MEHR
ALS
WOHNEN

«Lebendige Quartiere
Was der Investor dazu beitragen kann

Schweizer Bauforum 18. November 2020

Peter Schmid, Präsident

Lebendige Quartiere, wie?

MEHR ALS WOHNEN

4 Kernaussagen:

1. Eine gute soziale Durchmischung schafft erst lebendige Quartiere
2. Gemeinschaftsförderung und Mitwirkung sind wichtige Verstärker
3. Lebendige Quartiere bilden eine lebendige und attraktive Stadt
4. Investitionen in die soziale Nachhaltigkeit lohnen sich – für Alle!

Mehr als wohnen in Zürich:
Innovations- und Lernplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Auf dem Hunziker Areal in Zürich und bald auch in Winterthur

MEHR ALS WOHNEN

2007 gegründet
2015 bezogen

Platz für
1250 Bewohnende
150 Arbeitsplätze

2017 UN World Habitat Award für systemische Nachhaltigkeit

Ein Gemeinschaftswerk für die Zukunft!
von rund 50 Genossenschaften u
deren Verband getragen

48’000 m2 Nutzfläche
Davon 7’000 Gewerbe

1. Gute soziale Durchmischung

MEHR ALS WOHNEN

Erfolgsfaktoren:

a) Eine gemeinschaftsfördernde Architektur

b) Eine Vielfalt an Wohnangeboten für verschiedene Haushaltsformen

c) Mieten für verschiedene Einkommen

d) Eine Vermietung die eine hohe Diversität der Bewohnenden schafft.

a) Gemeinschaftsfördernde Architektur und Städtebau

Stichworte: Dichte, Begegnungsräume innen und aussen, Sichtbeziehungen, Gemeinschaftsräume

b) Vielfalt Wohnungsangebot

MEHR
ALS
WOHNEN

Breites Angebot an verschiedenste Wohnformen

- **Cluster oder Satelliten**
- **Studios bis 13 Zimmer Wohnungen**
- **Wohnateliers, Arbeitszimmer**
- **Zusatzzimmer**
- **80% «normale» Wohnungen**
- **50% 4.5, 5.5 und 6.5 Zi-Whg.**

c) Mieten (4.5 Zi) in CHF für verschiedene Einkommen

Mittleres Haushaltseinkommen CH (Bfs)	**7’100**
Angebotsmieten Stadt Zürich (Comparis 2019):	3’073 (43%)
Bestandesmieten Stadt Zürich (Stadt Zürich 2018) :	1’900 (27%)
Genossenschaften (Kostenstatistik 2018) :	1’350 (19%)
Mehr als wohnen	1’750 (25%)

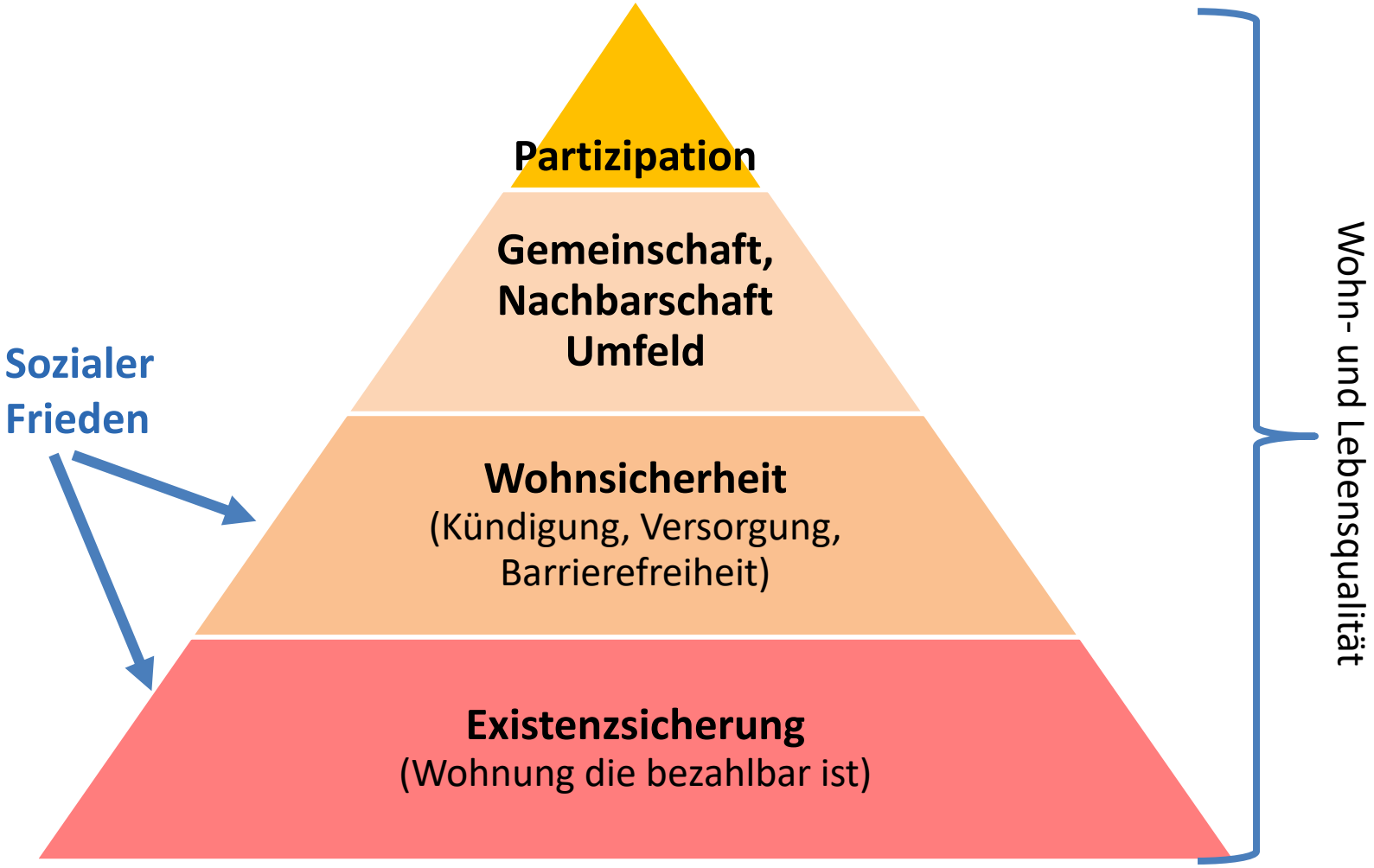
→ Es braucht auch preisgünstige Wohnungen. Darum auch einen Anteil an gemeinnützigen Wohnungsbau

