



Zürich, 26. Oktober 2023

Ergebnisse der Siedlungs-Umfrage in der Dennler-, Flüela- und Fuchsiastrasse:

Im Oktober 2023 wurde den Mieter*innen der Siedlung zwischen der Dennler-, Flüela- und Fuchsiastrasse in Zürich-Altstetten angekündigt, die Eigentümerin UBS Pensionskasse führe einen Architekturwettbewerb durch und es sei in 3 bis 4 Jahren mit baulichen Massnahmen zu rechnen. Nach eigener Aussage wünscht sich die UBS Pensionskasse, "diesen Schritt in die Zukunft zusammen mit [den] Mieterinnen und Mietern machen zu können". Dieses Versprechen aufgreifend hat die Bewohnerschaft entschlossen, in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Zürich und dem Verein Urban Equipe eine Bedarfserhebung in der Siedlung durchzuführen.

Vom 23.9.23 bis 9.10.23 wurde eine Umfrage durchgeführt, wofür allen 241 Haushalten ein Brief und Fragebogen in den Briefkasten gelegt wurde. Teilnehmen konnte man online oder auf Papier. 181 Haushalte haben an der Umfrage teilgenommen. Das entspricht 75 % aller Haushalte der Siedlung. Rund 20 Personen haben in der Siedlung dabei geholfen, die Fragebögen zu verteilen.

Es folgt eine Auswertung dieser Umfrage als Beitrag zur sozial-verträglichen Entwicklung der Siedlung – zuhänden der UBS Pensionskasse.

Inhalte:

- A. Momentane Wohnsituation
- B. Bleibewunsch, Gründe und Bedingungen
- C. Wünsche an die zukünftige Siedlung/Nachbarschaft
- D. Zukunfts-Szenario



A. Momentane Wohnsituation

Wohndauer

18 %	0-5 Jahre
14 %	6-10 Jahre
30 %	11-20 Jahre
19 %	21-30 Jahre
19 %	über 30 Jahre

Verträge

12 befristete Verträge , 163 unbefristete

Wohnungsgrösse

16 %	2 - 2,5 Zimmer
22 %	3 - 3,5 Zimmer
54 %	4 - 4,5 Zimmer
8 %	5 - 5,5 Zimmer

Aktuelle Miete

Die Brutto-Mietzinse variieren zwischen CHF 1103.- und CHF 2700.-

Der Mittelwert aller erhobenen Mieten beträgt CHF 1896.-, der Median liegt bei CHF 1869.-

Haushaltsform

26 %	allein
25 %	als Paar
46 %	als Familie
2 %	in einer Wohngemeinschaft
1 %	anders

>> in 38 % der Haushalte wohnen Kinder

>> in 44% der Haushalte wohnen mehr als 2 Personen

Alter der Bewohner*innen

14 %	unter 10 Jahre
12 %	11 - 17 Jahre
5 %	18 - 25 Jahre
10 %	26 - 35 Jahre
17 %	36 - 45 Jahre
12 %	46 - 55 Jahre
13 %	56 - 65 Jahre
11 %	66 - 75 Jahre
5 %	älter als 75 Jahre

Erwerbstätigkeit der Bewohner*innen

in 32 % der Haushalte lebt mindestens eine Person in Ausbildung / in der Schule

in 66 % der Haushalte lebt mindestens eine erwerbstätige Person

in 3 % der Haushalte lebt mindestens eine arbeitslose Person

in in 38 % der Haushalte lebt mindestens eine Person in Rente

Nationalität der Haushalte

73 %	Haushalte mit nur CH-Pass
13 %	Haushalte mit CH-Pass und Nicht-CH-Pass (wobei Doppelbürger*innen dies ev. nicht alle angegeben haben)
14 %	Haushalte ohne Schweizer Pass, davon am meisten Italienische Staatsbürger*innen, am zweit-meisten Deutsche Staatsbürger*innen.

B. Bleibewunsch, Gründe und Bedingungen

Möchten Sie gerne in der Siedlung wohnen bleiben?

- 96 % sagen: Ja, sehr gerne
1 % sagt: Nein, ich/wir habe(n) andere Pläne
3 % sagen: Vielleicht / Ich weiss es nicht / Ist mir egal

Warum ist es wichtig, dass Sie hier wohnen bleiben können?

44% nennen die **Nachbarschaft**, den guten Kontakt und die Hilfsbereitschaft untereinander

54% nennen die **Nähe zum Arbeitsplatz, zum Ausbildungsplatz, zur Schule oder zu Betreuungsstrukturen**. Des weiteren wird die Nähe zu Sportvereinen genannt oder die Nähe zu Ärzten/Spitälern.

