



ERSTVERMIETUNG

AUF DEM

HUNZIKER AREAL

Instrumente | Prozesse | Erfahrungen

Auszug aus der Publikation

Die vollständige Broschüre steht Ihnen bei Bedarf zum freien Download als PDF unter folgenden Links zur Verfügung:

www.age-stiftung.ch/Publikationen-Shop

www.mehralswohnen.ch/dokumente

www.raumdaten.ch/unternehmen/publikationen

Vorwort

KARIN WEISS, Age-Stiftung

Als gemeinnützige Förderstiftung setzen wir uns dafür ein, die gesellschaftliche Wahrnehmung des Themas Wohnen und Altern zu entwickeln und zu schärfen. Wir unterstützen innovative und konkrete Lösungsansätze, die das Potenzial haben, Wissen zu generieren und Erkenntnisse zu multiplizieren. Im Projekt mehr als wohnen sind wir an neuen Trends bei Wohn- und Lebensraumangeboten interessiert. Im Besonderen liegen uns die Resonanz der älteren Bevölkerung im Erstvermietungsprozess sowie die Akzeptanz und Partizipation im Betrieb am Herzen.

In den Jahren 2013 bis 2015 haben wir uns als Kooperationspartner von mehr als wohnen aktiv an der Entwicklung und der Implementierung eines Monitoring-Tools beteiligt. Es unterstützt nicht nur den Erstvermietungsprozess, sondern wird auch wichtige Strukturdaten für die Begleitstudie während der ersten Betriebsphase von 2015 bis 2018 liefern.

Erwähnenswert an dieser Stelle ist der Mut der Geschäftsleitung von mehr als wohnen, insbesondere die Bereitschaft von Monika Sprecher und ihrem Team, sich auf ein noch nicht erprobtes Instrumentarium für den komplexen Erstvermietungsprozess einzulassen. Vom erbrachten Mehraufwand für diese Innovationsleistung profitieren bereits weitere Immobilienkreise.

PETER SCHMID, Baugenossenschaft mehr als wohnen

Die 2007 von der Zürcher Genossenschaftsbewegung anlässlich des Jubiläums «100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Zürich» gegründete Baugenossenschaft mehr als wohnen ist nicht nur ein neues, in Bezug auf alle systemisch verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte wegweisend geplantes Quartier. Es ist auch als Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau konzipiert. Das verpflichtet uns, einerseits in der Planung, Realisierung und im Betrieb neue Wege auszuprobieren, andererseits aber auch, diese Wege und die Ergebnisse seriös zu evaluieren und die Ergebnisse weiterzugeben, damit die ganze Immobilienbranche davon profitieren und lernen kann.

Ein Teil unserer Fragestellungen bei mehr als wohnen betrifft die soziale Zusammensetzung der Bewohnenden und deren soziale Interaktionen. Beides wird bekanntlich bereits bei der Vermietung sehr stark geprägt. Zur Analyse der angestrebten Durchmischung nutzt mehr als wohnen die von Corinna Heye entwickelte Software MiMo, die bereits im Vermietungsprozess eine zielorientierte Steuerung erlaubt.

Die Evaluation dieser Prozesse und Ergebnisse ist für die Baugenossenschaftsbewegung von grossem Interesse, aber auch sehr aufwendig zu realisieren. Umso dankbarer sind wir um die Unterstützung der Age-Stiftung, die die MiMo-Software, die Prozesse und deren Evaluation sowie die Veröffentlichung der Ergebnisse erst ermöglicht hat.

CORINNA HEYE, raumdaten GmbH und eMonitor GmbH

In vielen Baugenossenschaften ist die Förderung der sozialen Durchmischung bei der Planung und im Betrieb Voraussetzung. Während der breite Wohnungsmix in der Planung realisiert werden kann, liegt die Schwierigkeit beim Vermietungsprozess und im späteren Betrieb oft darin, aufgrund der grossen Datenbasis den Überblick und die Kontrolle über die geforderte soziale Durchmischung zu behalten.

Mit der Genossenschaft Kalkbreite haben wir vor geraumer Zeit die erste Pilotsoftware eines Monitoring-Tools namens MiMo entwickelt, mit dem die bei Baugenossenschaften zu bearbeitenden Daten wie die Anmeldung der Interessierten, Beurteilungen durch die Kommissionen und die Vergabe der Wohnungen einfach online erfolgt und die wichtigsten Strukturdaten (Alter, Einkommen, Haushaltstyp) übersichtlich dargestellt werden können.

In Kooperation mit der Age-Stiftung und der Baugenossenschaft mehr als wohnen konnte mit MiMo ein Tool weiterentwickelt werden, das professionellen Anforderungen in einem solch komplexen Vermietungsprozess wie dem im Hunziker Areal standhält. Im intensiven Austausch mit der Baugenossenschaft mehr als wohnen wurden stets konstruktive Lösungsansätze gesucht. Die dafür aufgewendete Zeit ist auch deshalb nicht hoch genug einzuschätzen, weil die ganze Entwicklung bei laufendem Betrieb erfolgte.

Ohne die finanzielle und organisatorisch-beratende Unterstützung durch die Age-Stiftung wäre die Weiterentwicklung von MiMo zur marktfähigen Software, die bereits von anderen Genossenschaften und Verwaltungen eingesetzt wird, nicht möglich gewesen.

1. Einleitung

1.1. Baugenossenschaft mehr als wohnen

Entstehung

Die Geschichte von mehr als wohnen begann im Jahr 2007. Damals feierten die Stadt Zürich und ihre Wohnbaugenossenschaften hundert Jahre Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, unter dem Motto «100 Jahre mehr als wohnen». Im Rahmen der Festivitäten wurde ein internationaler Ideenwettbewerb ausgeschrieben, der sich durch eine sehr offene Fragestellung auszeichnete. Es wurden darin keine architektonischen Projekte gesucht, sondern analytische Aussagen über die Bedeutung und das Potenzial des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Quartierebene, Aussagen zum urbanen Leben, zu sich verändernden Wohnformen, zur sozialen Durchmischung und zur Rolle der Quartierinfrastruktur. Aus dem Wettbewerb gingen elf wegweisende Thesen zum Thema Wohnen hervor.

Das Preisgericht führte rund um die Zukunft des genossenschaftlichen Bauens und Zusammenlebens diverse Diskussionen. Diese wurden später – im sogenannten Echoraum – von verschiedenen Baugenossenschaften, Investoren sowie Architektur- und Städtebauexperten mit grossem Engagement vertieft. Der angeregte Austausch- und Bildungsprozess führte im Dezember 2007 schlussendlich zur Gründung einer neuen Baugenossenschaft unter dem Namen mehr als wohnen.

Ziele

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen versteht sich als Innovationslabor für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Als Baugrund dient ihr die vier Hektaren grosse Industriebrache Hunziker Areal in Leutschenbach, die von der Stadt Zürich im Baurecht zur Verfügung gestellt wird. Dort plant und realisiert mehr als wohnen Wohnformen, die ökologisch, sozial und ökonomisch wegweisend sind und modernen Lebensmodellen entsprechen. Mit ihrem Engagement für zukunftssträchtige, städtebauliche Projekte will sie im Wohnungsbau positive Impulse setzen, neue Ideen fördern und dafür wo notwendig auch ungewohnte Wege gehen.

Die Ziele von mehr als wohnen basieren auf den drei Pfeilern Ökologie, Ökonomie und Soziales: Bei mehr als wohnen gelten in Sachen Ökologie die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft als Mass der nachhaltigen Entwicklung. Darüber hinaus werden das autoarme Wohnen sowie umweltfreundliche Massnahmen in den Bereichen Wasser, Luftqualität und Biodiversität gefördert und ökologisch verträgliche Baumaterialien eingesetzt. In Sachen Ökonomie wird der preisgünstige Wohnungsbau ange-

strebt, um eine soziale Durchmischung zu garantieren. Eine die Gemeinschaft fördernde Architektur und Infrastruktur soll in Sachen Soziales ihren Teil zum Gesamtkonzept von mehr als wohnen beitragen. Zusätzlich will die Baugenossenschaft im Entstehungsprozess Interessenten und zukünftigen Bewohnenden Raum für soziale und kulturelle Projekte sowie für innovative und integrative Wohnformen bieten.

