

Teilen beim Wohnen

Ernst Hauri

ernst.hauri@bwo.admin.ch

Das Wohnen allein, als Paar oder als Kleinfamilie, prägt das herkömmliche Wohnungsangebot. Doch die Digitalisierung dürfte dem Teilen beim Wohnen sowie der Entstehung alternativer Wohnformen Auftrieb geben und damit auf dem Wohnungsmarkt Spuren hinterlassen.

Wohnungen und Häuser sind unteilbare Güter. Man kann nicht «ein bisschen» Haus oder Wohnung kaufen oder mieten – beispielsweise eine bestimmte Fläche innerhalb einer grösseren Einheit. Denn auf dem Markt werden in aller Regel nur ganze Einheiten mit kompletter Infrastruktur angeboten. Für die Wohnungssuchenden wird diese Inflexibilität teilweise dadurch wettgemacht, dass Wohnungen sehr heterogene Güter sind. Sie sind immer Unikate, die sich bezüglich Zimmerzahl, Fläche, Ausstattung, Lage und Preis unterscheiden. Dies eröffnet Wahlmöglichkeiten: Wer nur «wenig Wohnung» will, wird auf kleinere Objekte fokussieren. Dennoch muss man in aller Regel auch dann eine Küche mieten, wenn man gar nicht kochen will. Weiter sind Wohnungen kaum durch andere Güter ersetzbar, denn Wohnen ist ein unverzichtbares Grundbedürfnis. Wir alle brauchen eine Wohnung – wobei die angebotene «Minimalmenge» jedoch immer noch zu gross oder zu teuer sein kann.

Neue Dynamik durch digitale Plattformen

In der Vergangenheit wurden immer wieder neuartige Lösungen gefunden, um Angebot



und Nachfrage in Übereinstimmung zu bringen. Historisch betrachtet dürfte das geteilte Wohnen gar eher die Regel als die Ausnahme darstellen. Man denke an den vormodernen Grosshaushalt, bei dem die verwandtschaftlich verbundenen Haushaltsmitglieder die Unterkunft mit dem Gesinde teilten. Ein anderes Beispiel ist der «Zimmerherr», der sich in einer Wohnung einmietete, sei es wegen mangelnder finanzieller Mittel für eine ganze Wohnung, sei es, weil er nicht wusste, wie ein Haushalt zu führen ist. Heute sind es vor allem Wohngemeinschaften, bei denen alleinstehende Personen, die sich weder verwandtschaftlich noch sozial nahestehen müssen, gemeinsam eine Wohnung und die damit verbundenen Kosten teilen. Häufig muss dabei ein Mangel an Intimsphäre in Kauf genommen werden, besonders dann, wenn es sich um eine für Familien konzipierte «Normalwohnung» handelt. Die jüngst aufgekommenen Cluster-Wohnungen versuchen, diesen Nach-



teil zu beseitigen, ohne dabei die Vorteile wie die gemeinsame Nutzung von Küche, Bad und Aufenthaltsraum zu opfern.

Die digitalen Plattformen und Börsen verschaffen dem Teilen beim Wohnen eine ganz neue Dynamik. Potenzial, Chancen und Risiken zeichnen sich erst schemenhaft ab. Licht ins Dunkel soll eine Veranstaltung bringen, die das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) im Rahmen der Grenchner Wohntage im November 2016 durchführen wird. Klar ist: Internet-Plattformen schaffen neuartige Kontaktmöglichkeiten und virtuelle Nähe, können Personen und Interessen zusammenführen, sind schnell, verursachen geringe Kosten und laden zum Teilen geradezu ein. Ihre Reichweiten können sehr unterschiedlich sein, und genauso vielfältig sind auch die möglichen Anwendungen. Man denke nur an das Crowdfunding, das auch als Finanzierungsform für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte zum Einsatz kommen könnte. Dafür gibt es ein historisches Vorbild: Schon vor 100 Jahren hatten

Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit kleinen monatlichen Einlagen eine Eigenkapitalfinanzierung zustande gebracht. Weitere Anwendungsmöglichkeiten sind die digitale Erfassung von Bewerber- und Bewohnerprofilen, mit denen eine Liegenschaftsverwaltung die gewünschte Zusammensetzung der Bewohnerschaft steuern kann; ferner die Online-Versteigerungen von Mietwohnungen, wie sie in den USA bereits gang und gäbe sind, und nicht zuletzt Plattformen, die sich an Nachbarschaften richten und Menschen zusammenbringen, die sich auf Quartierebene für gemeinsame Anliegen einsetzen möchten.

