härtefall	Härtefall	Total	Kein Härtefall	Härtefall	Total
Einfamilienhaus	920	57	977	94%	6%	100%
Mehrfamilienhaus	1’897	692	2’589	73%	27%	100%
Wohngebäude mit Nebennutzung	328	144	472	69%	31%	100%
Gebäude mit teilweise Wohnnutzung	189	151	340	56%	44%	100%
Total	3’334	1’044	4’378	76%	24%	100%

3.2 Zu- und Wegzüge im Alter

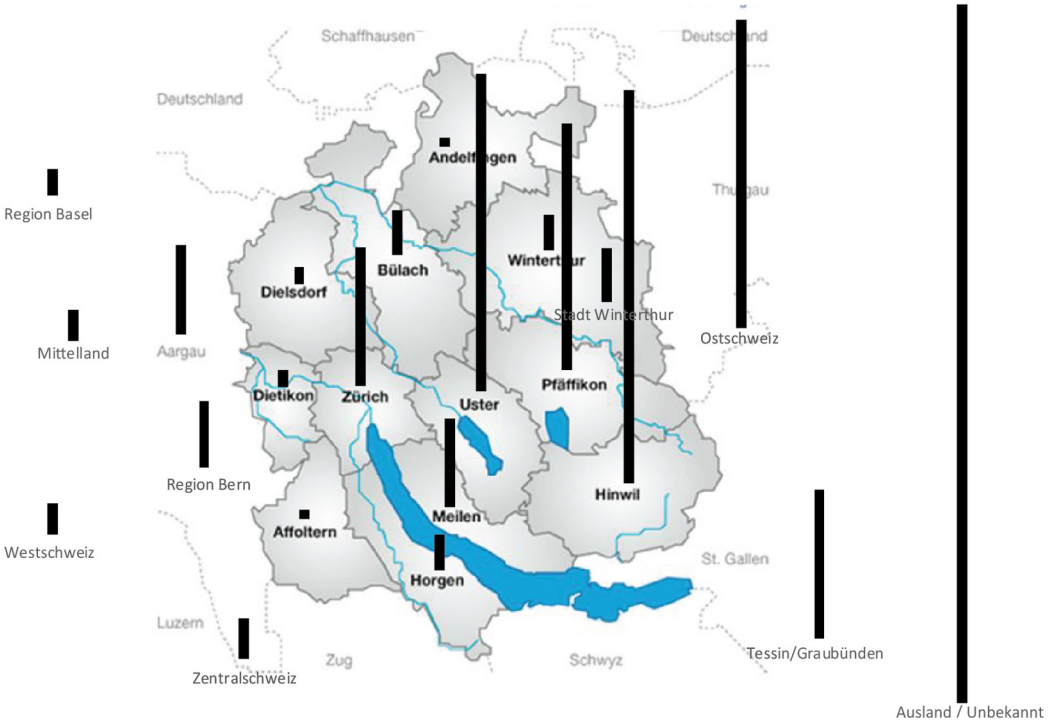
Hinweise auf das Wohnen im Alter in Uster geben auch die Zu- und Wegzüge von Personen im Pensionsalter. Vergleichbar mit anderen Städten findet auch in Uster eine Abwanderung von Pensionierten statt: Seit 2010 war der Wanderungssaldo immer negativ. Es sind jährlich immer rund 60 bis 80 Personen über 65 Jahren weggezogen und lediglich rund 40 Personen zugezogen (Abbildung 4). Ob Pensionierte aufgrund des mangelnden Wohnungsangebots oder aus anderen Gründen weggezogen sind, lässt sich aus den Daten nicht ablesen.

Abbildung 4: Zu- und Wegzüge 65plus in Uster, 2010 – 2018 (Daten: Einwohnerregister Stadt Uster)



Aus den Daten lassen sich für Dreiviertel derjenigen, die zwischen 2010 und 2018 weggezogen sind, die Wegzugsorte identifizieren. Für ein Viertel ist der Wegzugsort entweder nicht bekannt oder es handelte sich um einen Wegzug ins Ausland. Viele Senioren zog es in die Region und in Richtung Ostschweiz: die grösste Gruppe ist in den Bezirk Hinwil gezogen, gefolgt von anderen Gemeinden im Bezirz Uster, in der Ostschweiz oder im Bezirk Pfäffikon. Viele zogen sich ins Tessin oder nach Graubünden zurück oder suchten ihr Glück in einem grossstädtischen Umfeld in Zürich oder Winterthur. Die Vielfalt der Wegzugsorte weist darauf hin, dass Senioren sich bis ins hohe Alter bei einem Umzug durchaus bewegen und nicht nur Wohnungen im unmittelbaren Umfeld suchen: Insgesamt blieb die Hälfte im Kanton, die andere Hälfte zog weiter weg.

