

Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen

Evaluation gemeinschaftlicher
Wohnformen für Kleinsthaushalte

Zusammenfassung

ETH Wohnforum – ETH CASE



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
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

Doris Sfar, BWO

Autoren

ETH Wohnforum – ETH CASE
Centre for Research on Architecture,
Society & the Built Environment
Wolfgang-Pauli-Strasse 27
8093 Zürich-Hönggerberg

Tanja Herdt (Projektleitung)
Isabella Krayner (Recherche)

Zitierweise

ETH Wohnforum – ETH CASE (2016). *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. Zusammenfassung*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

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

Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

Titelbild

© VBS

Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen

Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte

Die Schweiz ist ein Volk von Alleinlebenden. Mehr als zwei Drittel aller Haushalte sind Kleinhaushalte mit einer Grösse von ein bis zwei Personen. Folgt man den Prognosen des Schweizer Bundesamtes für Statistik, so dürfte ihre Zahl in den nächsten dreissig Jahren noch weiter ansteigen: von heute 1,3 Millionen auf dann insgesamt 1,7 Millionen Haushalte. Damit folgt die Schweiz einem allgemeinen Trend zur Singularisierung der Gesellschaft in den westlichen Industrienationen, die mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und dem schwindenden Einfluss der Kleinfamilie als gesellschaftlichem Lebensmodell einhergeht. Der Wohnungsmarkt reagiert auf diese gesellschaftliche Entwicklung jedoch nur zögerlich. Dies stellt insbesondere Bewohner von Städten und Agglomerationen bei der Suche nach geeigneten, bezahlbaren Wohnungen vor besondere Herausforderungen. Es ist insofern nicht erstaunlich, dass kollektive Wohnformen wie das Cluster-Wohnen oder das Modell des Mikro-Wohnens aktuell von Seiten der Planung und Stadtentwicklung als mögliche Lösungsansätze für den Mangel an bezahlbaren Kleinstwohnungen in den Städten angesehen werden. Ihre Attraktivität stützt sich zudem auf die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, die sozialen Austausch sowie nachbarschaftlichen Rückhalt im Alltagsleben versprechen.

Die Pilotstudie Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen hat ausgewählte Projekte in der Schweiz, Deutschland und Österreich auf ihr Angebot, deren Erschwinglichkeit sowie Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Zusammenlebens hin untersucht. Unter dem Begriff Cluster-Wohnen versteht man heute Wohnformen, die Kleinstwohnung und Wohngemeinschaft miteinander kombinieren. Dazu werden Kleinstwohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen zu grösseren Wohneinheiten zusammengefasst. Der Begriff Mikro-Wohnen bezieht sich auf individuelle Wohnformen, die im Sinne von Kleinstwohnungen eine minimale Fläche von ca. 25-35 m² beanspruchen und durch gemeinschaftliche Angebote ergänzt werden. Der Vergleich der beiden Wohnformen gibt einen Überblick über die unterschiedlichen Angebotsarten von Mikro- und Cluster-Wohnprojekten sowie über die spezifische Eignung der Wohnmodelle und deren Einsatzmöglichkeiten. Der Ländervergleich macht zudem die verschiedenen Bedarfs- und Angebotssituationen in den einzelnen Ländern deutlich.

Die Studie zeigt, dass beide Wohnformen in der Schweiz, Deutschland und Österreich aktuell nur einen Nischenmarkt bedienen. Ihre Verbreitung beschränkt sich zudem auf Städte sowie grosse Stadttagglomerationen. Wie die Untersuchung der Projekte im Ländervergleich zeigt, besitzen sie jedoch insbesondere in der Schweiz ein Potential für die zukünftige Wohnraumversorgung von kleinen Haushalten an zentralen Lagen. Für Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit geringerem Einkommen und alleinstehende Personen, die neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens suchen, könnten sie hier zu einer Alternative zum konventionellen Wohnungsangebot werden. Die vergleichende Betrachtung von Projekten aus der Schweiz, Österreich und Deutschland zeigt jedoch auch, dass sich die jeweiligen Wohnungsmärkte aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen sehr unterschiedlich entwickeln. In Deutschland ist der Markt durch einen gleichwertig hohen Anteil an Mikro- und Cluster-Wohnangeboten gekennzeichnet. In der Schweiz dominieren hingegen genossenschaftlich entwickelte Cluster-Wohnprojekte den Markt. Im Vergleich zu Deutschland und der Schweiz sind in Österreich insgesamt nur sehr wenige Projekte im Bereich des Mikro- und Cluster-Wohnens entstanden. Diese konzentrieren sich fast ausnahmslos auf die Stadt Wien.

Grundsätzlich sind kollektive Wohnangebote stark an Fragen des Lebensstils gebunden. Sie werden zudem lebensphasenbezogen genutzt. So sprechen Mikro- und Cluster-Wohnprojekte ein Publikum an, das grundsätzlich Austausch und Miteinander sucht und sich an den Wertvorstellungen einer Gemeinschaft orientiert. Mikro- und Cluster-Wohnprojekte unterscheiden sich jedoch in Zielgruppen, Raumorganisation sowie Nutzungsdauer stark voneinander. Cluster-Wohnangebote betonen das kollektive Zusammenleben von Kleinsthaushalten und stellen die gemeinschaftlichen Aktivitäten innerhalb der Wohnung in den Mittelpunkt. Sie werden häufig als Teil eines Wohnungsmix innerhalb eines Gebäudes oder Gebäudekomplexes angeboten. Ihr Angebot ist aufgrund der Organisationsform und der Beteiligung der Bewohnerschaft an der Ausgestaltung der Angebote vielfältiger als das des Mikro-Wohnens. Kollektive Wohnformen wie das Cluster-Wohnen können jedoch auch aus pragmatischen Gründen eine Alternative zur normalen Mietwohnung sein. Bezieht man den Anteil an gemeinschaftlichen Flächen innerhalb der Wohnung mit in die verfügbare Wohnfläche ein, so ergibt sich für Cluster-Wohnungen ein deutlicher Anstieg der Wohnfläche pro Person, was bezogen auf den zu zahlenden Mietzins zu einem günstigeren Preis-Leistungsverhältnis führt. So bieten beispielsweise genossenschaftlich organisierte Cluster-Wohnprojekte in der Schweiz durch ihr zusätzliches Raumangebot und die Bindung an die Kostenmiete ein gutes Preis-Leistungsverhältnis im Vergleich zu konventionellen Kleinstwohnungen.