Am bekanntesten – und gleichzeitig am umstrittensten – sind Vermittlungsplattformen wie Airbnb und Couchsurfing. Sie stellen weltweit den Kontakt her zwischen Anbietern und Nachfragern von Wohnraum. Das 2003 gegründete Couchsurfing war zumindest bis zur 2011 erfolgten kommerziellen Neuausrichtung ein «Gastfreundschaftsnetzwerk»: Die Mitglieder boten einander freie Unterkunft an mit dem Ziel, Freundschaften aufzubauen und ihr Leben mit den Menschen zu teilen, die sie so kennenlernten. Dagegen stand bei Airbnb von Anfang an der Profit im Vordergrund. Die anfangs unterschiedliche Ausrichtung der beiden Konkurrenten macht deutlich, zu welchen verschiedenen Zwecken die neuen Technologien eingesetzt werden können. Schaut man beispielsweise über die Grenzen der zeitweisen Vermietung einer Wohnung oder eines Zimmers an Touristen hinaus, dann könnte diese Form der Sharing Economy für eine hochmobile, multilokal wohnhafte und digital vernetzte Gesellschaftsgruppe sehr wohl einen Zusatznutzen bringen. Gleichzeitig würde das Wohnungsangebot ausgedehnt, ohne dass dafür Neubauten nötig würden.

Offene Fragen zur Regulierung

Momentan stehen jedoch eher jene Aspekte der Vermittlungsplattformen in der öffentlichen Diskussion, die negativ wahrgenom-

men werden. Es wird moniert, dass immer weniger private Gastgeber, aber umso mehr kommerzielle Anbieter auf den Plattformen zu finden seien, dass das Vermietungsmodell angestammte Mieter aus ihren Wohnungen verdränge und dass es dadurch vor allem in den attraktiven Innenstädten zu Mietpreiserhöhungen komme. Zudem häufen sich die Klagen: zum einen aus der Nachbarschaft über Ruhestörungen, zum anderen von den angestammten Tourismusbetrieben, welche die ungleich langen Spiesse anprangern. Die Plattformen sind zwar bemüht, selbstregulierend einzugreifen und Transparenz zu schaffen. Anbieter wie auch Nutzer können bewertet werden und wer negativ auffällt, kann durch die Plattform-Anbieter gesperrt werden. Dennoch ist der Ruf nach Regulierung nicht zu überhören. Ob in der Schweiz ein mietrechtlicher, steuerrechtlicher oder sonstiger Handlungsbedarf besteht, klärt momentan eine Arbeitsgruppe des Bundes unter Federführung des Seco ab.

So oder so werden die Plattformen den Wohnungsmarkt oder zumindest unsere Sicht darauf verändern. Bisher konnte davon ausgegangen werden, dass eine enge Korrelation zwischen der Anzahl Haushalte und der Anzahl Wohnungen besteht. Darauf stützten sich jahrzehntelang die Prognosen für den Wohnungsbedarf. Mit dem Aufkommen der Zweitwohnungen wurde an diesem Zusammenhang erstmals gerüttelt, und die Vermittlungsplattformen dürften ihn, sollte sich ihr Geschäftsmodell im grossen Stil durchsetzen, fast ganz aus der Welt schaffen. Wir brauchen dann in der Schweiz nicht mehr nur so viel Wohnraum, wie zur Bedürfnisdeckung der ansässigen Bevölkerung nötig ist, sondern so viel, wie global bei uns nachgefragt wird. Dies könnte weitreichende Folgen haben auf den Flächenverbrauch und die Bautätigkeit, aber auch auf den bisher in der Schweiz relativ pfleglichen Umgang zwischen Vermietern und Mietern.



ERNST HAURI, *1955, studierte in Zürich Ethnologie, Russisch und osteuropäische Geschichte und ist seit 1987 im Bundesamt für Wohnungswesen tätig, seit 2009 als Direktor.