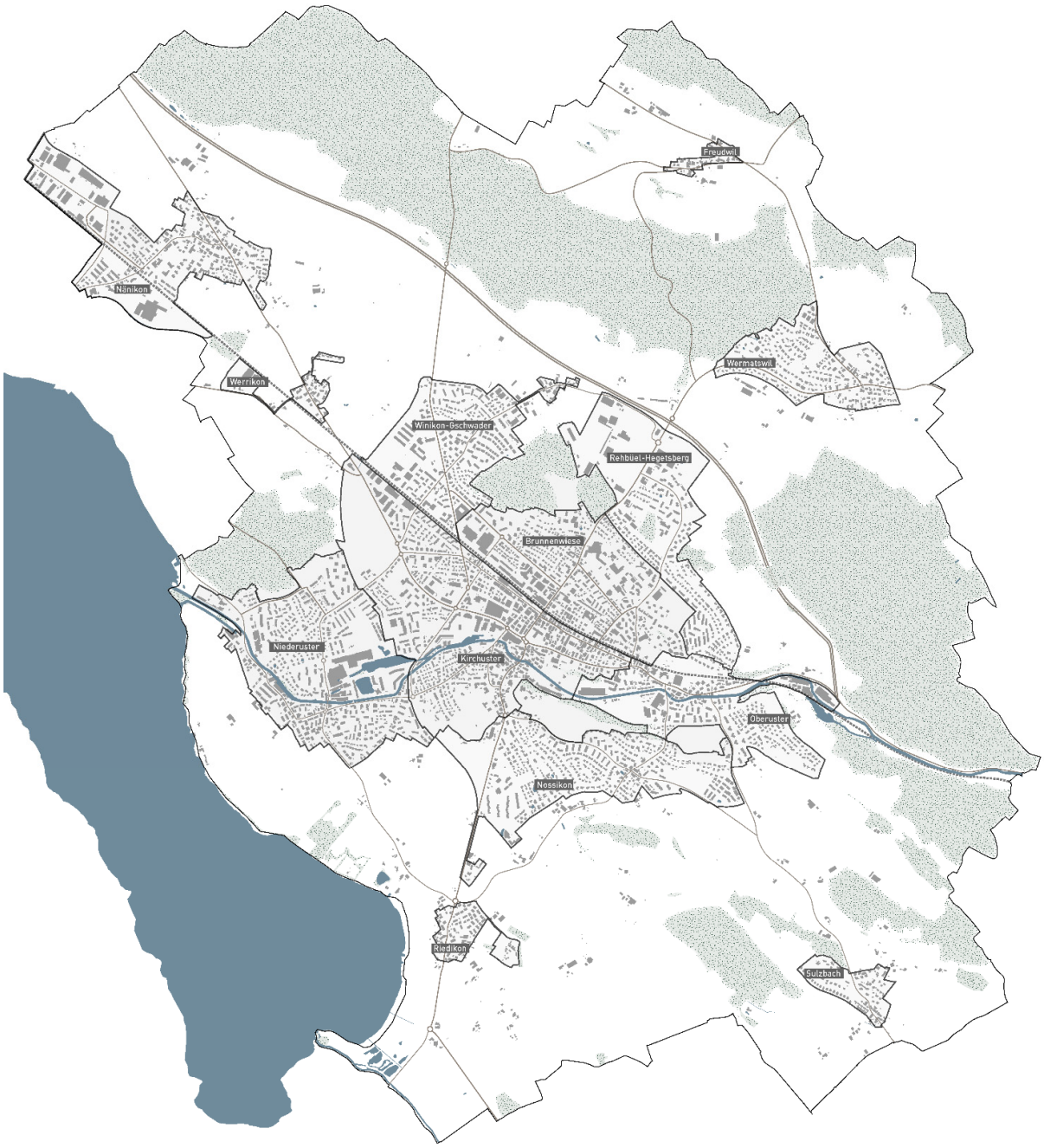
Abbildung 5: Wegzugsorte 65plus in Uster, 2010 – 2018 (Daten: Einwohnerregister Stadt Uster)



Zu den Senioren, die zwischen 2010 und 2018 nach Uster gezogen sind, lassen sich nicht nur differenzierte Aussagen machen, in welche Stadtteile sie gezogen sind, sondern auch, wie sich die Senioren nach ihrer Einkommens- und Vermögenssituation verteilt haben. Insgesamt zählen 29 Prozent der zugezogenen Personen respektive Haushalte zu den Härtefällen, was über dem städtischen Durchschnitt von 23 Prozent liegt. Dies erklärt sich damit, dass der Anteil Alleinstehende unter den Zugezogenen mit 71 Prozent deutlich höher ist als im städtischen Durchschnitt von 53 Prozent. Unter den Alleinstehenden ist der Anteil Härtefälle höher als unter Ehepaaren. Innerhalb der Gruppe der Alleinstehenden ist der Anteil Härtefälle bei den Zugezogenen exakt gleich hoch wie bei der bestehenden Bevölkerung. Bei den zugezogenen Ehepaaren ist der Anteil Härtefälle leicht höher als im Durchschnitt der länger ansässigen Ehepaare. Uster bietet heute also Wohnraum für Senioren mit geringen finanziellen Möglichkeiten, die zuziehen möchten.

Viele Senioren zogen nach Niederuster, Kirchuster, Brunnenwiese und Nänikon. Dies sind auch die grossen und bevölkerungsstarken Stadtteile der Stadt Uster (siehe Abbildung 6). Verhältnismässig zeigen sich leichte Konzentrationen nach Wohlstand: Mehr Wohlständige zogen nach Nänikon, Niederuster, Brunnenwiese oder Wermatswil. Die Stadtteile Nossikon und Gschwader zogen verhältnismässig mehr Härtefälle an. Die Weiler sind zu klein, als dass sich stabile Aussagen machen lassen. Die Daten zeigen, dass es möglich ist, auch mit wenig Geld in allen Stadtteilen Wohnraum zu finden.

Abbildung 6: Stadtteile nach funktionalen Zusammenhängen gemäss STEK 2035 (Darstellung: yellowz)



Keine Konzentration nach Wohlstand gibt es bei den Zugezogenen in Bezug auf die Gebäudetypen: es zogen jeweils verhältnismässig gleich viele Senioren mit höherem und geringerem Wohlstand in Ein- oder Mehrfamilienhäuser oder Gebäude mit gemischter Nutzung. Bei den Einfamilienhäusern ist nicht bekannt, ob es sich um geerbte, gekaufte oder gemietete Einfamilienhäuser handelt.

