Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Mikroapartments in der Schweiz
Eine Untersuchung der Angebot- und Nachfrageseite

Verfasserin: Bockstaller Sascha

Eingereicht bei: Frau Ulrike Gölker

Abgabedatum: 31.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Zielsetzung 2

1.3 Abgrenzung des Themas 3

1.4 Methodisches Vorgehen 3

1.5 Aufbau der Arbeit 4

2. Theoretische Grundlagen 4

2.1 Mikroapartment – Begriffserklärung und Abgrenzung 4

2.1.1 Zielgruppen für Mikroapartments 7

2.2 Demografischer Wandel in der Schweiz 9

2.3 Entwicklung der Haushaltsgrössen in der Schweiz 10

3. Mikroapartments in der Schweiz – das gegenwärtige Angebot 13

3.1 Datengrundlage 13

3.2 Realisierte Projekte 14

3.3 Geplante Projekte 17

3.4 Zusammenfassung 20

4. Empirische Untersuchung – Nachfrageseite 21

4.1 Forschungsdesign 21

4.1.1 Aufbau und Durchführung der Umfrage 21

4.1.2 Analyse der Teilnehmer und des Rücklaufs der Umfrage 22

4.2 Ergebnisse und Beurteilung der Umfrage 27

4.2.1 Allgemeines Wissen über Mikroapartments 27

4.2.2 Akzeptanz von Mikroapartments 29

4.2.3 Anforderungen an Mikroapartments 32

4.2.4 Motive dafür, in einem Mikroapartment leben zu wollen 34

4.2.5 Identifikation Zielgruppe 37

5. Vergleich Angebot- und Nachfrageseite 43

5.1 Handlungsempfehlungen 43

6. Schlussbetrachtung 44

6.1 Fazit 44

6.2 Diskussion 44

6.3 Ausblick 45

Literaturverzeichnis 46

Anhang 49

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
APP	Application
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CH	Schweiz
CHF	Schweizer Franken
EFH	Einfamilienhaus
EFTA	Europäische Freihandelsassoziation
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
GDI	Gottlieb Duttweiler Institute
MGMT	Management
ÖV	Öffentlicher Verkehr
SPS	Swiss Prime Site

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsmarktstruktur 6
Abbildung 2: Preis-Leistungs-Matrix 8
Abbildung 3: Bevölkerungswachstum zwischen 2015 und 2045 gemäss der Variante Medium der UNO 10
Abbildung 4: Erstellte Kleinwohnungen nach Bauperiode 11
Abbildung 5: Entwicklung nach Haushaltsgrösse 12
Abbildung 6: Kategorisierung der Haushalte 13
Abbildung 7: Grundriss Mikroapartment *move-ment* 15
Abbildung 8: Grundriss City Pop 16
Abbildung 9: Grundriss ETH Vacancy 18
Abbildung 10: Grundriss Mikroapartment *Wagonlits* 19
Abbildung 11: Approximative Entwicklung der Anzahl der Mikroapartments in der Schweiz 20
Abbildung 12: Karte Schweiz, Raumgliederung Gemeinden 23
Abbildung 13: Auswertung Umfrage, Aktuelle Wohnfläche 25
Abbildung 14: Auswertung Umfrage, Wohnfläche pro Bewohner 26
Abbildung 15: Auswertung Umfrage, Kenntnis Mikroapartment nach Altersgruppe (Werte Absolut) 27
Abbildung 16: Auswertung Umfrage, Einstufung Mikroapartment 28
Abbildung 17: Auswertung Teilnehmer, Schätzung der Wohnfläche eines Mikroapartments 29
Abbildung 18: Auswertung Teilnehmer, Skala 0 bis 10 30
Abbildung 19: Auswertung Teilnehmer, Skala 0-10 Region 31
Abbildung 20: Auswertung Teilnehmer, Wohnvorstellung Mikroapartment 32
Abbildung 21: Auswertung Teilnehmer, Anforderungen an ein Mikroapartment 34
Abbildung 22: Auswertung der Beweggründe der Teilnehmer nach Einkommen 36
Abbildung 23: Auswertung Teilnehmer, Zielgruppe Altersgruppe 38
Abbildung 24: Auswertung Teilnehmer, Zielgruppe Familienstand 41
Abbildung 25: Auswertung Teilnehmer, Zielgruppe Lohngruppe 42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswertung Teilnehmer: Geschlecht 24
Tabelle 2: Auswertung Teilnehmer: Zuordnung Wohnort 24
Tabelle 3: Auswertung Teilnehmer: Nationalität 24
Tabelle 4: Auswertung Teilnehmer: Altersgruppe 24
Tabelle 5: Auswertung Teilnehmer: Einkommenskategorie 35
Tabelle 6: Auswertung Teilnehmer: Zielgruppe Geschlecht 37
Tabelle 7: Auswertung Teilnehmer: Zielgruppe Nationalität 38
Tabelle 8: Auswertung Teilnehmer: Zielgruppe Berufliche Situation 39
Tabelle 9: Auswertung Teilnehmer: Zielgruppe Wohnform 40

Executive Summary

Mikroapartments gelten als ein profitabler Trend im Immobilienmarkt der Schweiz. Die Realisierung der gegenwärtig geplanten Projekte wird ihre Zahl in den nächsten Jahren erheblich vergrössern, wodurch auch ihr bisher geringer Marktanteil steigen wird. Das ist eine Reaktion der Immobilieninvestoren auf den Trend zu Einpersonenhaushalten in der Schweiz, aber auch auf die zunehmende Wohnungsnot in den Stadtzentren. Mikroapartments können auf wenig Fläche erstaunlich viel Wohnkomfort bieten. Der geringere Wohnflächenverbrauch ist eine Reaktion auf das wachsende ökologische Bewusstsein, aber auch auf die Knappheit von Bauland in den Stadtzentren.

Für Mikroapartments spielt der Standort eine wichtige Rolle. Eine Lage im Stadtzentrum und optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr zählen zu den wichtigsten Faktoren für den Erfolg oder Misserfolg eines Projekts. Zusätzlich ist Bezahlbarkeit ein wichtiges Kriterium, da vor allem Angehörige der jungen Zielgruppen bereit sind, auf Wohnfläche zu verzichten, aber im Stadtzentrum leben möchten. Besserverdienende können Mikroapartments als Zweitwohnung für einen Aufenthalt unter der Woche nutzen und so ihre Pendelzeit verkürzen. Die Anforderungen an das Design und die Ausstattung sind je nach Zielgruppe vorgängig zu eruieren. Das Design sollte die verfügbaren smarten Technologien berücksichtigen, die eine flexible und individuelle Lebensweise ermöglichen. Dazu zählen verschiebbare oder drehbare Wände und Einrichtung mit optimaler Ausnutzung des Stauraums. Für die stets möblierten und vollständig ausgestatteten Mikroapartments sind diese Punkte von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen.

Mikroapartments gelten gegenwärtig nicht als Teil des Lifestyles, sondern nach Ansicht von vielen eher als ein preisbedingtes Ausweichen auf weniger Wohnfläche, um im Stadtzentrum wohnen zu können. In der Schweizer Bevölkerung sind die Akzeptanz für Mikroapartments, aber auch Wissen über sie bisher gering. Doch bei der Gestaltung und Realisierung dieser Angebote sind aktuell relevante Themen wie Nachhaltigkeit, ökologischer Fussabdruck, verdichtetes Wohnen, Digitalisierung und Dichtestress berücksichtigt. So werden sie ein Abbild der heutigen Zeit und helfen, die steigenden Bedürfnisse in Bezug auf Flexibilität und Individualität in Zentrumsnähe zu realisieren.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist in den letzten Jahrzenten in der Schweiz kontinuierlich gestiegen und liegen seit den letzten Jahren annähernd konstant bei 35 %. Nach Angaben des Bundesamtes für Statistik (BFS) und einer Studie des Gottlieb Duttweiler Instituts (GDI) machten Einpersonenhaushalte im Jahr 1910 nur 10 % der Gesamtmenge aller Haushalte aus. Im Jahr 2020 sind sie mit 35 % der häufigste Haushaltstyp in der Schweiz. Deshalb haben sie für Immobilieninvestoren und Projektentwickler auf dem Wohnungsmarkt enormes Potential. Der Wohnflächenverbrauch von Einpersonenhaushalten hat also grosses Optimierungspotential und dank der Trendwende zum ökologischen Fussabdruck und der Digitalisierung immer mehr an Bedeutung gewonnen.

Wegen dieser Entwicklung sind momentan mehrere grosse Immobilienprojekte mit Mikroapartments in der Schweiz in der Planung, doch sind nur wenige Mikroapartments bereits realisiert. Also befindet sich das Thema hierzulande noch in einer Art Startphase. Der Schweizer Immobilienmarkt reagiert sehr langsam auf gesellschaftliche Veränderungen. Deshalb liegen bisher auch keine Studien zu diesem Thema vor. Es lassen sich diese Projekte durchaus mit dem demografischen Wandel und der wachsenden Menge der Einpersonenhaushalte und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage begründen. Auch die neuen Lebensentwürfe der Individuen mit starkem Fokus auf Flexibilität und Anpassbarkeit lassen die Entwicklung von diesem Wohntypus sinnvoll erscheinen.

Sich ändernde Bedürfnisse führen zu konstanten Anpassungsprozessen auch im Feld des Wohnens. Gegenwärtig herrscht weltweit Verdichtungsdruck in urbanen Gebieten. Während im Jahr 1950 nur rund 30% der Weltbevölkerung in den Städten lebten, wird das laut den Prognosen für das Jahr 2050 bei zwei Dritteln der Fall sein (GDI, 2018, S. 9). Der schon jetzt spürbare Verdichtungsdruck wird also weiterhin zunehmen.

Laut einer Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) ist die Errichtung von kleinen Wohnungen in der Schweiz dem Wandel zu kleineren Haushaltsformen nicht gefolgt: „Als eine mögliche Erklärung könnte gelten, dass kleinere Haushalte grundsätzlich grössere Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern bevorzugen und die Nachfrage nach Kleinstwohnungen daher stagniert. Diesen Trend bestätigen indirekt auch

der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf sowie die Abnahme der Belegungsdichte pro Haushalt von 2,4 Personen 1990 auf durchschnittlich 2,2 Personen 2017.“ Insgesamt wird in den Schweizer Städten und Agglomerationsgemeinden auf Grundlage der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ein zunehmender Bedarf an Wohnungen für Einpersonenhaushalte vermutet (BWO, 06/2019, S. 17ff.).

Die vorliegende Arbeit widmet sich deshalb dem Thema der Mikroapartments in der Schweiz. Zuerst wird dieser Begriff definiert. Anschliessend werden diesbezüglich relevante Prozesse des demografischen Wandels und in der Entwicklung der Haushaltsgrössen in der Schweiz erörtert. Der empirische Teil der Arbeit untersucht die Angebotsseite, also bereits bestehende Projekte, und die Nachfrageseite mithilfe einer Onlineumfrage. Bei der Angebotsseite wird die Datengrundlage erörtert und anschliessend die bereits realisierten Projekte vorgestellt. Zu den bereits bestehenden Projekten, werden die in Planung befindenden Projekte aufgelistet und anschliessend ein Schlussfolgerung gezogen. Die Zusammenfassung gibt einen Ausblick über die Erstellung von Mikroapartments in den nächsten fünf Jahren. Die Nachfrageseite des empirischen Teil der Arbeit wir zunächst erläutert mit dem Aufbau und der Durchführung der Umfrage, gefolgt von der Analyse der Teilnehmer und des Rücklaufs der Umfrage. Die Ergebnisse und die Beurteilung der Umfrage werden in verschiedenen Unterkapitel mit Grafiken dargestellt, um am Schluss eine Zielgruppe definieren zu können. Resultierend daraus wird am Schluss eine Handlungsempfehlung ausgesprochen und die Angebot- mit der Nachfrageseite verglichen.

1.2 Zielsetzung

Das Forschungsziel der Arbeit ist es zu untersuchen, ob sich die Entwicklung von Mikroapartments als Reaktion auf langfristige Nachfrageänderungen auf dem Wohnungsmarkt auffassen lässt oder ob die Mietperson nur preisbedingt und unter Druck dieses Angebot nutzen. Hängt der momentan beobachtbare Trend (vgl. Cushman & Wakefield, 2019) zur Erstellung von Mikroapartments mit der Zunahme der Einpersonenhaushalte, dem Wohnungsmangel in den Grossstädten und dem dortigen Preisniveau zusammen, oder ist die Entscheidung der Mieter bloss finanziell begründet? Welche Motive haben die Mieter von Mikroapartments? Ist es das Motiv von weniger Mietzins für Wohnen in zentralen Lagen bei bewussten Flächenverzicht? Oder kommen Motive nicht vom Mieter, sondern vom Investor, welcher bei Mikroapartments eine höhere Rendite erwartet?

Diese Arbeit hat als Untersuchungsschwerpunkt die Durchführung und detaillierte Analyse der Umfrage zu Mikroapartments. Zu diesem Zweck wurden folgende Haupthypothesen formuliert:

- Mikroapartments werden als preisbedingte Ausweichmöglichkeit genutzt.
- Der Standort bestimmt den Erfolg und garantiert eine geringe Leerstandquote.
- Mikroapartments sind für junge Leute eine Wohnform mit Lifestyle. Diese fühlen sich als Teil einer Kultbewegung und grenzen sich durch bewussten Wohnflächenverzicht von der Gesamtheit ab.
- Sind Mikroapartments in der Schweiz als Wohnform ein aufkommender Trend, der von Immobilieninvestoren propagiert wird, oder ist es ein Nischenprodukt, das auf wenig Akzeptanz in der Bevölkerung stösst?

Ein Vergleich der aktuellen Situation der verfügbaren Mikroapartments (Angebotsseite) mit der Nachfrageseite soll Tendenzen zur künftigen Entwicklung dieses Marktes ermitteln und präzisieren helfen, um die Zusammenhänge zwischen beiden Seiten zu analysieren.

1.3 Abgrenzung des Themas

Diese Arbeit untersucht ausschliesslich die Wohnform des Mikroapartments. Also werden etwa Serviced Apartments, Kleinstwohnungen, Seniorenwohnungen oder Wohnheime für Studenten nicht behandelt und ebenso wenig kleine unmöblierte Wohnungen.

Weder die historische Entwicklung der Wohnform noch ihre Verbreitung in anderen Ländern sind Gegenstände der Arbeit.

1.4 Methodisches Vorgehen

Die Grundlage der Arbeit bildet eine Umfrage, deren Untersuchungsgebiet die gesamte Schweiz ist. Regionale Unterschiede werden nur bedingt untersucht. Die Umfrage war für jedermann offen und nicht begrenzt.

Die Analyse der Angebotsseite stützt sich auf die zum Zeitpunkt der Erstellung allgemein verfügbaren oder zur Verfügung gestellten Daten, um einen Überblick über bereits realisierte Mikroapartments sowie die Projekte im Bau oder der Planung zu erhalten.

1.5 Aufbau der Arbeit

Zuerst wird der Begriff des Mikroapartments definiert, um ihn von anderen Typen wie Serviced Apartment, Kleinstwohnung, Wohnheim (Studentenwohnung) etc. abzugrenzen. Zu diesem Zweck werden die Anforderungen an ein Mikroapartment erläutert und die Zielgruppen analysiert. Bei den Zielgruppen werden Personen mit homogen Merkmalen ermittelt. Auch sind die wichtigen Faktoren wie Lage und infrastrukturelle Anforderungen dargestellt.

Dann folgt die Darlegung der theoretischen Grundlagen: Eine Skizzierung des demografischen Wandels samt Entwicklung der Haushaltsgrössen in der Schweiz soll analysieren helfen, inwieweit diese Faktoren die Entwicklung von Mikroapartments beeinflussen könnten.

Anschliessend wird die Angebotsseite geschildert. Bereits realisierte Projekte werden mit Grundrissen und geplante Projekte anhand von Baugesuchen und auf Basis weiterer Recherchen vorgestellt. Als Datengrundlage dienten dazu unter anderem Datensätze von Wüest und Partner, die der Verfasser dieser Arbeit erhalten hat. Internetrecherchen halfen, weitere Anbieter und bereits realisierte Projekte zu ermitteln. Die meisten dieser Daten und Unterlagen liessen sich online abrufen. Mitunter wurden von Anbietern und Entwicklern telefonisch oder schriftlich ergänzende Informationen erbeten.

Im nächsten Schritt hilft eine Onlineumfrage, die Bevölkerung der Schweiz zu erfassen. Ihre Analyse soll die potentielle Nachfrage, die Akzeptanz für Mikroapartments in der Schweizer Bevölkerung und die potentielle Zielgruppe ermitteln helfen. Ebenso erlauben die Umfrageergebnisse Deutungen der Beweggründe von Personen, in einem Mikroapartment zu wohnen, und ihrer Anforderungen an diese Wohnform.

Die Ergebnisse für die Angebots- und die Nachfrageseite werden anschliessend ausgewertet, gegenübergestellt und verglichen und in verschiedenen Grafiken dargestellt. Abschliessend folgt eine Schlussbetrachtung mit einem Fazit, einer Diskussion und einem Ausblick.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Mikroapartment – Begriffserklärung und Abgrenzung

Nun ist der Begriff *Mikroapartment* präziser zu fassen. Denn eine allgemeingültige Definition existiert nicht, sodass er oftmals unterschiedlich ausgelegt wird. Grundsätzlich

geht es um das Wohnen auf kleiner Fläche, das jedoch völlig eigenständig möglich ist. Schon die Grundrisse lassen erkennen, dass alles Notwendige, also Schlafmöglichkeit, Küche, Bad, und bedarfsgerechte Vollmöblierung, Multimediaanschluss wie TV und Internet verfügbar sind. Im Idealfall gehört auch Barrierefreiheit dazu. Das Verständnis davon, was als *Mikro* gilt, hängt stark vom lokalen Kontext ab. Je nach Land wird das unterschiedlich ausgelegt, und die Auffassung kann selbst innerhalb eines Landes stark variieren. In den USA gelten Mikroapartments an der Westküste mit 28 m^2 als Norm. An der Ostküste sind es bereits 37 m^2 bis 46 m^2. In der Schweiz werden derartige voll ausgestattete Wohnungen bis 30 m^2 als „kleinteiliges Wohnen" bezeichnet. Dieser Wert ist mindestens ein Drittel niedriger als die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 45 m^2 hierzulande und fast zwei Drittel unter der durchschnittlichen Fläche eines hiesigen Einpersonenhaushaltes (80 m^2) (GDI, 2018, S. 11). Also ist die Wohnfläche eines Mikroapartments, die in dieser Arbeit maximal als 30 m^2 gilt, deutlich kleiner.

Weltweit sieht diese Betrachtung etwas anders aus. Laut einer Studie der Vereinten Nationen wäre noch vor wenigen Jahrzehnten fast jede städtische Wohnung auf der Welt als „Microliving" zu kategorisieren gewesen. Denn noch im Jahr 1995 lebten global nur 18 % der Stadtbewohner durchschnittlich auf mehr als 20 m^2 (GDI, 2018, S. 12).

Mikroapartments gelten als Angebote für Personen, die in der Regel nur vorübergehend an einem Ort leben wie etwa Berufspendler, Studenten, Auszubildende, Berufseinsteiger und oft reisende Geschäftsleute (Holert, 2018). Weil sie vollständig möbliert sind, können Personen sofort einziehen. Auch Arbeits- und Zeitaufwand für Renovieren und Möbelkauf entfallen (Mgmt. Circle, 2017, S. 4). Sie werden komplett ausgestattet angeboten und sind wegen ihres begrenzten Raums intelligent und optimal eingerichtet. Auch lassen sie sich, wenn Veränderungen gewünscht sind, schnell umbauen, damit Nutzer sie individuell ihren Wohnbedürfnissen anpassen können (Hotze, 2020).

