

Schlussbericht

der Arbeitsgruppe Günstiger Wohnraum / Notplätze Winterthur zur Befragung günstiger Wohnraum / Notplätze vom 1. Juli bis 31. Dezember 2010

Ausgangslage

Die in der **Arbeitsgruppe Günstiger Wohnraum/Notplätze** vertretenen zehn Fachstellen von Winterthur sind in ihrem beruflichen Alltag mit Wohnungssuchenden konfrontiert, welche keinen für sie bezahlbaren Wohnraum finden. Der Bedarf an günstigem Wohnraum ist nicht gedeckt. Auf Grund von Knappheit an günstigem Wohnraum und Wohnungslosigkeit entsteht oft Leid, sowie Folgeprobleme in anderen Lebensbereichen, welche die Betroffenen in komplexe Notlagen führen können. Die Kosten dieser Folgeprobleme hat oft die öffentliche Hand zu tragen.

Um die Problematik zu thematisieren hatte die **Arbeitsgruppe Günstiger Wohnraum** im Juni 2009 städtische VertreterInnen von Stadtentwicklung, Liegenschaftsverwaltung und den Sozialen Diensten zu einem Runden Tisch eingeladen. Um die Anzahl und Situation der von Wohnungsknappheit und Wohnungslosigkeit Betroffenen zu ermitteln, haben die der Arbeitsgruppe angegliederten Institutionen Daten gesammelt. Diese wurden durch die ZHAW (Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften) unabhängig ausgewertet.

Befragung

Zwanzig von der Thematik betroffene Fachstellen und Institutionen haben Wohnungssuchende zwischen Mitte und Ende 2010 befragt und 388 gültige Fragebogen ausgefüllt. Diverse Institutionen konnten aus Kapazitätsgründen nicht alle Wohnungssuchenden befragen.

Ergebnisse

- 81% der befragten Personen geben Winterthur als ihren bisherigen Wohnort an. Weniger als 3% ziehen direkt aus dem Ausland zu.
- 1/3 der befragten Personen sind jünger als 30, die Hälfte ist zwischen 30 und 49 Jahre alt. 15% sind älter als fünfzig Jahre.
- Mehr als die Hälfte der Wohnungssuchenden sind Schweizerinnen und Schweizer, mehr als drei Viertel der Befragten leben seit über 10 Jahren in der Schweiz.
- 68% der von uns Befragten sind Einzelpersonen.
- Es sind Haushalte mit geringem Einkommen, welche keinen bezahlbaren Wohnraum finden.

Dies sind z.B. Working Poor, Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Einzelpersonen, Bezüger von AHV / IV / Zusatzleistungen / Arbeitslosentaggeldern, Sozialhilfebezüger.

- 40% der Befragten haben ein Einkommen von weniger als Fr. 24'000.- pro Jahr, bei 27% liegt es zwischen Fr. 24'000.- und Fr. 36'000.- pro Jahr.
- 52% der Befragten können sich höchstens eine Wohnung für Fr. 900.- leisten.
- Die Mietzinse für die gesuchten Wohnungen bewegen sich im tiefen Normbereich für die jeweilige Wohnungsgrösse.
- Zwei Drittel der Befragten suchen eine Wohnung mit 1 bis 3 Zimmer.
- Die Ergebnisse zeigen, dass seitens der Betroffenen realistische Ansprüche betreffend Wohnungsgrösse und Mietzins bestehen.

Betroffene Personen

Knappheit an günstigem Wohnraum und daraus folgende Wohnungslosigkeit betrifft eine breite Bevölkerungsgruppe und ist nicht auf randständige Personen beschränkt. Sie trifft Menschen unabhängig von deren Nationalität, denn der Zusammenhang zwischen Aufenthaltsstatus und Einkommen ist gering.

Junge Erwachsene suchen häufiger eine Wohnung aufgrund des Zuzugs von ausserhalb Winterthur, was den offensichtlichen Wandel von Winterthur zu einer Ausbildungsstadt zeigt.

Als Hindernisse bei der Wohnungssuche werden am häufigsten Betreibungen und ein unregelmässiges Mietzinsdepot genannt.

