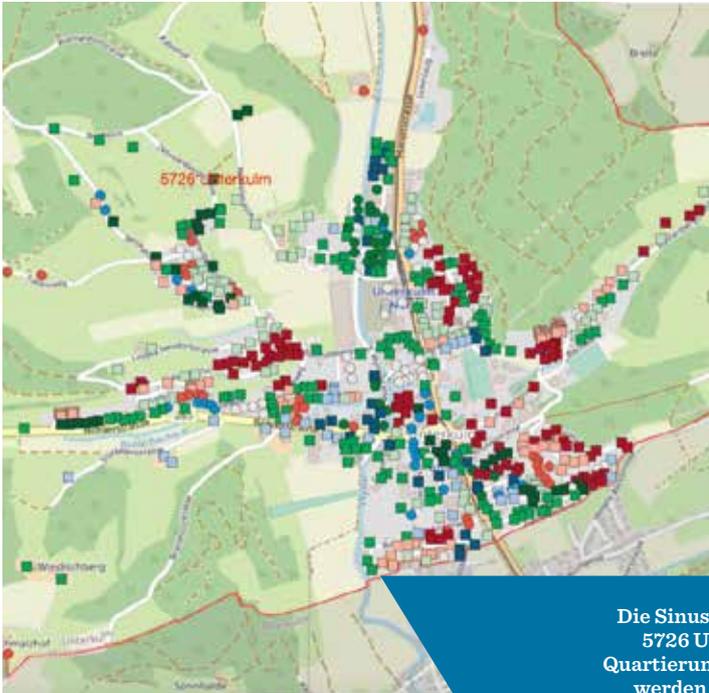


ZIELGRUPPEN- MILIEUS EINER GEMEINDE ANALYSIEREN

Oft wird gebaut oder saniert, ohne auf die bestehenden Milieus in den Gemeinden einzugehen. Nur wenn Investoren die Bedürfnisse ihrer Zielgruppen genau kennen, können sie mit ihren Immobilien Erfolg haben.

TEXT – BENY RUHSTALLER*



Die Sinus-Milieus in 5726 Unterkulm – Quartierunterschiede werden erkennbar.
Quelle: ZVG



Zufriedene Mieter nach einer Totalsanierung – auch wegen einer sorgfältigen Milieu-Analyse. BILD: ZVG

► WER WOHT WO

Mit den Sinus-Milieus in der Mikrogeografie ist es nun möglich, die entsprechenden Milieus in jeder Gemeinde auf Strassenebene zu erkennen. Damit kann die Bevölkerung einer Gemeinde viel besser verstanden oder die Milieus im Quartierumfeld des geplanten Bauprojekts eruiert werden. Die gewünschten Zielgruppen-Milieus des Bauprojekts können damit überprüft werden, ob sie wirklich in dieses bestehende Quartierumfeld und in die Gemeinde hineinpassen. Mit dem Bezug der Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten (siehe Kasten) können die Lebensgewohnheiten, die soziale Stellung, aber auch die Wohnbedürfnisse der einzelnen Milieus besser verstanden werden.

GEMEINDE UNTERKULM – SCHON MAL GEHÖRT?

In der Aargauer Gemeinde Unterkulm im Wynental mit ihren knapp 3000 Einwohnern wurden in den vergangenen rund 20 Jahren pro Jahr nur so um die zehn neue Wohneinheiten inklusive Einfamilienhäuser erstellt. Damit stellt sich die Frage, dass ja eigentlich statistisch gar kein Neubau mit über 50 Wohneinheiten verkraftbar wäre, umso mehr muss die Zielgruppendefinition sehr genau mit dem Bestand und den realistischen Möglichkeiten abgestimmt werden. So wurden in den letzten zwei Jahren ein grösserer Neubau und eine Sanierung von zwei verschiedenen Eigentümern fertiggestellt. In der Planung musste auf dem bestehenden sozialen Wohnniveau der Gemeinde aufgebaut werden. Neben den üblichen Marktklärungen,



WIR BAUEN NICHT OHNE EINE VORGÄNGIGE SORGFÄLTIGE NUTZUNGSANALYSE – WIR MÖCHTEN MÖGLICHT DIE PASSENDEN MIETER ANSPRECHEN.



MARKUS DOBNIK,
GESCHÄFTSFÜHRER
ARTEMIS IMMOBILIEN AG

zum Beispiel der bestehenden Mietpreise, die im gesamten Wynental doch sehr bescheiden ausfallen, mussten aber auch die vorhandenen Bedürfnisse der möglichen und gewünschten Zielgruppen-Milieus und deren Kaufkraft genau analysiert werden.