Rund 30% sagen, dass **Familie und Freunde** im Quartier leben

14 Haushalte nennen explizit auch den **Preis** als Grund, bzw. die Angst vor dem Wohnungsmarkt und davor, nichts bezahlbares mehr zu finden.

und 30 Haushalte heben hervor, wie stark sie **im Quartier verwurzelt** sind, dass sie teilweise schon ihr ganzes langes Leben hier wohnen und ihr ganzes soziales Umfeld hier ist, und dass sie sich im Quartier/Stadtteil engagieren.

Ausgewählte Einzelstimmen:

- *“Die Schule von unseren Mädels ist in der Nähe. Wir sind hier sehr integriert. Wir Eltern unterstützen uns gegenseitig. Die Kinder laufen gemeinsam in die Schule.”*
- *“Nachdem ich verwitwet war, suchte ich zwei Jahre lang nach einer Wohnung. Schließlich fanden wir diese Siedlung in der Nähe der Schulen meiner Kinder und unserer Freunde und Nachbarn in der Gegend. Dies ist definitiv die ideale Situation, um unser Leben neu zu beginnen!”*
- *“Wegen Kontakt zur Nachbarschaft, Verbundenheit mit dem Quartier, Befahrbarkeit und Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, Anschluss an Tramlinie, Ruhe, gute Vermischung der Nationalitäten, Familien und Einzelhaushalten, und wegen der Mitgliedschaft und Engagement in lokale Naturschutzverein (NVA), Nähe am Wald und Natur.”*
- *“Wir leben unser ganzes Leben in Zürich, Region Albisrieden. Wir können uns aber die neuen horrenden Mieten nicht leisten. Zudem mögen wir die grüne Oase und den guten Kontakt sowie das Freundschaftliche Verhältnis mit den Nachbarn.”*
- *“Hier ist seit 30 Jahren mein Zuhause, ich bin verwitwet, möchte nicht mehr umziehen.”*

Könnten Sie mehr Miete bezahlen als bisher?

(Angabe pro Haushalt)

- 28 % der Haushalte sagen Nein
10% können max 10% mehr bezahlen
20% können 11 % bis 20% mehr Miete bezahlen
13% können 21 % bis 30% mehr Miete bezahlen
10% können 31 % bis 40% mehr Miete bezahlen
9% können 41 % bis 50% mehr Miete bezahlen
10% können mehr als 50% mehr Miete bezahlen

Wie viele Zimmer brauchen Sie in Zukunft?

(Angabe pro Haushalt)

- 26 % 2 - 2½ Zimmer
59 % 3 - 3½ Zimmer
61 % 4 - 4½ Zimmer
9 % 5 - 5½ Zimmer

Wenn Sie das Versprechen erhalten würden, dass Sie in der neuen Siedlung eine für Sie bezahlbare Wohnung erhalten, wozu wären Sie dann bereit?

- 61 % der Haushalte sind bereit für etwa 1 Jahr Baustelle im eigenen Haus, trotz Lärm/Staub/Unannehmlichkeiten in der Wohnung
- 56 % wären bereit, innerhalb der Siedlung umzuziehen und 2-3 Jahre Baulärm von den Nachbarhäusern zu ertragen (Szenario Etappierung)
- 38 % wären bereit, zwischenzeitlich umzuziehen in eine Ersatzwohnung
- 11 % sind diese Varianten zu stressig, lieber würden sie rechtzeitig wegziehen.

19. Angenommen, Sie wollen/können nicht in die Siedlung zurückkehren, weil der Umbau zu mühsam ist oder weil die neuen Wohnungen von Grösse/Grundriss her nicht mehr zu Ihnen passen oder zu teuer sind. Auf welche Art der Unterstützung sind Sie dann angewiesen?

- | | | | |
|-----|-----------------------------|-----|---|
| 3% | keine | 21% | praktische/finanzielle Hilfe beim Umzug |
| 65% | Hilfe bei der Wohnungssuche | 77% | Angebot einer neuen Wohnung |

C. Wünsche an die zukünftige Siedlung/Nachbarschaft

Was schätzen Sie besonders an Ihrer Siedlung/Nachbarschaft?

Am allermeisten wird die ruhige und doch **zentrale Lage** genannt, der viele **Grünraum**, die Nähe zum **öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen/Sport /Freizeit**. Hervorgehoben wird auch, dass die Siedlung sehr **kinderfreundlich** ist und man sich auch gegenseitig hilft mit der Kinderbetreuung. Sowieso wird **Hilfsbereitschaft** in der Nachbarschaft sehr oft genannt. Nicht zuletzt wird die **Diversität und Durchmischung** der Nachbarschaft geschätzt.

Falls die Siedlung umgebaut wird, was wäre Ihnen sehr wichtig?