Organisation

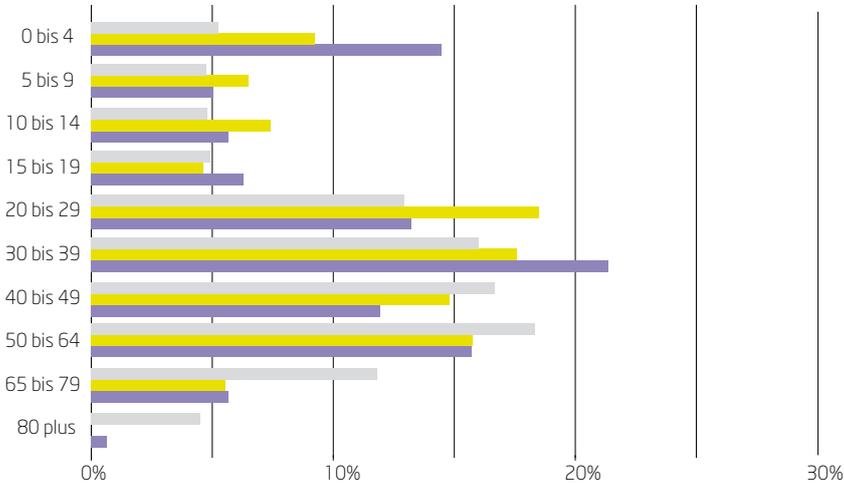
Die Baugenossenschaft mehr als wohnen ist gemeinnützig organisiert. Ihre Trägerschaft bestand zu Beginn aus 55 Zürcher Wohnbaugenossenschaften und der Stadt Zürich. Zusammen mit den Genossenschaftsmitgliedern, die nun die Wohnungen und Gewerberäume beziehen, bilden sie die Generalversammlung. Der Vorstand setzt sich zurzeit aus sieben bis neun Personen zusammen und wird von Peter Schmid präsiert. Dem Vorstand unterstellt ist die Geschäftsleitung mit Peter Schmid, Monika Sprecher und Andreas Hofer. Die Geschäftsstelle wird von Monika Sprecher geführt.

Darüber hinaus sehen die Statuten von mehr als wohnen vor, dass die Bewohnenden der Siedlung sich zu einer Bewohnerorganisation zusammenschliessen können. Diese Bewohnerversammlung soll möglichst viele der alltäglichen Aufgaben des Siedlungslebens in Eigenverantwortung gestalten. Eine Allmendkommission soll zudem die Verantwortung für die Förderung des Zusammenlebens und genossenschaftlicher Projekte übernehmen. Sie spricht Gelder und vergibt Räume.

«Die Baugenossenschaft mehr als wohnen versteht sich als Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau.»

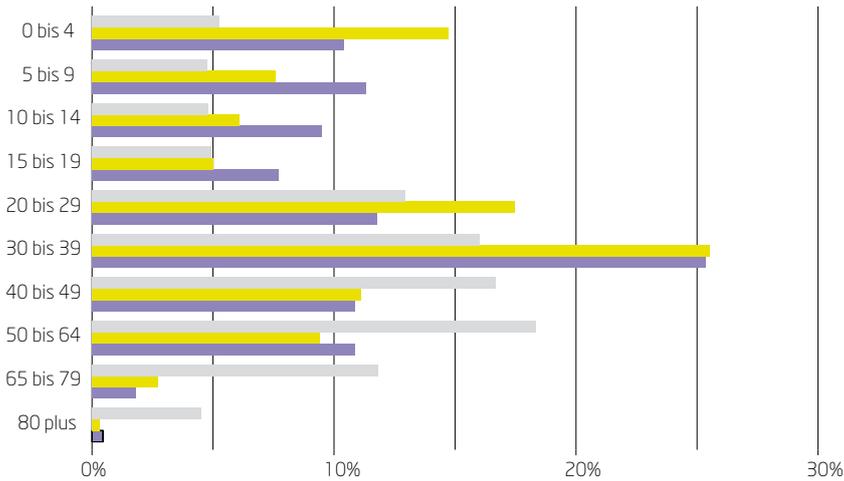
Betrachtungen zur Altersdurchmischung

Altersverteilung, Stand 16.4.2014



Bereits früh zeichnete sich ab, dass es vor allem bei der Altersverteilung der zukünftigen Mietenden nennenswerte und allenfalls auch problematische Abweichungen im Vergleich zur gewählten Referenzstruktur des Kantons Zürich gab. Von Beginn an waren die Älteren untervertreten, während vor allem jüngere Erwachsene zwischen 20 und 39 Jahren sowohl bei den Bewerbenden als auch bei den zukünftigen Mietenden deutlich übervertreten waren. Auch die hohe Anzahl der Kinder unter 5 Jahren bildete von Beginn weg einen Diskussionspunkt.

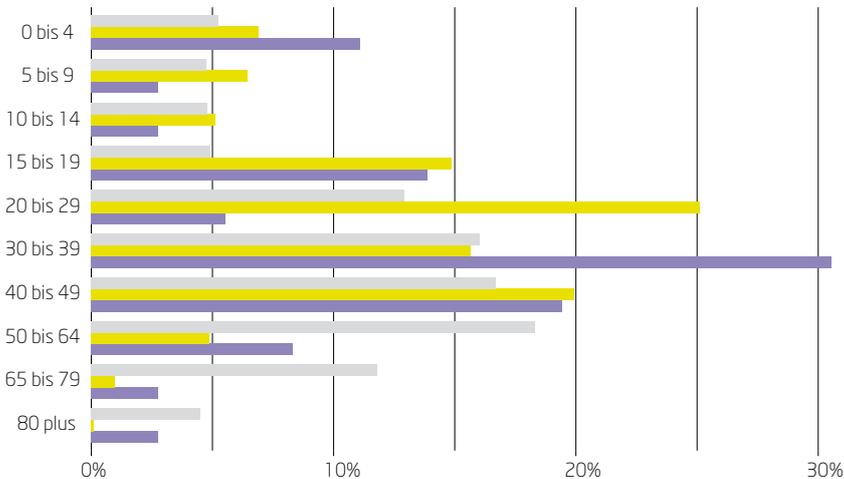
Altersverteilung, Stand 3.6.2014



Nach dem zweiten Anmeldefenster wurden die Wohnungen kontinuierlich ausgeschrieben. Hier wurde auch explizit darauf hingewiesen, dass Wohnungen nur noch an Familien mit älteren Kindern vergeben würden. Dank dieser rigiden Strategie gelang es, dass insbesondere der Anteil der kleineren Kinder nicht weiter anwuchs.

Eine zu grosse Anzahl gleichaltriger Kinder würde im Quartier Hunziker Areal mittelfristig zu Problemen führen. Beispielsweise dann, wenn wegen des Auszugs der mittlerweile herangewachsenen Kinder in einem relativ kurzen Zeitraum mögliche Unterbelegungen drohen. Oder wenn die geschaffenen Infrastrukturen im öffentlichen Raum erst nur von Kleinkindern, danach von grösseren Kindern und zuletzt von Jugendlichen genutzt würden.

Altersverteilung, Stand 28.1.2015



Referenz
 Mietende
 Bewerbende

Quelle: Genossenschaft mehr als wohnen, Darstellung: raumdaten GmbH

4. Visionen vs. Wirklichkeit

4.1. Wer war die angestrebte Zielgruppe?

Gemäss dem Leitbild von mehr als wohnen soll im Hunziker Areal ein «lebendiges Quartier entstehen, wo man gerne wohnt, arbeitet und die Freizeit verbringt». Angesprochen werden damit alle Lebensphasen «aus allen sozialen Schichten, welche diese Haltung teilen». Quoten zur Erreichung dieser Leitbildziele wurden vorgängig keine festgelegt. Als Vergleichsbasis für die soziale Durchmischung bezüglich Altersstruktur, Lebensphasenverteilung und Einkommen dient aber die Bevölkerungsstruktur des Kantons Zürich.

Die Leitlinien für das Zusammenleben auf dem Hunziker Areal schreiben dem Engagement, der Mitbestimmung sowie der Vielfältigkeit der Bewohnenden grosse Bedeutung zu. So wird auch auf der Homepage zum Hunziker Areal betont, dass der Quartier teil Wohnraum für Familien, Einzelpersonen, ältere Menschen und für jede Art von Lebensgemeinschaften bietet. Im Fokus stehen also das Zusammenleben und die Durchmischung. So sollen sich auch auf dem Wohnungsmarkt ausgegrenzte Bevölkerungsschichten angesprochen fühlen, resp. aktiv eingeladen werden, sich für das Wohnen auf dem Hunziker Areal zu bewerben. Durch die Kostenmiete sind die Mieten bereits vergleichsweise preisgünstig. Zusätzlich sind rund ein Fünftel der Wohnungen subventioniert und dank Darlehen oder Beiträgen der öffentlichen Hand vergünstigt. Diese Wohnungen sind ausschliesslich für Haushalte mit kleinem Einkommen reserviert.

