

«**Soziale Durchmischung schafft resiliente Stadtentwicklung**»

UBS Immobilienforum 2020

24. Januar 2020

Peter Schmid, Präsident

Soziale Resilienz wie?

4 Kernaussagen:

1. Eine gute soziale Durchmischung der Bewohnerschaft fördert die soziale Resilienz und damit die soziale Nachhaltigkeit im Quartier.
2. Gemeinschaftsförderung und Mitwirkung sind wichtige Verstärker
3. Resiliente Siedlungen und Quartiere erst schaffen eine sozial nachhaltige Stadt
4. Investitionen in die soziale Durchmischung und Nachhaltigkeit lohnen sich!

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**

48'000 m² Nutzfläche
Davon 7'000 Gewerbe

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

1. Gute soziale Durchmischung

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

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 in CHF für verschiedene Einkommen^(4.5 Zi)

Mittleres Haushaltseinkommen CH ^(Bfs) **7'100**

Angebotsmieten Stadt Zürich ^(Comparis 2020): 3'073 (43%)

Bestandesmieten Stadt Zürich ^(Statistik Stadt Zürich): 1'900 (27%)

Genossenschaften ^(Kostenstatistik 2018): 1'350 (19%)

Mehr als wohnen ^(Bezug 2015): 1'750 (25%)

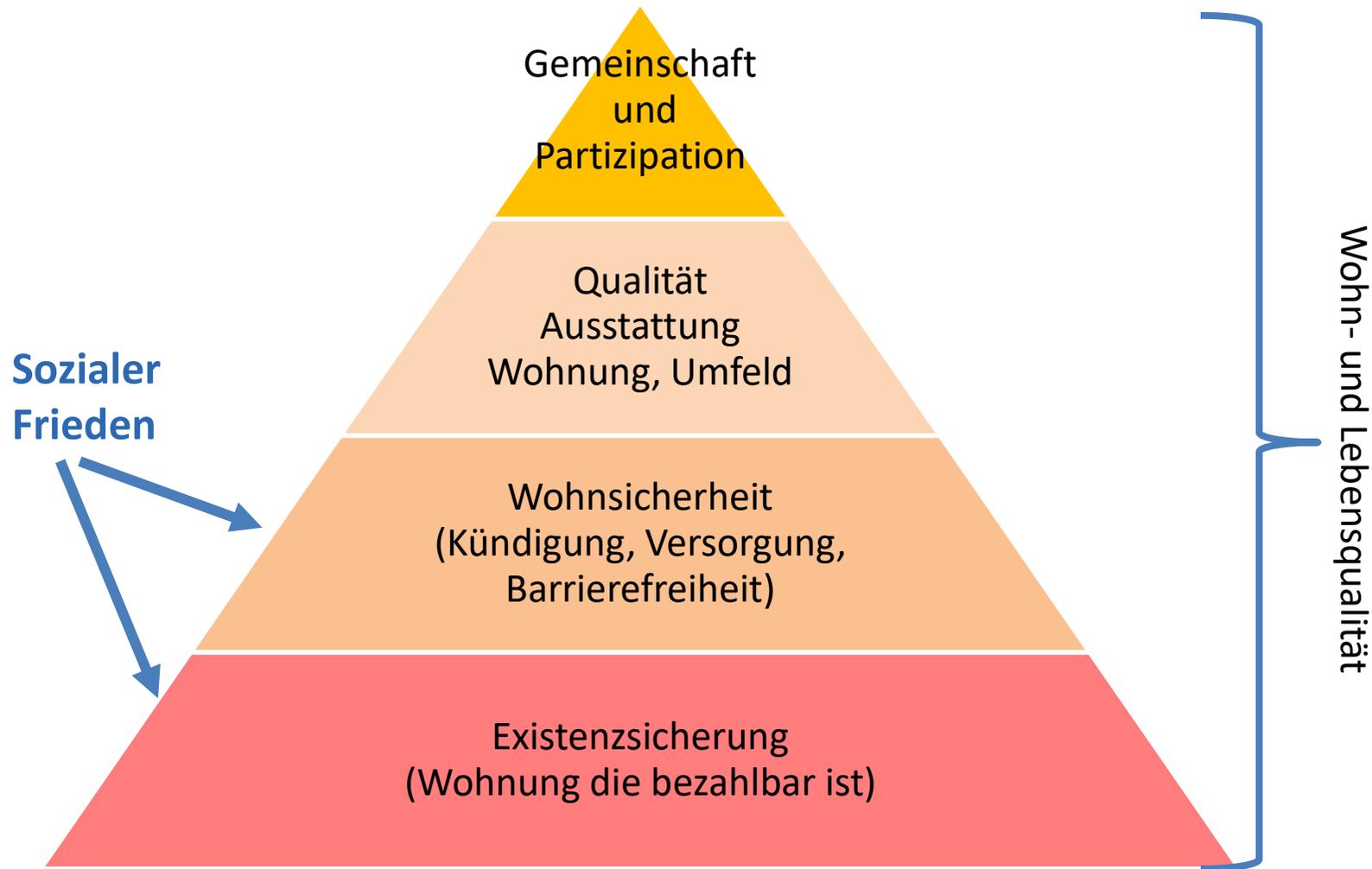
- Es braucht auch preisgünstige Wohnungen. Darum auch einen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau
- Marktmieten (bei einem Nachfragemarkt) wirken sich langfristig wegen der Segregation gegen eine soziale Resilienz aus. Die Kosten der Segregation sind im Marktpreis nicht internalisiert.