EINE SANIERUNG MIT AUFSTOCKUNG IM PROBLEMQUARTIER

Das Wynamattquartier hinter der Sägerei am Eingang zum Dorf ist weit herum bekannt. Die Siedlung mit zehn Wohnblocks hat 60 Wohneinheiten mit kleinen 3-Zimmer- (66m²) und 4-Zimmer-Wohnungen (77m²) zu bescheidenen Nettomieten von rund 800 CHF und 900 CHF. Meist bewohnt von Familien mit mehreren Kindern aus eher einem schwachen sozialen Milieu. Wie soll nun eine Totalsanierung der aus dem Jahr 1964 stammenden Siedlung angepackt werden? Dazu stellen sich viele Fragen: Wie teuer werden die Wohnungen durch einen Abriss und Neubau? Was ist für ein Mietzinsaufschlag nach einer Sanierung für das vorhandene Zielgruppen-Milieu überhaupt verkraftbar? Wie kann eine Totalsanierung in bewohnten Wohnungen durchgeführt werden, ohne eine Leerräumung der Liegenschaften machen zu müssen? Die Eigentümerschaft entschied sich nach einem genauen Studium der Sinus-Milieus und den Erkenntnissen

aus der bisherigen Vermietung für eine Totalsanierung mit bewohnten Wohnungen. Durch ein ausgeklügeltes, strangweises Vorgehen und die Bereitstellung von Leerwohnungen konnten die Umbauten inklusive neuer Küchen und Bäder, Strangsanierungen, neuer Balkone, Fassaden, Haustechnik, neuer Heizung usw. umgesetzt werden. Dies verlief ohne Probleme, weil sehr auf die bestehenden Mieter-Milieus Rücksicht genommen wurde. Nach der Sanierung konnte mit 990 CHF für eine 3-Zimmer- und 1030 CHF für eine 4-Zimmer-Wohnung ein weiterhin moderater Mietzins angeboten werden.

ARBEITSPLÄTZE UND WOHNEN IM KWC-QUARTIER

Das Traditionsunternehmen KWC ist im Sanitär-, Bad- und Küchenbereich tätig, seit ca. 140 Jahren in Unterkulm beheimatet und gehört heute zur Franke- und Artemis-Gruppe. Schon länger wurde die Produktion in einem benachbarten Fabrikneubau betrieben und der alte Fabrikteil wurde immer leerer und hinterliess zusehends einen öden Eindruck. Die Gemeinde war natürlich daran interessiert, dass der grösste Arbeitgeber einerseits im Dorf blieb und andererseits das grosse Areal entwickelt und einer Mischnutzung

zugeführt werden konnte. Wiederum stellte sich die Frage der Zielgruppen im Bereich Wohnen: Wie viel kann im Wynental und der Gemeinde Unterkulm für ein Neubauwohnen bezahlt werden? Wer sind die Nutzer, wo kommen sie her, was haben sie für Bedürfnisse an den Wohnraum? Wie können in Unterkulm 71 Wohnungen in der ersten Etappe gebaut und vermietet werden, nach der dritten Etappe sind es dann rund 200 Wohnungen? Es musste sehr effizient und kostenbewusst geplant und gebaut werden, damit zahlbare Mieten um die 150 CHF pro m² angeboten werden konnten. Die Milieu- und Marktkenntnisse haben dazu beigetragen, dass alle Wohnungen bei Bezug vermietet waren (mehr Infos unter www.kwc-quartier.ch). ■

SINUS-MILIEUS WOHN- UND LEBENSWELTEN SCHWEIZ

Die Sinus-Milieus gruppieren Menschen, die sich in ihrer Lebensauffassung und Lebensweise sowie in ihrer sozialen Lage gleichen. Die Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz bieten fundierte Grundlagen, um Immobilien und Wohnformen emotional und werthaltig als Marken im Markt zu platzieren. Der Sinus-Milieus Analyzer und der Zugriff auf die Cloud runden das Angebot ab. Mehr Infos unter www.wohnlebenswelten.ch.



***BENY
RUHSTALLER**

Der Autor ist Inhaber der Acasa Immobilien-Marketing GmbH.

ANZEIGE

Hochwertig, nachhaltig
und durchdacht bauen

Der SNBS Hochbau ist ein Baustandard, der für Sie an alles denkt: Mit ihm bauen Sie nach allen Dimensionen der Nachhaltigkeit – heute für die Zukunft. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt umfassend in die Planung, den Bau und den Betrieb miteinzubeziehen.

snbs-hochbau.ch

 **SNBS
HOCHBAU**