Des Weiteren arbeitet die Baugenossenschaft mehr als wohnen mit verschiedenen Institutionen zusammen, für die insgesamt knapp 10 Prozent aller Wohnungen reserviert sind. Die angesprochenen Institutionen umfassen bspw. die Stiftung Züriwerk, die Menschen mit Beeinträchtigungen unterstützt. Andere Institutionen sind die Stiftung Domicil, die vor allem Familien mit Migrationshintergrund und kleinem Budget Wohnungen vermittelt, die Genossenschaft WoKo, die sich an Studierende und Lehrende richtet, und die Stiftung zkj, die Kindern, die für längere Zeit nicht in ihren Familien aufwachsen können, ein Zuhause bietet.

Eine ebenfalls wichtige Richtlinie ist die 2000-Watt-Gesellschaft. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen hat sich zum Ziel gesetzt, weniger Energie zu verbrauchen, den CO₂-Ausstoss zu vermindern und erneuerbare Energien zu fördern. Dies erfolgt einerseits durch eine möglichst schadstofffreie und ökologische Bauweise. Andererseits wird ein verminder-

ter Ressourcen- und Energieverbrauch angestrebt, der neben dem Verzicht auf ein eigenes Auto auch die Vorgabe beinhaltet, dass der Pro-Kopf-Flächenverbrauch der zukünftigen Bewohnenden die 35-m²-Grenze nicht überschreiten sollte. Diese Vorgaben werden als Beurteilungskriterien bei der Vergabe der Wohnungen direkt umgesetzt.

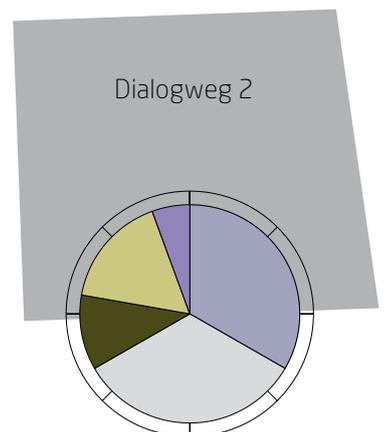
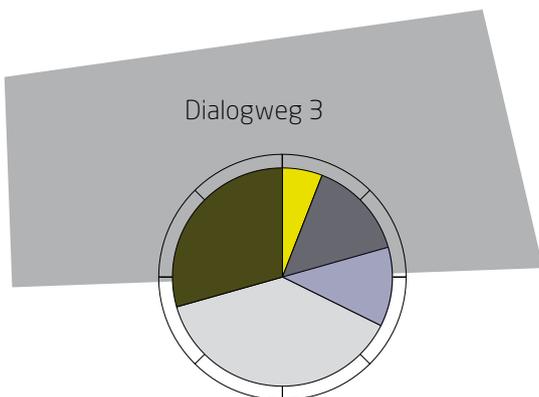
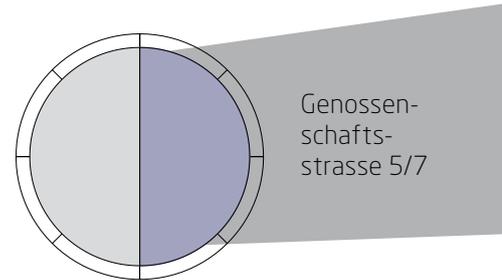
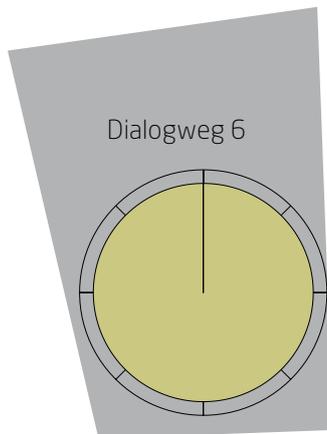
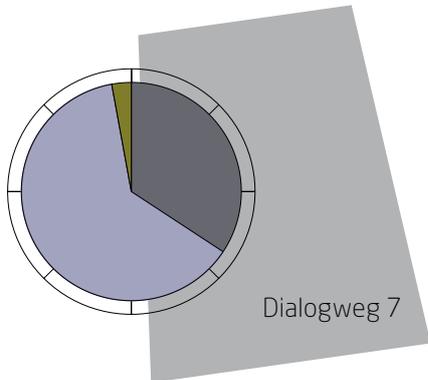
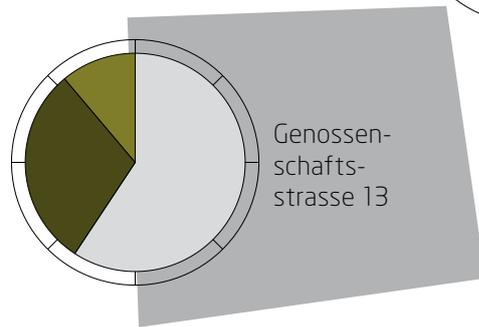
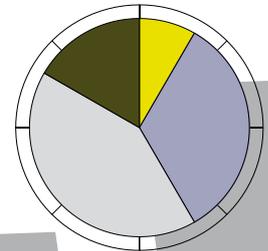
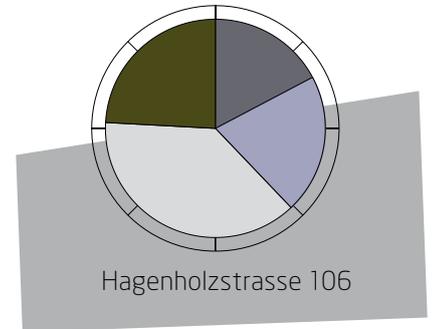
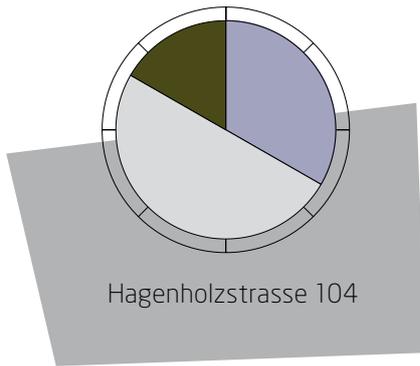
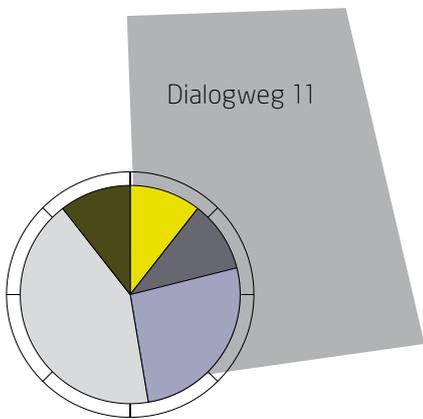
Das von einer Themengruppe erarbeitete Nutzungskonzept für das Hunziker Areal wurde bereits frühzeitig an verschiedenen Echoraum-Anlässen der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und in Aushandlungsprozessen zwischen den Themengruppen und den Entscheidungsgremien der Baugenossenschaft mehr als wohnen (Baukommission, Vorstand und Geschäftsleitung) überarbeitet. Daraus entstanden auch die Leitlinien für das Zusammenleben auf dem Hunziker Areal. Den Wohnungsmix nach Zimmerzahl und Wohnungstypen legte schliesslich der Vorstand fest.

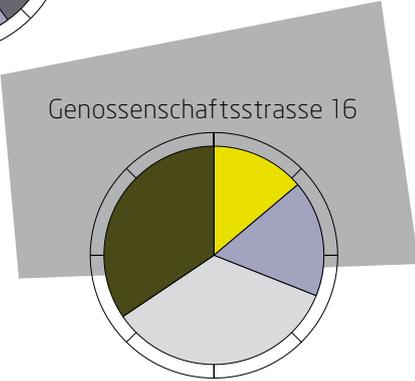
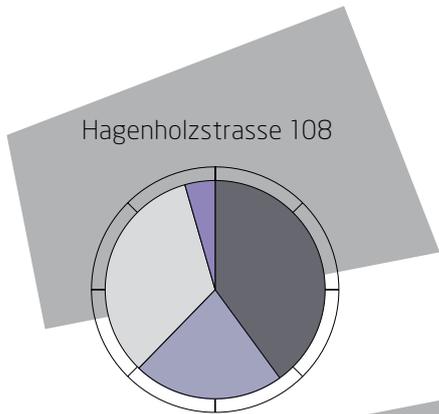
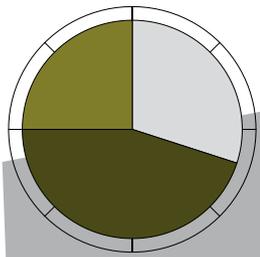
*«Wohnen,
ein ganzes Leben
lang.»*

Was wurde gebaut?

