

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation der Mitte Fraktion vom 15. November 2023 betreffend «Neue Wohnformen, um Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden»

Antwort des Stadtrats Nr. 2875 vom 7. Mai 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. November 2023 hat die Mitte Fraktion Stadt Zug die Interpellation «Neue Wohnformen, um Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden» eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Vorbemerkung

Viele Personen, insbesondere ältere Menschen, können ihre zu gross gewordenen Mietwohnungen gar nicht mehr hergeben oder tauschen, weil eine kleinere Wohnung deutlich teurer wäre. Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) hat letztes Jahr ausgerechnet, wie gross dieser Effekt ist.

So sparen Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter in Wohnquartieren oder an die urbanen Zentren angrenzenden Gemeinden im Schnitt 16 Prozent gegenüber Neumieterinnen und Neumieter, was jährlich rund CHF 3'000.00 entspricht. An guter Lage oder Zentrumslage steigt dieser «Verweilbonus», wie ihn die ZKB bezeichnet, auf rund 26 Prozent an, also rund CHF 5'300.00. Mieterinnen und Mieter bleiben in ihren Wohnungen, obwohl sie zu klein sind, zu gross sind oder aus sonstigen Gründen (z.B. Pendlerdistanz) nicht mehr passen.

Mieterinnen und Mieter in der Schweiz leben im Durchschnitt über zehn Jahren in der gleichen Wohnung. Bei 15 Prozent der Mietenden sind es sogar zwanzig und mehr Jahre. Es sind zwar 7 Prozent der kleinen Mietwohnungen überbelegt, jedoch 65 Prozent aller grossen Wohnungen unterbelegt, was in den letzten zwanzig Jahren zu einem deutlichen Anstieg des Pro Kopf Wohnflächenverbrauches geführt hat.

Die Mietkosten für viele Mietende werden weiter ansteigen. Nach dem zweiten Referenzzinsanstieg besteht bei rund zwei Dritteln aller Mietverhältnisse die Möglichkeit einer Erhöhung um gut drei Prozent (ohne die zulässige Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerung). Die Angebotsmieten werden aber schweizweit noch stärker ansteigen und sich in diesem und nächsten Jahr um vier bis fünf Prozent erhöhen. Im Raum Zug kann dieser Anstieg aufgrund der hohen Nachfrage sogar noch höher ausfallen.

Neben dem finanziellen Aspekt kommt hinzu, dass ältere Menschen bei der Wohnungssuche benachteiligt sind. Oft erhalten sie eine Wohnung aufgrund ihres Alters nicht oder sie finden keine altersgerechte Alternative. Der Wohnungsmarkt ist sehr schnell und funktioniert für ältere Menschen oft nicht

sichtbar und nur noch digital. Diesem Phänomen könnte zwar mit einem Wohnungstausch entgegengewirkt werden, aber nur, wenn der Ersatz altersgerecht ist. Das Kriterium Wohnungsgrösse beschreibt die Wohnbedürfnisse älterer Menschen ungenügend.

Frage 1

Die Wohnbelegung berücksichtigt Faktoren wie Wohnungsgrösse und Haushaltszusammensetzung, um den Wohnraum optimal zu nutzen. Laut Bundesamt für Statistik lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf schweizweit bei 46.3 Quadratmetern¹.

Wie hoch ist die durchschnittliche Wohnfläche in der Stadt Zug pro Kopf und gibt es Anreize für eine sinnvolle Belegung?

- a) Bei den städtischen Wohnungen
- b) Bei den Wohnbaugenossenschaften
- c) Bei privaten Liegenschaften

Antwort

Wie die Interpellantin bereits durch die Fragestellung erkannt hat, gilt es drei Kategorien von «Vermietern» zu unterscheiden. Die öffentliche Hand (Wohnungen im Verwaltungsvermögen inklusive preisgünstiger Wohnraum), Wohnbaugenossenschaften und «private Wohnungsvermieter».

