

«Wir bieten sehr günstige Mietpreise an»

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) verwaltet über 2000 kostengünstige Wohnungen für ältere Menschen in der Stadt Zürich. In Zukunft könnten es deutlich mehr sein, wie SAW-Direktorin Andrea Martin-Fischer im Gespräch mit Visit aufzeigt. Im Trend liegen vor allem gemeinschaftliche Wohnformen.

Interview: **Robert Bösiger** Foto: **Christian Roth**

Visit: Wir lasen kürzlich an einer Hauswand hingesprayt: «Leerstand, Notstand, Aufstand». Wie ernst ist die Wohnungsnot in der Stadt Zürich, Frau Martin-Fischer?

Andrea Martin: Das ist ein sehr grosses Thema. Und die Gruppe der älteren Menschen ist besonders betroffen von diesem Problem. Unsere Stiftung bietet stadtweit über 2000 Wohnungen an und die Nachfrage übersteigt unser Angebot bei weitem. Wir haben mehrere Tausend Leute, die auf eine Wohnung warten. Pro Jahr werden bei uns aber nur 200 bis 250 Wohnungen frei.

Sie sagen, ältere Menschen seien besonders betroffen durch die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Ja, denn der freie Wohnungsmarkt ist extrem schnelllebig, Wohnungen sind oft nach wenigen Stunden schon nicht mehr zu haben. Das macht es für ältere Menschen auf dem freien Wohnungsmarkt schwieriger, an eine freie Wohnung heranzukommen.

Hängt es auch damit zusammen, dass teilweise ganze Strassenzüge entmietet werden, um die Häuser zu sanieren und anschliessend zu einer höheren Rendite wieder vermieten zu können?

Das trägt ganz sicher zum Problem bei. Natürlich kommt es auch vor, dass bei älteren Gebäuden notwendige Sa-

nierungen ausgeführt oder Ersatzbauten erstellt werden, ohne Renditeabsichten. Auch in einigen unserer Siedlungen gibt es aufgrund des Gebäudezustands Sanierungsbedarf. Derzeit sind wir daran, gleich mehrere Siedlungen teilweise

«Viele sind bereit, den individuellen Wohnraum zugunsten einer Gemeinschaftsfläche ein bisschen zu verkleinern.»

Andrea Martin-Fischer

oder total zu sanieren. In solchen Situationen müssen auch wir «leerziehen». Im Unterschied zu anderen Liegenschaftsbesitzern bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern aber immer Ersatzangebote im eigenen Bestand an. Unsere Mieterschaft steht also nicht plötzlich auf der Strasse. Dies wiederum hat zur Folge, dass wir weniger Wohnungen nach aussen vergeben können.

Früher haben die Generationen in aller Regel zusammengewohnt - zumindest in ländlichen Gegenden. Wie wohnen ältere Menschen heute? Was sagen Ihre Zahlen?

Der Anteil Einpersonen-Haushalte beträgt in der SAW rund 80 Prozent. Und wir wissen aus eigenen Erhebungen,

dass das Bedürfnis nach generationsgemischten Siedlungen klar zunimmt.

Das Angebot an Wohnformen im Alter ist vielfältig: Es reicht vom klassischen Einfamilienhaus über die eigene Wohnung oder Mietwohnung bis hin zu betreutem Wohnen sowie Alters- und Pflegeheimen. Haben wir etwas vergessen in dieser Aufzählung?

Das sind die wichtigsten Angebotsformen. Seit einigen Jahren sind auch bei den älteren Generationen gemeinschaftliche Wohnformen ein Trend.

Sie meinen damit Alterswohngemeinschaften?

Ja, unter anderem. Wenn man dann allerdings schaut, wer tatsächlich bereit wäre, in eine Alters-WG umzuziehen, so kristallisiert sich heraus, dass es sich um eine relativ kleine Gruppe handelt. Im vergangenen Jahr haben wir eine grosse Erhebung zu diesem Thema gemacht. Das Fazit: Gemeinschaftliches Wohnen ja, aber eher in Form von Clustern - also mit eigenen kleinen Kochgelegenheiten und eigenen Nasszellen und ergänzend dazu einer grossen Gemeinschaftsküche sowie anderen gemeinsam genutzten Innen- und Aussenräumen. Mit anderen Worten: Viele sind bereit, den individuellen Wohnraum zugunsten einer Gemeinschaftsfläche ein bisschen zu verkleinern. Aber die individuellen Rückzugs-



«Der öffentliche und politische Druck auf unsere Stiftung ist sehr gross»: Andrea Martin-Fischer leitet die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW).

möglichkeiten spielen für die meisten noch immer eine wichtige Rolle.