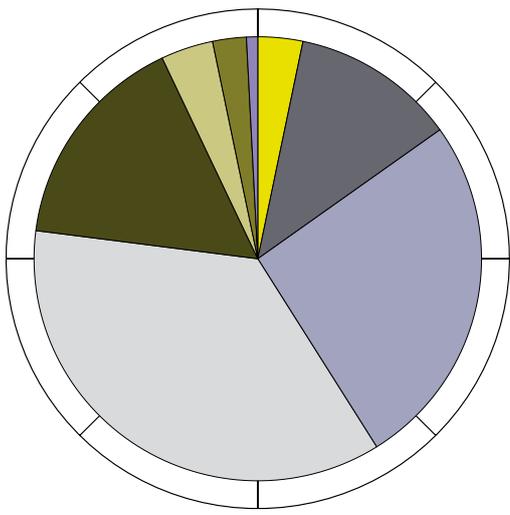
Wohnungsmix auf die einzelnen Gebäude verteilt

- Studio (1-1.5 Zimmer)
- 2-2.5 Zimmer
- 3-3.5 Zimmer
- 4.5 Zimmer
- 5.5 und mehr Zimmer
- Satellitenwohnungen
- WG / WG (Maisonette)
- Wohnatelier





Wohnungsmix auf dem Hunziker Areal

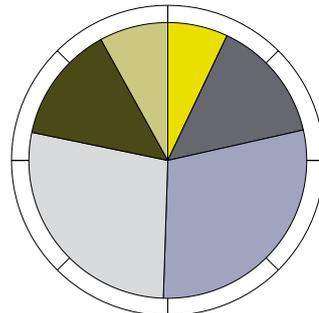
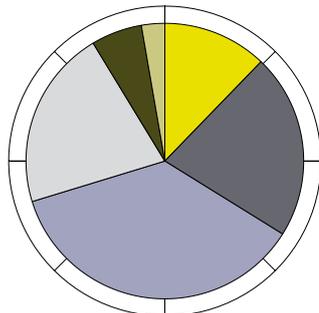
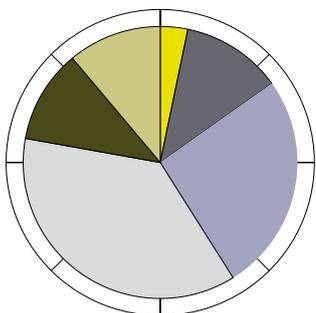


Im Vergleich zu Stadt und Kanton Zürich

Hunziker Areal

Stadt Zürich

Kanton Zürich



- 1-1.5 Zimmer
- 2-2.5 Zimmer
- 3-3.5 Zimmer
- 4-4.5 Zimmer
- 5-5.5 Zimmer
- 6+ Zimmer

Alternative Wohnformen

Satellitenwohnungen



Die Satellitenwohnungen bestehen aus mehreren Wohneinheiten mit eigener Nasszelle und Teeküche, die um einen gemeinsamen Wohnbereich mit grosser Küche angeordnet sind. Zusätzlich bieten sie einen weiteren, kleineren Gemeinschaftsraum (auch als Büro nutzbar). Sie sind eine attraktive Wohnform für eine Gruppe von Menschen, die zusammenleben möchten, sich gleichzeitig aber auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten wünschen.

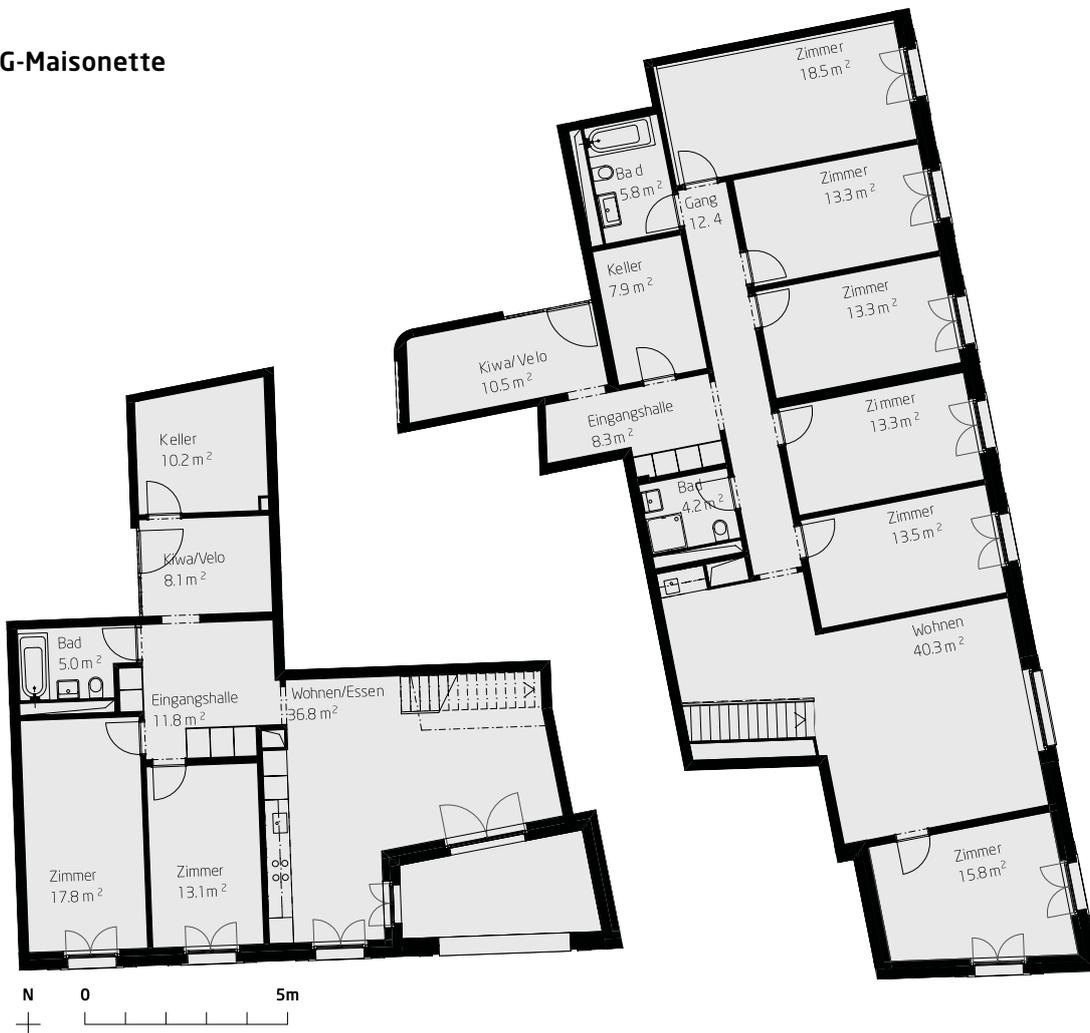
Die Satelliten-Wohnungen werden von mehr als wohnen an Vereine vermietet. Diese wiederum vermieten die einzelnen Zimmer (Satelliten) und damit die zugehörigen Gemeinschaftsflächenanteile an ihre Mitglieder. Der Verein ermöglicht den Bewohnenden eine selbstständige Organisation ihres Zusammenlebens und die interne Aufteilung der Mietzinse sowie des Anteilskapitals. Auch muss nicht bei jedem Wechsel innerhalb der Mietgemeinschaft der Mietvertrag angepasst werden.

Es gibt 14 Satellitenwohnungen (Dialogweg 6 und Dialogweg 2) mit jeweils zwischen 9.5 und 13.5 Zimmern. Ein Satellit kann von 1 bis 2 Personen bewohnt werden. Mit durchschnittlich rund 30 m² pro Zimmer sind die Grundrisse der Satellitenwohnungen recht grosszügig. Die durchschnittliche Miete pro Zimmer liegt bei 573 CHF.

5 der 14 Wohnungen wurden vorgängig von Stiftungen reserviert, namentlich zkj und zürwerk (siehe Kap. 4.1).

Das Interesse an den Satellitenwohnungen war vergleichsweise gering. Für die 9 ausgeschriebenen Wohnungen meldeten sich insgesamt nur 12 interessierte Vereine. Insgesamt 6 wurden inzwischen vergeben. Sie werden von 46 Erwachsenen bewohnt, die zwischen 24 und 59 Jahren alt sind. Das Durchschnittsalter beträgt 32 Jahre.

WG-Maisonette



Die WG-Wohnungen (Genossenschaftsstrasse 13 und 18 sowie Dialogweg 7) umfassen je einen grossen Gemeinschaftsraum mit einer grosszügigen Küche und jeweils zwischen 8.5 und 12.5 Zimmer. Der Gemeinschaftsraum ist bei den meisten WG-Wohnungen zweigeschossig. Mit durchschnittlich 26.4 m² sind die Grundrisse etwas weniger grosszügig als bei den Satellitenwohnungen. Die durchschnittliche Miete pro Zimmer ist dementsprechend bei den WGs mit 492 CHF etwas geringer.