Typisch für Mikroapartments sind ihre zentrale Lage in eng besiedelten Metropolen und also auch ihre gute infrastrukturelle Anbindung. In der Regel sind sie für eine Person ausgelegt, die dort nicht langfristig wohnen will (Ponnewitz, 2016, S. 4). Die Anforderungen der Zielgruppen sind recht unterschiedlich. Doch sämtliche Zielgruppen wünschen zentrale Lage, Anbindung an den ÖPNV, Autobahnen, Fernstrassen sowie Verfügbarkeit von Einzelhandel und Dienstleistungen in direkter Nähe, ein urbanes Umfeld mit gastronomischen und kulturellen Angeboten, den flächenoptimierten Aufbau und Bezahlbarkeit (Mgmt. Circle, 2017, S. 8). Die Ausprägung der Anforderungen ist dabei je nach Zielgruppe unterschiedlich stark gewichtet.

Mikroapartments werden hauptsächlich in Grossstädten dort gebaut, wo angesichts zunehmender Wohnungsnot und Platzknappheit das verfügbare Bauland möglichst effektiv genutzt werden soll. Zudem lässt sich beobachten, dass sich die individuellen Lebensläufe in der Bevölkerung verändern. Viele Menschen wollen flexibler wohnen, und ihre Biographien verlaufen auch weniger vorhersehbar als früher. Immer häufiger wechseln viele Menschen ihre Wohnungen aus beruflichen Gründen (vgl. Zukunftsinstitut, 2020).

Mikroapartments ignorieren die Qualitäten des Zusammenlebens. Dieses Wohnkonzept richtet sich weder an Ideen der Gemeinschaftlichkeit oder der sozialen Interaktion, sondern fokussiert Flexibilität und Individualität der Einzelpersonen (BWO, 06/2019, S. 30).

Abbildung 1 zeigt die Zuordnung des Mikroapartments auf dem Wohnungsmarkt. Sie werden von unmöblierten und möblierten Wohnungen abgegrenzt. Die Kategorie ist nochmals unterteilt. Jedoch sind Serviced Apartments und studentisches Wohnen, wie bereits erwähnt, nicht Gegenstände dieser Arbeit.

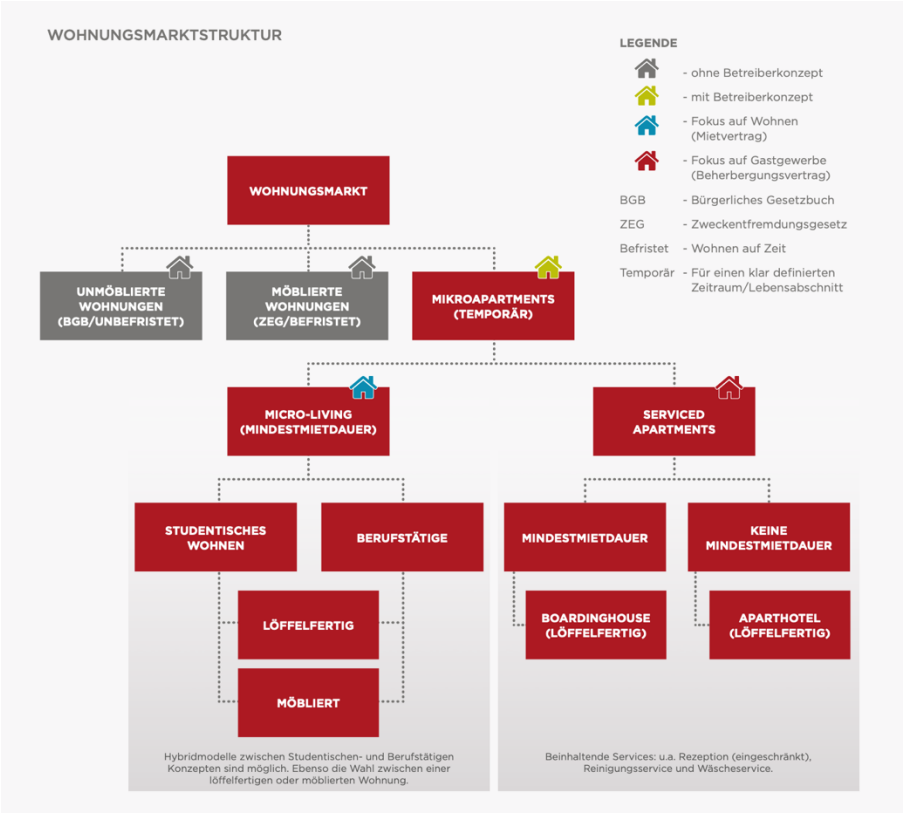

Abbildung 1: Wohnungsmarktstruktur (Cushman & Wakefield, 2019)

2.1.1 Zielgruppen für Mikroapartments

Die Zielgruppen sind breit gefächert und werden nun erläutert. Die Reihenfolge ist dabei irrelevant. Die Zielgruppen sind gestützt auf die Studie von Gottlieb Duttweiler Institute aus dem Jahr 2018 über *Microliving – Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert*. Zuerst sind Studierende zu nennen, eine grosse Gruppe unter den Alleinwohnenden. Meist ziehen sie für das Studium in eine fremde Stadt, und sie wollen nah bei ihrer Universität und zentral in der Stadt wohnen. Hinzugezogene Studierende aus dem Ausland leben noch häufiger allein als einheimische. Für sie ist der finanzielle Aspekt wichtig, da ihr Budget meist sehr gering ist. Auch fehlen ihnen stetige finanzielle Einnahmen. Eine grosse Wohnung in der Innenstadt zu bewohnen, ist jenseits ihrer Möglichkeiten. Trotzdem wollen auch sie ein Zuhause, das als Rückzugsort und Ort der Ruhe dient. Für Interaktionen und Kommunikation nutzen sie nicht ihr Zuhause. Deshalb genügt ihnen in der Regel eine geringe Wohnfläche. Sie sind sehr flexibel, und viele bleiben nur für das Studium oder gar nur für ein Semester in einer Wohnung oder gar in der Stadt. Daher sucht diese Zielgruppe kurzfristige Angebote ohne Mindestmietdauer und lange Kündigungsfrist. Sie hat eine geringe Zahlungsbereitschaft, stellt aber auch nur wenige Ansprüche an ein Mikroapartment.

Eine weitere wichtige Gruppe sind sogenannte Multilokale. Bereits 28 % aller Schweizerinnen und Schweizer haben mehrere Wohnsitze. Hierzu zählen auch die digitalen Nomaden, die meist gut ausgebildet sind und wenig brauchen, um sich zu Hause zu fühlen. Sie können von überall auf der Welt arbeiten, sind oftmals nur für kurze Zeit an einem Ort und benötigen flexible Wohnformen. Zu den Multilokalen gehören auch Geschäftsreisende, projektbezogene Angestellte mit befristeten Arbeitsverträgen, akademische Gäste und kurzfristige, gesuchte Fachkräfte, die mitunter nur für Wochen oder Monate an einem Standort leben und arbeiten. Diese Zielgruppe verfügt über mehr Geld, sie stellt jedoch auch höhere Anforderungen an die Ausstattung und das Design (Vgl. GDI, 2018).

Zudem leben mittlerweile so viele ältere Bürgerinnen und Bürger allein, dass sie die grösste Gruppe der Alleinwohnenden und somit eigentlich auch eine wichtige Zielgruppe für Mikroapartments sind. In der Mehrheit sind es Frauen. Sie verlangen vor allem Barrierefreiheit und externe Dienste wie etwa Reinigungs- oder Wäscheservices. Das unterscheidet sie stark etwa von den Studierenden. Auch ist ihr finanzielles Budget in der Regel grösser. Wegen des Bedarfs an Zusatzleistungen und Pflegediensten nutzen viele Personen aus dieser Zielgruppe jedoch Seniorenwohnungen oder Serviced Apartments.

Als letzte Gruppe sind alleinstehende Männer und Frauen zu nennen, die entweder freiwillig alleine wohnen oder das unfreiwillig tun, etwa nach einer Trennung oder Scheidung. Mitunter benötigen sie sehr plötzlich bezahlbaren Wohnraum. Es lässt sich diese Gruppe unterteilen in Personen, die für sich in urbanen Trendquartieren leben wollen wegen der Zentralität und der Umgebung mit gastronomischen und kulturellen Angeboten. Momentan immer mehr in Erscheinung treten die sogenannten bescheidenen Alleinlebenden, die bewusst auf Wohnfläche verzichten und mit geringerem ökonomischen Druck leben wollen. Ihnen ist beispielsweise der ökologische Fussabdruck wichtig, und sie folgen dem Zeitgeist eines Trends. Unfreiwillig Alleinlebende schliesslich nutzen Mikroapartments nach der Trennung von Partner oder Partnerin als Notunterkunft und also als Zwischenlösung. (GDI, 2018, S. 20ff.).

Abbildung 2 zeigt die Zielgruppen in Bezug auf ihre Erwartungen und Zahlungsfähigkeit. Die an Mikroapartments Interessierten sind also eine grosse Zielgruppe.

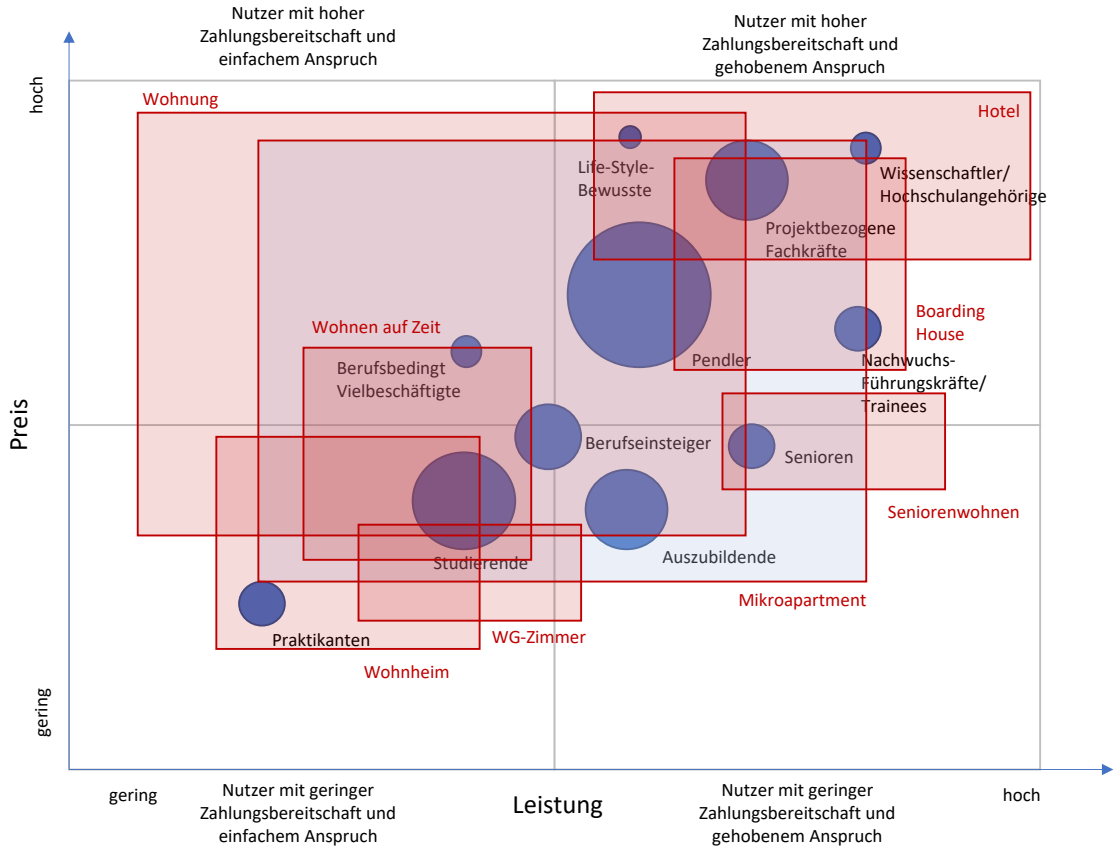

Abbildung 2: Preis-Leistungs-Matrix (Ponnewitz, 2016), eigene Grafik

Es wird in den folgenden Abschnitten analysiert, wie sich der demografische Wandel in der Schweiz manifestiert und wie sich der hiesige Wohnungsmarkt in Bezug auf Wohnungsgrössen, statistisch betrachtet, entwickelt hat.

2.2 Demografischer Wandel in der Schweiz

«Der Strukturwandel in den Einpersonenhaushalten lässt sich auf vielen Ebenen feststellen, namentlich bezogen auf das Alter, das Geschlecht, die Staatszugehörigkeit, den Zivilstand sowie auf den Erwerbsstatus.» (GDI, 2018, S. 18)

Der Strukturwandel betrifft sämtliche Altersgruppen. Vor knapp 50 Jahren haben vor allem jüngere und sehr alte Personen allein gelebt. Heute sind es vor allem die 50- bis 54-Jährigen, die das tun. Dass weniger junge Leute in Einpersonenhaushalten leben, lässt sich mit der Zunahme der Bildungszeit und der Popularität von alternativen Wohnformen wie etwa den Wohngemeinschaften erklären. Die Abnahme der Zahl der alleinlebenden älteren Menschen wird mit der Zunahme der Lebenserwartung von Männern erklärt. Denn deshalb wohnen weniger Witwen allein. Trotzdem ist der Anteil der Frauen im höheren Alter an der Gesamtmenge der Alleinwohnenden beträchtlich. Unter den jüngeren Personen leben jedoch vor allem Männer in Einpersonenhaushalten. Infolge von Globalisierung und Internationalisierung der Arbeitswelt steigt auch der Anteil der ausländischen Alleinwohnenden. Denn die Schweiz zieht wegen ihrer guten Wirtschaftslage weiterhin viele Arbeitsmigrantinnen und –migranten an (GDI, 2018, S. 17ff.).

In Bezug auf den Zivilstand ist die Zahl der Ledigen unter den Alleinwohnenden recht hoch. Seit einigen Jahren bilden in der Altersgruppe der 50–70-Jährigen die Geschiedenen die Mehrheit. Laut der Studie des Gottlieb Duttweiler Instituts sind in den jungen Altersgruppen die Erwerbstätigen und in den älteren Altersgruppen die Nicht-Erwerbstätigen unter den Alleinwohnenden jeweils die Mehrheit (ebd.).

Ein Szenario des Bundesamt für Statistik über die Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz basiert auf der Annahme, die nationale Wirtschaftslage werde stabil bleiben und ebenso der Bedarf an Arbeitskräften. Dies werde in den nächsten Jahren aufgrund der Verbesserung der Konjunktur in den europäischen Ländern leicht zurückgehen. Wegen des steigenden Bedarfs an Fachpersonal bilden Personen aus dieser Kohorte die wichtigste Quelle für Zustrom (BFS, 2015b, S. 30).

Abbildung 3 visualisiert Prognosen zum globalen Bevölkerungswachstum nach Kontinenten von 2015 bis 2045 und fokussiert zudem die Entwicklung der Schweizer

Bevölkerung. Diese wird, so die Vermutung, anders als die in den anderen Länder Europas wachsen. Falls diese Prognosen, die eine Zunahme von über 20% annehmen, sich bewahrheiten, wird sich die Wohnungsnot in den Städten verstärken und die Zahl der Einpersonenhaushalte weiter steigen.

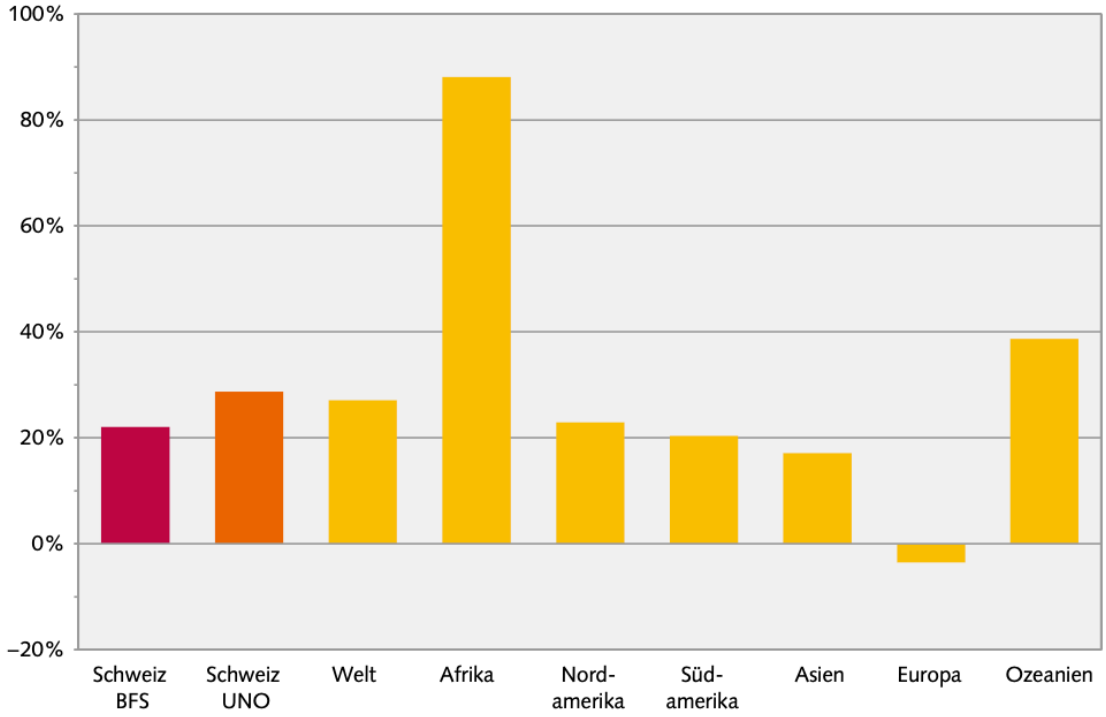

Abbildung 3: Bevölkerungswachstum zwischen 2015 und 2045 gemäss der Variante Medium der UNO (BFS, 2015b)

Einpersonenhaushalte sind etwas anderes als Microliving. Individuen können in allen Lebensphasen in einem Einpersonenhaushalt leben. Aber nicht alle Personen wollen auf der geringen Fläche eines Mikroapartments in einer grossen Innenstadt wohnen. Nur dieses erfüllt die Raumkriterien für das Microliving (GDI, 2018, S. 19).

2.3 Entwicklung der Haushaltsgrössen in der Schweiz

„Im Jahr 1920 betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Schweiz nicht einmal bescheidene 10 %. Damit handelte es sich abgeschlagen um die unwichtigste Haushaltsform überhaupt. Ein knappes Jahrhundert später jedoch hat sich das Blatt gewendet, der Einpersonenhaushalt ist mit einem Anteil von über 35% die häufigste aller Haushaltsformen geworden.“ (A. a. O., S. 16)

Nach Auffassung des Bundesamtes für Statistik wurde diese Entwicklung, die vor allem in den 1960er- bis 1980er-Jahren stattfand, durch steigende Einkommen, die Verstädterung und bessere gesundheitliche Versorgung der älteren Bevölkerung

befördert. Auch wollten Individuen zunehmend unabhängig und selbstbestimmt leben. Dieser Trend existiert auch heute noch. Zwar wird weiterhin eine wachsende Zahl an Einpersonenhaushalten prognostiziert. Doch die tatsächliche Entwicklung widerspricht diesen Prognosen. Ihr relativer Anteil ist in jüngster Zeit gesunken, und dies betrifft vor allem die urbanen Gebiete der Schweiz (A. a. O., S. 18ff.).

Die Entwicklung des Baus von Kleinwohnungen in der Schweiz ist in Abbildung 4 dargestellt. Es sind alle Wohnungen erfasst, die dank einer Wohnfläche von weniger als 30 m^2 sich als Mikroapartment bezeichnen lassen. Ein regelrechter Bauboom von Kleinwohnungen existierte in den 1960er- und 1970er-Jahren, um die damalige Wohnungsnot zu verringern.