Allerdings finden auf der Gebäudeebene deutliche Segregationsprozesse nach Wohlstand statt: während mehr als Dreiviertel der wohlhabenderen Personen respektive Haushalte im Alter 65plus in moderne oder renovierte Gebäude zogen – und somit langfristig vor Kündigungen geschützt sind – tat dies nur die Hälfte unter den Härtefällen. Letztere müssen also damit rechnen, dass sie in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren nochmals umziehen und sich auf dem Wohnungsmarkt behaupten müssen. Sie zählen zu den «Verwundbaren» unter den Senioren.

3.3 Verwundbarkeit der Senioren

3.3.1 Verwundbare insgesamt

Verwundbar sind all jene Senioren, die entweder in einem Veränderungsgebiet oder einem Gebäude im Erneuerungszyklus wohnen. Total sind dies 367 Personen in Veränderungsgebieten und 1'631 Personen in potenziell erneuerungsbedürftigen Gebäuden (Tabelle 3). Dies sind 43 Prozent aller über 65-Jährigen. Im Durchschnitt wohnen rund drei Personen in einem erneuerungsbedürftigen Gebäude. Pro Erneuerungsprojekt wären also jeweils drei Personen pro Gebäude betroffen.

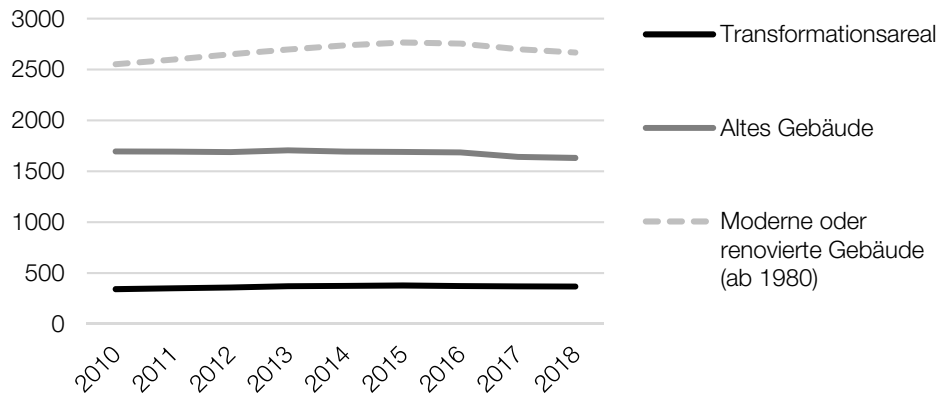
Tabelle 3: 65plus in Gebäuden nach Erneuerungszyklus, ohne Einfamilienhäuser, 2018 (Daten: Einwohner- und Gebäuderegister Stadt Uster)

65plus wohnt 2018 in…	Personen 65plus		Gebäude	Personen/Gebäude
Gebäude in künftigem Veränderungsgebiet	367	8%	130	2.8
Gebäude in Erneuerungszyklus	1’631	35%	488	3.3
Modernes oder renoviertes Gebäude	2’666	57%	732	3.6
Total	4’664	100%	1’350	3.5

2'666 Senioren, also die Mehrheit, wohnen sicher, da sie entweder in einem modernen oder renovierten Gebäude wohnen. Aus den Berechnungen sind Personen ausgeschlossen, die in Einfamilienhäuser wohnen, da diese in der Regel auch Besitzer ihrer Gebäude sind.

Abbildung 7 zeigt, dass die Zahl der Senioren in alten Gebäuden in den letzten Jahren gesunken ist und sich die Situation in diesem Sinne leicht entschärft hat.

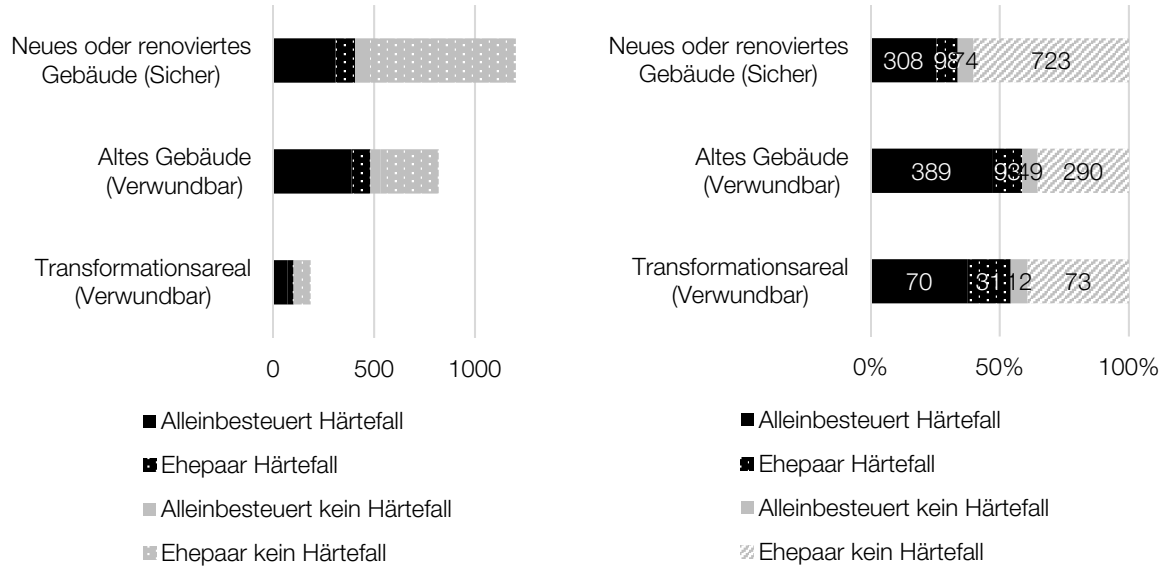
Abbildung 7: Entwicklung der Personen 65plus im Gebäudebestand, ohne Einfamilienhäuser, 2010 – 2018 (Daten: Einwohner- und Gebäuderegister Stadt Uster)