3 der 9 Wohnungen sind für studentisches Wohnen für die WoKo reserviert und sollen entsprechend von jungen Erwachsenen bewohnt werden.

Auch bei den WG-Wohnungen war das Interesse vergleichsweise gering. Auf die sechs ausgeschriebenen Wohnungen gingen exakt sechs Anmeldungen ein. Vier davon bekamen den Zuschlag, zwei Wohnungen konnten noch nicht vermietet werden. In den vier vermieteten Wohnungen wohnen mehrheitlich ebenfalls junge Erwachsene unter 30 Jahren.

Als weitere alternative Wohnform gab es ferner noch zwei Wohnateliers, für die zwei Anmeldungen erfolgten. Eine davon konnte bislang vermietet werden.

Charakterisierung der Bewerbenden

Insgesamt äusserten über 500 Personen – und damit mehr als ein Viertel der Erwachsenen – ihre Ideen für Allmendflächen. Von diesen sehr vielfältigen Äusserungen wurden viele als interessant oder spannend bewertet. Manche Ideen betrafen klare Nutzungszuweisungen von Innenräumen, bspw. Werkstatt, Sauna, Fitnessraum oder Bibliothek. Andere machten Vorschläge, wie die Innenräume temporär gemeinsam genutzt werden könnten. Genannt wurden Anlässe wie Mittagstisch, Feste, Kinoabende, Lesungen, Weiterbildungskurse, Spielabende oder Konzerte sowie gemeinsame Aktivitäten wie Singen, Musizieren, Meditieren, Yoga, Kochen, Fotografieren oder Stricken. Die meisten genannten Ideen für den Aussenraum waren gemeinsame Gemüsegärten (urban gardening), Kleintierhaltung, Grillplätze, Spielplätze und Sportanlagen (Kletterwand, Boccia-Bahn, Tischtennis usw.).

Mit 7 Prozent der erwachsenen Personen war der Anteil der Bewerbenden, die eine konkrete Bereitschaft für zukünftiges Engagement nannten, hingegen deutlich geringer. Zumeist waren die Bewerbenden bereit, sich beim Aufbau und der Betreuung ihren eigenen Ideen für die Allmendflächen zu beteiligen.

Die Verbindlichkeit der gemachten Äusserungen variierte dabei sehr stark. Einige Beispiele zeigen dies:

«Ich würde mich gerne in einer Gruppe beteiligen, die ein kreatives Atelier betreut. Man lernt voneinander, hilft sich gegenseitig oder bietet auch Kurse für andere Interessierte an. Mein spezielles Interesse liegt bei den manuellen Drucktechniken, aber auch Malen und Zeichnen gehören zu meinen Freizeitbeschäftigungen, was ich gerne mit andern teilen würde.»

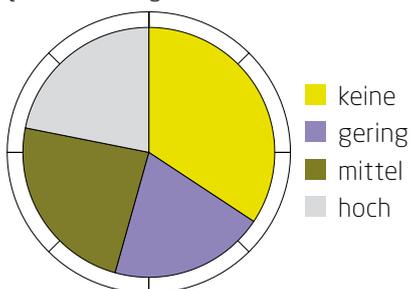
«1. Einrichtung eines Wach- und Kontrolldienstes: Projekt-Idee im Bereich Sicherheit und Prävention; 2. Veloreparatur-Werkstatt (Erste Anlaufstelle für unsere Genossenschaftler bei kleineren Reparaturen)»

«Kann evtl. mal was Grafisches erarbeiten [...] od. musikalisch [...] wenn die Zeit mir die Möglichkeiten gibt.»

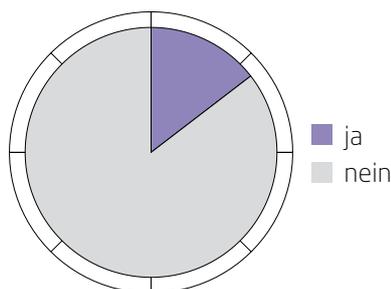
«Ich würde mich gerne engagieren, weiss aber nicht, in welchem Themenbereich.»

Charakterisierung der Bewerbenden nach Beurteilungskriterien

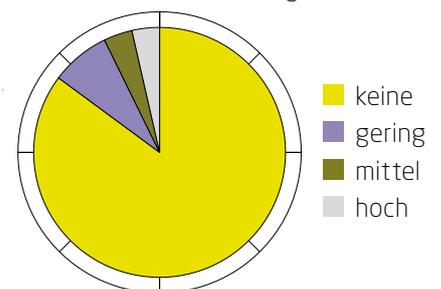
Quartierbezug



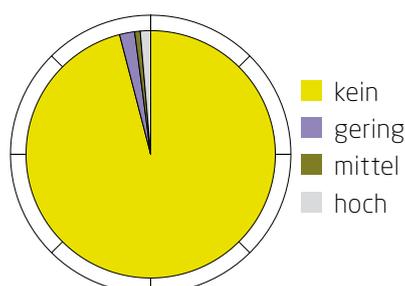
Autobesitz



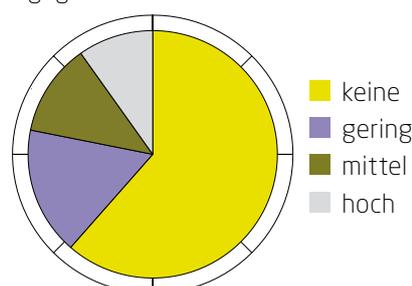
Genossenschaftserfahrung



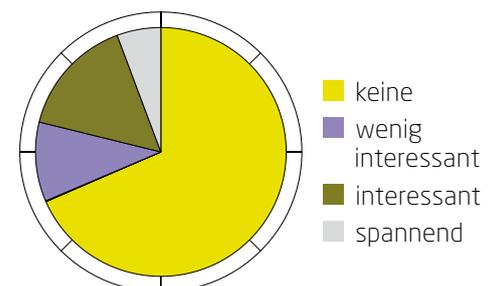
Bisheriges Engagement bei mehr als wohnen



Bereitschaft für zukünftiges Engagement



Ideen für Allmendflächen



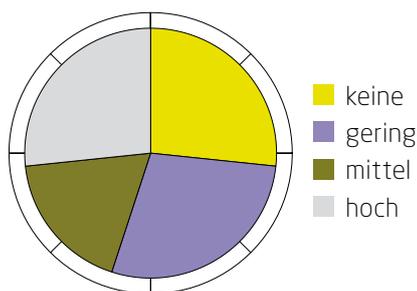
Charakterisierung der älteren Bewerbenden

Knapp über 100 Bewerbende, und damit rund 5 Prozent der erwachsenen Personen, sind 54 Jahre und älter. Von diesen älteren Bewerbenden wohnen rund drei Viertel bereits in der Stadt Zürich und beinahe 70 Prozent sind Schweizer Herkunft. Je rund 30 Prozent der älteren Personen haben sich für eine Wohnung als Einzelpersonen- oder Paarhaushalt beworben, 14 Prozent als Verein, WG oder anderer Haushaltstyp, 27 Prozent leben in einem Haushalt mit Kindern. Diese älteren Lebensphasen zeichnen sich durch einen höheren Anteil Haushalte mit Genossenschaftserfahrung aus. Zudem haben sie sich bereits überdurchschnittlich bei mehr als wohnen engagiert und zeigen auch eine höhere Bereitschaft, sich zukünftig zu engagieren.

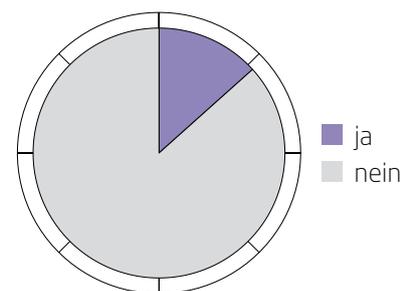
Bei den älteren Personen über 50 Jahre zeigen die klassischen Wohnungen die grösste Beliebtheit. Rund 84 Prozent der älteren Bewerbenden bewarben sich für eine Wohnung mit 2.5 bis 4.5 Zimmern. Nur gerade je drei Personen interessierten sich für ein Studio resp. ein Zimmer in einer der Satellitenwohnungen. Diese Männer und Frauen, die sich für alternative Wohnformen interessieren, sind 55 bis 65 Jahre alt. Auch im städtischen Kontext bleibt die Nachfrage nach alternativen Wohnformen bei Älteren also eher gering.