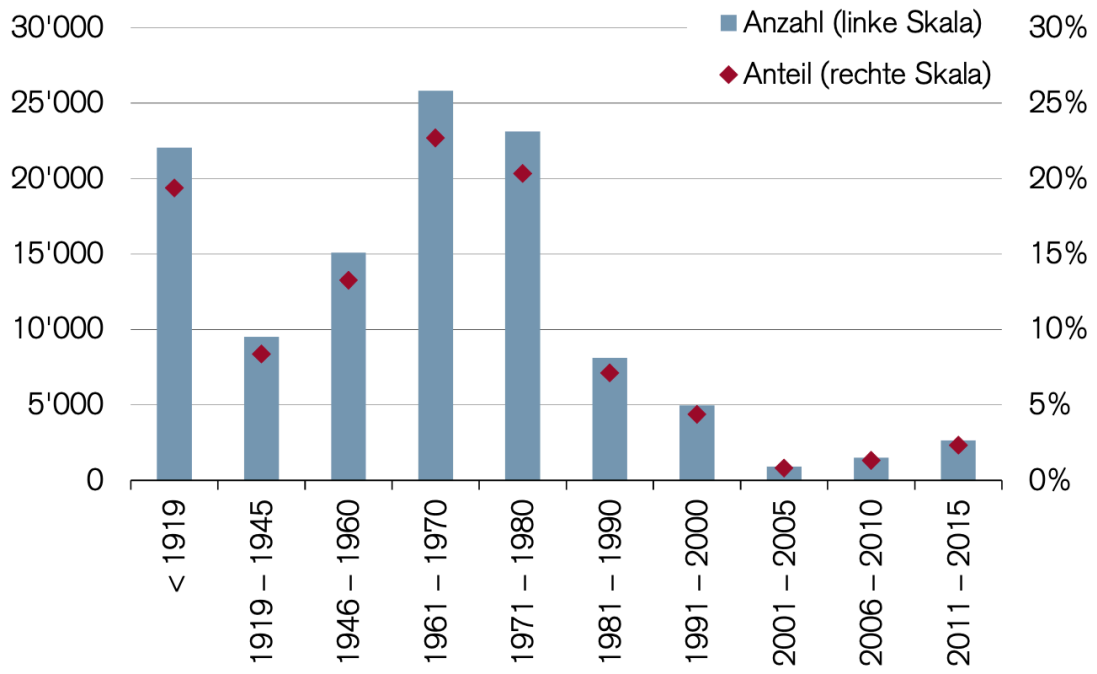

Abbildung 4: Erstellte Kleinwohnungen nach Bauperiode (CS, 2017, S.19)

Laut der jüngsten Prognose des Bundesamtes für Statistik wird auch der relative Anteil der Kleinhaushalte wieder zunehmen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte werde gemäss dem Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik zwischen 2017 und 2045 von 1.3 Millionen auf 1.7 Millionen steigen, ein Zuwachs von 31 %. Diese Zunahme ist vor allem auf die zunehmende Lebenserwartung und die geringe Geburtenhäufigkeit zurückzuführen und lässt die Haushaltsgrössen allgemein schrumpfen. Auch lange Ausbildungszeiten und hohe berufliche Mobilität sorgen für wachsenden Bedarf an Wohnungen für nur eine Person (BFS, 2017, S. 5).

Abbildung 5 visualisiert die historische Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrösse und die Prognosen für die Zukunft. Es wird eine starke Zunahme von kleinen Haushalten mit maximal 2 Personen vermutet.

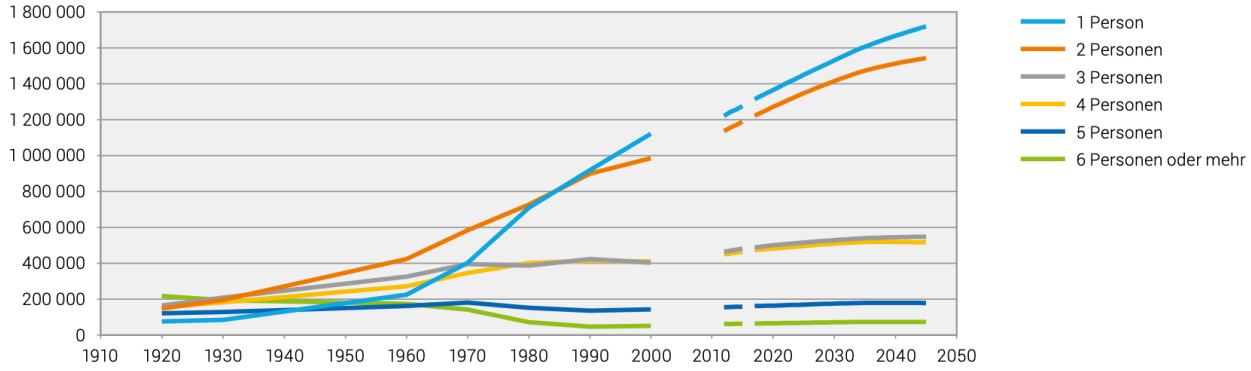

Abbildung 5: Entwicklung nach Haushaltsgrösse (BFS, 2017)

Also sind Mikroapartments offenbar die optimale Lösung, um adäquaten Raum für Einpersonenhaushalte zu bieten. Jedoch eignen sie sich nur eingeschränkt als Mittel, um die Wohnungsknappheit zu lösen, da nur die zentralen Lagen der Stadt von diesem Trend profitieren werden. Es lässt sich jedoch auch betrachten, dass das Produkt Wohnen bereits an den Mangel an Fläche angepasst wurde, da die durchschnittliche Wohnungsgrösse in den letzten Jahren gesunken ist. Diese Anpassung der Wohnfläche scheint jedoch nicht ausreichend (vgl. JLL, 2018).

Gemäss der Studie vom Bundesamt für Wohnungswesen ist der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Schweiz regional unterschiedlich verteilt. Überdurchschnittlich häufig existieren sie in Städten und Agglomerationen. Die höchste Anzahl (45.0 – 48.6 %) wiesen im Jahr 2017 die Städte Basel, Genf, Lausanne und Zürich auf. Eine so lebende Person beansprucht durchschnittlich einen Wohnflächenverbrauch von ca. 46 m^2 pro Bewohner eines Einpersonenhaushaltes. Eine in einem Einpersonenhaushalt lebende Person beansprucht deutlich mehr Wohnraum als der Durchschnitt der Bevölkerung. In den Agglomerationen und Städten fällt dieser Wohnflächenverbauch deutlich niedriger aus, da die Wohnungen meist kleiner und teurer sind. Der Anteil der Einzimmerwohnungen am Schweizer Gesamtwohnungsbestand betrug Ende 2017 etwa 20 %. Auch die regionale Verteilung der Einzimmerwohnungen lässt Unterschiede erkennen. So lag ihr Anteil in der Stadt Genf bei 38 % und im Kanton Thurgau nur bei 12 % (BWO, 06/2019, S.17f.).

Abbildung 6 zeigt eine Typologie der Haushalte. Im Jahr 2018 waren über ein Drittel von ihnen in der Schweiz Einpersonenhaushalte, die also grösste Gruppe.

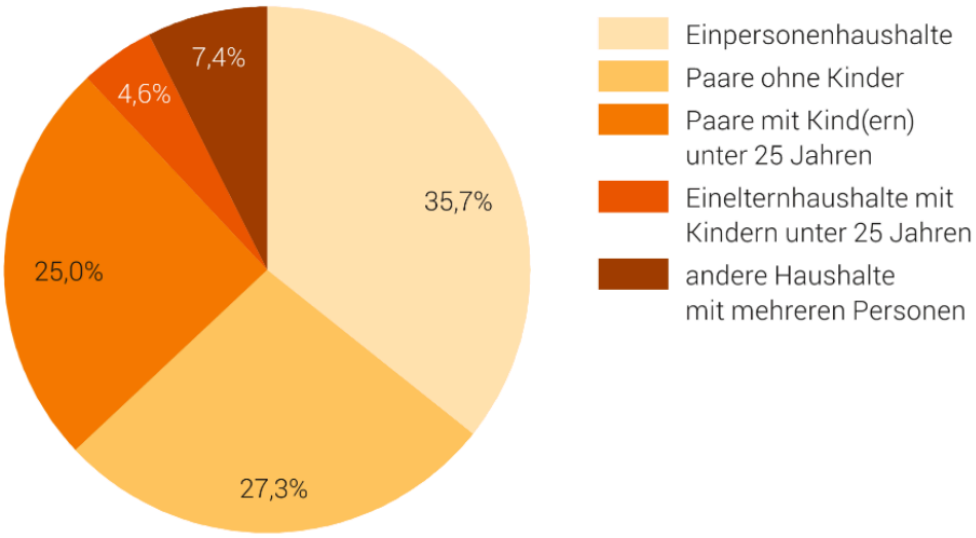

Abbildung 6: Kategorisierung der Haushalte (BFS, 2019)

Diese Analyse der Haushaltstypen und -grössen verrät enormes Potential für die Erstellung von Wohnungen für Einpersonenhaushalte in der Schweiz. Doch übersteigt die in Einpersonenhaushalten verfügbare Durchschnittswohnfläche bisher deutlich die 30 m^2, die als Richtwert für Mikroapartments gelten.

3. Mikroapartments in der Schweiz – das gegenwärtige Angebot

3.1 Datengrundlage

Zur Datenbeschaffung der Angebotsseite wurden verschiedene Varianten gewählt. Es wurden Firmen kontaktiert, Literaturrecherche betrieben und Kontakte im Immobilienbusiness angesprochen. Gegenwärtig sind statistische Erhebungen zu Mikroapartments nicht verfügbar. Es lässt sich nicht ausschliessen, dass noch einzelne weitere Anbieter auf dem Schweizer Markt existieren, die in dieser Arbeit nicht berücksichtigt sind.

Ausser der intensiven Recherche im Internet und in Zeitschriften wurden auch Daten von Wüest und Partner ausgewertet. Wüest und Partner ist ein Beratungsunternehmen mit Fokus für Bau- und Immobilienmärkte mit einer umfangreichen Datenbank und Analyse des gesamten Immobilienmarktes. Der von dort bezogene Datensatz wurde im Sinn der Angaben des Autors gefiltert, zusammengestellt und für diese Masterthesis verfügbar gemacht. Darin sind schweizweit sämtliche Baugesuche der letzten 9 Monate

berücksichtigt, bei denen es um mehr als 40 Wohnungen im Mietwohnungsbau ging. Das ergab einen Datensatz von 160 Einträgen (Wüest und Partner, 2020).

Dieser Datensatz wurde zuerst sämtlich in Bezug auf die Wohnungstypen geprüft. Es zeigte sich, dass nur 14 von 160 Baugesuchen die Errichtung von 1.5-Zimmerwohungen betreffen. Eine weitere Analyse sollte identifizieren helfen, ob sie auch Baugesuche für Mikroapartments enthielten. Diese 14 verbliebenen Gesuche waren 3 im Tessin, 2 in der Westschweiz und 9 in der Deutschschweiz. Recherchen auf den Homepages der Architekten, Entwickler, Bauherren und der Projekte selbst ergaben, dass 13 von ihnen nur Studios oder normale 1.5-Zimmerwohnungen realisieren sollen. Nur in Goldau im Kanton Schwyz sind 41 möblierte Business-Apartments mit Serviceleistungen geplant. Doch auch dieses Projekt bleibt hier unberücksichtigt, da der Typus nicht im Fokus dieser Arbeit steht. Die zur Verfügung gestellten Datensätze können der Anlage dieser Arbeit entnommen werden.

3.2 Realisierte Projekte

Das tatsächliche Angebot in der Schweiz an Mikroapartments ist gegenwärtig noch sehr klein. Viele Projekte sind als Serviced Apartments oder Studentenwohnungen ausgelegt.

Der Datensatz von Wüest und Partner hat keine neuen Erkenntnisse gebracht. Die weiteren Recherchen haben ergeben, dass 2020 nur drei Projekte von zwei verschiedenen Anbietern realisiert sind. Sie werden nun kurz vorgestellt, nicht jedoch eingehender analysiert, da sich diese Arbeit nicht mit den Grundrisstypologien oder bestehenden Projekten auseinandersetzt. Anschliessend werden geplante Projekte skizziert, um die künftige Entwicklung betrachten zu können. Diese Angaben erfolgen durch die zusätzliche Recherche. Die Reihenfolge der Auflistung ist nicht hierarchisch geordnet.

Das Projekt *move-ment* ist bereits an zwei Standorten realisiert oder es wird zumindest daran gearbeitet. In Adliswil ZH im Projekt *The Jay* sind ein Teil der Wohnungen Mikroapartments. 41 Mikroapartments wurden mit einer Grösse von 32.80 m^2 bis 65.30 m^2 gebaut, die mehreren Kategorien wie *MOVEment Junior, MOVEment Junior plus, MOVEment Senior* und *MOVEment Senior plus* zugeteilt sind. Die Wohnfläche der Apartments ist vor allem in den Seniorkategorien doppelt so hoch, wie hier für ein Mikroapartment definiert wurde. Nur 14 Wohnungen gelten mit einer Grösse von maximal 30 m^2 als Mikroapartments. Nur sie sind in der Abbildung 11 im Kapitel 3.4 in der Kalkulationen der Entwicklung der Anzahl Mikroapartments von 2019 - 2025 berücksichtigt.

Diese Wohnungen lassen sich per Knopfdruck verändern. Je nach Tageszeit und Bedarf kann der Bewohner die gewünschte Zone herstellen, da sich die mobilen Wohnelemente je nach Anforderung verschieben lassen. Die einzelnen Zonen können verkleinert oder vergrössert werden. Die Innenausstattung ist schlicht und puristisch gestaltet. Mieter müssen jedoch zusätzlich eine Basis-Einrichtung selbst kaufen. Zu den Wohnungen gehören eine Nasszelle, die Küche und ein eigener Waschturm.

Als Mindestmietdauer wird ein Jahr angegeben. Danach gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten, kündbar zum Monatsende. Diese Bedingungen unterscheiden sich also nicht durch mehr Flexibilität von denen für normale Wohnungen (Movement, 2020).

Im folgenden Grundriss symbolisieren die weiss eingetragenen Elemente die beweglichen und anpassbaren Module. Die Küchen- und die Schlafzone lassen sich auf Knopfdruck verkleinern oder vergrössern. Ausser einem grosszügig bemessenen Bad mit begehbarer Dusche enthält die Wohnung auch eine Einbaugarderobe.

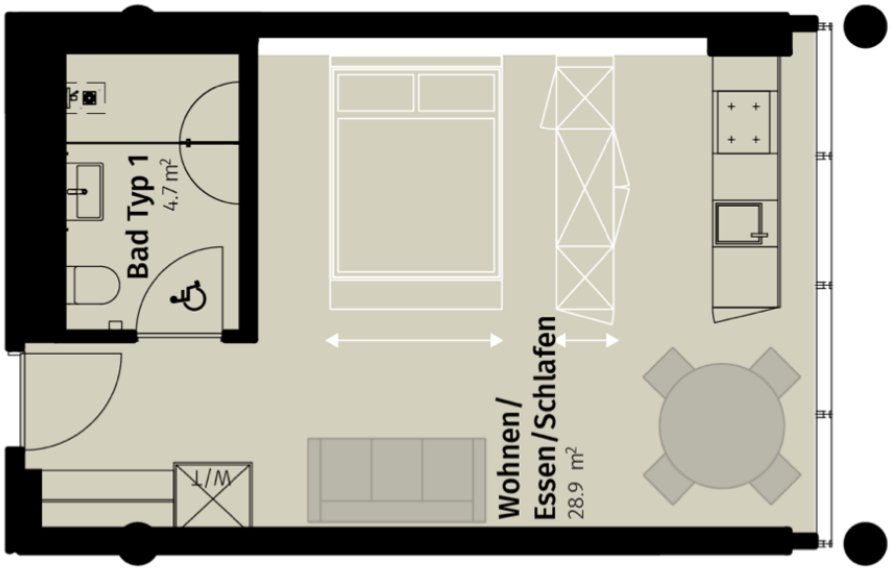

Abbildung 7: Grundriss Mikroapartment *move-ment* (Move-ment, 2020)

Ein weiterer Anbieter von Mikroapartments ist *City Pop*. Die Wohneinheiten dieser Firma sind komplett möbliert und umfassend ausgestattet – z. B. mit Haushaltsgeräten in der Küche und mit Internet und TV. Das Apartment ist somit bezugsfertig. Die Miete enthält ebenfalls sämtliche Nebenkosten für Strom, Heizung und Wasser. Die Mindestmietdauer

beträgt 4 Wochen und die Höchstmietdauer 52 Wochen. Nach Auskunft des Anbieters kann diese Frist bei Verfügbarkeit verlängert werden. Als Zielgruppe gelten Geschäftsreisende, Studenten und digitale Nomaden. *City Pop* wirbt damit, der Mieter sei nicht nur ein Bewohner, sondern Teil einer Gemeinschaft von gleichgesinnten Personen, die sich ein Dach teilten. Per App können der Aufenthalt und ebenso auch gewünschte weitere Dienste wie Reinigung oder Parkplätze gebucht werden. Zudem lassen sich die Türen des Gebäudes und des Apartments auf diesem Weg öffnen. Die Zusatzdienstleistungen sind nicht Teil des Standardmietvertrags wie bei den anderen Anbietern von Serviced Apartments. Die Grenzen zwischen den Kategorien sind fliessend und schwierig voneinander abzugrenzen. Die Zahlung erfolgt ebenfalls über die hinterlegte Kreditkarte in der App. Offenbar wird angenommen, dass die Bewohner hauptsächlich technisch affine und eher junge Leute sind. Das Angebot richtet sich an Personen, die 25 bis 75 Jahre alt sind.

Momentan können Interessierte in der Schweiz an zwei Orten in einem Mikroapartment von *City Pop* wohnen: Im November 2019 eröffnete das Unternehmen in Zürich-Oerlikon 53 Mikroapartments und im März 2020 in Lugano im Tessin 78 weitere Apartments.

Diese Einheiten sind zwischen 23 m^2 und 25 m^2 gross. Einige sind zudem behindertengerecht ausgestattet und können von Rollstuhlfahrern benutzt werden. Die Preise hängen vom Standort ab und werden wochenweise ausgewiesen. Zudem wird eine Kaution in Höhe von CHF 200.- verlangt (City Pop, 2020).

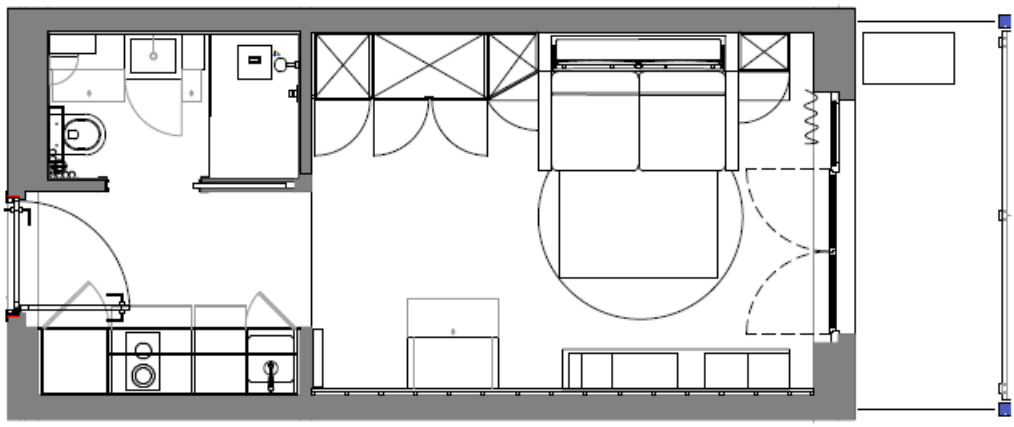

Abbildung 8: Grundriss City Pop (City Pop, 2020)

City Pop plant gegenwärtig noch einige weitere Projekte (vgl. dazu Kapitel 3.3).