3.3.2 Verwundbare Härtefälle

Unter den verwundbaren Senioren wird im nächsten Schritt die Zahl der Härtefälle identifiziert. Abbildung 8 zeigt verschiedene Sachverhalte: in den nicht renovierten alten Gebäuden respektive in den Veränderungsgebieten machen die Härtefälle jeweils knapp mehr als die Hälfte der verwundbaren Senioren aus. Härtefälle sind also stärker exponiert, wie bereits die vorherigen Berechnungen gezeigt haben. Besonders exponiert sind alleinstehende Härtefälle. Insgesamt handelt es sich um 459 Personen. Hinzu kommen 124 Ehepaare.

Abbildung 8: Anzahl Besteuerte 65plus nach Verwundbarkeit und Wohlstand, ohne EFH, 2017 (Daten: Gebäuderegister und Steuerdaten Stadt Uster)



Die Zahl relativiert sich allerdings auch hier, wenn die verwundbaren Härtefälle pro Gebäude betrachtet werden: in über 96 Prozent der Gebäude wohnen jeweils 1 bis 3 Härtefälle. Im Erneuerungsfall kann also «Einzelhilfe» geleistet werden.

In zweieinhalb Prozent der Gebäude wohnen vier bis fünf Härtefälle – was ebenfalls in einer Einzelfallbetreuung gehandhabt werden kann – und nur in einzelnen Gebäuden wohnen bis zu zehn

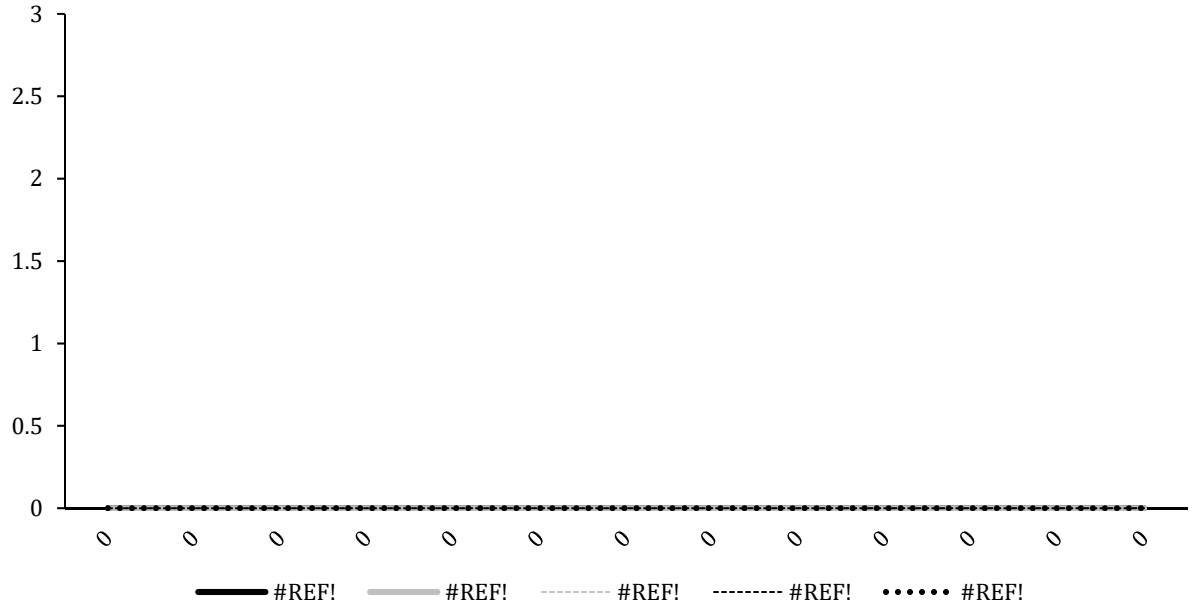
oder mehr Härtefälle. Bei diesen Gebäuden handelt es sich mehrheitlich um Spezialfälle wie Pflegezentren oder Alterssiedlungen. Bei den Institutionen kann davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Härtefälle vorausschauend eine Lösung gesucht wird. Bei den wenigen Mehrfamilienhäusern würde es Sinn machen, im Erneuerungsfall frühzeitig mit den Eigentümern ins Gespräch zu treten, um Lösungen zu finden.

Räumlich betrachtet häufen sich die verwundbaren Härtefälle in bestimmten Gebieten in der Stadt Uster. Teilweise überlagern sie sich mit den Veränderungsgebieten gemäss STEK 2035. Meistens befinden sich die Ansammlungen in altem Gebäudebestand, der erneuert, aber nicht stark baulich verdichtet werden soll. In den Aussenwachten und Nänikon gibt es nur wenige Fälle. Es gibt auch in allen Stadtteilen grosse Bereiche, in denen sich keine Härtefälle mit alter Gebäudesubstanz überlagern, und auch diverse Veränderungsgebiete sind frei von Härtefällen, bezogen auf Personen im Pensionsalter.

