



Neubausiedlungen in Affoltern 2007

Befragung zur Vermietung bei 2007 fertig erstellten Siedlungen

Inhalt

Vorbemerkung	3
Wichtigste Erkenntnisse	4
Rückmeldungen zu Auflagen und Vorschriften	6
Interviewquellen	10

Vorbemerkung

In Zürich-Affoltern wird sehr viel geplant, projektiert und gebaut. Alleine Ende 2006 waren in Zürich-Affoltern 1440 Wohnungen im Bau, was mehr als einem Drittel des beachtlichen gesamtstädtischen Volumens von 3624 entsprach. Die Stadt Zürich will diese Veränderung lenken und begleiten. In diesem Sinne ist der vorliegende Kurzbericht über Interviews mit Investoren und vermietenden Stellen der vier grössten im Jahre 2007 bezugsbereiten Wohnsiedlungen in diesem Quartier zu sehen.

Die Interviews für diesen Bericht wurden für vier Wohnsiedlungen gemacht:

- > Aspholz-Nord (Bauherrschaft Implenia, Besitzer Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich),
- > Ruggächern Gauger-Areal (Bauherrschaft und Besitzer Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ),
- > Ruggächern Cece-Areal (Leopold Bachmann und Leopold Bachmann-Stiftung),
- > Wolfswinkel (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ).

Diese umfassen gesamthaft 1105 Wohnungen, von denen (ausser beim Wolfswinkel) ein grosser Teil bereits im 2. Quartal 2007 auf den Markt kommt.

Wichtigste Erkenntnisse

Folgende Erkenntnisse aus den Befragungen von Investoren und vermietenden Stellen in Affoltern verdienen spezielle Erwähnung:

Herkunft: Mehrheit aus Stadt Zürich

- > Die Mehrheit der Zuziehenden kommt aus der Stadt Zürich selbst. Bei denjenigen Siedlungen, welche entsprechende Angaben machten, kamen bisher ca. zwei Drittel aus der Stadt Zürich selbst, und davon rund die Hälfte aus den Kreisen 11 und 12.

Mietpreisniveau: Grosse Differenzen

- > Die Differenz beim Preisniveau der Siedlungen ist beträchtlich: Am günstigsten ist die Siedlung Wolfswinkel mit durchschnittlichen Preisen für eine 4 ½ -Zimmer-Wohnung von rund Fr. 1700.--, mit Abstand am teuersten die Siedlung Aspholz-Nord mit entsprechenden Durchschnittspreisen von rund Fr. 2400.--.

Wohnungsspiegel: Drei von vier Siedlungen mit vielen Grosswohnungen

- > Der Wohnungsspiegel der Siedlungen präsentiert sich recht unterschiedlich: Während in der ABZ-Siedlung Wolfswinkel sowie in Aspholz-Nord die Mehrheit der Wohnungen mindestens 4 ½ Zimmer aufweist, sind es in der ABZ-Siedlung Ruggächern Gauger Areal immerhin die Hälfte, im CeCe-Areal aber nur rund 30%.

Vermarktbarkeit: Kleinere Wohnungen gehen schneller weg

- > Kleinere Wohnungen (2 ½, z.T. 3 ½-Zimmer) gehen tendenziell schneller weg als grössere. Dies bedeutet aber nicht unbedingt, dass die Investoren heute einen grundsätzlich anderen Wohnungsgrössen-Mix erstellen würden. Lediglich ganz grosse Wohnungen würden z.T. weniger gebaut. Allerdings konnten solche im Falle des CeCe-Areals (zusammen mit den kleinsten) gar zuerst vermietet werden. Ein Investor begründete das Festhalten an diesem für ihn zweckmässigen Wohnungsmix explizit damit, dass zwar kleinere Wohnungen schneller vermietet werden und kurzfristig mehr Mietzins erträge abwerfen könnten, aber langfristig deutlich mehr Mieterwechsel mit sich bringen - mit den entsprechenden Kosten finanzieller und teilweise sozialer Art.

Sozio-ökonomische Bevölkerungszusammensetzung: Ebenfalls unterschiedlich

- > Die erwartete sozio-ökonomische Bevölkerungszusammensetzung in den vier Siedlungen entspricht nicht unbedingt den unterschiedlichen Preisniveaus: Gerade in der Siedlung Wolfswinkel mit den relativ günstigsten Mietzinsen wird tendenziell die Bevölkerung mit dem höchsten Durchschnittseinkommen und auch dem höchsten

Ausbildungsniveau (oft auch Akademiker) erwartet. Dies vermutlich deshalb, weil im Wolfswinkel bevorzugt ABZ-interne Bewerbungen oft alteingesessener „Gutintegrierter“ berücksichtigt werden. Ins CeCe-Areal kommen eher „budget-orientierte“ Personen, darunter Verkäufer- und Handwerker-Haushalte u.ä., angereichert mit einzelnen Akademikern, Bank- und Verwaltungsangestellten sowie RentnerInnen. In Aspholz-Nord werden ebenfalls sehr wenige Akademiker-Haushalte erwartet, dafür schwergewichtig Haushalte mit Bruttoeinkommen von Fr. 4200.-- bis 5800.-- pro Monat.

