



# Marktanalyse und Bedürfnisnachweis für Alterswohnungen in Hittnau

Dokument: 20110408  
Version: V02  
Autoren: Bruno Schiess  
Carlo Hächler  
Datum: 08. April 2011

Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>2. Zweck diese Dokumentes</b>	<b>3</b>
<b>3. Marktanalyse / Bedürfnisnachweis</b>	<b>3</b>
3.1. Zusammenfassung der verschiedenen Marktbefragungen	3
<b>4. Quantitative Beurteilung</b>	<b>6</b>
4.1. Grösse und Anzahl Wohnungen	6
<b>5. Referenzauszug</b>	<b>6</b>

## **1. Zusammenfassung**

Der Bedarf an Alterswohnungen in Hittnau ist bereits und in Zukunft eher zunehmend vorhanden. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden ist Hittnau im Rückstand. Viele Faktoren wie die heutige Hittnauer Altersstruktur, gesetzlich zunehmende Verpflichtungen, Bevölkerungswachstum usw. verstärken diesen Trend.

## **2. Zweck diese Dokumentes**

Dieses Dokument fasst die Resultate der verschiedenen Markt-Analysen zusammen, die im Zusammenhang mit der Projektidee, in Hittnau Alterswohnungen zu bauen, durchgeführt wurden.

## **3. Marktanalyse / Bedürfnisnachweis**

### **3.1. Zusammenfassung der verschiedenen Marktbefragungen**

Die demografischen Grundlagen sind im ganzen Raum Zürich völlig analog, sodass es für Hittnau keine anderen Erkenntnisse als die in allen andern Regionen zu berücksichtigen gilt. Auch die Lebenseinstellung der Senioren, möglichst lange völlig unabhängig und damit im eigenen Heim zu bleiben, zeigt keine wesentlichen Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Gebieten. Zu dieser Aussage leiten die Ausführungen wie die einer Masterarbeit mit dem Titel „Wohnen im Alter in Uster und Wetzikon“ von Studenten der Hochschule für Wirtschaft in Zürich, sowie auch die diesbezüglichen Ausführungen in der Wahlfacharbeit Jaun/ Strohmaier und Wälti der ETH Zürich Studie.

Die praktischen Erkenntnisse für einen Bedarfsnachweis in Hittnau basieren vor allem auf Vergleichen mit andern Gemeinden, sowie auf den Auswertungen der Bevölkerungsbefragung von Mai 2009, die von zwei anerkannten Fachfrauen, Frau Marianne Dobler-Müller, qusano, Riedikon und Frau Simone Gatti, Wallisellen vorgenommen und begleitet worden sind. Die Umfrage hat ergeben, dass eine Mehrzahl der Befragten sich für Alterswohnungen in Hittnau mit einem finanziellen Engagement der Gemeinde innerhalb einer gemeinnützigen Trägerschaft ausspricht. Das Erstellen einer ergänzenden zusätzlichen wissenschaftlichen Studie würde die finanziellen Möglichkeiten zur Zeit bei weitem übersteigen und mit grosser Wahrscheinlichkeit einfach bestätigen, was alle andern Abklärungen schon ergeben haben. Nachdem Frau Gatti sich schwer tut, eine klare Stellungnahme und Interpretation des Ergebnisses der Befragung abzugeben, spricht sich Frau Marianne Dobler, die schon verschiedene ähnliche Projekte umgesetzt hat, eindeutig für ein Weiterverfolgen des Projekts aus. Sie ist klar der Ansicht, dass mit der Erstellung von Alters- resp. hindernisfreien Wohnungen keinerlei unnötige finanzielle Risiken eingegangen werden und damit auch dem Gedanken des Stifters nachgelebt wird.