Wohnungssuchende, die wir *nicht* erfassen konnten, sind betroffene Familien und Working Poor, die in nicht adäquaten Wohnverhältnissen leben. Ihnen fehlt Zeit und Energie, sich aktiv um eine andere Lösung zu kümmern. So erhalten sie auch keinen Zugang zu Hilfestellungen.

Vermutete Ursachen

Durch die grosse Nachfrage nach Wohnungen in Winterthur wird günstiger Wohnraum tendenziell verteuert oder durch Neubauten ersetzt. Günstiger Wohnraum ist oft in schlechtem Zustand und muss renoviert werden, eine Anhebung der Mietzinse ist die Folge. Altbauliegenschaften werden durch teurere Wohneinheiten ersetzt. In Winterthur ist, wie auch in Zürich, eine über das normale Mass der Teuerung hinausgehende Steigerung der Mietzinse zu beobachten. Es besteht eine Diskrepanz zwischen den finanziellen Möglichkeiten der Wohnungssuchenden und dem sich stetig verteuernenden Angebot auf dem Wohnungsmarkt.

Schlussfolgerungen

Bundesverfassung Sozialziele, Art. 41e:

„Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.“

Mit unseren Schlussfolgerungen möchten wir anstossen, dass die Thematik **Günstiger Wohnraum in der Stadt Winterthur** vermehrt berücksichtigt und angegangen wird. Wir sind uns dabei sehr wohl bewusst, dass die Vertreter der Stadt die Thematik des mangelnden und fehlenden günstigen Wohnraums erkannt haben.

Die Zahlen der Befragung bestätigen unsere Erfahrungen aus der praktischen Arbeit. Diese belegen, dass mehr günstiger Wohnraum benötigt wird für Menschen, die in Winterthur leben.

Empfehlungen an die Verantwortlichen der Stadt Winterthur

- Benötigt wird hauptsächlich Wohnraum für Einzelpersonen in den **Preissegmenten bis Fr. 600.- / Fr. 900.- / Fr. 1'200.-**, was den Ansätzen von Sozialbehörde und IV entspricht.
- **Städtische Liegenschaften**, welche infolge Zusammenlegung der Verwaltung frei werden, sollten mindestens **zu einem Teil als günstiger Wohnraum** zur Verfügung gestellt werden (allenfalls sollte eine Quote festgelegt werden).
- Damit Städtischer Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen bezahlbar wird, sollte er in **Kostenmiete abgegeben oder sogar subventioniert werden**.
- Im Hinblick auf eine gute Quartierentwicklung sollte auf eine **gesunde Durchmischung von teureren und günstigeren Wohnungen** geachtet werden. Dies könnte bedeuten, dass eine bestimmte Anzahl von Wohnungen nicht kostendeckend vermietet werden kann und subventioniert werden muss.
- Günstiger Wohnraum sollte erhalten bleiben.
- Die Stadt Winterthur sollte **mit einem privaten Verein** (z.B. *Domicil* Zürich, *IG Wohnen* Basel, *Stiftung Habitat* Basel, *VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau* Luzern, *Prewo AG* Zürich) eine **Partnerschaft eingehen**. Der Verein setzt sich für günstigen Wohnraum ein und vermittelt diesen an Haushalte, welche auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Bei Schwierigkeiten können Hilfestellungen wie z.B. Wohnbegleitung angeboten werden.
- Ein solcher Partner kann Brücken bauen zwischen allen Beteiligten (Stadt, Genossenschaften, Wohnungsvermieter, Wohnungssuchende, Fachstellen und andere).
- Die **Mietzinslimiten** der Sozialen Dienste sollten wenigstens teilweise und fallabhängig an ortsübliche Mietzinse angepasst werden.
- Die Stadt sollte sich für vermehrte **Zwischennutzung** von privatem, leer stehendem Wohnraum engagieren.
- Die Stadt sollte innerhalb der Verwaltung eine interdepartementale **Koordinationsstelle Wohnen** mit präventiver Wirkung schaffen. Eingebunden in diese Koordinationsstelle wären Liegenschaftenverwaltung, Soziale Dienste, Stadtentwicklung, Betriebsamt und andere.