PS: Mieten der Genossenschaften sind günstiger weil kein Gewinn entzogen wird und die Immobilien nicht aufgewertet werden und nicht auf Grund einer allfälligen Wohnbauförderung! Deren finanzielle Wirkung ist gering!

Soziale Nachhaltigkeit Wohnen

(eigene Darstellung)

MEHR
ALS
WOHNEN



d) Eine entsprechende Vermietung

Einpersonenhaushalte	52	14 %
Paarhaushalte	60	16 %
Familien	146	39 %
Einelternfamilien	38	10 %
Wohngemeinschaften (<6 Personen)	38	10 %
Grosshaushalte (>6 Personen)	27	7 %

- verschiedene Haushaltsformen und Altersgruppen ansprechen
- spezielle Verfahren für ältere Menschen
- auf Zusammensetzung im Haus achten
- Belegung beachten

2. Gemeinschaftsförderung und Mitwirkung sind Verstärker

MEHR
ALS
WOHNEN

Erfolgsfaktoren

- a) Gemeinschaftsfördernde Architektur
 - b) Gemeinschaftsräume
 - c) Strukturen wie Siedlungsvereine schaffen und diesen Budget geben
 - d) Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohnenden fördern
 - In Siedlungsvereinen
 - An Anlässen
 - In der Gestaltung Umgebung, Spielplätze
 - Nebenamtliche Ämter (Reinigung, Ordnung, etc.)
- > Mehr Verantwortung der Bewohnenden fördern

3. Resiliente Siedlungen und Quartiere bilden eine sozial nachhaltige Stadt

MEHR
ALS
WOHNEN

Eine lebendige Stadt lebt von lebendigen Quartieren

Segregierte Quartiere verlieren mit der Zeit an Attraktivität



4. Investitionen in die soziale Resilienz lohnen sich!



MEHR
ALS
WOHNEN

Für den Investor

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

Für die Gesellschaft

- Mehr Nachbarschaftshilfe weil mehr soziale Netzwerke
- Weniger Sozialkosten
- Lebendige und attraktive Quartiere und Stadt
- Höhere Wohn- und Lebensqualität für Bewohner/innen
- Höhere Identifikation der Bewohnenden mit Quartier und Stadt

Leisten auch Sie Ihren Beitrag!?

Besten Dank!

UBS Immobilienforum
24. Januar 2020
Peter Schmid, Präsident