→ Marktmieten (bei einem Nachfragemarkt) wirken sich langfristig mittels Segregation gegen eine soziale Resilienz aus. Die Kosten der negativen Auswirkungen trägt die öffentliche Hand (nicht internalisiert).

PS: Mieten der Genossenschaften sind günstiger weil kein Gewinn entzogen wird und die Immobilien nicht aufgewertet werden und nicht auf Grund einer Wohnbauförderung!

Soziale Nachhaltigkeit Wohnen

(eigene Darstellung)



d) Eine entsprechende Vermietung

→ Verschiedene Haushaltsformen und Altersgruppen ansprechen

→ spezielle Verfahren für ältere Menschen

→ Zusammensetzung im Haus achten

→ Belegung beachten

1 Einpersonenhaushalte	**52**	**14 %**
Paarhaushalte	**60**	**16 %**
Familien	**146**	**39 %**
Einelternfamilien	**38**	**10 %**
Wohngemeinschaften (bis 6 Personen)	**38**	**10 %**
Grosshaushalte (ab 6 Personen)	**27**	**7 %**

3. Gemeinschaftsförderung und Mitwirkung sind Verstärker

MEHR ALS WOHNEN

Erfolgsfaktoren

a) Gemeinschaftsinfrastruktur und Räume

b) Organisationsstrukturen wie Siedlungsvereine schaffen und diesen Budget geben

c) Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohnenden fördern

- In Siedlungsvereinen
- An Anlässen
- In der Gestaltung Umgebung, Spielplätze
- Nebenamtliche Ämter (Reinigung, Ordnung, etc.)