Insgesamt ist das Angebot von Mikroapartments in der Schweiz gegenwärtig (im Jahr 2020) noch sehr klein. Hierzulande werden vorwiegend Serviced Apartments vermarktet. Also können keine weiteren realisierten Projekte vorgestellt werden.

3.3 Geplante Projekte

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Arbeit sind die nun vorgestellten Projekte mit Mikroapartments in Planung und/oder im Bau.

Das erste Projekt, ein Wohnexperiment an der ETH, befindet sich noch in der Testphase. Die ETH-Architekturprofessorin Elli Mosayebi analysiert eine Kleinwohnung, in der der Bewohner mit beweglichen Elementen den Wohnraum seinen unterschiedlichen Lebenssituationen anpassen kann. Auf dem Dach der ETH ist ein lebensgrosses Modell installiert, worin Interessierte zur Probe wohnen und den Grundriss testen können. So will Mosayebi die zunehmenden Bedürfnisse kanalisieren, in einem Einpersonenhaushalt individuelle Lebensentwürfe realisieren zu wollen. Die Architektur soll flexibler gestaltet werden. Nach Ansicht von Frau Mosayebi halten noch zu viele Menschen an der bürgerlichen Kleinfamilie mit Familienwohnung fest. Die Erfahrungen und Rückmeldungen der Testpersonen sollen als Basis für eine Realisierung in Zürich dienen (Walther, 07/2019).

Um wie viele Wohnungen in welchen Grössen es künftig gehen wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Daher wird das Projekt in seiner sehr frühen Phase nicht in die approximative Entwicklung der Anzahl von Mikroapartments mit einfliessen, welche in der Abbildung 11 unter Kapitel 3.4 zusammengefasst ist.

Der folgende Grundriss zeigt die drehbaren und flexiblen Trennwände. Durch diese Trennwände kann das Apartment individuell auf die Situation angepasst werden und so Zonen vergrössert und Flächen zugeschaltet werden. Das jetzige Konzept sieht eine Wohnungsgrösse weit über den 30 m^2 für Mikroapartments vor. Doch könnte dieser Ansatz interessant für diesen Typus sein und in Zukunft eine grosse Rolle für den Grundriss eines Mikroapartments spielen. Wandelbarkeit und Anpassbarkeit durch drehbare und flexible Trennwände sind dafür gute Attribute.

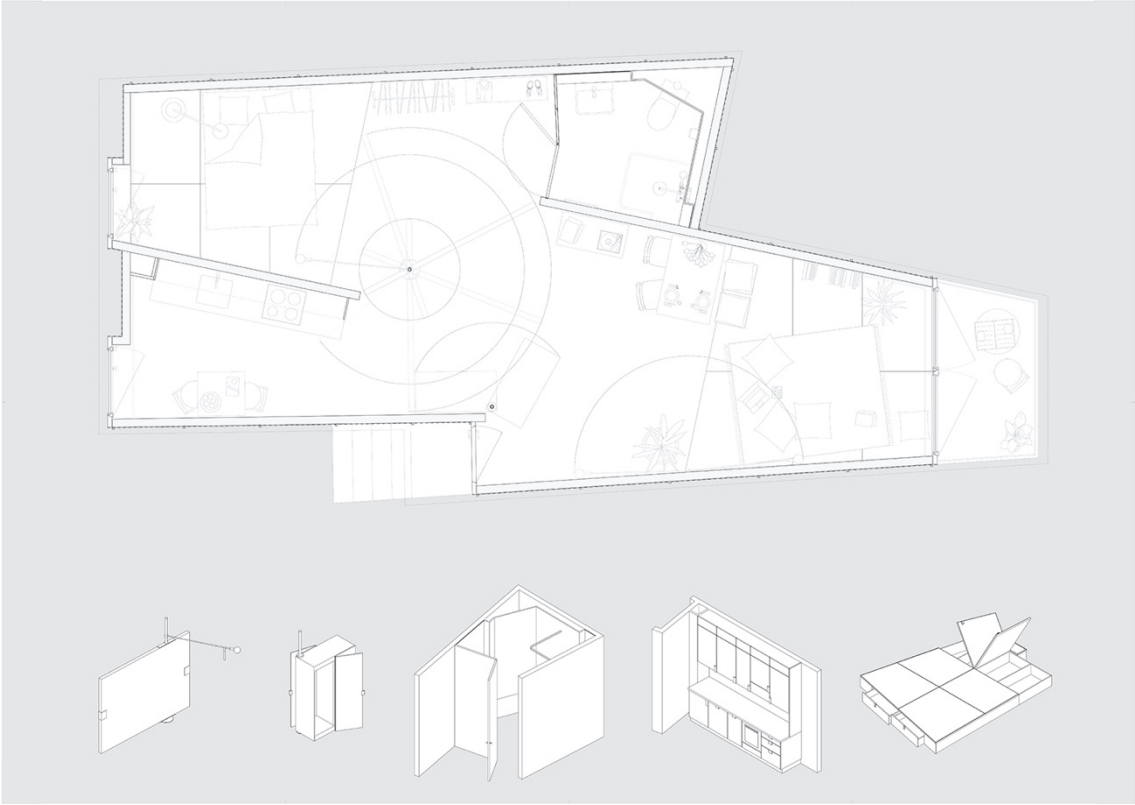

Abbildung 9: Grundriss ETH Vacancy (Mosayebi, 2020)

Der Anbieter *City Pop* wurde schon vorgestellt (vgl. Kapitel 3.2). Er plant gerade den Bau weiterer Mikroapartments in Bern, Lausanne, Zürich und Genf, die sämtlich im Jahr 2021 fertiggestellt werden sollen. Diese Städte beherbergen viele Expats, sodass der lokale Wohnungsmarkt jeweils unter hoher Nachfrage leidet (Svit, 2019).

Durch diese Expansion wird *City Pop* im nächsten Jahr 943 weitere Mikroapartments verfügbar machen. Auch ausserhalb der Schweiz errichtet der Anbieter in Frankfurt/Main und in Mailand mehrere hundert neue Mikroapartments (City Pop, 2020). So wird sich dieser Anbieter vorerst als der Grösste in der Schweiz etablieren.

Ein weiteres Projekt plant der Anbieter *Move-ment* (vgl. Kapitel 3.2) in Basel. Im *Claraturm* sollen bis voraussichtlich Ende 2021 35 Mikroapartments in einer Grösse zwischen 30 m^2 und 41 m^2 (Move-ment, 2020) entstehen. Auch hier sind einige dieser neuen Einheiten grösser als die definierten maximalen 30 m^2.

Ein weiteres, voraussichtlich im Jahre 2023 fertiggestelltes Projekt wird bei *Swiss Prime Site* geplant. Auf dem Maag-Areal in Zürich sollen 100 Mikroapartments in zwei unterschiedlichen Grössen von 18 bis 20 m^2 und 25 bis 28 m^2 auf insgesamt 13 Stockwerken entstehen. Auch die zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind zwei wichtige Kriterien in den Anforderungen der Bewohner für ein

Mikroapartment (Martel, 10/2018). Da sich das Projekt noch in der strategischen Phase befindet, und man dabei ist das Produkt zu definieren, sind gegenwärtig weder Grundrisse noch genauere Angaben zu Ausstattung und Design verfügbar (Persönliche Kommunikation, 07/2020).

Das *Wagonlits* in Schlieren an der Stadtgrenze zu Zürich ist hingegen ein Projekt, das gegenwärtig gebaut wird. Ab 2022 sollen dort 173 Einheiten, aufgeteilt auf vier Gebäude, zur Verfügung stehen. Von diesen 173 Einheiten werden 116 Einheiten mit 33.5 m^2 Grösse der hier definierten Obergrenze nur um etwa 10 % überschreiten. Sie werden alle durch einen Laubengang erschlossen sein. Diese separaten Eingänge sollen an Schlafwagen im Bahnverkehr erinnern und sind als durchgesteckte, zweiseitig belichtete Apartments konzipiert. Die restlichen 57 Einheiten werden auf Grund der Grösse in der folgenden Analyse nicht berücksichtigt (Wagonlits, 2020).

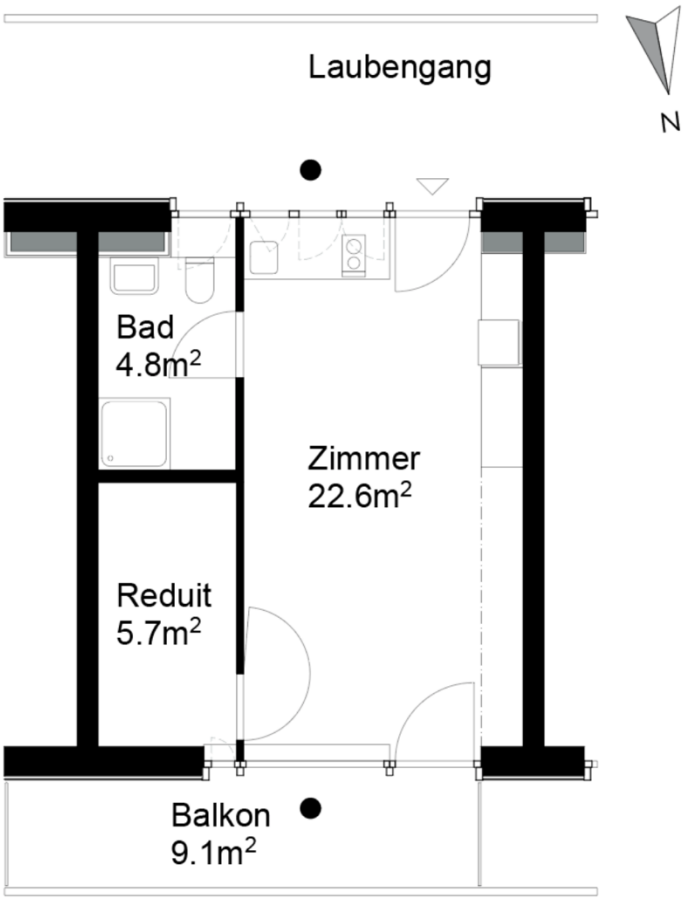

Abbildung 10: Grundriss Mikroapartment *Wagonlits* (Wagonlits, 2020)

Es bleibt festzuhalten, dass womöglich weitere Planungen existieren, die der Autor bei seiner Recherche nicht identifizieren konnte.

3.4 Zusammenfassung

Die räumliche Verteilung der Projekte zeigt, dass sie zumeist in grösseren Städten mit mehr als 100’00 Einwohnern wie Zürich, Basel oder Genf oder deren Agglomerationen angesiedelt sind (BWO, 06/2019, S. 22).

Auch ist erkennbar, dass sich bei Mikroapartments feste Plätze für Möbelstücke oftmals nicht realisieren lassen. Dann sind sie mit smarten und wandelbaren Wohnelementen ausgestattet, sodass sich die Wohnung den Anforderungen der Situation anpassen lassen. Je nach Anbieter werden diese Lösungen der wandelbaren Wohnelemente unterschiedlich umgesetzt und gelöst. Lösungen sind verschiebbare Wände, klappbare Module etc.

In der folgenden Abbildung sind alle ermittelten Daten gesammelt und als Diagramm dargestellt. Die Abbildung dient dazu die approximative Entwicklung der Menge der Mikroapartments in der Schweiz in den kommenden fünf Jahren erkennen zu lassen. Die Datenzusammentragung hat ergeben, dass ein eindeutiger Trend zur Realisierung von Mikroapartments existiert. Die rot gestrichelte Trendlinie prognostiziert starkes Wachstum. Im Jahr 2019 waren in der Schweiz lediglich 67 Mikroapartments realisiert, ein geringes Angebot im Vergleich zu dem für das Jahr 2025 vermuteten. Denn laut den zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit vorliegenden Daten sollen allein im Jahr 2025 1'339 weitere Mikroapartments realisiert werden. Das entspricht einer Zunahme von fast 2000 %. Es ist jedoch anzunehmen, dass in naher Zukunft weitere Immobilieninvestoren auch Mikroapartments errichten werden, sodass ihre Anzahl noch weiter steigt (Persönliche Kommunikation, 07/2020).

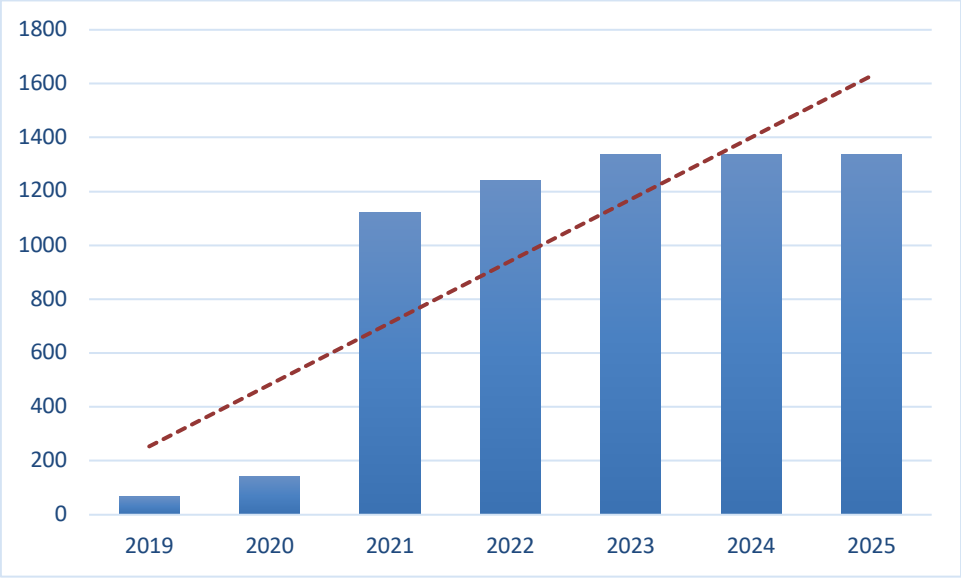

Abbildung 11: Approximative Entwicklung der Anzahl der Mikroapartments in der Schweiz (eigene Grafik)

Das nächste Kapitel sucht zu analysieren, ob eine derart grosse Nachfrage in der Schweiz überhaupt besteht.

4. Empirische Untersuchung – Nachfrageseite

4.1 Forschungsdesign

Um weitere Antworten auf die Forschungsfragen im Sinn der Zielsetzung (vgl. Kapitel 1.2) zu erhalten, wird nun das Forschungsdesign für die empirische Erhebung vorgestellt. Es geht um den Aufbau, die Durchführung und die Auswertung der Umfrage, um dann die Ergebnisse zu analysieren, zu erläutern und schliesslich zusammenzufassen. Die Darstellung der Ergebnisse in Kapitel 4.2 verzichtet auf eine Interpretation, die dem abschliessenden Kapitel 5 vorbehalten ist.

4.1.1 Aufbau und Durchführung der Umfrage

Für die Analyse liegen für die Schweiz aktuell nur Sekundärdaten vor, basierend auf Daten vom Statistischen Bundesamt und Einschätzungen von Fachleuten. Da das Thema in der Schweiz noch sehr jung ist, wurde für die Abschlussarbeit eine Umfrage über Mikroapartments unter den potentiellen Nutzern – der Nachfrageseite – durchgeführt. Diese Umfrage in der deutschsprachigen Schweiz hilft, die benötigten Primärdaten zu erheben. Die Befragung wurde nur in Deutsch aufgesetzt.

Der Fragebogen mit insgesamt 24 Fragen wurde vom Autor konzipiert und selbst erstellt. Die Datenerhebung erfolgte über *Qualtrics*, eine Plattform der Universität Zürich. Die Personen konnten per Online-Link an der Umfrage teilnehmen, der auf verschiedenen Plattformen platziert wurde. Da der Autor den Zugang zum Fragebogen auch an Personen in seinem privaten und beruflichen Umfeld mit der Bitte um Weiterleitung des Links platziert hat, müssen gewisse Einschränkungen hinsichtlich der Repräsentativität gemacht werden, da es vor allem beruflichen Umfeld einige Immobiliennahe Personen gibt.

Vor dem Versand der Umfrage wurde ein qualitativer Pretest durchgeführt. Dieser diente dazu die Verständlichkeit der Fragen zu prüfen sowie die Klarheit und Eindeutigkeit zu ermitteln. Die persönliche Rückmeldung der Befragten wurde in die Umfrage integriert.

Die Umfrage ist in zwei Teile gegliedert. Die Daten aus dem ersten Teil liefern Erkenntnisse hauptsächlich zum Thema *Mikroapartments*. Es sollen diesbezügliche Kenntnisse und Erfahrungen der Befragten ermittelt werden. Der zweite Teil fokussiert

ihre demografischen Daten, um die Zielgruppe zu ermitteln und die befragte Person in eine Zielgruppe zuordnen zu können.

Die Onlineumfrage wurde vom 31. Mai 2020 bis zum 4. Juli 2020 durchgeführt. Der Autor hat die Antworten analysiert und anschliessend in Graphiken aufbereitet. Dafür wurden Kontingenztabelle bzw. Kreuztabellen erstellt und die wichtigsten Erkenntnisse nachfolgend abgebildet. Bei Kreuztabellen handelt es sich um die Gegenüberstellung von absoluten und relativen Häufigkeiten. Dabei werden die Kombinationen zweier Merkmalsausprägungen einer statistischen Einheit und die Beziehung beider untersuchten Variablen verglichen werden.

4.1.2 Analyse der Teilnehmer und des Rücklaufs der Umfrage

Insgesamt haben im beschriebenen Zeitraum 341 Personen an der Umfrage teilgenommen, von denen 64 sie nicht abgeschlossen haben. Ihre Angaben sind in der Auswertung und der Analyse nicht berücksichtigt. Die folgende statistische Auswertung basiert auf 277 Datensätzen.

Die Teilnehmer wurden gebeten demografische Angaben zu Ihrer Person zu geben, um die Zuordnung in Zielgruppen analysieren zu können, welche folgend aufgelistet sind.

- In welcher Wohnform leben Sie zurzeit?
- Wieviel m^2 Wohnfläche steht Ihnen zurzeit Verfügung? (Wenn Sie noch bei Ihren Eltern leben, geben Sie bitte die Grösse der gesamten Wohnung / Hauses an)
- Wieviel Zimmer besitzt Ihre jetzige Wohnung bzw. Haus?
- Anzahl Personen im jetzigen Haushalt.
- Wie viele Personen davon sind Kinder?
- Geschlecht.
- Familienstand.
- In welcher Altersgruppe befinden Sie sich?
- Nationalität. PLZ Wohnort.
- Berufliche Situation.
- Über wieviel Einkommen verfügen Sie pro Monat?

Von diesen 277 Datensätzen stammen 109 von Frauen und 168 von Männern. Die Verteilung von 39.35% zu 60.65% erlaubt eine gute prozentuale Gewichtung für die Beurteilung, da es kein grosses Ungleichgewicht gibt.

Die Zuordnung der Teilnehmer zu den Regionen *Stadt, Agglomeration* und *Land* stützt sich auf die Karte des Bundesamtes für Statistik. Die Angabe der Postleitzahl der befragten Person erlaubt eine genaue Verortung und verhindert Unstimmigkeiten der geografischen Zuordnung. Der Autor hat jede Postleitzahl geprüft und den verschiedenen Regionen im Sinn der Raumgliederung des Bundesamtes für Statistik zugeordnet. Dies erlaubt volle Zuverlässigkeit der Angaben zum Wohnort bzw. zur Region.

