Erschwingliche Kleinstwohnungen mit Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Zusammenlebens: ein vielversprechender Markt

In der Schweiz sind mehr als zwei Drittel aller Haushalte Kleinhaushalte mit einer Grösse von ein bis zwei Personen. Gemäss den Prognosen des Bundesamtes für Statistik dürfte die Zahl der Einpersonenhaushalte in den nächsten 30 Jahren von heute 1,3 Millionen auf 1,7 Millionen Haushalte ansteigen. Damit folgt unser Land einem allgemeinen Trend zur Individualisierung der Gesellschaft, 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.

Zwei Wohnformen, die in der Schweiz, Deutschland und Österreich schon heute anzutreffen sind, könnten diese Lücke füllen: das sogenannte Mikro- und das Cluster-Wohnen. Der Begriff Mikro-Wohnen bezieht sich auf individuelle Wohnformen, die eine minimale Fläche von ca. 25−35 m^2 beanspruchen und durch gemeinschaftliche Angebote im gleichen Gebäude ergänzt werden. Unter dem Begriff Cluster-Wohnen versteht man Wohnformen, die kompakte private Wohnräume und gemeinschaftliche Räume miteinander kombinieren. Dazu werden Kleinstwohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen zu grösseren Wohneinheiten zusammengefasst. Bei beiden Wohnformen handelt es sich vorläufig noch um einen Nischenmarkt. Zudem sind sie nur in Städten sowie in grossen Stadtagglomerationen zu finden. Für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, die ein geringes Einkommen haben oder neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11, Fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

suchen, könnten sie sich allerdings zu einer Alternative zum konventionellen Wohnungsangebot entwickeln.

Grundsätzlich sind kollektive Wohnangebote stark an Fragen des Lebensstils gebunden und je nach Lebensphase unterschiedlich interessant. Sie sprechen ein Publikum an, das Austausch und Miteinander sucht und sich an gemeinschaftlichen Werten orientiert. Das Wohnmodell des Mikro-Wohnens legt den Schwerpunkt stärker auf ein dienstleistungsorientiertes Angebot als auf den gemeinschaftlichen Lebensstil. So werden individuelle Wohnungen durch zusätzliche Raumangebote auf relativ kleiner Fläche ergänzt. Das Angebot richtet sich überwiegend an Berufstätige, wie «Expats» oder Angestellte mit einer temporären Aufenthaltsdauer.

Bei der Zugänglichkeit der beiden Wohnformen bestehen grosse Unterschiede. Mikro-Wohnangebote bieten in der Regel Mietverträge für eine Dauer von bis zu fünf Jahren an und richten sich an Personen, die sich vorübergehend an einem bestimmten Ort aufhalten. Sie sind bisher nur selten auf eine unbefristete Mietdauer ausgelegt. Bei den Cluster-Wohnprojekten gibt es Zugangshürden, dafür ist die Mietdauer unbefristet. Da die Mehrheit der Cluster-Wohnungen in der Schweiz von Genossenschaften oder Baugruppen angeboten werden, sind für deren Bezug finanzielle Beteiligungen oder Mitgliedsgebühren erforderlich. Es müsste daher untersucht werden, inwiefern sich beide Angebotsformen stärker an permanenten Mietverhältnissen orientieren und einen direkten Zugang gewährleisten könnten. Besonders wichtig wird sein, dass für Kleinhaushalte mit niedrigem Einkommen ein ausreichendes Angebot besteht, auch wenn zurzeit noch nicht bekannt ist, in welchem Umfang sie solche Wohnformen nutzen und welche Formen der Gemeinschaftlichkeit sie bevorzugen werden.

Dies sind einige der Ergebnisse einer vom Wohnforum der ETH Zürich durchgeführten Studie zum Thema Kleinstwohnungen sowie zur Frage, welche Beiträge sie in Bezug auf die Innenentwicklung und die Erschwinglichkeit leisten können.

Studie:

ETH Wohnforum – ETH CASE (2019). Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen; auffindbar unter:

www.bwo.admin.ch > BWO > Publikationen > Forschungsberichte