4 Was bietet der Mietwohnungsmarkt

Ein erster Überblick über die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt bietet die Leerwohnungsziffer. Für deren Erhebung müssen alle Gemeinden im Kanton jährlich im Juni die Zahl der leerstehenden Wohnungen angeben. Ein Vergleich mit zwei Nachbargemeinden, Wetzikon und Zürich zeigt drei Muster: Uster und Wetzikon weisen eine ähnliche und relativ stabile Entwicklung der Ziffer auf. In der Tendenz ist der Leerwohnungsstand in den letzten fünf Jahren gestiegen. Die kleinen Nachbargemeinden Greifensee und Fehraltorf weisen beide sehr volatile Entwicklungen auf. Hier schlagen sich Neubausiedlungen oder eben ein fehlendes zusätzliches Wohnungsangebot stärker auf den gesamten Wohnungsmarkt nieder. In Zürich hat sich die Leerwohnungsziffer ebenfalls relativ stabil entwickelt – und liegt seit 2007 nahe bei null, wesentlich tiefer als in Uster und Wetzikon. Die Situation ist in Uster also vergleichsweise entspannt und stabil. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass in den letzten zehn Jahren viele Wohnungen gebaut und das Angebot laufend vergrössert wurde.

Abbildung 9: Leerwohnungsziffer (in %) im Vergleich seit 2007 (Inkrafttreten der Freizügigkeitsabkommen) Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich



Einen differenzierten Einblick in den Mietwohnungsmarkt bieten Wohnungsinserate, die zwischen 2004 und 2017 auf den gängigen Internetportalen publiziert wurden. Die Inserate werden für die Auswertungen in Preissegmente kategorisiert, die für alleinstehende und verheiratete Senioren mit tiefen Einkommen auf Basis der Drittelregel bezahlbar sind: Studios oder 2-Zimmer-Wohnungen unter 1500 Franken und kleiner 65m² für Alleinstehende sowie 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen mit mindestens 65m² unter 2000 Franken für Paare.

Abbildung 10: Inserierte Mietwohnungen Stadt Uster im regionalen Vergleich, 2004 – 2017 (Daten: Meta-Sys AdScan)