Sowohl die Stadt Zug als auch die Wohnbaugenossenschaften verfügen über Belegungsrichtlinien (in der Regel Anzahl Bewohner = Zimmerzahl + eins), welche regelmässig überprüft werden und einzuhalten sind. Wie eine für diese Interpellation erstellte freiwillige Umfrage unter den Genossenschaften (Beilage 2) aufzeigt, wird der Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaften aktiv angesprochen. Die Umsetzung erweist sich jedoch oft als schwierig, weil aufgrund der traditionell auf Familien ausgerichteten Siedlungen der Genossenschaften entsprechende Alternativen (Kleinwohnungen) nicht immer zur Verfügung stehen.

Durch Belegungsvorschriften sinkt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf deutlich. Der Marktanteil entsprechender Mietwohnungen beläuft sich in der Zentralschweiz¹ jedoch nur auf rund 15 Prozent.

- a) Bei den städtischen Wohnungen inklusive Alterswohnungen beläuft sich der Wohnflächenverbrauch pro Kopf auf ca. 44 m² (mit Belegungsvorschriften).
- b) Bei den Wohnbaugenossenschaften beläuft sich der Wohnflächenverbrauch pro Kopf auf ca. 34 m² (mit Belegungsvorschriften).
- c) Bei den privaten Liegenschaften verfügt die Stadt Zug nicht über entsprechende Daten. Der Wohnflächenverbrauch liegt jedoch über dem statistischen Mittelwert von 46.3 m² (weil die tieferen Werte der öffentlichen Hand bzw. der genossenschaftlichen Wohnungen im schweizerischen Durchschnitt berücksichtigt sind).

Weitere interessante Informationen zum Thema finden sich bei der Fachstelle Statistik: [Wohnungen — Fachstelle für Statistik \(zg.ch\)](https://www.statistik.ch/de/fachstelle-fuer-statistik).

Frage 2

Sieht der Stadtrat den Anreiz für einen Wohnungstausch als eine mögliche Massnahme, um den knappen Wohnraum besser an die sich verändernden Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner zu verteilen?

Antwort

Wie zuvor ausgeführt betrifft diese Frage die Wohnungen ohne Belegungsvorschriften, sprich die «privaten Vermieterinnen und Vermieter» mit einem Marktanteil von 85% der Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt Zentralschweiz

Eigentümer	Marktanteil (Zentral CH) ¹	Einkommens- limite	Belegungs- vorschriften	Wohnungs- tausch	Anpassung Mietzins
Öffentliche Hand	5%	x	x	x	teilweise
Genossenschaf- ten	10%		x	x	teilweise
Private Vermieter	50%				x
GmbH/AG/PK	35%				x

Grafik: Eigene Darstellung, Quelle: Eigene Daten und Bundesamt für Statistik¹

(Der Anteil «Privater Vermieterinnen und Vermieter» liegt in der Region Zürich rund neun Prozent tiefer. Die Differenz wird mit höheren Anteilen von sechs Prozent durch Genossenschaften und drei Prozent von GmbH/AG/PK ausgeglichen).

Ein Wohnungstausch bedeutet in erster Linie Mieterwechsel und dieser beinhaltet für «private Vermieterinnen und Vermieter» eine Möglichkeit zur Anpassung des Mietzinses (Ortsüblichkeit, Kostenstand, Referenzzinssatz u. a.), sprich einer wirtschaftlichen Optimierung im Rahmen des Mietrechtes. Unter Anreiz ist demnach ein Ausgleich der öffentlichen Hand für nicht realisierte Optimierungen zu verstehen. Zum Beispiel durch eine Prämie für einen Wohnungstausch, der zu einer Verringerung des Pro-Kopf-Quadratmeter-verbrauches führt oder durch den Ausgleich zwischen Angebots- und Bestandsmiete.

Der Stadtrat sieht abgesehen vom Aufwand für die Prüfung unzähliger Wohnungswechsel, weder eine rechtliche Grundlage, solche Anreize einzuführen, noch scheint es ein geeignetes Mittel gegen die Preisspirale an sich zu sein. Zusätzliche Wohnungswechsel aus den falschen Gründen (z. B. Mitnahmeeffekte) würden die Lage am Mietwohnungsmarkt weiter verschärfen.