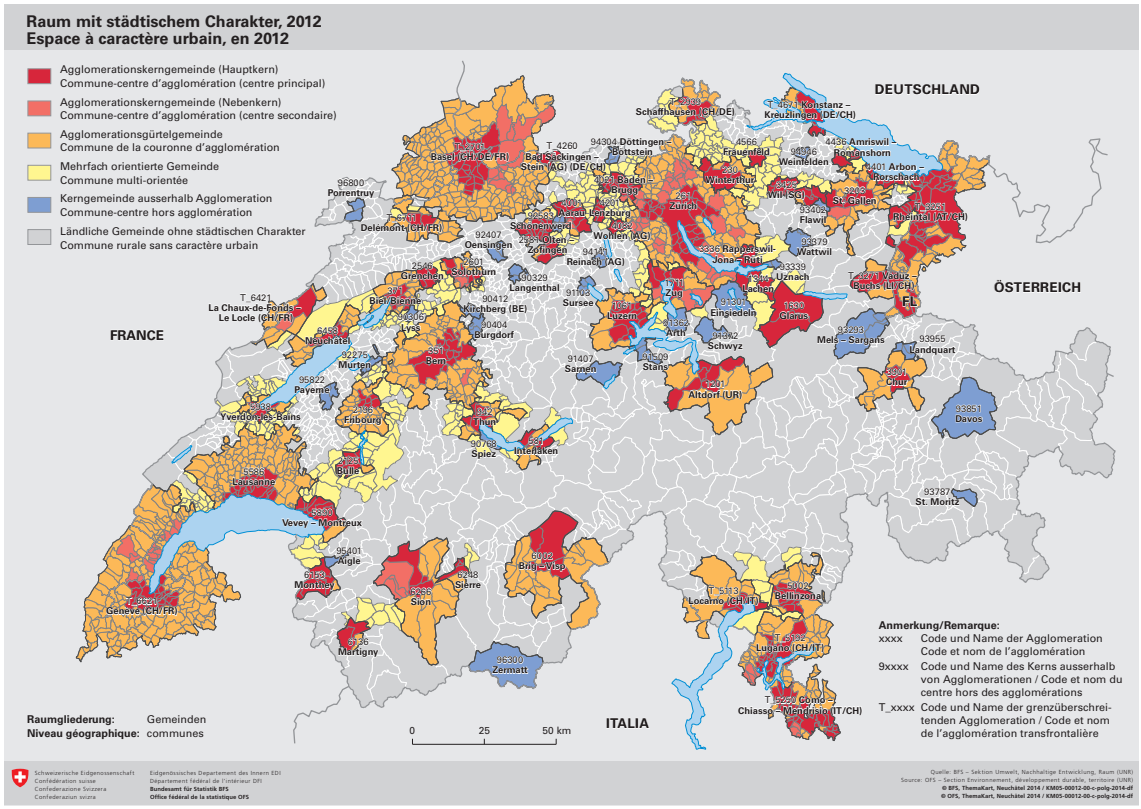

Abbildung 12: Karte Schweiz, Raumgliederung Gemeinden (BfS, 2012)

Die Auswertung in Bezug auf die Raumgliederung der Gemeinden (vgl. Abbildung 12) ergibt, dass 220 Personen in einer Stadtregion, 22 Teilnehmer in einer Agglomerationsgemeinde und 14 in einer ländlichen Gemeinde wohnen. 21 Teilnehmer leben in den angrenzenden Ländern Deutschland und Österreich. Somit leben 79.42 % der Gesamtheit im sogenannten *städtischen Gebiet*. Das ist hier nicht unbedingt mit einer Stadt gleichzusetzen. Denn viele an eine Stadt angrenzende Gemeinden, etwa am Zürichsee, gelten hier als *städtisches Gebiet*.

In Bezug auf Nationalität waren 185 Befragte Schweizer Staatsbürger und 87 EU/EFTA-Staatsbürger. Zwei Teilnehmer stammten aus anderen Ländern. Drei Teilnehmer gaben keine Auskunft über ihre Nationalität. Dies ergibt eine prozentuale Verteilung von 66.8% Schweizern und 31.4% EU/EFTA-Bürgern. Die 1.8% der weiteren fünf Teilnehmer, die

nicht Schweizer Staatsbürger oder EU/EFTA-Staatsbürger sind, werden in der Auswertung wegen der geringen Datenlage nicht berücksichtigt.

Die Altersgruppen waren gut durchmischt von den 18-Jährigen bis zu den Über-70-Jährigen. Doch fast 50 % gehörten zur Kohorte der 31–40-Jährigen.

Nun sind diese Resultate in Tabellen zusammengefasst für einen schnellen Überblick.

Geschlecht	Anzahl	Gewichtung in %
Weiblich	109	39.4 %
Männlich	168	60.6 %

Tabelle 1: Auswertung Teilnehmer: Geschlecht

Zuordnung Wohnort	Anzahl	Gewichtung in %
Stadt	220	79.4 %
Agglomeration	22	7.9 %
Land	14	5.1 %
Andere	21	7.6 %

Tabelle 2: Auswertung Teilnehmer: Zuordnung Wohnort

Nationalität	Anzahl	Gewichtung in %
Schweiz (CH)	185	66.8 %
EU / EFTA	87	31.4 %
Weitere	2	0.7 %
Keine Angabe	3	1.1 %

Tabelle 3: Auswertung Teilnehmer: Nationalität

Altersgruppe	Anzahl	Gewichtung in %
18–30-Jährige	35	12.6 %
31–40-Jährige	136	49.1 %
41–50-Jährige	80	28.9 %
51–60-Jährige	22	7.9 %
61–70-Jährige	3	1.1 %
> 70-Jährige	1	0.4 %
Keine Angabe	0	0.0 %

Tabelle 4: Auswertung Teilnehmer: Altersgruppe

Als nächstes werden die aktuellen Wohnflächen der Teilnehmer ausgewertet. Es wird die Wohnfläche pro Wohnung ermittelt und dann auf die Wohnfläche pro Person in einem Haushalt umgerechnet. So lassen sich die Wohnflächen pro Person unabhängig von den Wohnungsgrössen miteinander vergleichen.

Der Durchschnitt der gesamten Wohnfläche aller 277 Teilnehmer dieser Umfrage betrug 114.37 m^2 pro Wohneinheit. Das ist in der folgenden Abbildung durch eine rote Linie angezeigt. Diese Berechnung basiert auf sämtlichen Werten, ohne dass Ausreisser nach oben oder unten berücksichtigt sind. Als kleinste Wohnfläche waren 35 m^2 und als grösste 400 m^2 genannt.

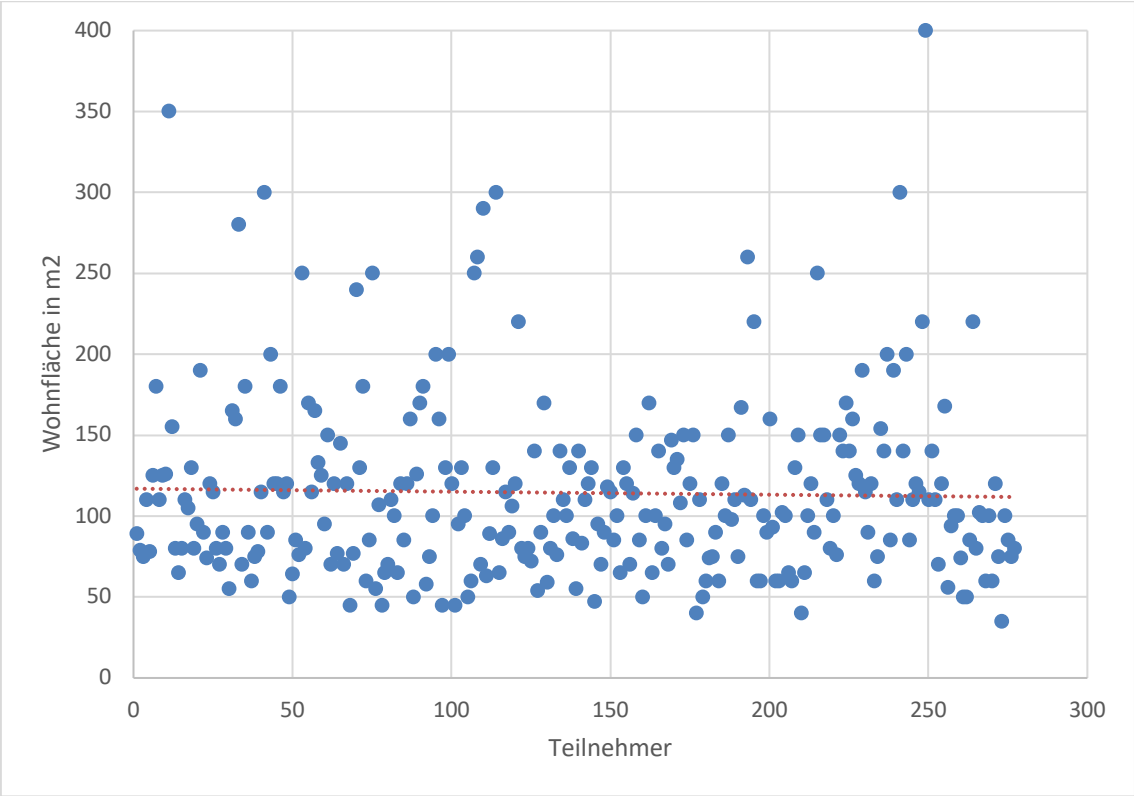

Abbildung 13: Auswertung Umfrage, Aktuelle Wohnfläche

Da dieser Durchschnittswert nur die Wohnungsgrösse zeigt, wird in der nachfolgenden Abbildung die Wohnfläche pro Bewohner ausgewiesen. Die Umfrageteilnehmer mussten dazu die Anzahl der Personen nennen, die in ihrem Haushalt leben. So werden die grossen Wohnflächen relativiert die meist von mehr als einer Person bewohnt werden.

Diese Auswertung ist in der nächsten Abbildung grafisch dargestellt. Es zeigt sich, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner in dieser Umfrage 55.74 m^2 beträgt. Dieser Wert liegt deutlich über dem vom Bundesamt für Statistik angegebenen. Doch lassen sich beide nicht miteinander vergleichen, da in den amtlichen Angaben die Werte

in *Einpersonenhaushalte* und *Haushalte mit zwei oder mehr Personen* aufgeteilt sind. Laut BFS betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner im Jahr 2017 35 m^2 in einem gemischten Haushalt mit / ohne Migrationshintergrund und in Haushalten mit zwei oder mehr Bewohnern. Individuen mit Migrationshintergrund lebte durchschnittlich auf 32 m^2, während dieser Wert 45 m^2 betrug, wenn das nicht der Fall war (BFS, 2019b). Werden bei der durchgeführten Umfrage nun alle Einpersonenhaushalte bei Ermittlung der Wohnfläche pro Bewohner ausgeschlossen, ergibt sich eine Durchschnittswohnfläche von 47.7 m^2, ein Wert leicht über dem schweizweiten Durchschnitt von 2017. Klammert man alle Haushalte mit zwei oder mehr Personen aus, dann erhält man für die Einpersonenhaushalte eine Durchschnittswohnfläche von 78.6 m^2. Also ist der Wohnflächenverbrauch der Einpersonenhaushalte um 64.8 % höher als der der Haushalte mit zwei oder mehr Personen. Sämtliche Werte überschreiten klar die maximale Grösse von 30 m^2 für ein Mikroapartment.

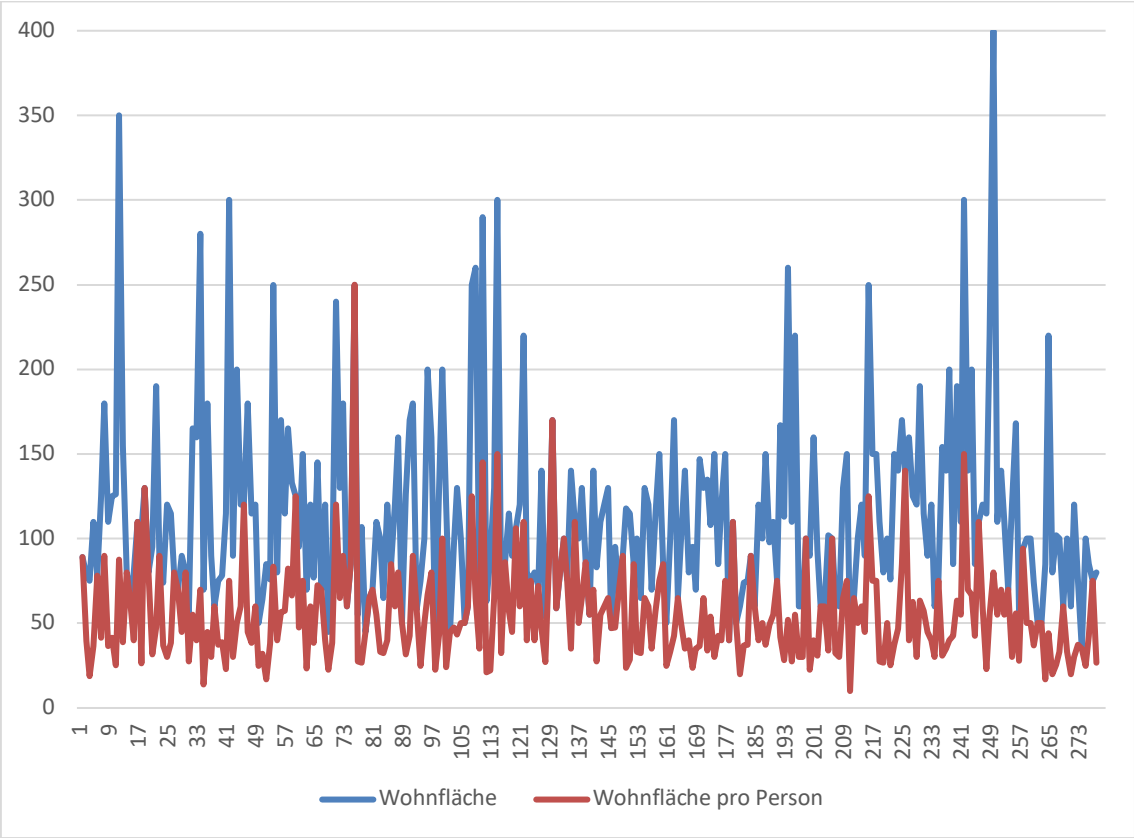

Abbildung 14: Auswertung Umfrage, Wohnfläche pro Bewohner

4.2 Ergebnisse und Beurteilung der Umfrage

In den folgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der Umfragen analysiert und ausgewertet. Die gute Durchmischung der Altersgruppen lässt sich als Querschnitt durch die Bevölkerung auffassen. Weil jedoch nur wenige Teilnehmer zu den Gruppen der 61–70-Jährigen und den Über-70-Jährige gehörten, werden sie gemeinsam mit den 51–60-Jährigen als Altersgruppe der Über-50-Jährigen betrachtet. Zu dieser Altersgruppe gehörten insgesamt 9.4 % der Umfrageteilnehmer.

4.2.1 Allgemeines Wissen über Mikroapartments

Dieses Unterkapitel erörtert den aktuellen Kenntnisstand der Befragten zu Mikroapartments in der Schweiz. Sie sollten angeben, ob ihnen das Thema bekannt ist, worum es dabei geht und mussten in Quadratmetern die Grösse eines Mikroapartments einschätzen.

Die Auswertung hat ergeben, dass 177 Teilnehmer von Mikroapartments bereits gehört haben. Für 100 Teilnehmer ist diese Thematik neu. Die folgende Abbildung zur Frage: *Haben Sie schon einmal von dem Begriff und der Wohnform „Mikroapartment“ gehört?* lässt erkennen, dass sich weder Wissen noch Unkenntnis spezifischen Altersgruppen zuordnen lassen. Auffallend ist jedoch, dass vor allem in der Altersgruppe der 18–30-Jährigen 45.71 % der Befragten das verneint haben und also dort offenbar nur geringe Kenntnisse über das Thema existieren.

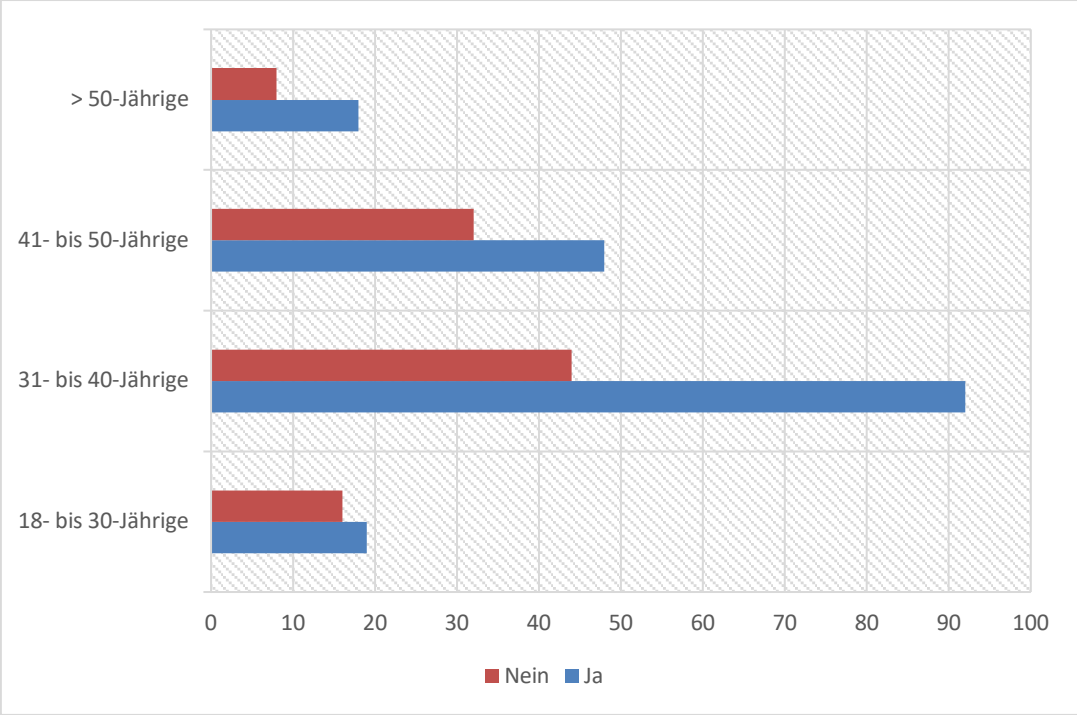

Abbildung 15: Auswertung Umfrage, Kenntnis Mikroapartment nach Altersgruppe (Werte Absolut)

Die klarsten Kenntnisse zeigten sich in der Altersgruppe der 31–40-Jährigen. In allen anderen Kohorten scheinen Kenner und Nichtkenner annähernd gleich stark verbreitet zu sein.

In der folgenden Abbildung ist dargestellt, was sich die Teilnehmer unter einem Mikroapartment vorstellen. Dazu sollten sie die Frage: *Was denken Sie, worum handelt es sich bei einem Mikroapartment?* beantworten, indem sie die ihres Erachtens richtige unter vier Antwortmöglichkeiten wählten. Nur eine Antwort war tatsächlich auch richtig, die anderen hat der Autor erfunden. Zur Auswahl standen: 1. Kleines unmöbliertes privates Zimmer, Nasszelle und Küche in Gemeinschaftsform, 2. Kleines möbliertes privates Zimmer, Nasszelle und Küche in Gemeinschaftsform, 3. Kleine unmöblierte Wohnung inklusive Nasszelle und Küche, sowie 4. Kleine möblierte Wohnung inklusive Nasszelle und Küche. Immerhin 56 % der Teilnehmer, also knapp mehr als die Hälfte, haben die richtige Antwort angekreuzt. Da sicherlich einige unter diesen Antworten per Zufall gewählt wurden, ist auch der Wert von 56 % etwas zu relativieren. Zudem hat sich in den Gruppen der 18–30-Jährigen und der 31–40-Jährigen jeweils die Mehrheit auf die korrekte Option festgelegt. In den Altersgruppen darüber waren die Befragten sich offenbar unklar darüber, ob es um eine möblierte oder eine unmöblierte Wohnung gehe.