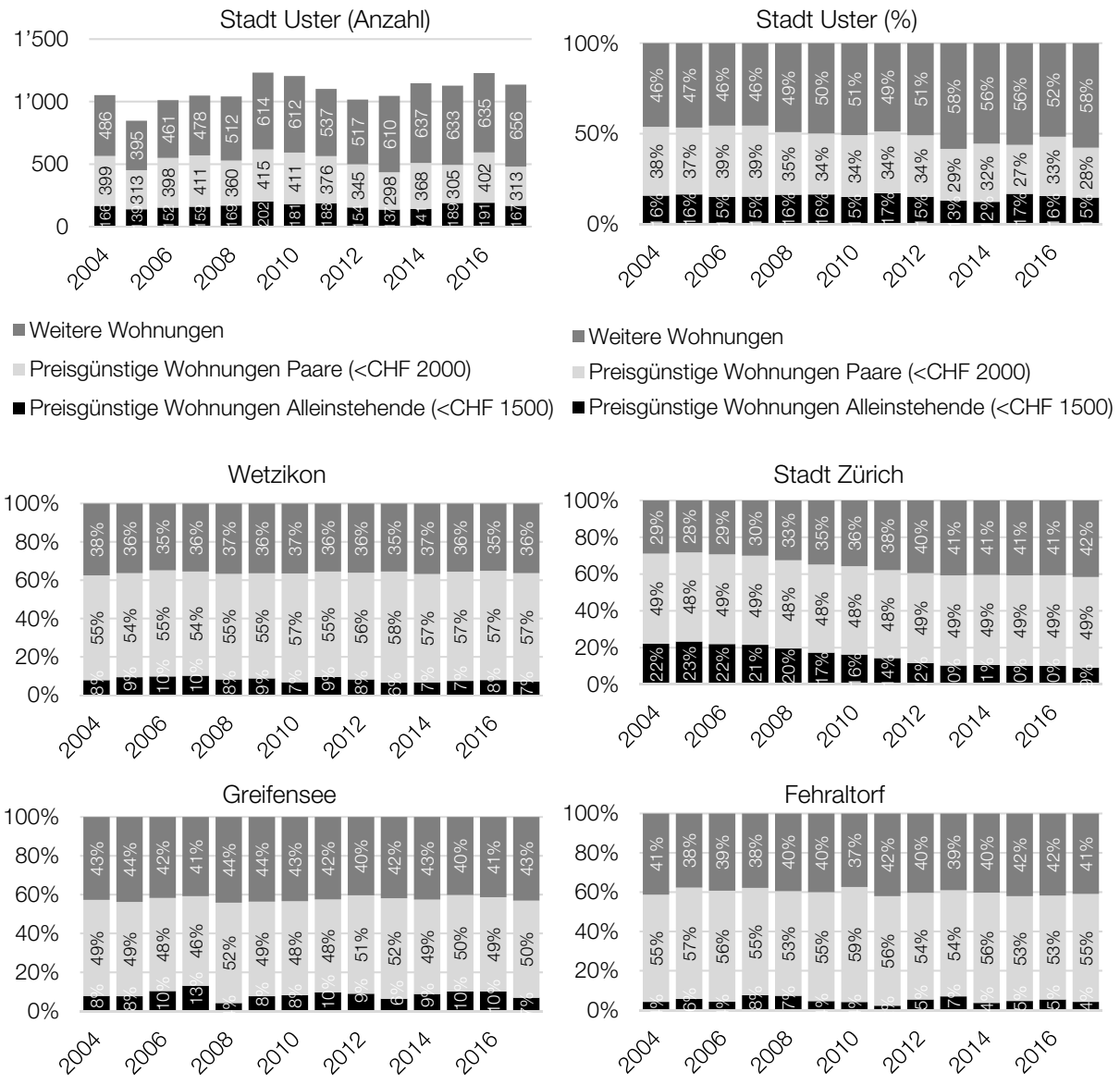


Abbildung 10 zeigt, dass Uster im regionalen Vergleich ein ungewöhnliches Wohnungsangebot hat: der Anteil an preisgünstigen Wohnungen, die sich Alleinstehende mit geringen finanziellen Möglichkeiten leisten können, ist mit 15 Prozent verhältnismässig hoch. Er ist in den letzten 15 Jahren stabil geblieben, im Gegensatz zur Stadt Zürich, wo dieses Angebot von hohem Niveau aus fast verschwunden ist. Der Anteil günstiger Kleinwohnungen ist in Uster auch wesentlich höher als in der Stadt Wetzikon mit rund acht Prozent oder den Nachbargemeinden Greifensee mit knapp zehn Prozent und Fehraltdorf mit geringen vier Prozent.

Dafür ist in der Stadt Uster das Angebot an Wohnungen, die für Paare mit geringen finanziellen Möglichkeiten noch tragbar sind, eher klein: Dieses ist in den letzten fünfzehn Jahren deutlich geschrumpft, und zwar von 38 auf 28 Prozent. Das Angebot ist nicht nur im Vergleich zur Stadt Wetzikon und den Nachbargemeinden, sondern auch im Vergleich mit der Stadt Zürich deutlich kleiner. In allen Vergleichsgemeinden beträgt das Angebot nicht nur rund fünfzig Prozent, sondern ist in den letzten Jahren auch stabil geblieben. Gleichzeitig muss aber auch festgehalten werden, dass das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für verheiratete Senioren mehr als einen

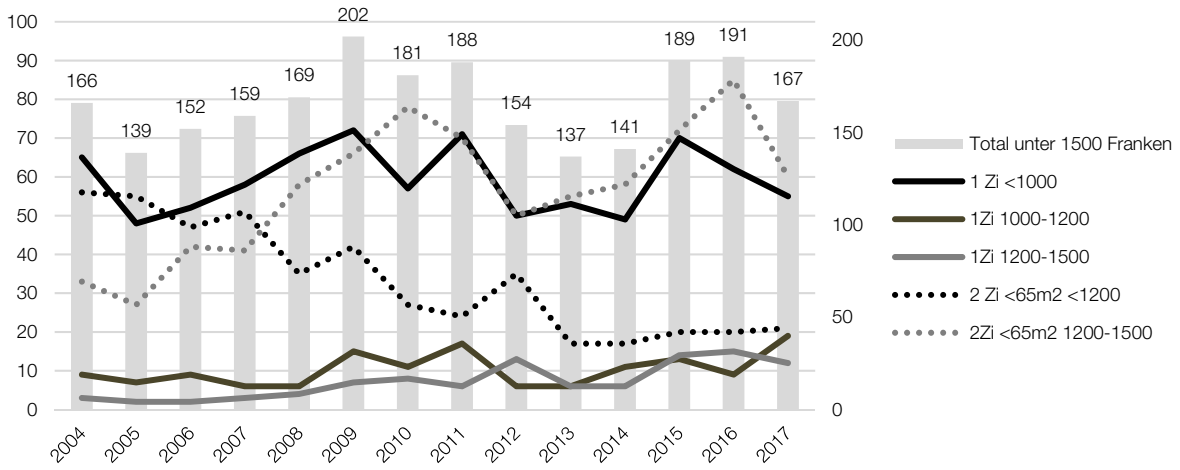
Viertel des gesamten Angebots ausmacht und auch deutlich grösser ist als das bezahlbare Angebot für Alleinstehende.

Die Inseratedaten erlauben auch einen tieferen Blick in die verschiedenen Wohnungstypen von bezahlbaren Wohnungen. Für Alleinstehende wird das Angebot in die Segmente

- Studiowohnungen für < 1000 Franken, 1000 – 1200 Franken und 1200 – 1500 Franken, sowie
- 2-Zimmerwohnungen mit <65m² für < 1200 Franken und 1200 – 1500 Franken geteilt.

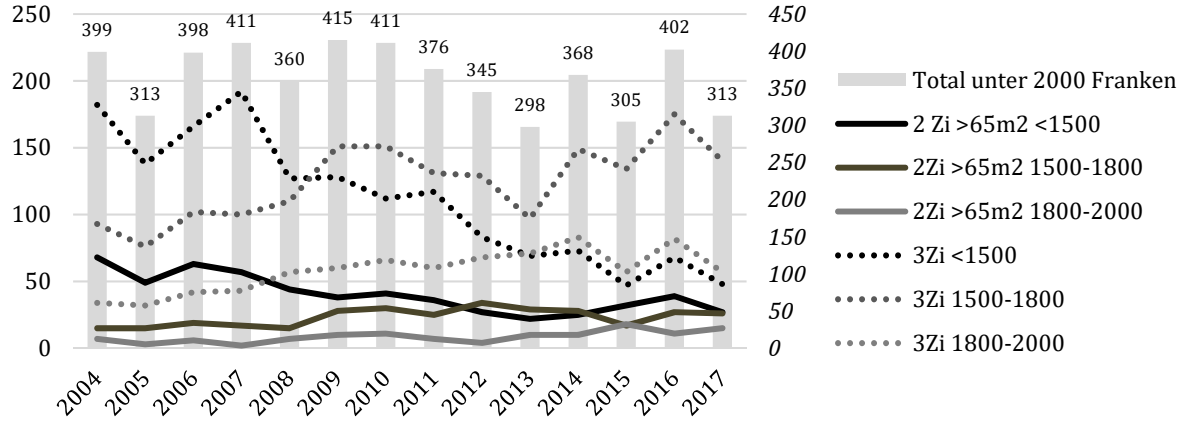
Abbildung 11 zeigt, dass das Angebot an preisgünstigen Studiowohnungen in den letzten fünfzehn Jahren stabil geblieben ist. Zur Not sind für alleinstehende Senioren Wohnungen verfügbar. Diese bieten allerdings meist sehr wenig Wohnfläche. Das Angebot an etwas teureren Studiowohnungen bis zu 1500 Franken steigt leicht an. Bei den klein geschnittenen 2-Zimmerwohnungen sank der Anteil Wohnungen, die weniger als 1200 Franken kosten und stabilisierte sich in den letzten fünf Jahren auf tiefem Niveau. Das Angebot für 1200 bis 1500 Franken ist dafür grösser geworden. Prekär ist die Situation also für alleinstehende Senioren, die für eine kleine 2-Zimmerwohnung maximal 1200 Franken zahlen können.