Charakterisierung der älteren Bewerbenden nach Beurteilungskriterien

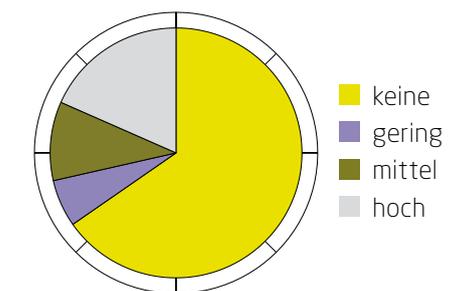
Quartierbezug



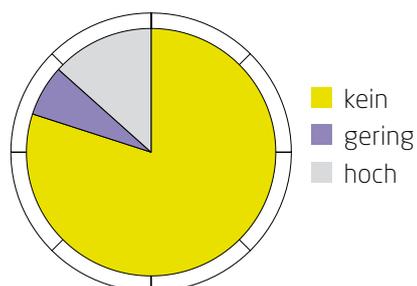
Autobesitz



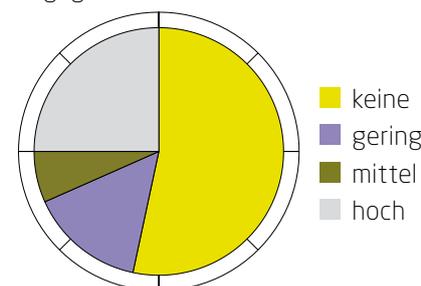
Genossenschaftserfahrung



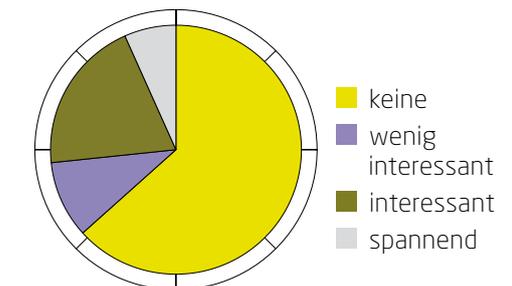
Bisheriges Engagement bei mehr als wohnen



Bereitschaft für zukünftiges Engagement

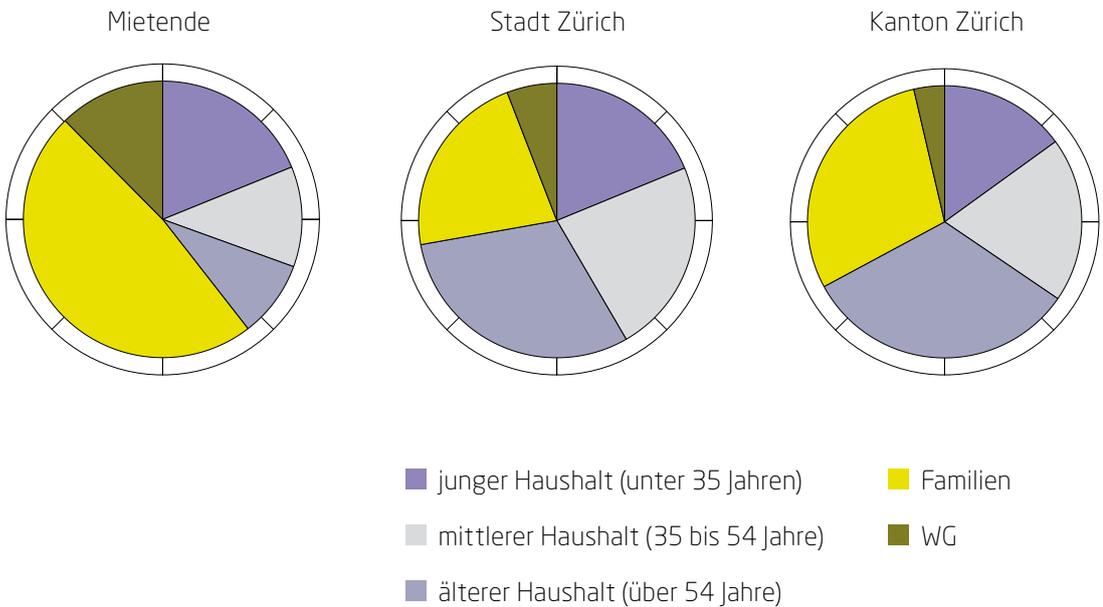


Ideen für Allmendflächen

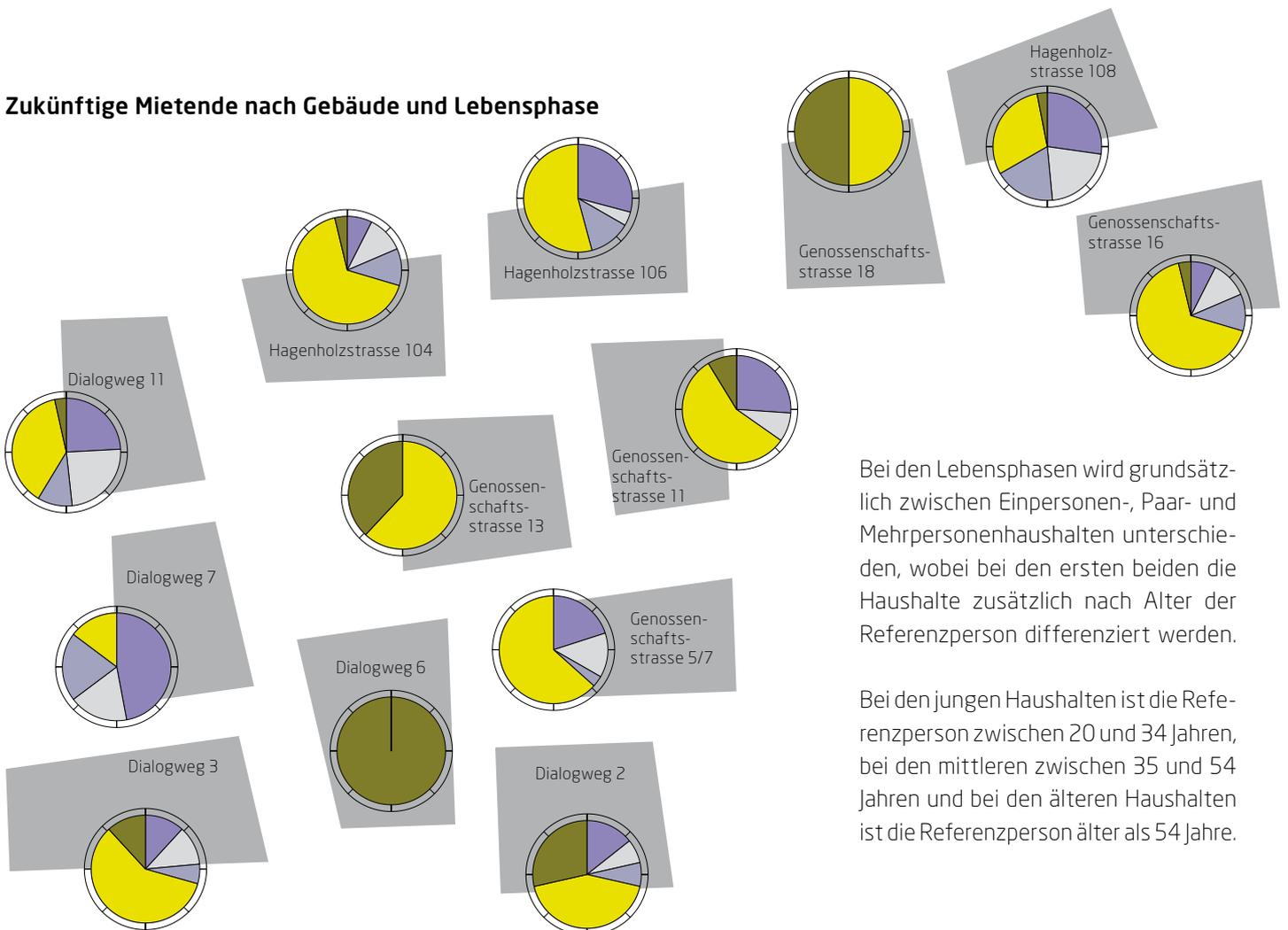


Wer wohnt auf dem Hunziker Areal?