Die Befragungen von Betreibern (Genossenschaften/ Stiftungen) ähnlicher oder gleicher Alterssiedlungen in den Gemeinden: Bauma, Wetzikon, Pfäffikon, Russikon, Hinwil, Hirzel haben ergeben, dass eine Vermietung von entsprechenden Alterswohnungen absolut unproblematisch ist und sogar Wartelisten erstellt werden müssen. Selbstverständlich müssen die Grundflächen und Mietpreise der Wohnungen den lokalen Erfordernissen angepasst werden. Diese Vorgabe bedingt eine klare Haltung zum Bau von subventionierten/ teilweise subventionierten oder subventionsfreien Wohnungen. Die geplante Erstellung von hindernisfreien Wohnungen bedeutet keinesfalls, dass bei mangelndem Interesse des Zielpublikums nicht eine Ausweitung des Interessentenkreises erfolgen könnte. Diese Möglichkeit schliesst einen Leerbestand an Wohnungen in der Gesamtüberbauung nach heutigen Erkenntnissen im Wohnungsmarkt nahezu aus. Ein weiterer wichtiger Faktor dürfte das Angebot von möglichen Dienstleistungen sein, die allerdings noch detailliert erarbeitet und formuliert werden müssen, unter anderem unter dem Aspekt der Machbarkeit und der finanziellen Auswirkungen. Die Umsetzung des Leistungsservice ist ein offener Auftrag an die noch zu gründende Genossenschaft. Der Umfang und das Ausmass der verschiedenen möglichen Dienstleistungen für die Mieter ist von wesentlicher Bedeutung für die Vermietung der Wohnungen, da möglicherweise ein grösserer Interessentenkreis als bei einer reinen Wohnungsvermietung angesprochen werden kann..

Ein Blick in die nähere Umgebung von Hittnau zeigt, dass laut Zeitungsnotizen, z.B. vom 19.2.2011, in Fällanden das Alterszentrum Sunnetal mit dem Bau von neuen Alterswohnungen der Nachfrage gerecht werden will. Weitere Beispiele könnten angefügt werden.

Die Studie der ETH Zürich geht in ihren Feststellungen von verschiedenen Szenarien aus, die Auswirkungen auf die Anzahl der zu erstellenden Alterswohnungen haben. So wird im Szenario „Wohnen im Alter“ von 18 Alterswohnungen ausgegangen und im Szenario „S'Weggli & de Batze“ von der Erstellung der gleichen Anzahl Alterswohnungen, jedoch noch einem zusätzlichen Bau von 15 Miet- oder Eigentumswohnungen. Die genaue Anzahl ist allerdings auch abhängig von der Zuteilung in die möglichen Wohnungstypen (2 ½ Zi.Wo. / 3 ½ Zi.Wo. usw.) sowie der Grosszügigkeit in der Planung der freien Flächen wie Parkanlage usw. Ob nun das gesamte Areal etappenweise bebaut werden soll, ist Gegenstand der entsprechenden Abklärungen im Bereich Finanzplanung. Da sicherlich für die meisten möglichen Mieter der Alterswohnungen ein enger Zusammenhang zwischen Wohnangebot und Dienstleistungsangebot besteht und darüber entscheidet, ob ein Domizilwechsel in den Luppenpark in Frage kommt, gilt dieser Thematik volle Aufmerksamkeit zu schenken. Eine weitgehende Optimierung der anzubietenden Dienstleistungen ist anzustreben.

Der Leerwohnungsbestand in Hittnau ist mit 0.36% unter dem gesamtschweizerischen aber auch zürcherischen Durchschnitt angesiedelt. Die Erstellung von ca. 18 Alterswohnungen resp. hindernisfreien Wohnungen dürften einem Bedürfnis entsprechen und keinerlei Leerbestände zu befürchten sein.

## 4. Quantitative Beurteilung

### 4.1. Grösse und Anzahl Wohnungen

Wir gehen auf der Basis der verschiedenen Untersuchungen davon aus, dass in Hittnau in einem ersten Schritt ca. 18 und mittelfristig insgesamt ca. 30 bis 36 Alters-Wohnungen vermietet werden können. Dies ist auch eine genügend grosse Anzahl, um die gewünschten Zusatzleistungen effizient und kostengünstig anbieten zu können. Wir gehen von folgendem Wohnungsmix aus:

Grösse (Anzahl Zimmer)	Grösse (Fläche in m2)	Anzahl Wohnungen
2	52	3-6
2 1/2	64	18 -24
3 1/2	84	6-9

## 5. Referenzauszug

- Masterarbeit von Felix Kunz/ Stefan Lehmann/ Claudio Reichlin vom August 2009
- Wahlfacharbeit Jaun/ Strohmaier und Wälti der ETH Zürich Studie, Teil 1 + 2.
- Umfrage durch Gemeinde Hittnau/Simone Gatti, Juli 2009
- Umfrage Verein Luppmenpark