Abbildung 11: Inserierte Mietwohnungen für Alleinstehende, 2004 – 2017 (Daten: MetaSys AdScan)



Beim Wohnungsangebot für Senioren, die zu zweit wohnen, hat sich die Situation bei den 2-Zimmerwohnungen mit mehr als 65m² in allen Preisklassen auf tiefem Niveau stabilisiert (Abbildung 12). Diese Wohnungen dürften allerdings auch bei jüngeren Zielgruppen sehr beliebt sein. Angestiegen ist das Angebot an 3-Zimmerwohnungen für 1500 bis 1800 Franken, die ein attraktives Angebot für Senioren sind. Stabilisiert hat sich das Angebot bei den teureren 3-Zimmerwohnungen für 1800 bis 2000. Im Sinkflug befindet sich das Angebot der preisgünstigsten 3-Zimmerwohnungen für weniger als 1500 Franken.

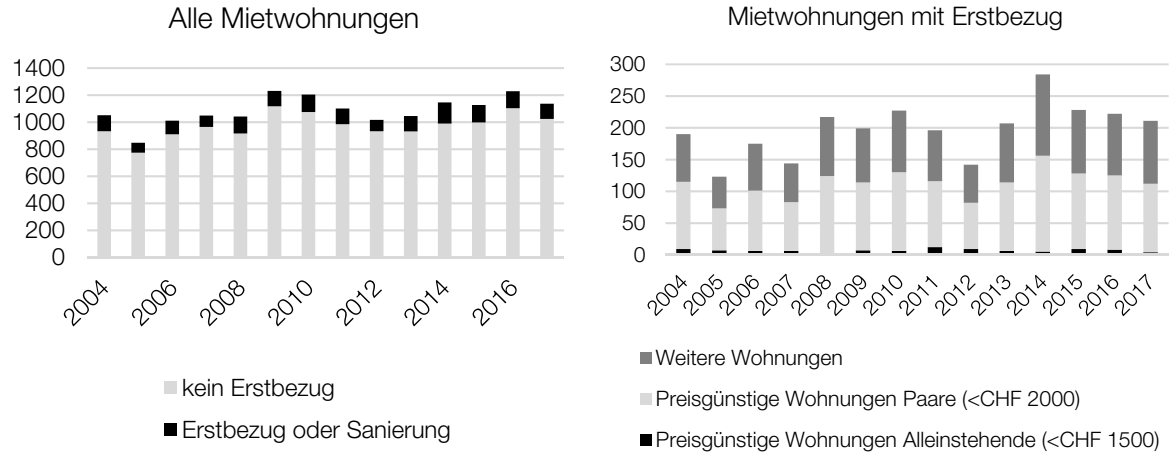
Abbildung 12: Inserierte Mietwohnungen für Paare, 2004 – 2017 (Daten: MetaSys AdScan)



Das Angebot entwickelt sich für beide Zielgruppen stabil mit dem Vorbehalt, dass das günstigste Segment bei den 2-Zimmerwohnungen unter 1200 respektive bei 2- und 3-Zimmerwohnungen unter 1500 Franken verschwindet. In diesem Gesamtüberblick wird allerdings nicht zwischen alten und modernen Wohnungen unterschieden. Deshalb werden die Daten zur Vervollständigung des Bildes in Mietwohnungen, die wiedervermietet werden, sowie Mietwohnungen, die nach einer Erneuerung oder der Erstellung neu bezogen werden, differenziert. Dabei muss berücksichtigt werden, dass bei Neubauprojekten häufig nur Teaser-Inserate ausgeschrieben werden: sind mehrere Typen derselben Wohnung im Angebot, wird nur ein Inserat aufgeschaltet. Dies führt dazu, dass das Angebot an neuen Wohnungen mit den Insertionsdaten unterschätzt wird.

Insgesamt macht der Anteil neuer Wohnungen am gesamten inserierten Angebot in Uster rund zehn Prozent aus. Dieser Anteil ist in den letzten fünfzehn Jahren relativ stabil geblieben (Abbildung 13). Die Wohnungen mit Erstbezug werden in der Abbildung rechts in die drei Preissegmente preisgünstig für Alleinstehende, Paare und weitere Wohnungen differenziert. Nun zeigt sich, dass bei den preisgünstigen Wohnungen für Paare durchaus auch neue Wohnungen im Angebot sind. Senioren, die zu zweit wohnen, können also auch bei knappem Budget «sicher» wohnen. Anders im preisgünstigen Segment für Alleinstehende: Hier ist der Anteil an neuen Wohnungen verschwindend klein. Seit 2004 sind kaum neue Wohnungen in diesem Flächen-, Zimmer- und Preissegment gebaut worden.