Worauf achten Sie besonders bei der Bereitstellung von Wohnraum für ältere Menschen?

Die SAW hat einen doppelten Stiftungszweck: Zum einen stellen wir kosten-

günstigen Wohnraum für ältere Menschen zur Verfügung. Zum anderen bieten wir soziale und pflegerische Dienstleistungen an. Für mich ist dies ein optimales Wohn- und Lebensmodell. Deshalb nämlich, weil die meisten älteren Menschen möglichst lange selbstständig - selbstbestimmt - leben

Persönlich

Andrea Martin-Fischer (57), dipl. Gesundheitsexpertin FH und dipl. Betriebswirtschafterin HF, leitet seit April 2018 als Direktorin die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW). Zuvor führte sie als Geschäftsführerin die Senevita Residenz Nordlicht. Andrea Martin-Fischer ist verheiratet und Mutter zweier erwachsener Kinder. In der Freizeit trifft man sie an beim Joggen, Biken oder Wandern.

wollen. Das heisst, sie wollen in eigenen vier Wänden wohnen, aber Unterstützung in Anspruch nehmen können, wenn sie diese brauchen - nahe und niederschwellig. Genau das können wir bieten.

Inwiefern?

Wir haben ein eigenes Soziokultur-Team, welches das Siedlungsleben und die sozialen Kontakte fördert, eine eigene Spitex-Organisation, welche hauswirtschaftliche und pflegerische Leistungen bietet und einen sogenannten «Hauswart plus». Das gibt ein rundes Angebot, und doch leben die Leute nicht in einer stationären Alterseinrichtung. Ich glaube, die wenigsten Menschen möchten in einer solchen Einrichtung wohnen, solange sie aufgrund von gesundheitlichen Einschränkungen irgendwelcher Art nicht wirklich darauf angewiesen sind.

Spitex, Soziokultur, Hauswart plus - das klingt nach einem sehr umfassenden Angebot.

Ja, wir bieten viel - und alles aus einer Hand. Wir nennen das unser interdisziplinäres Betreuungsnetz. Es ist da, um die Mieterinnen und Mieter bei Bedarf aufzufangen. Sie können, müssen es aber nicht nutzen. Mit Ansprechpersonen vor Ort können wir eine gewisse Präsenz sicherstellen. Dank unserem 24-Stunden-Notfalldienst sind wir zudem jederzeit einsatzbereit, wenn zum Beispiel jemand stürzt oder sonst in Schwierigkeiten steckt. >>

Wie baut man heute altersgerecht? Nach welchen Leitlinien und Grundsätzen agiert Ihre Stiftung?

Der wichtigste Grundsatz lautet: Unsere Siedlungen müssen hindernisfrei und gut erschlossen in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln sein. Wir haben zudem ein umfangreiches Dokument mit Baustandards erstellt mit unseren Anforderungen an altersgerechtes Bauen. Da gibt es viele Details, die man beachten muss.

Zum Beispiel?

Dass beim Planen des Grundrisses darauf geachtet wird, dass das Schlafzimmer wenn immer möglich neben dem Badezimmer liegt. Oder dass nur Duschen und keine Badewannen installiert und die Nasszellen so geräumig sind, dass sie bei Bedarf auch Spitex-Mitarbeitenden genügend Platz bieten, um bei der Körperpflege zu unterstützen. Oder dass die Schränke in der Küche nicht zu hoch oben angebracht sind. Kurz: Wir versuchen Grundrisse und Ausstattung so zu gestalten, dass sie möglichst optimal auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten

sind. Neu versuchen wir auch, sogenannte nutzungsneutralere Grundrisse zu realisieren.

Was heisst das?

Früher war es doch so: Grosses Wohnzimmer, kleines Schlafzimmer. Heute geht es darum, die Zimmer so zu konzipieren, dass sie möglichst vielfältig genutzt werden können. Je nach Lebensumständen braucht es vielleicht zwei Schlafzimmer, um zum Beispiel mit einer Freundin zusammenzuziehen im Sinne einer kleinen Wohngemeinschaft. Dazu müssen alle Zimmer ähnlich gross sein. Wenn die Küche zudem mit einem Essbereich ausgestattet ist, kann sie zu einer Art Wohnzimmer werden.

Angenommen, eine Person ist 90 Jahre alt und noch recht fit und gesund. Sie wohnt in einem EFH und möchte möglichst bis zum Tod dort bleiben. Das ist verständlich. Aber wie lange wird das möglich sein angesichts des knapper werdenden Wohnraums?