Frage 3

Wo sieht der Stadtrat Möglichkeiten, bei denen sich die Stadt Zug ergänzend oder unterstützend für die allgemeine Thematik des Wohnungstausches einbringen kann?

Antwort

Die Zustimmung zu einem Wohnungstausch ist wie oben dargestellt vom Vermieter abhängig. Das heisst, auch wenn sich zwei Mietparteien auf einen Tausch verständigt haben, gibt es keinen rechtlichen Anspruch darauf, dass dies zu den bestehenden Konditionen vollzogen werden kann.

Aus der Sicht des Stadtrates ist eine grössere Flexibilität und Kreativität für zusätzliche Wohnformen und -modellen von allen Beteiligten (Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermieter) gefragt. Er sieht jedoch keine Möglichkeit, mittels weiter gespannter Belegungsvorschriften in das Eigentumsrecht der «privaten Vermieterinnen und Vermieter» einzugreifen.

Der Wille zu einem Wohnungswechsel von älteren Menschen ist wie ausgeführt auch eine Frage des zur Verfügung stehenden bedarfsgerechten Angebotes für alternative Wohnformen wie beispielsweise «Wohnen mit Service». Mit zunehmendem Alter wird die Frage rund um das Wohnen komplexer und ist von Einschränkungen, insbesondere der Mobilität, geprägt. Spezifische Wohnformen zu fördern, kann durchaus im Interesse der öffentlichen Hand sein. Durch solche Angebote kann zudem die Inanspruchnahme von teurer Infrastruktur eines Pflegeheimes verzögert werden.

Frage 4

Wo sieht der Stadtrat Möglichkeiten, bei denen sich die Stadt Zug ergänzend oder unterstützend für die allgemeine Thematik von Generationenwohnungen einbringen kann?

Antwort

Der Stadtrat hat konkret mit der Baurechtsvergabe der Liegenschaften Zugerbergstrasse 6-10 an die Wohnbaugenossenschaft W'Alter (GGR-Vorlage im 3. Quartal 2024) einem Konzept den Zuschlag erteilt, welches sich dem gemeinschaftlichen Wohnen verschrieben hat. Neue Wohnmodelle können dabei zweierlei leisten: Sie sparen Wohnfläche und fördern den Austausch unter den Mieterinnen und Mietern.

Die Stadt Zug ist weiterhin bereit, Grundstücke oder Liegenschaften zu erwerben. Diese sollen mittelfristig zusätzlichen Wohnraum zur «Kostenmiete» durch genossenschaftliche Wohnbauträger oder neue Wohnformen mit geringerem Quadratmeterverbrauch pro Kopf ermöglichen. Altersgerechte Wohneinheiten sollen da auch mitgedacht werden.

Frage 5

Welche Ansätze hat der Stadtrat, die dazu beitragen können, ältere Menschen zu motivieren, in kleinere Wohnungen umzuziehen?

Antwort

Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen verändert sich gerade für ältere Menschen deutlich. Die Motivation für eine kleinere Wohnung läge somit in einer Stabilisierung der fixen Ausgaben bzw. einem gleichbleibenden Anteil am verfügbaren Einkommen. Leider ist eine kleinere Wohnung jedoch nicht automatisch auch eine günstigere und altersgerechte Wohnung, weil sie, wie zuvor dargelegt, bei einem Wohnungswechsel in der Regel zu einem höheren Quadratmeterpreis und gar höheren Wohnkosten führt. Eine erwünschte Verbesserung des Wohnungsstandards für ältere Menschen (Behindertengerecht, Lift, Duschbad u. a.) kommt kumulativ hinzu.

Hier ist generell eine Verbesserung des Angebotes durch einen höheren Anteil an kleineren Wohneinheiten oder flexiblen Wohnmodellen im Rahmen von Neubau- oder Verdichtungsprojekten anzustreben. Wohnbauträger können durch die Einhaltung der Vorschriften des Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) bei der Erstellung bzw. Vermietung von Wohnungen eine zusätzliche Subjektförderung ermöglichen.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 7. Mai 2024

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

- Beilagen
- BEI1_Vorstoss vom 15. November 2023
 - BEI2_Umfrage Zuger Wohnbaugenossenschaften

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.