
Gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnungsbau

Impulse für gewinn-
orientierte Bauträger

Zusammenfassung

BMH - Bureau Mobil'homme



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Projektbegleitung

Dr. Marie Glaser, BWO
Jude Schindelholz, BWO
Nicolas Wisnia, Implenja Suisse SA
Vidal Benchimol, HKA finance
Dr. Valentin Bourdon, EPFL
Laurent Staffelbach, Staffelbach & Partner Sàrl
André de Oliveira, Mobimo

Autoren

Dr. Kamil Hajji
Dr. Marc Antoine Messer
Yannick Pitton
Dr. Stephan Utz

Zitierweise

BMH - Bureau Mobil'homme (2023). Gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnungsbau: Impulse für gewinnorientierte Bauträger. Zusammenfassung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen

Diese Zusammenfassung ist auch in französischer Sprache, der Gesamtbericht nur in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Dank

Der Herausgeber dankt Implenja Schweiz AG für die ergänzende finanzielle Unterstützung für den vorliegenden Bericht.

Titelbild

© BWO

Zusammenfassung

Ziel dieser Studie ist es, geeignete Voraussetzungen zu ermitteln, damit im Mietwohnungsbau des privatwirtschaftlichen und gewinnorientierten Immobiliensektors vermehrt gemeinschaftlich genutzte Räume entstehen können. In Fallstudien und mit einem Expertenpanel wurde untersucht, welche Nachfrage nach gemeinschaftlich genutzten Räumen besteht und wie diese ins Mietangebot integriert und verwaltet werden können. Daraus haben sich verschiedene konkrete Handlungsoptionen ergeben.

Die Familienstrukturen wandeln sich, die Haushalte werden generell kleiner und verändern sich schneller, die Baukosten steigen und dank der Informationstechnologien ist das Teilen zahlreicher Güter und Dienstleistungen inzwischen möglich. Gleichzeitig sehen Gesetze und Regulierungen einen sparsameren Umgang mit den Ressourcen insbesondere mit dem Boden vor. Dennoch bieten die meisten Gebäudeportfolios standardisierte und wenig flexible Wohnungen an, die sich kaum an die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner anpassen lassen.

Vor diesem Hintergrund lohnt es sich, die Idee gemeinschaftlich genutzter Räume im Mietwohnungsbau genauer zu untersuchen. In der Praxis existieren solche Nutzungsformen bereits, aber sie beschränken sich bis anhin mehrheitlich auf Genossenschaftsbauten.

Mit dieser Studie soll deshalb untersucht werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit in privatwirtschaftlich und gewinnorientiert vermieteten Gebäudeparks vermehrt gemeinschaftlich genutzte Räume entstehen. Dies geschieht im Wissen darum, dass die Rentabilität eine zentrale Rolle spielt und die verschiedenen Akteure des Sektors die wirtschaftlichen Vorteile solcher Räume noch zu selten wahrnehmen.

Methodologie

Das Thema der gemeinschaftlich genutzten Räume wurde bisher nur in wenigen Studien direkt untersucht. Da hinsichtlich der Vorteile solcher Raumnutzungen noch kein Konsens herrscht, wurde für die vorliegende Studie eine explorative Herangehensweise gewählt, die das Thema

breit angeht und anhand von drei Fragestellungen beleuchtet, die nacheinander in den verschiedenen Phasen der Studie untersucht wurden.

1. Fragestellung: Bestehen eine Nachfrage und der Wunsch nach solchen gemeinschaftlich genutzten Räumen?

Um auch im privatwirtschaftlichen Mietwohnbereich stärker Verbreitung zu finden, müssen Wohnungen mit Zugang zu gemeinschaftlich genutzten Räumen seitens potenzieller Nutzerinnen und Nutzer nachgefragt werden.

→ In der ersten Phase der Studie ging es darum, die Bedürfnisse, Wünsche und Nutzungsweisen der Bewohnerinnen und Bewohner zu verstehen. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen von zwei Fallstudien in den Ballungszentren Genf und Zürich eine quantitative Befragung durchgeführt. Beide Fallstudien weisen eine hohe Anzahl gemeinschaftlich genutzter Räume auf.

2. Fragestellung: Wie kann es der Verwaltung gelingen, das Bestehen von gemeinschaftlich genutzten Räumen auch langfristig sicherzustellen?