Das kommt sehr auf die persönlichen Verhältnisse an. Selbstverständlich

kann man niemanden zwingen, sein Haus zugunsten einer Wohnung aufzugeben. Aber angesichts des verknappten Wohnraums wäre es natürlich sinnvoll, wenn ältere Menschen die Möglichkeit hätten, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Dem steht manchmal der individuelle Wunsch entgegen, aber nicht nur. Oft gibt es auch einfach zu wenig günstigen Wohnraum, zumindest in der Stadt Zürich. Das hat zur Folge, dass jemand, der oder die eine günstige 4-Zimmer-Wohnung bewohnt, diese auch dann nicht verlässt, wenn die Kinder längst ausgezogen sind und er oder sie mittlerweile vielleicht sogar allein wohnt. Aus dem einfachen Grund, weil man in solchen Situationen oft keine kleinere Wohnung für den gleichen Preis findet. Da braucht es ein Anreizsystem wie zum Beispiel ein Wohntauschmodell.

Noch vor wenigen Jahren ging es in Städten und Gemeinden doch vor allem darum, genügend Altersheimplätze zur Verfügung zu haben. Heute möchten die Seniorinnen und Senioren möglichst lange möglichst selbständig

Die SAW in Zahlen

Die Stiftung Alterswohnungen (SAW) ist eine Stiftung der Stadt Zürich und Teil des Gesundheits- und Umweltdepartements. 1950 gegründet, ist sie stetig gewachsen. Stand per Ende 2022:

- > Die SAW hält 2121 Alterswohnungen, verteilt über die ganze Stadt.
- > In den 34 Siedlungen wohnen 2155 Mieterinnen und Mieter (Durchschnittsalter: 77 Jahre).
- > 160 Mitarbeitende bei SAW teilen sich 118 Vollzeitstellen.

Stiftungsratspräsident ist Stadtrat Andreas Hauri, Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich. Geleitet wird SAW seit 2018 durch Direktorin Andrea Martin-Fischer. www.wohnenab60.ch

Was Zürcherinnen und Zürcher sich wünschen

Vier von fünf Personen in der Altersgruppe ü55 der Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher haben Interesse an generationengemischtem Wohnen. Dies hat eine Befragung unter dem Titel «Selbstständig, aber gemeinschaftlich Wohnen im Alter» ergeben, die im zweiten Halbjahr 2022 im Auftrag der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) durchgeführt worden ist.

Bevorzugt wird das Wohnen Tür an Tür mit Menschen aller Altersgruppen. Diese Wohnform wird als «normal und inspirierend und förderlich für ein lebendiges, kontaktförderndes Umfeld betrachtet, das geistig rege hält und gegenseitige Unterstützung ermöglicht».

Nur 15 Prozent der Befragten wünschen sich eine reine Alterssiedlung. Das hohe Bedürfnis, sozial

aktiv zu bleiben, zeigt sich auch im Wunsch nach vielfältigen Gemeinschaftsflächen im Innen- und Aussenraum.

Bei den Wohnungstypen liegt mit gut der Hälfte Zustimmung das Clusterwohnen im Trend, gefolgt von klassischen Single-/Paarwohnungen (40 Prozent). Grosses Interesse weckt gemäss SAW-Umfrage auch das Modell «Grosshaushalt», das Wohnen in den eigenen vier Wänden mit einem Mahlzeitenangebot koppelt. Erstaunlich hoch (20 Prozent) scheint das generelle Interesse an Wohngemeinschaften zu sein; für zwei von zehn Befragten ist diese Wohnform erstrebenswert. Letztlich betonen aber 40 Prozent, dass ihnen der Verbleib im angestammten Quartier wichtiger ist als die Wohnform.

leben. Tragen die Immobilienbranche und Ihre Stiftung dem Rechnung?

Wir tun das im Rahmen unserer Möglichkeiten, ja. Aber der öffentliche und politische Druck auf unsere Stiftung ist sehr gross. Gemäss Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich sollen wir bis ins Jahr 2035 etwa 1000 zusätzliche Wohnungen in Betrieb oder zumindest geplant haben. Das wäre eine Erweiterung unseres Wohnungsangebots um 50 Prozent. Das ist viel für die Grösse der Stiftung. Zudem gibt es eine Volksinitiative, die verlangt, dass bis 2040 in Zürich 2000 zusätzliche Alterswohnungen geschaffen werden. Das ist nicht ganz einfach, da die Baulandreserven in der Stadt Zürich sehr beschränkt sind. Die Verdichtung im städtisch-urbanen Umfeld ist schwierig, weil hier verschiedene Bedürfnisse aufeinandertreffen. Ich denke, gesamtgesellschaftlich muss der Prozess Richtung Suffizienz gehen...