Verteilung der Bewohnenden nach Lebensphase im Vergleich zu Kanton und Stadt Zürich



Zukünftige Mietende nach Gebäude und Lebensphase

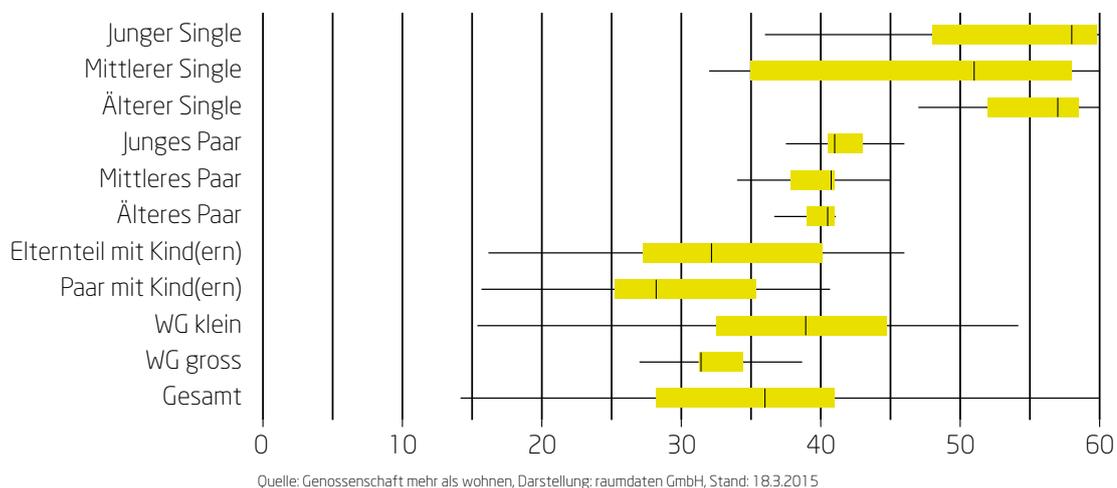


Bei den Lebensphasen wird grundsätzlich zwischen Einzelpersonen-, Paar- und Mehrpersonenhaushalten unterschieden, wobei bei den ersten beiden die Haushalte zusätzlich nach Alter der Referenzperson differenziert werden.

Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten ist die Referenzperson älter als 54 Jahre.

Wohnflächenverbrauch und Charakterisierung

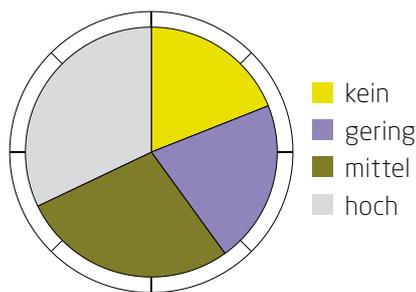
Wohnflächenverbrauch pro Person nach Lebensphase der zukünftigen Mietenden



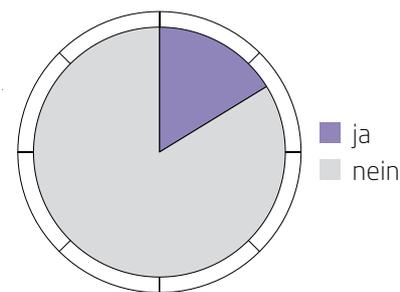
Den geringsten Flächenverbrauch zeigen die Familienhaushalte, dort liegt der Median gar bei unter 30 m² pro Person. Insgesamt liegt der mittlere Flächenverbrauch pro Person im Hunziker Areal bei knapp über 35 m² – und damit deutlich unter den städtischen und kantonalen Vergleichswerten.

Charakterisierung der Bewohnenden nach Beurteilungskriterien

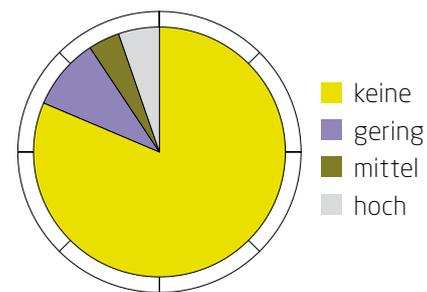
Quartierbezug



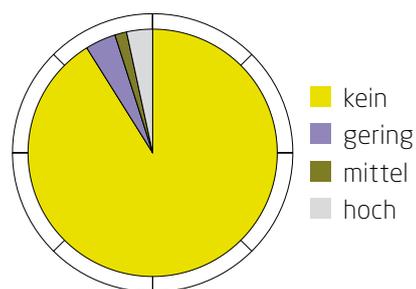
Autobesitz



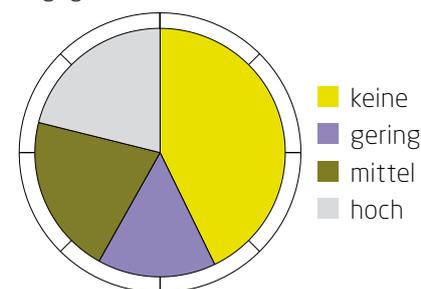
Genossenschaftserfahrung



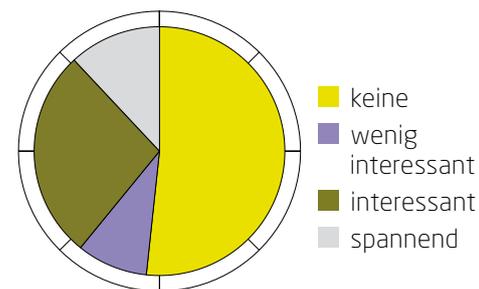
Bisheriges Engagement bei mehr als wohnen



Bereitschaft für zukünftiges Engagement



Ideen für Allmendflächen



5. Zusammenfassung & Fazit

Erstvermietungsprozess mit MiMo

Die Nutzung des MiMo im Erstvermietungsprozess weist gemäss den Anwendenden der Baugenossenschaft mehr als wohnen im Vergleich zum herkömmlichen Vorgehen verschiedene Vorteile auf. Diese betreffen insbesondere die Kontrollmöglichkeiten für die angestrebte Durchmischung und die digitale Führung der Bewerbungs dossiers, die wegen des geringeren Papierverbrauchs auch ökologischer ist. Ein weiterer grosser Vorteil besteht bei der einheitlicheren Beurteilung der Bewerbungen: Das Beurteilungsschema der verschiedenen Kriterien und Fragen wurde in einem iterativen Verfahren eindeutig festgelegt und während des gesamten Vermietungsprozesses beibehalten.

In Baugenossenschaften ist es üblich, Bewerbende zu einem Gespräch einzuladen, in dem deren Eignung geprüft wird. Im Rahmen eines grösseren Vermietungsvolumens ist ein solches Verfahren nur schwer durchführbar. Im Falle der Erstvermietung bei mehr als wohnen mit 370 Wohnungen hätte das herkömmliche Vorgehen jegliche Kapazitäten gesprengt. Mit einem computergestützten Entscheidungssystem, wie es mit MiMo implementiert ist, können solche Prozesse deshalb sehr viel effizienter, konsistenter und gerechter durchgeführt werden.

Die Funktion des Monitorings dient auch dem Informationsaustausch zwischen Geschäftsstelle und Vorstand der Baugenossenschaft. Der aktuelle Stand bei den Bewerbungen und der Vermietung kann so gleich in die Diskussion anstehender Themen einfließen. Eine vergleichbar leichte Übersichtsmöglichkeit gab es früher nicht.

Fazit Monika Sprecher, Geschäftsführerin mehr als wohnen:

«Nebst den zeitintensiven Vorbereitungsgesprächen sowie Entwicklungs- und Umsetzungsarbeiten für das Monitoring-Tool stellte uns diese neue Art der Wohnungsvermietung auch vor eine ganze Reihe betrieblicher Herausforderungen. So gab das Vermietungsteam nicht nur zu konkreten Mietfragen Auskunft, sondern leistete auch regelmässigen Support, wenn es um das Ausfüllen der Online-Formulare ging. Ebenfalls hilfreich war der persönliche Kontakt an der Réception von mehr als wohnen, wo Bewerbende auch direkte Unterstützung erfuhren.»

Die Idee des Monitoring-Tools an und für sich ist phänomenal. Trotz des grossen Mehraufwands im Entwicklungsprozess der Online-Plattform sind wir überzeugt, dass diese neue Art der Vermietung zukunftsweisend ist. Wir haben im Prozess die Erfahrung gemacht, dass sich die Umsetzung nur mit genügend Vorbereitungsarbeit und zeitlichen Reserven zufriedenstellend bewerkstelligen lässt. Zudem wäre für ähnlich grosse Projekte eine Etappierung der Erstvermietung ratsam.»

Vermietungsverlauf

Im bisherigen Verlauf der Vermietung auf dem Hunziker Areal lässt sich feststellen, dass es bei der Nachfrage zwischen den verschiedenen Häusern sehr grosse Unterschiede gibt. Die Gründe dafür liegen in der architektonischen Gestaltung (Grundrisse, Vorhandensein von Balkonen usw.), aber auch die Lage der Häuser ist für die Wohnungssuchenden ein sehr wichtiges Kriterium. Besonders die Wohnungen an der Hagenholzstrasse sind schwieriger zu vermieten. Die Eisenbahnlinie auf der gegenüberliegenden Seite des Areals hat hingegen keinen Einfluss auf die Nachfrage.