Ziel bei der Wohnungsvergabe: Gute Durchmischung

- > In allen Siedlungen kommt nur ein kleinerer Teil von Personen zum Zug, die etwa aufgrund ihrer Nationalitätszugehörigkeit „schlechtere Karten“ auf dem Wohnungsmarkt haben. Die meisten Vermieter haben entweder konkrete Ausländer-Quoten-Vorgaben (wie beim CeCe-Areal mit Total 22%), „inoffizielle“ Begrenzungen oder sie schliessen mindestens nicht aus, dass gewisse Nationalitäten bei den Bewerbungen aufgrund der angestrebten guten sozialen und Nationalitäten-Durchmischung weniger Chancen haben, berücksichtigt zu werden. Der Anteil von Bewerbungen von Personen aus Südosteuropa, Asien und Afrika ist sicherlich bedeutend höher als der relativ begrenzte Anteil, der schliesslich eine Wohnung erhalten wird.

Haushaltsformen: Drei von vier Siedlungen familien-orientiert

- > Der Mix an Haushaltsformen ist je nach Siedlung recht unterschiedlich: Im CeCe-Areal sind bis jetzt (auch dem Wohnungsspiegel entsprechend) eher wenige Familien absehbar, in den beiden ABZ-Siedlungen Ruggächern Gauger-Areal und Wolfswinkel sowie in Aspholz-Nord wird hingegen mehrheitlich an Familien mit Kindern vermietet. Während die ABZ aufgrund der Belegungsvorschriften 4 ½-Zimmer-Wohnungen normalerweise nur an Familien mit mindestens einem Kind vergibt, erwarten die Vermieter in Aspholz-Nord in einer 4 ½-Zimmer-Wohnung gar durchschnittlich zwei Kinder. Drei von vier Siedlungen sind also familien-orientiert.

Mobilitätsverhalten

- > Auch das Mobilitätsverhalten der Einziehenden ist recht unterschiedlich: In einzelnen Siedlungen ist der Parkplatzbedarf grösser als ein Parkplatz pro Wohnung, das Angebot aber tiefer, in anderen ist es umgekehrt (etwa im Wolfswinkel, wo es etliche „autofreie“ Haushalte gibt). Die am meisten „auto-orientierte“ Siedlung ist Aspholz-Nord, die sehr nahe bei der Autobahnausfahrt gelegen ist. Deren Bauherrschaft bezeichnet die Autobahnnähe gar als „unique selling point“ (USP) der Siedlung.

Rückmeldungen zu Auflagen und Vorschriften

Zusätzlich zu den direkt auf die Siedlungen fokussierten Fragen wurde den Befragten noch die Möglichkeit gegeben, zur Zusammenarbeit mit den Behörden und möglichen weiteren Themen im Rahmen einer offenen Frage Stellung zu nehmen.

Erwähnenswerte Themen sind insbesondere:

- > Bei den Themen „Auflagen/ Vorschriften“ gibt es Lob und Tadel: Offenbar werden etliche Regulierungen, speziell oft kantonaler oder gar nationaler Art, als problematisch beurteilt. Andererseits erhält der Service Public an sich z.T. gar exzellente Noten („vom Feinsten“), insbesondere was das Hochbaudepartement der Stadt betrifft mit seiner Vernetzung auch zu anderen Personen, Themen und Ämtern. Die Serviceorientierung wird insbesondere von den Promotoren von Aspholz-Nord als bedeutend besser als in anderen Zürcher Agglomerationsgemeinden beurteilt. Allerdings wird vom selben Promotor auch gefordert, dass die Bewilligung eines geplanten privaten Kindergartens (wo drei Stellen involviert sind) innerst sehr kurzer Zeit erfolgen soll. Im Falle des CeCe-Areals sorgte zudem die Haltung der Stadt bzgl. Denkmalschutz bei der überdachten Halle für Ärger und hohe Kosten, wobei dieser Ärger nun als „ad acta gelegt“ bezeichnet wird und das aktuelle Projekt mit einer durchmischten Nutzung in der denkmalgeschützten Halle auf gutem Wege zu sein scheint.
- > Im Falle des Gauger-Areals wurden im übrigen auch noch Verkehrsprobleme im Zusammenhang mit einem Bahnübergang beim Bahnhof Affoltern formuliert.