--> Mehr Verantwortung der Bewohnenden fördern

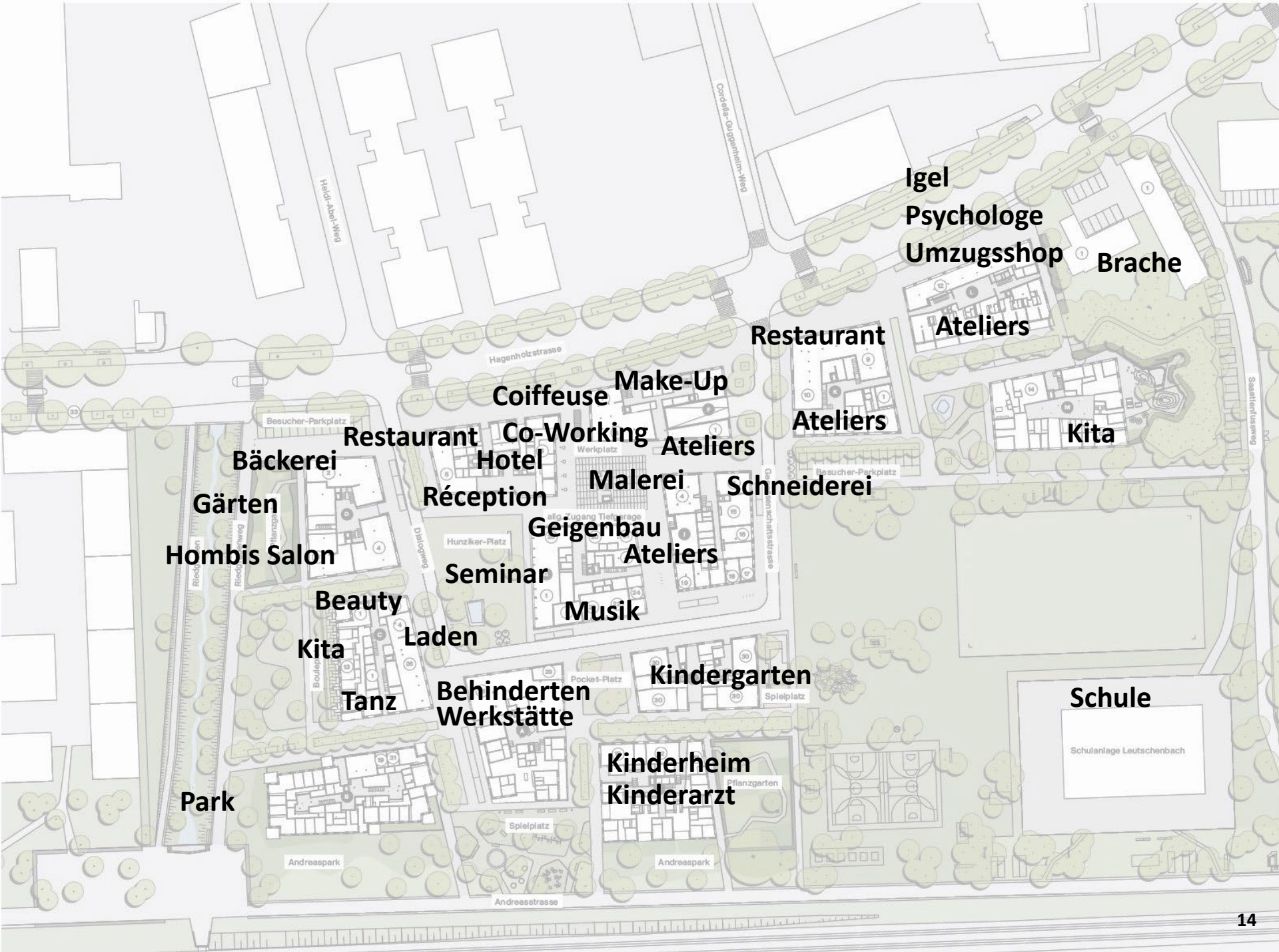
MEHR
ALS
WOHNEN

Nachhaltige Quartiere bilden eine sozial nachhaltige und attraktive Stadt

MEHR ALS WOHNEN

Eine lebendige Stadt lebt von lebendigen Quartieren, wichtig sind insbesondere auch die EG Nutzungen

Nicht segregierte Städte sind attraktiv und fördern den Wirtschaftsstandort


Igel
Psychologe
Umzugsshop
Brache
Ateliers
Restaurant
Make-Up
Coiffeuse
Ateliers
Kita
Restaurant
Co-Working
Ateliers
Hotel
Bäckerei
Malerei
Schneiderei
Réception
Gärten
Geigenbau
Hombis Salon
Ateliers
Seminar
Beauty
Musik
Laden
Kita
Kindergarten
Tanz
Behinderten
Werkstätte
Schule
Kinderheim
Kinderarzt
Park
Heidi-Abel-Weg
Cordelia-Guggenheim-Weg
Hagenholzstrasse
Besucher-Parkplatz
Werkplatz
Hunziker-Platz
Pocket-Platz
Spielplatz
Pflanzgarten
Andreaspark
Andreasstrasse
Schulanlage Leutschenbach

MEHR
ALS
WOHNEN
CLUBRAUM

Investitionen in lebendige Quartiere lohnen sich!

MEHR ALS WOHNEN

Für den Investor

- Weniger Fluktuation
- Weniger Unterhalt da mehr Sorgfalt (weniger Littering/Vandalismus)
- Weniger Nachbarschaftskonflikte
- Zufriedene Mieter

Für die Gesellschaft

- Mehr Nachbarschaftshilfe
- Weniger Sozial- und andere Kosten
- Attraktivere Quartiere und Stadt
- Mehr engagierte Bürger/innen

MEHR
ALS
WOHNEN

Leisten auch sie Ihren Beitrag!?

Es lohnt sich!

Besten Dank