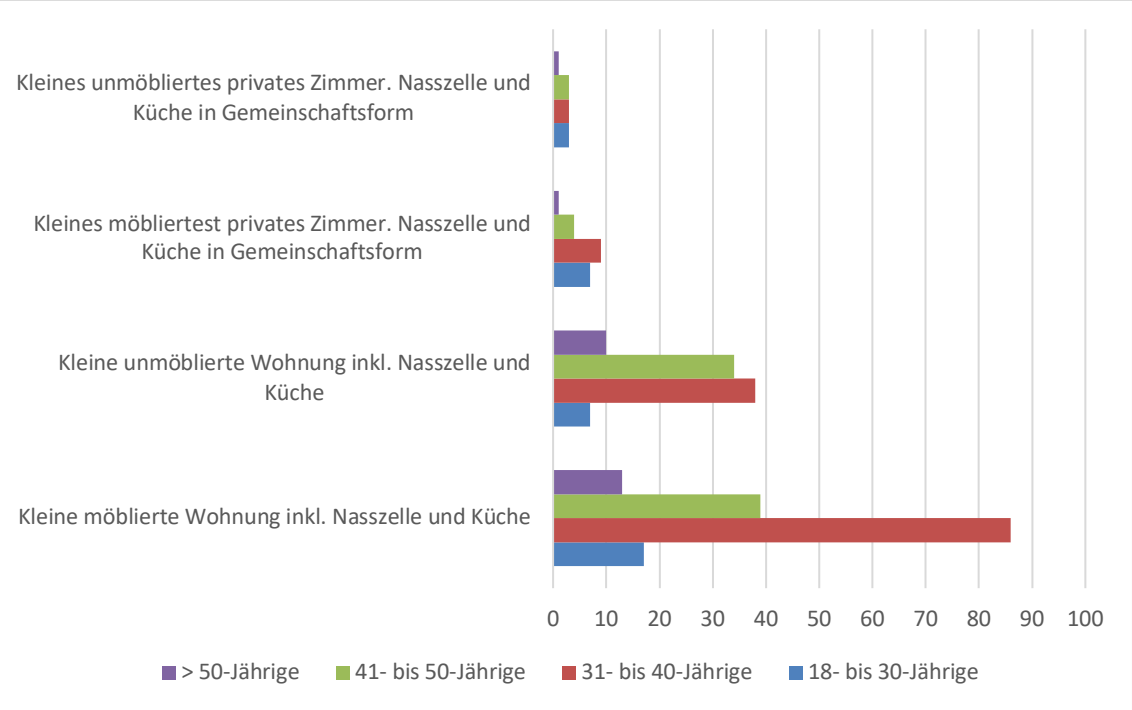

Abbildung 16: Auswertung Umfrage, Einstufung Mikroapartment

Generell wurden vor allem möblierte und unmöblierte Wohnungen mit Nasszelle und Küche gewählt. Verbindungen zu Gemeinschaftsformen des Wohnens wurden nicht hergestellt.

Bei der Schätzung der Grösse eines Mikroapartments ergibt der lineare Durchschnitt aller Teilnehmer eine Grösse von 27.16 m^2 – in Bezug auf die Definition der Grösse eines Mikroapartments ein guter Mittelwert. Die Abweichungen sind jedoch stark. Der kleinste Schätzwert betrug 8 m^2 und der grösste 70 m^2. Die nächste Abbildung zeigt alle Werte auf, wobei ein Punkt die Schätzung eines Teilnehmers darstellt. Die Linie zeigt den linearen Durschnitt. 240 Teilnehmer, also immerhin 90.3 %, schätzten die Grösse eines Mikroapartments mit weniger als 30 m^2 ein.

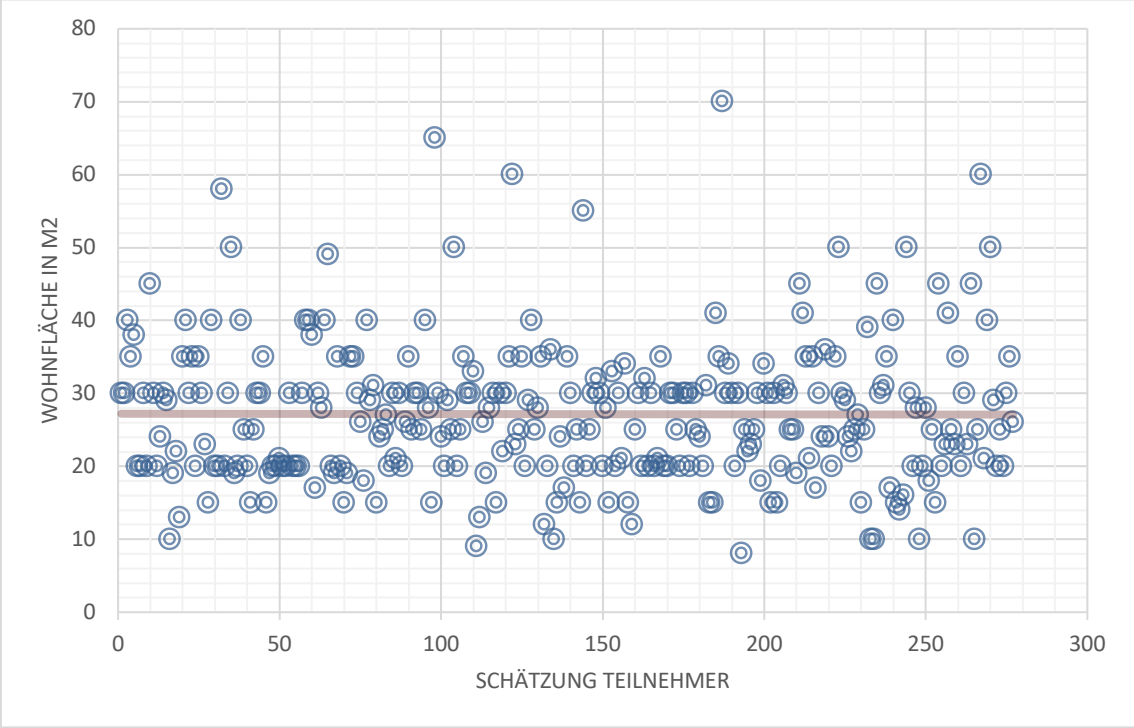

Abbildung 17: Auswertung Teilnehmer, Schätzung der Wohnfläche eines Mikroapartments

Es wird dadurch deutlich, dass viel Unsicherheit über die Grösse eines Mikroapartments besteht und viele Teilnehmer diese Wohnform nicht richtig einordnen können.

4.2.2 Akzeptanz von Mikroapartments

Nun wird analysiert, ob die Teilnehmer bereits Kontakt mit dem Thema hatten und ob sie sich vorstellen können, selbst ein Mikroapartment zu bewohnen.

Gemäss der Auswertung waren 18.4 % der Teilnehmer bereits in einem Mikroapartment. Doch bewohnen bzw. bewohnten nur 1.1 % der Gesamtheit ein Mikroapartment. Immerhin jeder fünfte Befragte hatte bereits Kontakt mit dem Thema. Des Weiteren

würden 54.2 % gerne ein Mikroapartment besuchen und erleben wollen, ohne dies aber bisher getan zu haben. Die restlichen Befragten (27.4 %), also immerhin ein gutes Viertel, bekundeten kein näheres Interesse an der Thematik. Diese Zahl scheint erstaunlich hoch.

Für die Frage *Wie wahrscheinlich ist es auf einer Skala von 0 – 10, dass Sie in Zukunft in einem Mikroapartment wohnen werden?* sollten die Teilnehmer angeben, für wie wahrscheinlich sie diesen Fall hielten. Hierbei galt *0* als *äusserst unwahrscheinlich* und *10* als *äusserst wahrscheinlich*. Erstaunlicherweise ergab die Auswertung, dass 261 der 277 Teilnehmer diesem Typus kritisch gegenüberstanden. Nur 6 Teilnehmer waren dem Thema positiv gewogen (Skalenwert von 9 oder 10). Sie hielten es für wahrscheinlich, dass sie das einmal tun werden. Sie sind sogenannte Promoter. Doch das waren allerdings nur 2.2 % aller Teilnehmer. 10 Teilnehmer befürworteten diese Idee immerhin etwas weniger enthusiastisch als die Promoter (Skalenwert von 7 oder 8), wie die folgende Abbildung veranschaulicht.

Die Auswertung aller Daten bringt einen Durchschnittswert von 2.2 Punkten. Unterschiede in Bezug auf den Familienstand sind nicht feststellbar.

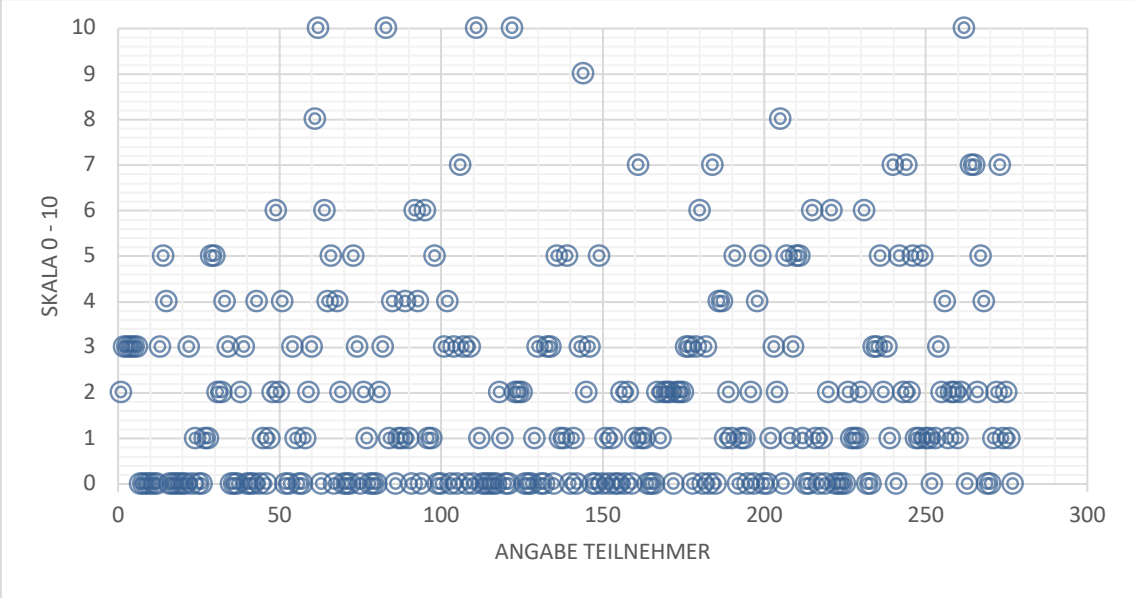

Abbildung 18: Auswertung Teilnehmer, Skala 0 bis 10

Die folgende Abbildung soll analysieren helfen, ob Zusammenhänge zwischen Wohnort und Einschätzung der künftigen Situation sich beobachten lassen. Dafür wurden die individuellen Einschätzungen durch die Skalenwerte von *1* bis *10* auf die Herkunft der Befragten nach *Stadt, Land, Agglomeration* und *Weitere* bezogen (vgl. Kapitel 4.1.2). Bei der Kategorie *Weitere* handelt es sich um Teilnehmer aus Deutschland und Österreich.

Es wird deutlich, dass die Punktewolke auf der Skala von *1* bis *10* sich durch alle Gebiete zieht. Tendenziell waren Teilnehmer aus der Region *Stadt* offenbar dem Mikroapartment eher aufgeschlossen als Personen, die hier *Land* oder *Agglomeration* angaben. Doch durch das starke Ungleichgewicht der zugeordneten Gebiete und die Überzahl der Personen mit Wohnsitz in der Stadt ist das jedoch weder leicht zu vergleichen noch auszuwerten. Die Aussagekraft ist also gering.

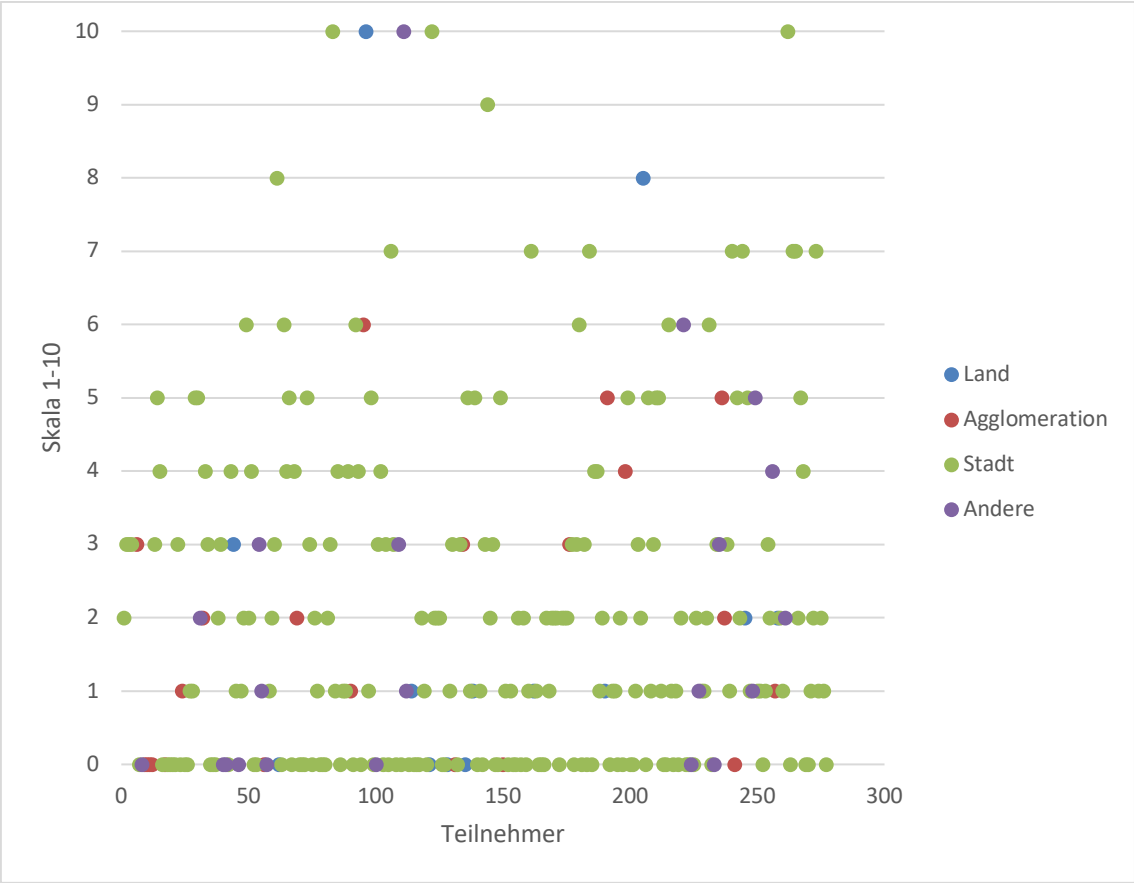

Abbildung 19: Auswertung Teilnehmer, Skala 0-10 Region

Ob die jetzige Wohnsituation die künftige und das Leben in einem Mikroapartment beeinflussen könnte, wird nun untersucht. Die Teilnehmer sollten die Frage *Könnten Sie sich vorstellen, in einem Mikroapartment zu leben?* beantworten. Ihre Bewertungen sind in Abbildung 20 dargestellt. Es zeigt, dass die Bereitschaft abnimmt, künftig in einem Mikroapartment zu leben, je grösser die jetzige Wohnung ist bzw. je mehr Zimmer diese besitzt. So konnten sich 67 % der Teilnehmer, die in einer Wohnung mit mindestens 6.5-Zimmern leben, sich nicht vorstellen können, je ein Mikroapartment zu bewohnen.

Der Anteil derjenigen, die sich vorstellen konnten, länger als ein Jahr in einer solchen Form zu leben, betrug in sämtlichen Gruppen zwischen 11 % und 21 %. Ein Ausreisser

zeigte sich diesbezüglich bei den Befragten, die bereits in einem Studio bzw. einer 1.5-Zimmer-Wohnung lebten. Diese Teilnehmer konnten sich das sämtlich vorstellen.

Daraus lässt sich schliessen, dass je mehr Zimmer einer Person gegenwärtig verfügbar sind, desto weniger kann sie sich vorstellen, künftig in einem Mikroapartment zu leben. Zwischen 34 % und 47 % der Befragten, die zum Zeitpunkt der Umfrage in einer 2.5–5.5-Zimmer-Wohnung lebten, konnten sich vorstellen, maximal ein Jahr lang in einem Mikroapartment zu wohnen.

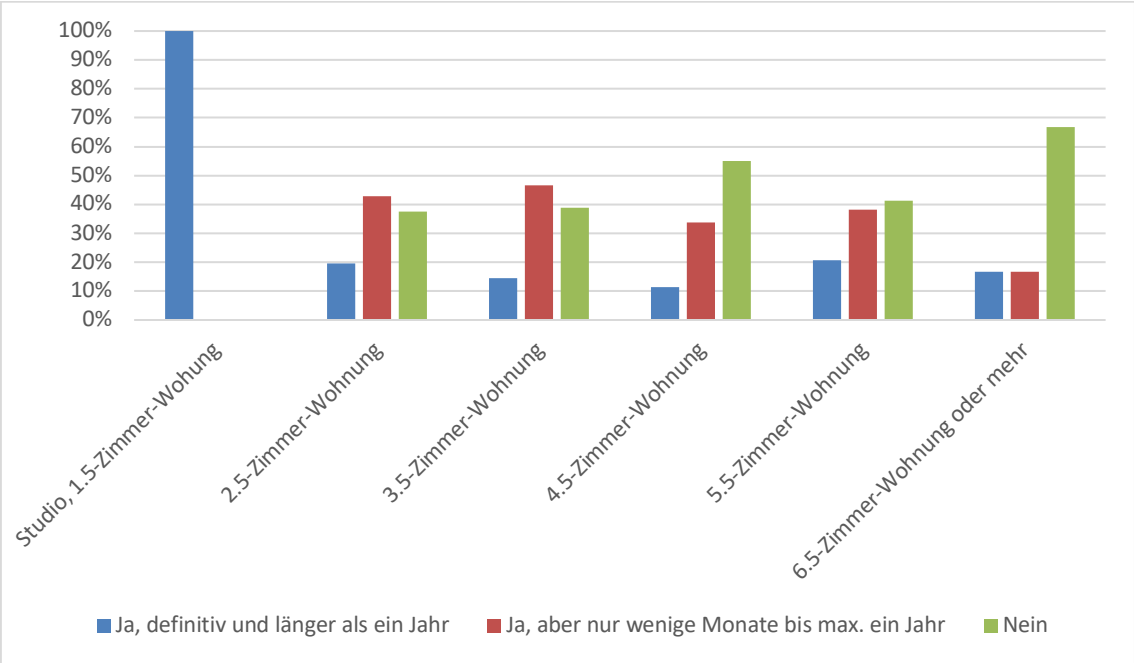

Abbildung 20: Auswertung Teilnehmer, Wohnvorstellung Mikroapartment

Die Akzeptanz für Mikroapartments scheint in sämtlichen Gruppen eher gering zu sein. Leichte Ausreisser lassen sich vor allem bei den Personen erkennen, die bereits in einer kleinen Wohnung lebten und bereits von der Durchschnittsmeinung abweichen.

4.2.3 Anforderungen an Mikroapartments

Im folgenden Abschnitt werden die möglichen Anforderungen der Teilnehmer an ein Mikroapartment diskutiert. Dazu sollten sie spezifische Optionen jeweils als *nicht wichtig*, *weniger wichtig* oder *sehr wichtig* bewerten (vgl. Abbildung 21).