(Mehrfachauswahl möglich)

- | | | | |
|------|---|------|--|
| 66 % | nichts verändern, die Siedlung soll genauso bleiben (nur energetische Renovation) | 15 % | grosser Wohn-Ess-Bereich |
| 58 % | Balkon / Gartensitzplatz | 14 % | zumietbares Büro / Atelier / Bastelraum |
| 42 % | Lift | 14 % | WC / Bad getrennt |
| 34 % | gemeinsame Grünflächen | 13 % | Gemeinschaftsraum |
| 34 % | Parkplatz in Tiefgarage | 12 % | lieber separate, abschliessbare Zimmer |
| 31 % | eigener Waschturm | 9 % | grössere Zimmer |
| 28 % | modernerer Standard | 8 % | privater Veloparkplatz |
| 28 % | Spielplätze | 6 % | ansprechende Architektur |
| 25 % | Dusche statt nur Badewanne | 5 % | gemeinsame Gästezimmer |
| 17 % | sichere Veloparkplätze | 3 % | Carsharing-Standort |
| 17 % | Barrierefreie Wohnung | 3 % | Abstellplatz für Veloanhänger / Cargo-Bike |
| 15 % | Aufladestation für Elektro-Wagen | 3 % | Grössere / modernere Küche |

Auf die Frage «**Haben Sie besondere Bedürfnisse?**» wurden am häufigsten Haustiere genannt (23 mal), dann Lärmempfindlichkeit (10 mal), min. 3 Haushalte möchten ein lautes Musikinstrument spielen, manche wünschen sich ein Reduit und/oder Hobbyraum.

Stichfrage: Wenn Sie sich entscheiden müssten, was wäre Ihnen wichtiger?

85 % sagen: dass die Miete nicht oder nur minimal steigt

15 % sagen: eine modernere Wohnung / Mehr Wohnfläche

Weitere Wünsche oder grundsätzliche Anmerkungen:

Ausgewählte Einzelstimmen:

- *“Aktuell ist in Zürich ein riesiges Wohnungsproblem. Jetzt die Wohnung zu wechseln für all die Familien in der Wohnungssiedlung wäre sehr kritisch, eventuell sogar ein soziales Problem. Bitte um Rücksichtnahme. Eventuell Verschiebung des Erweiterungsprojektes. Danke”*
- *“Aufgrund der Wohnungsknappheit und steigenden Preise ist es aus meiner Sicht unethisch, eine intakte, ev. nur renovierungsbedürftige Siedlung mit Familien, die bereits zu der Gruppe gehören, die am meisten Probleme haben bezahlbare Wohnungen zu finden, abreißen zu wollen.”*
- *“Bitte kein Gewerbe, Restaurants oder Läden jeglicher Art in der Siedlung. Das generiert Lärm, Verkehr und Umtrieb. Bewohnerinnen vom Freilager leiden darunter.”*
- *“Die Bäume und das viele Grün müssten unbedingt erhalten werden. Das wird heute leider nicht mehr so geplant, aber eine weitere Beton-Kies-Siedlung mit Alibi-Gebäudebegrünung braucht das Stadtklima und die Biodiversität wirklich nicht. Zudem finde ich auch Kleingewerbe, wie es bei allen neuen Siedlungsbauten gemacht wird, richtig unnötig. Niemand möchte das, das zeigt auch der mässige Erfolg dieses Konzepts. Dann lieber mehr Wohnraum schaffen. Es ist für Bewohner:innen doch auch angenehmer, in ihrem Zuhause einen Rückzugsort anstatt Geschäftstreiben zu haben.”*
- *“Es soll ein bezahlbares, gut durchmischtes Familienquartier bleiben. Einfach kein Gewerbe oder teure Kleinwohnungen für 'double income no kids' mit superbezahltem Job, die sich eine Wohnung in der Stadt leisten könnten.”*
- *“Wohnraum soll für Normalverdienende erhalten bleiben. Wir möchten nicht aus der Stadt herausgedrängt werden.”*

D. Zukunfts-Szenario

Um alle Haushalte, die in der Siedlung wohnen bleiben wollen, zu berücksichtigen, müsste folgender Wohnungsspiegel gebaut werden:

Art der Wohnung	Anzahl solcher Wohnungen	Preis
Kleinwohnungen 1 - 2,5 Zimmer	60 Wohnungen	Median: CHF 1805 Preisspanne 1259 - 3000
3 - 3,5 Zimmer	136 Wohnungen	Median: CHF 2100 Preisspanne 1425 - 3500
4 - 4,5 Zimmer-Wohnungen	141 Wohnungen	Median: CHF 2750 Preisspanne 1775 - 3600
5 - 5,5 Zimmer-Wohnungen	21 Wohnungen	Median: CHF 2750 Preisspanne 2000 - 3500

Annahmen für die Berechnung:

- 96% der 241 Haushalte möchten bleiben >> 231 Haushalte
- Wir rechnen die gewünschten Wohnungsgrössen hoch auf total 231 Wohnungen
- Wir haben erhoben, wieviel Mieter*innen neu bezahlen können für die gewünschte Wohnungsgrösse, wobei wir für die Hochrechnung die Zimmeranzahl nach oben limitieren auf Personenzahl plus 1, mit dem Ziel einer optimalen Wohn- bzw. Personendichte.