Familien mit kleineren Kindern sind auf dem Wohnungsmarkt grundsätzlich übervertreten, da sich bei ihnen durch den Nachwuchs die benötigte Anzahl Zimmer erhöht. Dies zeigte sich auch beim Hunziker Areal. Familien mit älteren Kindern hingegen sind auch aufgrund der Belegungsvorschriften schwerer anzusprechen, da bei einem Auszug der Kinder auch ein erneuter Umzug der Eltern anstehen würde. Es zeigte sich sehr früh, dass vor allem bei den jungen Familien eine Korrektur in der Vermietungspraxis vonnöten war. So wurde bei jungen Familien zurückhaltender vergeben, Wohnungen für Familien mit älteren Kindern freigehalten und Familienwohnungen auch an WGs vermietet. Diese Änderung der Vermietungspraxis führte dazu, dass es bei diesen Wohnungen kurz vor Bezug noch Leerstände gab.

Soziale Durchmischung

Die Vermietung der Familienwohnungen wird sicherlich auch in Zukunft kein Problem sein. Vielmehr wird aber das Angebot von kleineren Wohnungen für ältere Menschen in der Nachfamilienphase nicht ausreichen. Wenn bei vielen Familien die Kinder ähnlichen Alters ausziehen und damit viele Haushalte voraussichtlich gleichzeitig die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllen, könnte sich mittelfristig ein Ungleichgewicht ergeben. Ob dann ausreichend Möglichkeiten für Wohnungswechsel innerhalb des Quartiers bereitstehen, muss angezweifelt werden. Das Credo von mehr als wohnen, «Quartier ein Leben lang», wird damit allenfalls nur schwer einlösbar sein.

Die Bewohnendenstruktur nach Haushaltstyp wird also massgeblich durch die Belegungsvorschriften und den Wohnungsmix vorgegeben. Die Verteilung nach Altersklassen kann durch eine gezielte Vermietung gesteuert werden. Es zeigt sich hierbei allerdings deutlich, dass diesem Vorgehen auch Grenzen gesetzt sind. Insbesondere dann, wenn bestimmte Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt stark untervertreten sind, wie dies Familien mit älteren Kindern und Ältere sind. Mit der Zeit wird es auf dem Hunziker Areal Familien mit älteren Kindern sowie Ältere geben. Bei der Wiedervermietung wird es dann darauf ankommen, eine sinnvolle Durchmischung mit einer gezielten Vergabe zu erreichen. Wenn diese Massnahmen für die angestrebte Durchmischung nicht ausreichen, steht auf dem Hunziker Areal zudem eine nicht bebaute Grundstücksfläche zur Verfügung, um das Wohnungsangebot allenfalls zu ergänzen.

Ältere Haushalte

Besonders stark weicht die Altersverteilung der Bewohnenden bei den älteren Haushalten von der Referenzstruktur ab. Es zeigt sich bei den Wohnungssuchenden, dass die Älteren generell untervertreten sind und sie sich kaum für alternative Wohnformen interessieren. Auch belegen andere Studien, dass ein Umzug für Haushalte in der Nachfamilienphase ein deutlich bewussterer Entscheid ist. Sie müssen daher stärker davon überzeugt sein, dass ein Umzug in eine neue Wohnung der richtige Schritt sein wird. Die 2.5-Zimmer-Wohnungen auf dem Hunziker Areal waren so begehrt, dass die meisten schon ein Jahr vor Bezug während der ersten Vermietungsphase vergeben wurden. Zu diesem Zeitpunkt war das Hunziker Areal noch eine Baustelle und die Vorstellung sicherlich schwierig, wie dieses Quartier dereinst aussehen wird. Wenn man seitens Baugenossenschaften ältere Personen als potenzielle Mietende ansprechen möchte, muss man mehr 2.5-Zimmer-Wohnungen bauen und diese bewusst freihalten, bis die zukünftige Wohnqualität greifbarer und vorstellbarer ist. Es zeigt sich auch, dass Ältere durch Partizipationsprozesse aktivierbar sind und eine grosse Ressource für solche Projekte darstellen können.

Partizipation

Auf dem Hunziker Areal ist es gelungen, für die geplante Partizipation sehr viele Haushalte anzusprechen, die vorher noch nicht genossenschaftlich organisiert waren. Nichtsdestotrotz haben im Bewerbungsprozess viele ihre im Anmeldeformular abgefragten Ideen zur Nutzung der Allmendflächen eingebracht. Es wird sich zeigen, inwiefern diese umgesetzt werden. Denn bereits bei der Anmeldung zeigten deutlich weniger Personen die Bereitschaft, ihre eigenen Ideen auch umzusetzen.

Alternative Wohnformen

Der Vermietungsprozess bei den alternativen Wohnformen, den Satelliten- und WG-Wohnungen ist ein komplett anderer. Der Prozess dauert sachgemäss länger, weil sich die für die Miete zu gründenden Vereine häufig erst finden müssen. Ausserdem kann nicht jeder Interessent die Wohnqualitäten direkt ab Grundrissplan abschätzen, insbesondere dann, wenn es sich um ungewöhnliche Grundrisse handelt. Es zeigt sich aber, dass diese Wohnformen weiterhin auf ein grosses Interesse stossen. Die Veranstaltungen, die im Vermietungsprozess zu einem späteren Zeitpunkt angeboten wurden, waren gut besucht. Auch mehr als wohnen war sich zu Beginn nicht sicher, ob solche Wohnformen in Zürich-Nord funktionieren, und erlebt nun eine zurückhaltend-interessierte Begeisterung. Altersprojekte haben sich formiert und sind dann zurückgetreten, weil für sie die Zeit wohl noch nicht reif war. Es gibt einige Ältere, die in kleinere Wohnungen eingezogen sind, weil sie erst abwarten möchten und den Schritt in eine Grosswohnform vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt und nach gemachten Erfahrungen wagen wollen. Es wird spannend sein, zu beobachten, wie sich diese Wohnformen in der Praxis bewähren.

Ausblick

Mehr als wohnen hat viele Experimente gewagt. Der Prozess der Belegung des Quartiers wird mit grossem Interesse weiterverfolgt. Zu diesem Zweck gibt es einen zweiten Projektteil, der von der immoQ GmbH umgesetzt wird. Darin wird der Frage nachgegangen, wie das «innovative Leuchtturmprojekt» im Siedlungsalltag aussieht und wie es dem von mehr als wohnen selbst gestellten Anspruch gerecht wird. In diesem Zusammenhang wird ein besonderes Augenmerk auf die organisatorischen Anforderungen an die Baugenossenschaft gerichtet, die sich aus den vielfältigen und anspruchsvollen Visionen ergeben. Daneben liegt der Schwerpunkt auf den Fragen, welche Angebote entstehen, wie sich die verschiedenen Ideen in der Praxis bewähren, das Zusammenleben beeinflussen und wie die Nutzenden die Angebote und das Leben in der Siedlung beurteilen. Die im Projekt entwickelte MiMo-Software wird auch während der Betriebsphase als Steuerungselement für die Vermietung eingesetzt und liefert die Strukturdaten der Bevölkerung für die Begleitstudie 2015–2018.

Impressum

Auftraggeber Age-Stiftung, www.age-stiftung.ch
Baugenossenschaft mehr als wohnen, www.mehralswohnen.ch

Projektsteuerung Age-Stiftung, Karin Weiss
Baugenossenschaft mehr als wohnen, Monika Sprecher

Projektverantwortung Corinna Heye, raumdaten GmbH
Kanzleistrasse 126, 8004 Zürich, Schweiz
T +41 43 317 92 15, info@raumdaten.ch, www.raumdaten.ch

Autor/-innen Corinna Heye, Thomas Borowski, Sarah Fuchs, Christoph Craviolini

Programmierung MiMo duckstance GmbH, Marcel Wehrle

Layout und Infografiken borowski+, Andreas Borowski

Redaktion borowski+, Thomas Borowski

Lektorat Die Orthografen GmbH, Daniel Schnurrenberger

Interviews zur Evaluation MiMo immoQ GmbH, Marco Hoffmann

Organisatorische Unterstützung epartners Rechtsanwälte AG, Urs Egli

Visualisierungen Karin Gauch und Fabien Schwartz

Fotos Ursula Meisser und fotolia

Förderung Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Im Bereich Age-Projekte beteiligt sie sich aktiv an innovativen und zukunftsfähigen Lösungen und informiert darüber. Das Innovationsprojekt bei mehr als wohnen umfasst zwei Teilprojekte: die Entwicklung und Anwendung von Instrumenten für den Erstvermietungsprozess von 2013 bis 2015. Diese Instrumente liefern auch Strukturdaten für die nachfolgende Begleitstudie für die Betriebsphase von 2015 bis 2018.

Datum 13. Mai 2015



raumdaten

**Age —
Stiftung**
Wohnen und
Älterwerden

**MEHR
ALS
WOHNEN**