Eine der Schwierigkeiten, bei der Entstehung von mehr solcher Räume liegt darin, die Nutzung dieser Räume auch langfristig unter guten Voraussetzungen sicherzustellen. Wenn mehrere unterschiedliche Mietparteien solche Räume teilweise auch nur sehr punktuell nutzen, muss unbedingt eine effiziente, einvernehmliche und klare Struktur für diese gemeinschaftliche Nutzung gefunden werden, damit sie auch längerfristig Bestand haben kann. Dies ist eine Grundvoraussetzung für das Funktionieren und die Attraktivität von gemeinschaftlichen Raumnutzungen.

→ In der zweiten Phase der Studie wurde näher untersucht, welche Voraussetzungen im Hinblick auf die Verwaltung erfüllt werden müssen, damit die Nutzung solcher Räume attraktiv wird und langfristig bleibt. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der gleichen Fallstudien bei Bewohnerinnen und Bewohnern sowie bei Akteuren aus der Verwaltung ebendieser Räume eine qualitative Befragung durchgeführt.

3. Fragestellung: Welche Voraussetzungen tragen zur Integration gemeinschaftlich genutzter Räume ins Mietwohnangebot bei?

Damit vermehrt gemeinschaftlich genutzte Räume geschaffen werden, müssen sie in die bestehende Angebotspalette integriert werden. Dazu müssen sie bestimmte Kriterien und Anforderungen des privatwirtschaftlichen gewinnorientierten Mietmarkts erfüllen.

→ In der dritten Phase der Studie wurde die Bereitschaft der Immobilieninvestoren für die Integration gemeinschaftlich genutzter Räume in ihre Bau- und Renovationsvorhaben untersucht. Dazu wurden Interviews mit ausgewählten Akteuren geführt, wobei über verschiedene Vorteile und Anreize diskutiert wurde.

Aus diesen drei Fragestellungen liessen sich eine Reihe von Argumenten für eine vermehrte Entstehung gemeinschaftlich genutzter Räume auch bei privatwirtschaftlichen gewinnorientierten Wohnbauten ableiten. Zusätzlich konnten einige Handlungsoptionen überprüft und als zweckmässig bestätigt werden.

Merkmale gemeinschaftlich genutzter Räume

Gemeinschaftlich genutzte Räume lassen sich im weiteren Sinne als Flächen definieren, die von mehreren Parteien genutzt werden und die auch gemeinschaftlich verwaltet werden können. Die Idee der gemeinschaftlichen Nutzung ist hier bewusst gewählt. Ein gemeinschaftlich genutzter Raum stellt einen Teil des Wohngebäudes dar, dessen Nutzung nicht ausschliesslich bestimmten Bewohnerinnen und Bewohnern vorbehalten ist. Solche Räume befinden sich hauptsächlich ausserhalb der Wohnungen und sind entweder jederzeit für alle zugänglich oder können für im Voraus festgelegte Zeiten privat genutzt werden.

Gemeinschaftlich genutzte Räume können einen Teil des sonstigen privaten Wohnraums ersetzen (bspw. gemeinsame Waschküche, Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsgarten) oder zusätzliche Funktionen erfüllen oder Räume bieten, die über den üblichen privaten Wohnraum hinausgehen (Partyraum, Werkstatt usw.).

Schlussfolgerungen

Die quantitative Studie bestätigt, dass bei der Mieterschaft ein grosses Interesse an gemeinschaftlich genutzten Räumen besteht. Dabei steht sowohl bei denjenigen, die bereits über solche Räume verfügen, als auch bei denjenigen ohne Zugang zu solchen Räumen der Gemeinschaftsgedanke im Vordergrund. Gemeinschaftlich genutzte Räume werden in beiden Fallstudien von den Bewohnerinnen und Bewohnern als Vorteil wahrgenommen, da sie zu mehr Geselligkeit beitragen, Zugang zu zusätzlichen Räumen und Dienstleistungen bieten und persönlichen Werten hinsichtlich des Lebens in einer Gemeinschaft entsprechen.

Die qualitative Studie zeigt, dass es wichtig ist, sowohl die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner als auch die Rentabilität zu berücksichtigen, um ein geeignetes Verwaltungssystem zu finden. Nur mit einer guten Zusammenarbeit zwischen Bewohnerschaft, der Immobilienverwaltung und anderen beteiligten Akteuren kann eine effiziente Verwaltung der gemeinschaftlich genutzten Räume gelingen. Klare Kommunikation, Mediation und Sensibilisierung sind zentral, um das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner bei der konkreten Nutzung und Verwaltung dieser Räume zu fördern. Dabei sind gleichzeitig auch der lokale Kontext und die kulturellen und sozialen Besonderheiten des jeweiligen Quartiers zu berücksichtigen.