Also zu Wohnformen, die angesichts der begrenzten und bedrohten natürlichen Ressourcen möglichst wenig Fläche, Energie und Material benötigen. Einfach gesagt: weniger Quadratmeter pro Person. Der eine tauscht sein 300-m²-Haus gegen eine kleine Wohnung mit 50 m², die andere verkauft ihr Daheim und legt sich ein Tiny House zu... Wie reagiert Ihre Stiftung auf solche Trends?

Wir realisieren heute deutlich mehr Wohnungen für Einpersonenhaushalte als früher. Zudem wollen wir die Wohnungsgrundrisse wie gesagt in Zukunft vermehrt neutral gestalten. Oder wir planen neben den herkömmlichen Wohnungen neu auch sogenannte Clusterwohnungen. Doch es gibt einen Stolperstein: Wir bauen grossmehrheitlich subventionierte Wohnungen, die den kantonalen Subventionsbedingungen unterstehen. Das bedeutet, dass wir eine Mindestfläche pro Zimmer nicht unterschreiten dürfen. Das beisst sich natürlich mit dem Gedanken der Suffizienz.

Wie gross ist eine durchschnittliche Einpersonenzwohnung etwa? Das dürften rund 55 Quadratmeter sein.



«Gemäss Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich sollen wir bis ins Jahr 2035 etwa 1000 zusätzliche Wohnungen in Betrieb haben.»

Andrea Martin-Fischer

Wie schaffen Sie es eigentlich, bezahlbaren Wohnraum anzubieten?

Wir bieten sehr günstige Mietpreise an, weil wir nicht gewinnorientiert arbeiten. Wir leben von der sogenannten Betriebsquote; sie entspricht 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswertes. Daraus finanzieren wir unsere Verwaltung, den Unterhalt und die Entwicklung. Wir haben das Modell der Kostenmiete; einen Gewinn müssen wir nicht erwirtschaften. Mit den kantonalen und kommunalen Subventionen vergünstigen wir die Mieten zusätzlich. Das alles zusammengenommen ergibt dann eine grosse Differenz zum normalen Marktmietzins.

Welche Projekte hat die SAW auf dem Weg oder in Planung?

Eine ganze Reihe. Ein paar Beispiele: In Altstetten haben wir gemeinsam mit der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich und der Stiftung Familienwohnungen eine Siedlung im Bau, die sehr spannend ist. Es entstehen 130 zu-

sätzliche Alterswohnungen in einem generationendurchmischten Umfeld. In Zürich Nord – neben dem Fernsehstudio – bauen wir 110 neue Alterswohnungen und an der Thurgauerstrasse gerade noch einmal so viele. Bei unseren bestehenden Siedlungen prüfen wir, ob wir die Wohnhäuser aufstocken können, um zusätzliche Wohnungen zu gewinnen, oder ob wir deutlich mehr Wohnraum gewinnen mit einem Ersatzneubau. Für unsere Gründersiedlung Espenhof – die Pioniersiedlung der Stiftung Alterswohnungen – ist derzeit etwa ein Ersatzneubau in Umsetzung; so gewinnen wir dort Platz für 54 zusätzliche Wohnungen. Auch in der Siedlung Felsenrain werden wir unsere Ausnutzungsreserve ausschöpfen. Gesamthaft sind wir mit 900 geplanten Wohnungen gut unterwegs, um die Zielsetzung von 1000 zusätzlichen Wohnungen bis 2035 zwar nicht ganz, aber zum grossen Teil erfüllen zu können.

Kommen sich die Generationen bezüglich des Wohnens wieder näher – Stichwort Generationenwohnen?

Ja, das wird von vielen älteren Menschen gewünscht, noch stärker als von den jüngeren. Natürlich kann es zu Reibungen kommen – vor allem was die Lärmbelastigung anbelangt. Aber mit gegenseitiger Rücksichtnahme ist ein Zusammenleben verschiedener Generationen Tür an Tür möglich. Umso mehr, als es daraus spannende Projekte geben kann wie jenes der Ersatzgrosseltern. Oder ältere Menschen, die Kinder bei Hausaufgaben und dergleichen unterstützen. Im Gegenzug helfen junge Menschen den älteren im Umgang mit Smartphone und Laptop, so dass sie am Puls der Zeit bleiben. Wir versuchen, solche Synergien zu beleben. Sie sind ein wichtiger Beitrag an eine gute Lebensqualität.

Wie möchten Sie selber einmal wohnen, wenn Sie älter sind?

Am liebsten so, dass ich ins Grüne blicken und direkt vom Wohnraum nach draussen ins Grüne gehen kann. Und ich wünsche mir, mit Menschen zusammenzuwohnen – je nach Situation vielleicht in neuer Kombination und Wohnform. ■