Abbildung 1: Siedlung Ruggächern (Gauger-Areal) der ABZ mit 282 Wohnungen



Quelle: ABZ

Abbildung 2: Siedlung Ruggächern von Leopold Bachmann (CeCe-Areal) mit 515 Wohnungen



Quelle: Leopold Bachmann

Abbildung 3: Siedlung Wolfswinkel der ABZ mit 189 Wohnungen



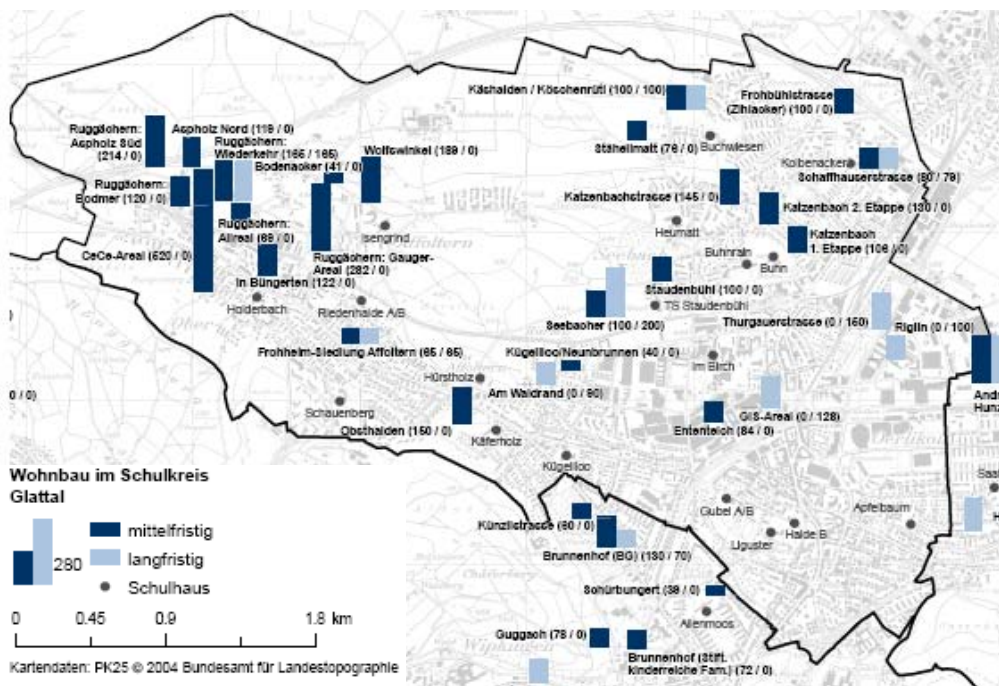
Quelle: ABZ

Abbildung 4: Siedlung Aspholz-Nord der Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich mit 119 Wohnungen



Quelle: Leopold Bachmann

Abbildung 5: Im Herbst 2006 bekannte Neubausiedlungen in Affoltern



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Interviewquellen

Die Informationen stammen aus folgenden vier Interviews, die zwischen Dezember 2006 und Anfang Februar 2007 telefonisch durchgeführt wurden (Detailtexte auf Anfrage erhältlich, zusammen mit mehr Informationen zu Wohnungsspiegel und Mietzinsen):

- > Interview vom 7. Dezember 2006 mit Herrn Kesseli, AK Verwaltung und Beratung, zur Siedlung auf dem CeCe-Areal (Bauherrschaft und Besitzer Leopold Bachmann und Leopold Bachmann-Stiftung).
- > Interview vom 18. Dezember 2006 mit Peter Schmid zur Siedlung Ruggächern Gauger Areal (Bauherrschaft und Besitzerin Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ).
- > Interview vom 18. Dezember 2006 mit Peter Schmid zur Siedlung Wolfswinkel (Bauherrschaft und Besitzerin Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ).
- > Interview vom 8. Februar 2007 mit Christian Toso, Privera (Bauherrschaft Implenia, Besitzerin Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich).



Herausgeberin: Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement, Stadthausquai 17, Postfach, 8022 Zürich
Telefon 044 216 36 63, Fax 044 216 36 81, stadtentwicklung@zuerich.ch, www.stadtentwicklung-zuerich.ch

Konzeption und Bericht: Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich

Fotos: EM2N Architekten, Studentische Wohngenossenschaft, Stadtentwicklung Zürich

Ausgabejahr: 2006