



## **Ansätze für den Umgang mit älteren Personen bei Leerkündigungen**

*Joëlle Zimmerli, Soziologin, Geschäftsführerin Zimraum GmbH*

Die Fallstudie «Pensionierte als Betroffene von Leerkündigungen» untersucht an den zehn grössten Schweizer Städten, wie viele Senioren in den letzten Jahren von Leerkündigungen aufgrund von Ersatzneubauten betroffen waren. Die Daten zeigen, dass Ersatzneubauten in keiner der Städte ein Massenphänomen waren. Die Verdichtung nach innen fand vorwiegend auf Transformationsarealen statt, der Wohngebäudebestand wurde noch kaum tangiert.

Selbst wenn Wohngebäude ersetzt und erneuert wurden, waren Senioren nicht überdurchschnittlich stark betroffen. Vermieter und Eigentümer konnten die betroffenen über 80-Jährigen als Einzelfälle behandeln. Zu erwähnen: Mit den Abrissen ergaben sich vor allem temporäre Wohngelegenheiten für junge Menschen.

Viele Senioren haben allerdings Schwierigkeiten, sich bei Kündigungen ohne weitere Unterstützung zu orientieren und eine neue Wohnung zu finden: neben den wenigen «Paraten», die sich mit dem Wohnungsmarkt auskennen, gibt es zwar viele «Offene». Diese müssen aber erst über heutige Wohnungsangebote und Bewerbungsprozesse informiert werden, bevor sie sich auf Wohnungssuche begeben können. Daneben gibt es viele «Unbeteiligte», die zuerst einige Zeit benötigen, um sich auf die Situation einzustellen. Schliesslich gibt es «Härtefälle», die aufgrund von sehr geringen finanziellen Möglichkeiten, fehlenden sozialen Netzwerken oder gesundheitlichen Einschränkungen auf eine enge Begleitung im Prozess angewiesen sind.

Der Fall der Dr. Stephan-à-Porta-Stiftung zeigt, wie eine Stiftung in der Stadt Zürich mit verschiedenen Angeboten, die sich nicht nur an Senioren, sondern auch an jüngere Mieterinnen und Mieter richten, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Situationen eingeht: mit viel Information, direkten Gesprächen, dem Einbezug von Verwandten und den Sozialen Diensten, dem Einrichten eines Mieterbüros, einem individuellen Begleitangebot von der Caritas und Umzugsangeboten aus dem eigenen Wohnungsportfolio.

Ob grössere Erneuerungsprojekte auch in Zukunft an einer Hand abgezählt werden können, ist zu bezweifeln. In Städten und Gemeinden, die sich auf die bauliche Entwicklung nach innen konzentrieren, werden mehr Senioren von Leerkündigungen betroffen sein. Eigentümer und Gemeinden können jetzt aus den bisherigen Erfahrungen lernen und robuste Prozesse für künftige Fälle entwickeln.

Denn Wohnungseigentümer, Liegenschaftsverwaltungen, die öffentliche Hand und soziale Institutionen haben ein genügend grosses Zeitfenster, sich auf solche Projekte vorzubereiten. Umfangreiche Erneuerungsprozesse haben eine lange Vorlaufzeit. Die Behörden können die Informationen nutzen, die ihnen dank den langen Planungsprozessen zufließen, und in Stadtentwicklungsstrategien und Erneuerungsplänen aufzeigen, wie sie mit solchen Prozessen umgehen wollen.

Referenz: Joëlle Zimmerli (2019). «Pensionierte als Betroffene von Leerkündigungen». In: *Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt*, S. 109-126. Zürich: Zimraum GmbH