Die Auswertung zeigt ganz klar, dass die Lage des Mikroapartments sehr wichtig ist. 85.9 % der Befragten galt Zentralität in der Stadt als *sehr wichtig*. Noch mehr Personen haben so die ÖPNV-Anbindung bewertet: 89.9 % als *sehr wichtig* und immerhin noch

8.3 % als *weniger wichtig*. Nur 1.8 % aller Teilnehmer galt dieses Kriterium und nur 1.4 % die zentrale Lage als *nicht wichtig*.

Ein noch klareres Bild ergibt die Auswertung der Kategorie *Bezahlbarkeit*. Nur 1.1 %, (3 von 277 Teilnehmern) war Bezahlbarkeit *nicht wichtig*, während alle anderen das zumindest für *weniger wichtig* oder für *sehr wichtig* hielten. Personen also, die sich dazu entscheiden, auf Wohnfläche zu verzichten und in einem Mikroapartment zu leben, sind sehr preissensitiv, und die Höhe der Miete spielt für sie eine wichtige Rolle.

Als weitere Kategorie sollte die Kündigungsfrist bewertet werden. Erstaunlicherweise kategorisierten nur 56 % der Befragten eine kurze Kündigungsfrist als *sehr wichtig* für sie. Also galt ihnen ein Mikroapartment nicht unbedingt als Wohnform für nur sehr kurze Aufenthalte mit kurzer Kündigungsfrist. Gut die Hälfte der Befragten wollten also vorausschauend die Mietdauer planen können.

Untersucht wurde ebenfalls das Thema der Barrierefreiheit. Fast ein Drittel der Befragten gab an, dass diese Eigenschaft *nicht wichtig* ist, und weitere 42.6 % bewerteten das als *weniger wichtig*. Nur jeder vierten Person galt das Kriterium als *sehr wichtig*. Das erwies sich somit in der Umfrage als die insgesamt unwichtigste Anforderung.

In Bezug auf smarte Technologien ergibt das Urteil ungefähr zwei gleich grosse Hälften: 47.7 % der Befragten wünschten, das Mikroapartment solle im Sinn des aktuellen Stands der Technik damit ausgestattet sein oder gar, dass innovative Konzepte integriert wären. Für 39.3 % ist es *weniger wichtig* und für 13 % *nicht wichtig*.

Wie bei der Kategorie der Bezahlbarkeit gaben nur 3 Teilnehmer an, ihnen sei das Design *nicht wichtig*. Dass nur so wenige Personen das wünschen lag offenbar daran, dass Mikroapartments als möblierte Wohneinheiten gemietet werden und das Design sehr ansprechend im Sinn der aktuellen Trends sein muss. Es sollten smarte Technologien also berücksichtigt sein, da Mikroapartments so zu gestalten sind, dass jede Fläche sinnvoll genutzt ist.

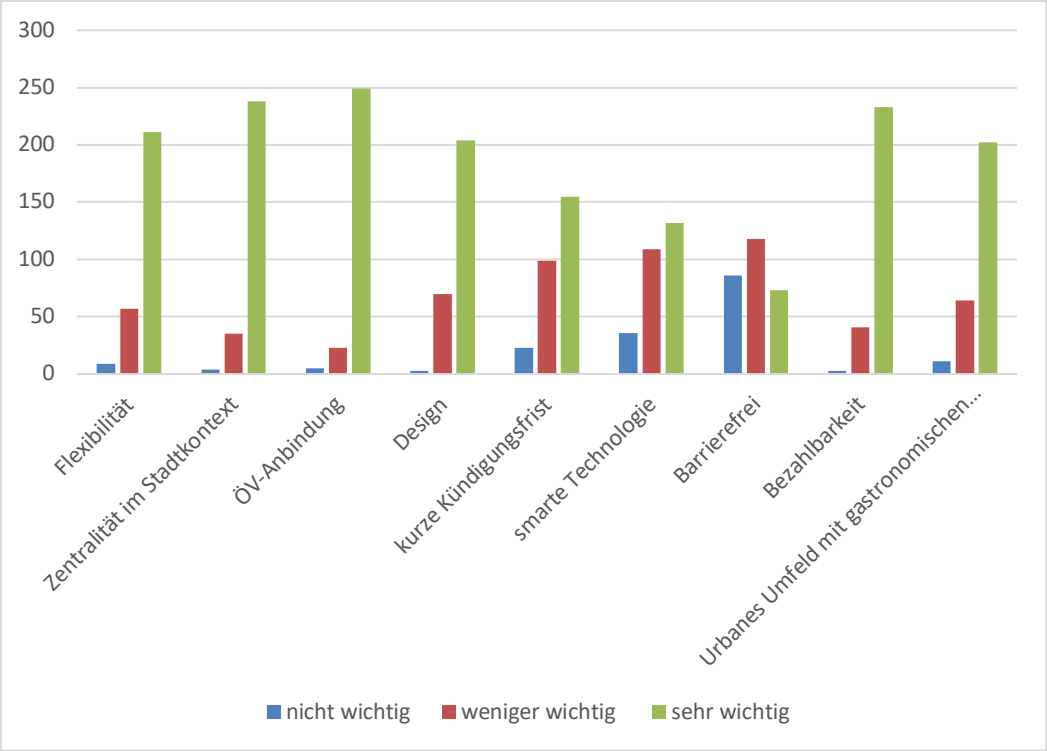

Abbildung 21: Auswertung Teilnehmer, Anforderungen an ein Mikroapartment

Zusammenfassend zeigt die Auswertung der Anforderungen deutlich, dass die Lage und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zwei zentrale Rollen spielen und über den Erfolg oder Misserfolg entscheiden werden. Ebenso sind Bezahlbarkeit und gutes Design wichtig. Das gilt hingegen nicht für die Barrierefreiheit, obwohl sie immerhin in vielen Bauvorschriften gefordert ist.

4.2.4 Motive dafür, in einem Mikroapartment leben zu wollen

Ein Forschungsziel dieser Arbeit lautet, herauszufinden, ob Bewohner von Mikroapartments diese als ein Lifestyleprodukt ansahen oder ob sie nur preisbedingt ein solches nutzen würden. Da einige wenige Personen an der Umfrage teilgenommen haben, die in einem Mikroapartment leben oder gelebt haben, hilft die Auswertung, die Gründe dafür zu ermitteln, warum eine Person bereit wäre, dort zu wohnen.

Dieser Abschnitt soll diese Beweggründe erhellen. Die Befragten konnten zwischen verschiedenen Möglichkeiten wählen. Hier waren auch Mehrfachnennungen möglich oder gar eigene Gründe einzutragen. Die Antworten wurden in Kreuztabellen gegenübergestellt. Die wichtigsten sind nun aufgeführt.

Die folgende Tabelle zeigt die Auswertung anhand der in der Umfrage ermittelten Lohnkategorien, um herauszufinden, ob die Vorstellung in einem Mikroapartment leben zu wollen vom Gehalt der Befragten abhängt. Die Einkommen wurden einem von sechs Korridoren zugewiesen. Ebenso konnten Teilnehmer auch wählen, diesbezüglich keine Angabe zu machen. Der Teilnehmer sollte beantworten: *Über wie viel Einkommen verfügen Sie pro Monat? (Brutto = ohne Abzug inkl. Anteil 13. Monatslohn und Bonus)*.

Gehaltsklasse	Anzahl	Gewichtung in %
Unter CHF 4’500	16	5.78 %
CHF 4'501 bis CHF 6’000	29	10.47 %
CHF 6'001 bis CHF 8’000	55	19.86 %
CHF 8’001 bis CHF 10’000	47	16.97 %
CHF 10’001 bis CHF 12’500	36	13.00 %
Über CHF 12’500	51	18.41 %
Keine Angabe	43	15.52 %

Tabelle 5: Auswertung Teilnehmer: Einkommenskategorie

Diese Durchmischung zeigt einen guten Durchschnitt und erlaubt bei der Analyse Vergleiche in Bezug auf das Einkommen. Auch die Befragten, die hier mit *Keine Angabe* geantwortet haben, sind in der nächsten Grafik berücksichtigt. Zwar ist weitere Zuordnung dann nicht möglich. Doch auch ihre Urteile gehören zum Gesamtbild.

Die Auswertung der Gegenüberstellung von Einkommenskategorie und den Beweggründen lässt zwei Antworten deutlich erkennen. Je geringer das monatliche Einkommen war, desto stärker galten die Kostenersparnisse durch Mieten eines Mikroapartments im Vergleich zu einer normalen grösseren Wohnung als wichtig. Immerhin war das für 81.25 % der Befragten mit einem Einkommen von weniger als CHF 4'500 der Fall, jedoch nur für 38.89 % der Personen mit einem Einkommen von CHF 10'001 bis 12'500. Das entspricht in etwa der Hälfte der 277 Befragten. In der Einkommenskategorie darüber waren es wiederum 45.10 %, also etwas mehr. Deutlich wird jedoch, dass für ca. 39 % der Befragten Kostenersparnis ein wichtiges Motiv war.

Starke Unterschiede waren auch bei der Frage der Nutzung des Mikroapartments als Zweitwohnung erkennbar. Anders als die Miethöhe hing diese Entscheidung umgekehrt proportional vom Einkommen ab. Je höher dieses war, desto eher konnte sich der Befragte ein Mikroapartment als Zweitwohnung vorstellen. Auch hier war die Gruppe mit einem Monatseinkommen von CHF 10'001 bis 12'500 an erster Stelle (72 %). Bei Befragten mit

einem Einkommen über diesem Wert wog dieses Motiv weniger schwer (47 %). Eine mögliche Erklärung dafür lautet, dass Personen, denen noch mehr Geld verfügbar ist, eher eine grössere Wohnung als Zweitwohnung mieten möchten.

Erstaunlicherweise war Lifestyle anscheinend kein Beweggrund dafür, in einem Mikroapartment leben zu wollen. Durchschnittlich nannten nur 13.9 % dies als Motiv. Daraus lässt sich schliessen, dass Mikroapartments keine Lifestyleprodukte sind, sondern letztlich nur eine Wohnform für preissensitive Personen. Womöglich ist diese Kategorie aber auch zu unspezifisch definiert, als dass die Befragten sie mit für sie sinnvoller Bedeutung füllen können.

Nur für ein Drittel aller Teilnehmer, und das ziemlich ähnlich ausgeprägt in allen Einkommensgruppen, käme ein Mikroapartment infrage, wenn das ihren Arbeitsweg und also ihre Pendelzeit verkürzte. Dies wiederum bestätigt die Wichtigkeit der Zentralität und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

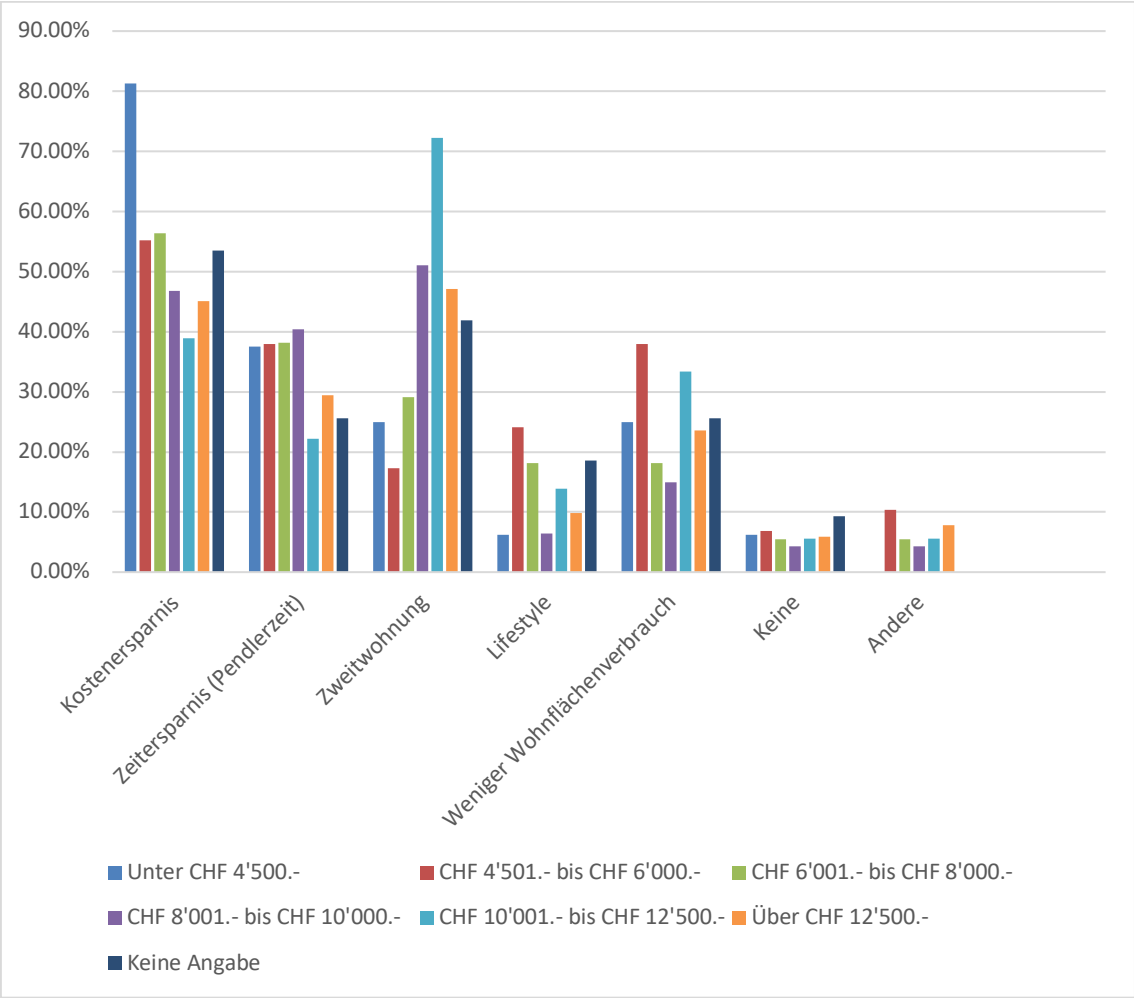

Abbildung 22: Auswertung der Beweggründe der Teilnehmer nach Einkommen

Hier konnten die Teilnehmer zudem eigene Antworten hinzufügen, die nun aufgelistet werden. Mehrfach wurde ein befristeter bzw. temporärer Aufenthalt aus beruflichen Gründen genannt. Ebenso wurde erwähnt, bei einem längeren Aufenthalt wirke ein Mikroapartment eher als ein Hotel wie ein Heim. Als weitere Beweggründe waren genannt: Ein Mikroapartment ist schnell aufgeräumt und geputzt, finanzielle Herausforderung, Übergangslösung eines Lebensabschnitts, Scheidung und Gesundheit.

Um diese Motive besser zuordnen zu können, wird nun die Zielgruppe identifiziert.

4.2.5 Identifikation Zielgruppe

Auf die bisherigen Analysen gestützt, soll nun eine Zielgruppe anhand der Frage identifiziert werden: *Könnten Sie sich vorstellen, in einem Mikroapartment zu leben?* Die Teilnehmer konnten unter drei Antworten wählen. *Ja, definitiv und länger als ein Jahr*; *Ja, aber nur wenige Monate bis maximal ein Jahr* und *Nein*. Die wichtigsten Zuordnungen werden nun erörtert.

In der folgenden Tabelle ist das Geschlecht der Befragten in Bezug auf ihre Antworten prozentual wiedergegeben. Diese Frage ist bereits in Kapitel 4.2.2 erörtert und wird nun nochmals zur Identifikation der Zielgruppe ausgewertet.

	Männlich (%)	**Weiblich (%)**
Ja, definitiv und länger als ein Jahr	15.5	18.3
Ja, aber nur wenige Monate bis max. ein Jahr	40.5	34.9
Nein	44.0	46.8

Tabelle 6: Auswertung Teilnehmer: Zielgruppe Geschlecht

Die Auswertung lässt eine deutliche Tendenz zwischen den Geschlechtern nicht erkennen. Etwas mehr Frauen konnten sich eher vorstellen, länger als ein Jahr in einem Mikroapartment zu leben, während das für bei etwas mehr Männern der Fall war, solange es maximal ein Jahr wäre. Eine Zuordnung in eine Zielgruppe über das Geschlecht ist daher nicht möglich.

In Tabelle 7 sind die Antworten auf diese Frage der Nationalität prozentual zugeordnet. Aufgrund der geringen Anzahl der Teilnehmer, die weder aus der Schweiz (CH) noch aus der EU bzw. dem Gebiet der EFTA stammten, sind ihre Antworten hier nicht berücksichtigt, da die fünf Teilnehmer das Bild verzerren würden.

	CH (%)	EU/EFTA (%)
Ja, definitiv und länger als ein Jahr	36.8	41.4
Ja, aber nur wenige Monate bis max. ein Jahr	17.3	16.1
Nein	45.9	42.5

Tabelle 7: Auswertung Teilnehmer: Zielgruppe Nationalität

Auch die Auswertung der Antworten in Bezug auf die Nationalität zeigt keine deutliche Tendenz. Generell schienen Schweizer Bürger weniger gern in einem Mikroapartment leben zu wollen als die EU-Bürger. Die Differenzen sind jedoch mit 3.4% bei *Nein* und 4.6% bei *Ja, definitiv und länger als ein Jahr* nur gering. Eine Zuordnung über die Nationalität als Zielgruppe ist daher auch nicht möglich.

Die Auswertung der Antworten auf die Frage in Bezug auf die Altersgruppen ergibt jedoch ein sehr klares Bild. Je jünger die Teilnehmer waren, desto mehr Ja-Stimmen gaben sie ab. In der gesamten Auswertung aller Kategorien sind hier die Unterschiede am deutlichsten. Die 18–30-Jährigen zeigten eine Einstellung, die diametral dem der Über-50-Jährigen entgegengesetztes Verhalten entspricht. So bejahten die Frage 85.7% der Teilnehmer in der jüngsten Alterskohorte, während das nur bei 38.5% der Über-50-Jährigen der Fall war. Auch dieses Ergebnis ist in der folgenden Abbildung visualisiert.

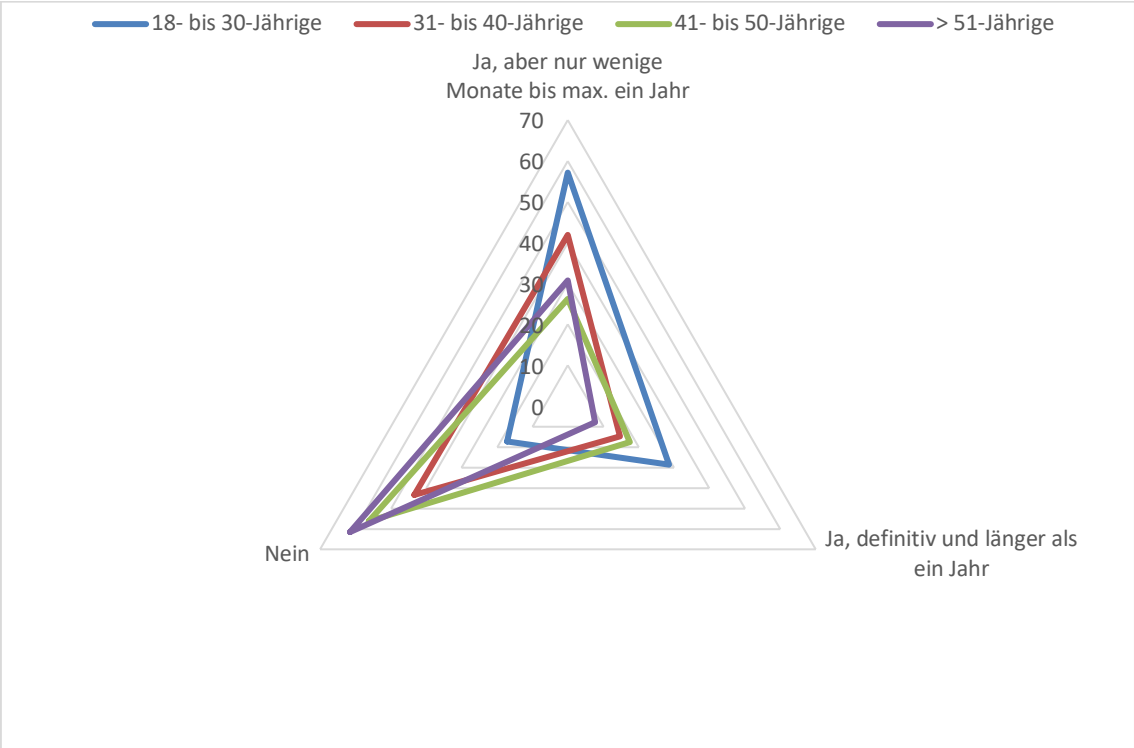

Abbildung 23: Auswertung Teilnehmer, Zielgruppe Altersgruppe

Die Zuordnung der Antworten der Zielgruppe zu ihrer beruflichen Situation zeigt, dass die Zustimmung bei Schülern und Studenten am höchsten ist. Sämtliche Befragten dieser Kohorte (100 %) konnten sich vorstellen, in einem Mikroapartment zu wohnen. Bei den arbeitslosen oder arbeitssuchenden Teilnehmern waren das noch 80 %. Vermutlich würden gerade letztere das aus finanziellen Gründen tun. Aus der Gruppe der Angestellten lehnten 46.6 % diese Wohnform ab. Das ist der höchste Wert. Unter den Selbstständigen konnten sich 59.5 % vorstellen, in einem Mikroapartment zu leben. Die Differenz zwischen den beiden letztgenannten Gruppen (6 %) ist zu gering, um eine definitive Aussage zu erlauben. Vorstellbar wäre aber vor allem bei den Selbstständigen hier das Motiv, das finanzielle Risiko einer hohen fixen Miete reduzieren zu wollen.