Die Interviews mit den Akteuren haben wichtige Punkte aufgezeigt: Gemeinschaftlich genutzte Räume bieten für Immobilieninvestoren Chancen und Herausforderungen zugleich. Obwohl diese Räume die Verwaltungskosten erhöhen können und in Bezug auf die Rentabilität mit einer gewissen Unsicherheit verbunden sind, anerkennen Investoren und Fachpersonen auch deren Potenzial in Bezug auf die grössere Attraktivität eines Gebäudeparks und zur Reduktion des Mieterwechsels.

Wie sich gemeinschaftlich genutzte Räume auf die Rentabilität auswirken, hängt zu einem grossen Teil von der jeweiligen Umsetzung ab, sprich vom Umfang der baulichen Eingriffe und den gewählten Strategien für deren Rentabilisierung.

Die Herausforderung für Investoren besteht darin, ein Gleichgewicht zu finden zwischen den sozialen Vorteilen und den für die Bereitstellung und Verwaltung dieser Räume entstehenden Kosten.

ESG-Kriterien werden immer häufiger berücksichtigt, aber insbesondere bei der Governance und den sozialen Aspekten bleibt noch Luft nach oben. Somit wäre es sinnvoll, über eine Aufnahme gemeinschaftlich genutzter Räume in die Bewertung nach ESG-Kriterien nachzudenken.

Weiterführende Handlungsoptionen

Aus den Ergebnissen der Studie wurde eine Liste von Massnahmen erstellt, die zu einer vermehrten Entstehung von gemeinschaftlich genutzten Räumen in privatwirtschaftlich und gewinnorientierten Mietgebäuden beitragen könnten. Dabei wurden unter anderem räumlich-soziale, finanzielle, regulatorische aber auch kommunikationsbezogene Aspekte berücksichtigt. Im Folgenden werden vier Handlungsoptionen als Beispiele näher erläutert:

→ *Klassifizierung gemeinschaftlich genutzter Räume zur Unterscheidung*

Um einerseits die Rentabilität von Immobilieninvestitionen zu optimieren und andererseits auf die Erwartungen der Bewohnerinnen und Bewohner einzugehen, ist es notwendig, zu definieren und zu kategorisieren, welche Räume sich am besten zur gemeinschaftlichen Nutzung eignen. Dies geschieht anhand von verschiedenen Faktoren wie der Flächeneinsparung, ihrem Beitrag zum gemeinschaftlichen Zusammenleben oder den Bedürfnissen der Mieterschaft. Eine solche Klassifizierung würde nicht nur den Investoren dabei helfen, ihre Immobilienvorhaben zu optimieren, sondern könnte auch für öffentliche Akteure als Referenz dienen, die gemeinschaftlich genutzte Räume gezielt fördern möchten. Diese Arbeit müsste wissenschaftlich begleitet und durch die öffentliche Hand unterstützt werden.

→ *Einführung eines Bonussystems für die verschiedenen Arten gemeinschaftlich genutzter Räume*

Um die Schaffung gemeinschaftlich genutzter Räume, die auch von den öffentlichen Akteuren

als relevant erachtet werden, zu fördern, könnten Anreize in Form eines Bonussystems eingeführt werden. Dieses Bonussystem könnte beispielsweise Vorteile mit Blick auf die regulatorischen Auflagen umfassen. So könnte die öffentliche Hand gemeinschaftlich genutzte Räume von der Berechnung der Wohnfläche ausnehmen, wodurch Bauträger ambitioniertere Projekte umsetzen könnten, ohne dabei von Verdichtungs- oder Volumenvorgaben behindert zu werden.

→ *Quoten für gemeinschaftlich genutzte Räume*

Gemäss den interviewten Investoren wäre diese Handlungsoption im aktuellen Schweizer Kontext der tiefen Leerstandsquoten durchaus sinnvoll. Würden öffentliche Behörden, beispielsweise die Gemeinden, Quoten für gemeinschaftlich genutzte Flächen einführen, könnte dies zu einer vermehrten Entstehung solcher Räume und dadurch zur Innovation beitragen. So könnte der Flächenverbrauch pro Kopf verringert werden und die gemeinschaftlichen Aspekte würden gestärkt.

→ *Klarere Definition des Beitrags gemeinschaftlich genutzter Räume im Rahmen der ESG-Kriterien*

Ein klarer und kohärenter Rahmen würde den Leistungsvergleich der Investoren in Bezug auf die Nachhaltigkeit erleichtern. In diesem Kontext könnte die öffentliche Hand vor allem bei der Ausarbeitung und Umsetzung dieser ESG-Kriterien eine aktivere Rolle übernehmen. Die Definition könnte in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren erfolgen, sodass die Kriterien möglichst anwendbar und effizient sind.