Das Wohnmodell des Mikro-Wohnens legt den Schwerpunkt weniger auf den gemeinschaftlichen Lebensstil in einer kollektiven Wohnform als auf ein dienstleistungsorientiertes Angebot. Mikro-Wohnprojekte bieten individuelle Wohnungen an, die durch zusätzliche Raumangebote ergänzt werden. Das Angebot gemeinschaftlicher Flächen für die Hausgemeinschaft ist jedoch relativ gering, sodass sich daraus kein grosser Wohnflächengewinn ergibt. Gemeinschaftliche Flächen beinhalten häufig ein Zusatzangebot, das Mietern die Möglichkeit gibt, ausgewählte Aktivitäten wie bspw. Fitness mit der Hausgemeinschaft zu teilen. Das Angebot richtet sich überwiegend an Berufstätige, wie Mitarbeiter von Firmen etc. mit einer temporären Aufenthaltsdauer. In Deutschland existieren jedoch auch Wohnangebote, die sich mit günstigen Angeboten an weniger zahlungskräftige Zielgruppen wie Studierende richten. Vergleicht man den Mietzins mit dem durchschnittlich zur Verfügung stehenden Einkommen von Studierenden, so stellt man jedoch fest, dass Mikro-Wohnangebote für eine Mehrheit der Studierenden in Deutschland Ausgaben von mehr als 50% des verfügbaren Einkommens bedeuten würden.

Mikro- und Cluster-Wohnprojekte decken insofern unterschiedliche Angebotssegmente ab und gewichten die Gemeinschaftlichkeit in Programm und Raumorganisation unterschiedlich. Auch in der Zugänglichkeit der Angebote bestehen grosse Unterschiede. Mikro-Wohnangebote bieten mehrheitlich Wohnen für eine Dauer von bis zu 5 Jahren an. Die meisten Mikro-Wohnangebote leisten daher einen nur geringen Beitrag zur normalen Wohnraumversorgung, sondern richten sich an Personen mit einer temporären Aufenthaltsdauer. Angebote in Cluster-Wohnprojekten sind dagegen in ihrer Mietdauer unbefristet. Hier bestehen allerdings Zugangshürden, da die Mehrheit der Cluster-Wohnungen in der Schweiz durch Genossenschaften oder Baugruppen erstellt werden. Für deren Bezug sind finanzielle Beteiligungen oder Mitgliedsgebühren erforderlich. Auch wenn Angebote kollektiver Wohnformen jenseits dieser beiden Organisationsformen bestehen, gibt es aktuell nur sehr wenige Mikro-Wohnprojekte, die auf unbefristete Mietdauern ausgelegt sind. Ähnlich verhält es sich mit dem Angebot an nichtgenossenschaftlich organisierten Cluster-Wohnprojekten. Im Hinblick auf ein anzustrebendes breiteres Angebot kollektiver Wohnformen weisen die untersuchten Projekte insofern auf eine mögliche Angebotslücke hin. Es wäre daher wichtig zu untersuchen, inwiefern beide Angebotsformen sich stärker an permanenten Mietverhältnissen orientieren und einen direkten Zugang speziell zu erschwinglichen Wohnungen gewährleisten könnten.

Dies ist von besonderer Relevanz, da die Bedarfsanalyse aufzeigt, dass die Nachfrage insbesondere nach erschwinglichem Wohnraum für Kleinsthaushalte in Zukunft weiter ansteigen wird. So ist davon auszugehen, dass in der Schweiz in Zukunft vor allem zwei Personengruppen verstärkt Interesse an Kleinstwohnungen haben werden. Am stärksten wird ein Zuwachs an Kleinsthaushalten in der Personengruppe der erwachsenen Berufstätigen zwischen ca. 30 und 60 Jahren erwartet. Zudem wird die Zahl von Ein- bis Zweipersonenhaushalten in der Altersgruppe über 65 Jahren in den kommenden 15 Jahren weiter ansteigen. Aktuell ist jedoch unklar, in welchem Umfang beide Personengruppen kollektive Wohnformen nutzen werden und welche Formen der Gemeinschaftlichkeit hier bevorzugt nachgefragt werden. Ein ausreichendes Angebot ist hier insbesondere für Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit niedrigerem Einkommen wichtig, die auf zentrumsnahe Wohnungen angewiesen sind. So können Ausbildung oder Nähe zum Arbeitsplatz, wie auch der Wunsch, im Alter weiterhin gemeinschaftlich zu wohnen, ein Grund für den Einzug in eine kollektive Wohnform sein. Um dies zu klären, müssten weitere Untersuchungen zu den Wohnbedürfnissen sowie der Akzeptanz kollektiver Wohnformen durchgeführt werden. Ebenso ist der Bedarf an spezialisierten Angeboten wie bspw. Mehrgenerationen-Wohnungen oder Angeboten für alleinerziehende Eltern zu klären.