Abbildung 13: Inserierte Mietwohnungen nach Alt- und Neubau, 2004 – 2017 (Daten: MetaSys AdScan)



5 Fazit

5.1 Ergebnisse

Die Datenanalysen zur Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen für Senioren zeigt folgendes Bild: Etwa jede dritte in Uster ansässige alleinstehende Person über 65 Jahren sowie etwas mehr als jedes zehnte Ehepaar im Pensionsalter können sich auf dem Wohnungsmarkt nur bescheidene Mieten leisten.

In den letzten Jahren war der Wanderungssaldo unter den Senioren immer negativ: jährlich zogen mehr Senioren aus Uster weg, als dass Senioren zuzogen. Die Wegzugsgründe sind allerdings nicht bekannt. Wegzüge können sowohl persönliche Gründe haben als auch auf ein nicht bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot bei der Wohnungssuche zurückzuführen sein.

Nach Uster ziehen überdurchschnittlich viele ältere Alleinstehende. Da Zuziehende in der Regel das Wohnungsangebot regional vergleichen, scheinen sie hier Wohnungen in einem für sie passenden Preis-/Leistungsverhältnis zu finden.

Die Zuzugsdaten der letzten Jahre zeigen auch, dass Senioren mit bescheidenen Einkommen durchaus Wohnungen in Uster finden, und zwar in allen Stadtteilen. In einigen Stadtteilen ist die Wohnungssuche erfolgreicher als in anderen, was vor allem mit dem Wohnungsangebot zusammenhängt.

Senioren mit bescheidenem Einkommen ziehen überdurchschnittlich oft in alte Gebäude zu, die sich in einem Erneuerungszyklus befinden oder sich diesem nähern. In solchen Gebäuden sind häufig preisgünstige Wohnungen verfügbar, die von länger ansässigen Einwohnern – egal welchen Alters – aufgrund der Erwartungen an das Angebot nicht gemietet werden. Die zugezogenen Senioren müssen damit rechnen, in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren wegen einer Erneuerung nochmals umzuziehen.

Auch bei der ansässigen Bevölkerung im Pensionsalter zeigt sich eine Häufung von Personen mit bescheidenen Einkommen in erneuerungsbedürftigem Wohnungsbestand. Diese müssen im Erneuerungsfall – wenn es zu Kündigungen kommt oder Mietzinsen deutlich angehoben werden – preisgünstige Wohnungen finden.

Die Senioren-Haushalte mit bescheidenen Einkommen konzentrieren sich in bestimmten Hotspots in der Stadt Uster, teilweise in Gebieten, die im Stadtentwicklungskonzept 2035 als potenzielle Verdichtungsgebiete identifiziert worden sind, teilweise in Quartieren, die einen generellen Erneuerungsbedarf ohne Absichten zur baulichen Verdichtung aufweisen. Die Situation relativiert sich insofern, dass pro Gebäude meist nur ein bis drei Haushalte betroffen sind. Solange nicht grössere Siedlungen erneuert werden, können Eigentümer Einzelhilfe bei der Wohnungssuche leisten.

5.2 Erkenntnisse zum Mietwohnungsangebot

Die Datenanalysen bringen folgende Erkenntnisse: Insgesamt weist Uster ein deutlich kleineres Angebot in den untersuchten Segmenten der preisgünstigen Wohnungen auf als Gemeinden in der Region und selbst die Stadt Zürich.

Das Angebot muss allerdings differenziert bewertet werden: Uster weist einen relativ hohen Anteil an preisgünstigen Wohnungen auf, der für Alleinstehende (mit Ergänzungsleistungen) erschwinglich wäre. Dieser ist im Verhältnis zum Angebot in der Region deutlich grösser. Damit ist allerdings der Zugang zum Wohnungsangebot noch nicht automatisch gewährleistet. Zudem handelt es sich fast nur um ältere bis alte Wohnungen, die kein sicheres Wohnen im Alter garantieren.

Das Angebot an Wohnungen für Ehepaare im Pensionsalter ist dafür im regionalen Vergleich deutlich kleiner. Im Verhältnis zu den älteren Ehepaaren, die bei der Wohnungssuche auf solche bezahlbaren Wohnungen angewiesen wäre, ist das Angebot genügend gross, sofern diese Ehepaare Zugang erhalten. Aus dem Angebot wird auch ersichtlich, dass in diesem Wohnungssegment in den letzten Jahren moderne Wohnungen hinzugekommen sind, so dass ältere Ehepaare, die in solche Wohnungen ziehen, sicher bis ins hohe Alter wohnen können.

Das bedeutet für den Mietwohnungsmarkt in der Stadt Uster: Wenn ältere Personen sich in Uster umorientieren möchten und nach einer Wohnung suchen, müssen sie sich erst an die Marktrealitäten anpassen. Erwartungen an Grösse, Ausstattung und Preis müssen der Realität angenähert werden. Die Dauer dieses Prozesses darf nicht unterschätzt werden.

Für Alleinstehende mit bescheidenen Mitteln besteht eine Marktlücke: Es fehlen moderne Kleinwohnungen mit zwei Zimmern, die einen Wohnungsgrundriss mit hoher Aufenthaltsqualität aber wenig Fläche für weniger als 1200 oder 1500 Franken aufweisen.

Für Ehepaare sind zwei Wohnungssegmente besonders relevant, in denen bereits heute neue Wohnungen «nachrücken» und auf die weiterhin Wert gelegt werden muss: Wohnungen für Paare im moderaten Preissegment von 1800 bis 2000 Franken sowie knapp geschnittene 3-Zimmerwohnungen oder etwas grosszügigere 2-Zimmer-Wohnungen für 1500 bis 1800 Franken.