Wenn aus diesen Resultaten ein Rückschluss auf die Zielgruppe gezogen werden soll, dann lautet er, dass Mikroapartments Schülern und Studenten, Arbeitssuchenden und Selbstständigen als potentielle Wohnform gelten. Da jedoch auch einige Angestellte das nicht für sich ausgeschlossen haben, erlaubt die Zuordnung der Antworten zur beruflichen Situation keine genauere Bestimmung der Zielgruppe.

Angaben in %	Student/ Schüler	Angestellt	Selbstständig	Arbeitslos / arbeitsuchend
Ja, definitiv und länger als ein Jahr	57.1	39.3	35.7	60
Ja, aber nur wenige Monate bis max. ein Jahr	42.9	14.1	23.8	20
Nein	0	46.6	40.5	40

Tabelle 8: Auswertung Teilnehmer: Zielgruppe Berufliche Situation

In der nächsten Tabelle werden die gegenwärtig genutzten Wohnformen der Befragten in Bezug auf ihre Antworten miteinander verglichen. Es zeigt sich, dass die Teilnehmer, die zum Zeitpunkt der Erhebung in ihrem Wohneigentum lebten, sich weniger vorstellen konnten, je ein Mikroapartment zu bewohnen. Wird in dieser Gruppe zudem noch nach Stockwerkeigentum bzw. Einfamilienhaus differenziert, erscheinen auch innerhalb der Gruppe grosse Unterschiede. 71.4 % der Teilnehmer mit Stockwerkeigentum lehnten das ab, bei denen im Einfamilienhaus waren es nur 57.8 %. Sämtliche Befragte (100 %), die noch bei ihren Eltern wohnten, konnten sich vorstellen, in einem Mikroapartment zu leben. Diese Einstellung lässt sich sicherlich mit der ihnen bei ihren Eltern verfügbaren geringen Fläche in Kombination mit dem günstigeren Mietzins begründen.

Bezogen auf die Zielgruppe lässt sich festhalten, dass Mikroapartments eher eine Wohnform für Personen sind, die zum Zeitpunkt der Erhebung zur Miete wohnten, und weniger für Immobilienbesitzer. Dies hängt sicherlich mit der Bindung an Wohneigentum zusammen. Mieter sind flexibler und wechseln häufiger die Wohnung als Personen, die bereits in Wohneigentum leben.

Angaben in %	**Miet-wohnung**	**Stockwerk-eigentum**	**Bei den Eltern**	**EFH im Eigentum**	**EFH zur Miete**
Ja, definitiv und länger als ein Jahr	41.9	14.3	100	30.5	42.9
Ja, aber nur wenige Monate bis max. ein Jahr	17.2	14.3	0	16.7	14.3
Nein	40.9	71.4	0	52.8	42.8

Tabelle 9: Auswertung Teilnehmer: Zielgruppe Wohnform

Auch die Auswertung der Antworten auf die Frage in Bezug auf den Familienstand lässt Unterschiede erkennen. Singles und Personen in einer Partnerschaft konnten sich eher vorstellen, in einem Mikroapartment zu leben, als verheiratete, in eingetragener Partnerschaft lebende oder geschiedene Teilnehmer. Dies wird in der folgenden Abbildung deutlich. Vor allem in der Gruppe der Geschiedenen war die Zustimmung mit 37.5 % eher gering. Die Gruppe der Singles konnte sich laut dieser Auswertung am ehesten vorstellen, in einem Mikroapartment zu leben. 20 % von ihnen glaubten sogar, das länger als ein Jahr zu tun. Für die Definition der Zielgruppe lässt sich festhalten, dass Singles und Personen in einer Partnerschaft am ehesten hier berücksichtigt werden sollten. Dies hängt wohl auch damit zusammen, dass die maximale Wohnfläche von 30 m^2 so begrenzt ist, dass viele Menschen dort nur alleine wohnen möchten.

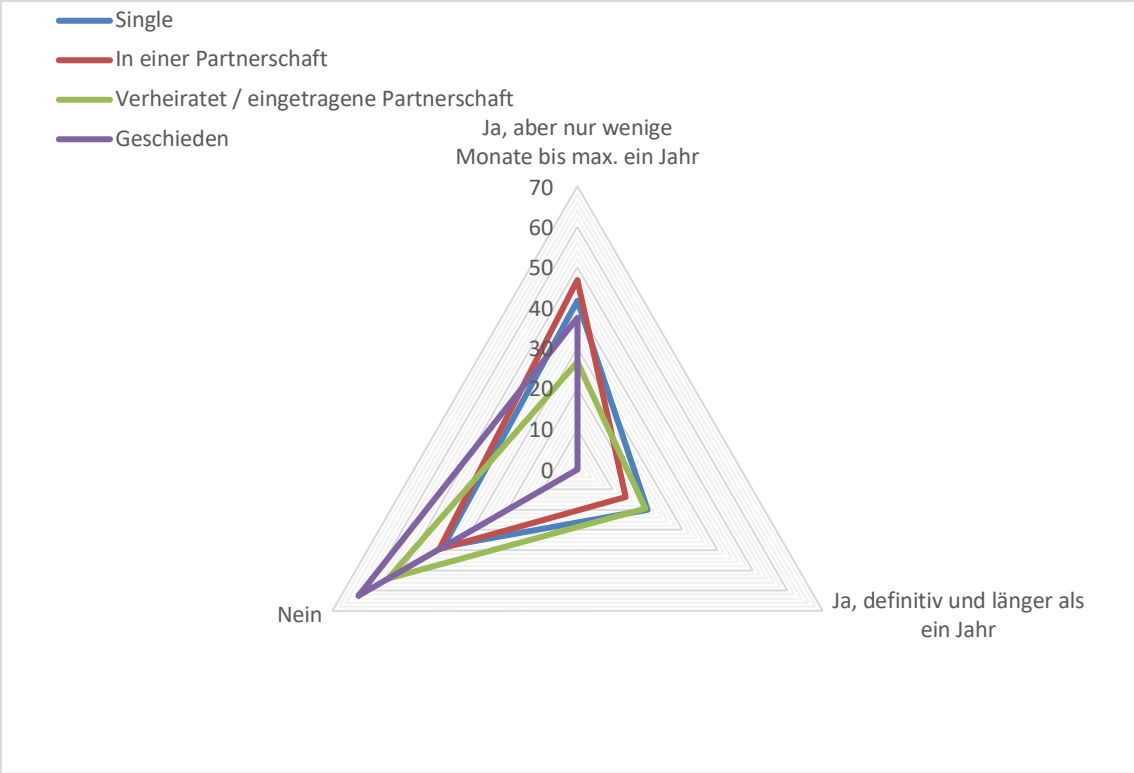

Abbildung 24: Auswertung Teilnehmer, Zielgruppe Familienstand

Nun werden die Antworten auf die Frage in Bezug auf die Einkommenskategorien unterschieden. Diese Auswertung bringt ein deutliches Bild. Je höher das Einkommen war, desto höher war auch der Anteil der Nein-Stimmen. Der höchste Anteil der Ja-Stimmen, unabhängig von der Dauer, wird in der Einkommensgruppe CHF 6‘001 – 8‘000 mit 72.7 % verzeichnet. Davon sind 49.1 % *nur wenige Monate bis maximal 1 Jahr* und 23.6 % *länger als ein Jahr Bereits*. In der nächst höheren Einkommensgruppe beträgt dieser Anteil nur noch 51.1 %, also 20 % weniger. Daraus lässt sich schliessen, dass die Zielgruppe eines Mikroapartments eher ein geringeres Einkommen zur Verfügung hat. Verdeutlicht wird dies in der nachfolgenden Abbildung.

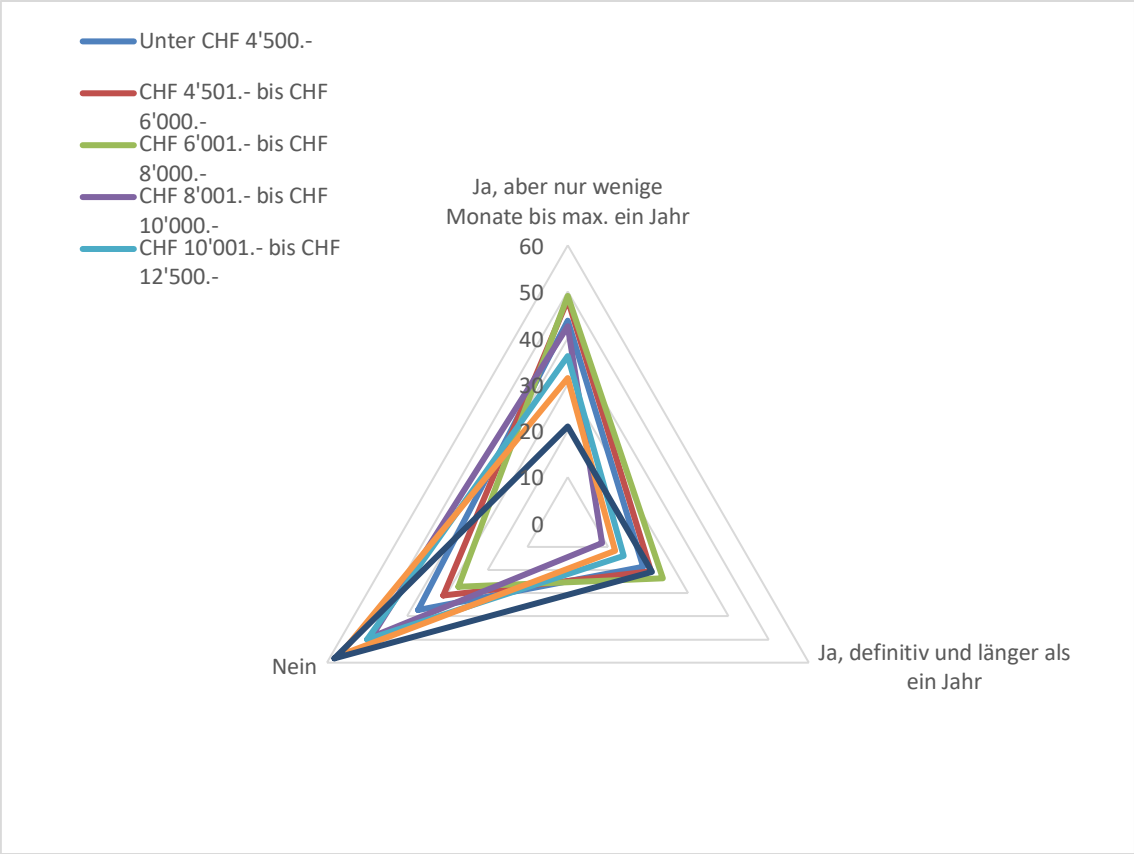

Abbildung 25: Auswertung Teilnehmer, Zielgruppe Lohngruppe

Zusammenfassend lassen sich die folgenden Kriterien aus der Umfrageanalyse filtern. Zur Zielgruppe für Mikroapartments gehören neben den preissensitiven Personen, die bewusst auf Wohnfläche verzichten, um Geld zu sparen, dafür aber zentral wohnen wollen, auch Personen, die dieses als Zweitwohnung nutzen möchten. Die Anbindung an den städtischen ÖPNV sind neben dem urbanen Umfeld und der zentralen Lage in der Stadt die wichtigsten Voraussetzungen. Auch würden vor allem Schüler und Studenten diese Wohnform nutzen. Also sollten die 18–30-Jährigen die wichtigste Zielgruppe sein. Dies zeigt auch die Umfrage, denn neben den genannten Voraussetzungen ist Bezahlbarkeit ein weiterer wichtiger Faktor. Zudem wird erkennbar, dass stärkere Bindungen einer Person, das gilt für Wohneigentum und ebenso für familiäre Bindungen, sie als weniger geeignet als Zielgruppe für Mikroapartments erscheinen lassen.

Keine andere der Untersuchungen der Kategorien auf Basis dieser Umfrage hat ein deutlicheres Bild einer Zielgruppe erkennen lassen. Das betrifft etwa das Geschlecht, die Herkunft oder die aktuelle Wohnlage. Ebenso wird deutlich, dass Personen mit höheren Einkommen ein Mikroapartment durchaus als Zweitwohnung nutzen würden, wenn sie dadurch ihre Pendelzeiten verringern können. Die Zielgruppe ist, wie bereits im Kapitel 2.1.1 erläutert, umfangreich, und man deckt somit ein grosses Zielpublikum ab.

Begründet wird dies dadurch, dass es kein enges Raster gibt oder Kategorien ausgeschlossen werden können.

Die Zuordnung der richtigen Zielgruppe hängt von der Zahlungsbereitschaft und den Erwartungen ab, die an Ausstattung, Lage, Design des Mikroapartments gestellt werden. Bei Entwicklung und Bau von Mikroapartments sollte die Analyse der Zielgruppe von Anfang an dazugehören, da die Anforderungen sehr unterschiedlich sein können (vgl. Ponnewitz, 2016, S. 191).

5. Vergleich Angebot- und Nachfrageseite

5.1 Handlungsempfehlungen

Durch hohe Mieten in den grossen Städten wie Zürich oder Genf und die zunehmende Wohnungsnot in den Stadtzentren wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen weiterhin schweizweit zunehmen. Mikroapartments können die Anforderungen von Alleinlebenden erfüllen und ihnen bezahlbaren Wohnraum bieten. Es ist die Zielgruppe von Anfang an bei der Projektentwicklung genau zu definieren, damit das Produkt angemessen konzipiert wird. Ein Projekterfolg hängt von vielen Faktoren ab.

Da Mikroapartments auf dem Schweizer Immobilienmarkt noch nicht etabliert sind und allenfalls ein frühes Stadium ihrer Entwicklung erkennbar ist, wird erst die nahe Zukunft zeigen, ob die geplanten Projekte Erfolg haben werden und ob sie die Wohnungsnot in den Stadtzentren reduzieren können. Mieter wollen auf vergleichsweise sehr kleiner Fläche den maximal möglichen Komfort geniessen können. Die zur Verfügung stehende Fläche muss optimal und effizient ausgenutzt werden. Die bereits bestehenden Anbieter von Mikroapartments in der Schweiz setzen dies in unterschiedlicher Form um.

Bei der Projektentwicklung von Mikroapartments sollte unbedingt den Anforderungen der potentiellen Mieter Rechnung getragen werden. Eine zentrale Lage in der Stadt und gute ÖPNV-Anbindung sind die Basis für den Projekterfolg und werden wahrscheinlich mit geringem Leerstand belohnt werden.

6. Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

Mikroapartments greifen Trendthemen wie Nachhaltigkeit, ökologischer Fussabdruck, verdichtetes Wohnen, Digitalisierung und Dichtestress auf und sind somit ein Abbild der heutigen Zeit. Den steigenden Bedarf in Bezug auf Flexibilität und Individualität in Zentrumsnähe können Mikroapartments stillen. Sie werden sicherlich ein Nischenprodukt bleiben und dennoch eine Wohnform der Zukunft sein. Andererseits werden sie vermutlich die klassische Einzimmerwohnung nicht ersetzen, da möbliertes Wohnen nicht der Vorstellung vieler Menschen entspricht (Löhle; Nussbaumer/2020).

Die prognostizierte Zunahme an Einpersonenhaushalten und der anhaltende Verdichtungsdruck in den Städten lässt vermuten, dass in der Zukunft mehr Projekte mit Mikroapartments errichtet werden. Die Beschleunigung von Prozessen in unserer Gesellschaft und die wachsende Zahl der digitalen Nomaden werden dieses Phänomen vielleicht weiterhin verstärken.

6.2 Diskussion

Während der Recherchen für diese Arbeit zeigte sich immer mehr, dass dieses Thema in der Schweiz noch sehr neu ist. Es gibt nur wenige realisierte Projekte, die es erlaubten, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen oder ihre Daten für die Analyse zu nutzen. Diese Situation wird sich in den nächsten Jahren vermutlich ändern, weil viele Mikroapartments gebaut werden.

Nur wenige Menschen hatten bisher Berührung mit dem Thema. Das liegt sicher auch an der bisher geringen Präsenz der Wohnform in der Schweiz. Gespräche im Bekannten- und Berufskreis ergaben, dass dieses Phänomen hauptsächlich mit Metropolen in Asien assoziiert wird. Dort haben Mikroapartments schon längst Fuss gefasst.

«Der Trend zu Tiny Houses und Micro Living wird aufgrund des Drucks in unseren Städten zunehmen. Doch er wird auch einen Tipping Point erhalten, an dem die tatsächlichen Vor- und Nachteile kritisch diskutiert werden. Es müssen gesetzliche Regelungen und neue Standards für diese neue Wohnform in Snackgrösse geschaffen werden. Immobilienentwickler werden immer stärker in die Pflicht genommen ‚gesündere' Optionen anzubieten.» (Horx, 09/2019, S. 39)

Hier lässt sich der Vorschlag von Ponnewitz und Kienzler nennen, das Immobilienprodukt *Mikroapartment* mit dem öffentlichen Sektor zu verbinden.

Steigende Einwohnerzahlen in Ballungszentren führen zu Wohnungsknappheit. Hier wäre die Bereitstellung von Mikroapartmentanlagen als Gegenmittel denkbar. Durchmischte Zielgruppen könnten so das Entstehen von staatlich geförderten Mehrgenerationenanlagen unterstützen (vgl. Ponnewitz, 2016, S. 205).

6.3 Ausblick

Dies Arbeit verschafft einen Überblick über das Thema von Mikroapartments in der Schweiz. Wegen der geringen Menge an Daten über realisierte Projekte liessen sich Nutzerdaten nicht erheben. Es wäre spannend zu sehen, ob die durchschnittliche Wohndauer, wie die Umfrage für die meisten Personen ergeben hat, tatsächlich ein Jahr nicht überschreitet oder ob Mikroapartments auch eine Wohnform für längere Zeit sind. Zudem wäre in Zukunft eine Umfrage über die Zufriedenheit der Bewohner von Mikroapartments interessant und vor allem hilfreich für Immobilieninvestoren.

Ebenso liesse sich das Verhältnis zwischen Wohnfläche und Mietpreis untersuchen. Auch das wäre für Immobilieninvestoren spannend, da die Ausstattung und Entwicklung von Mikroapartments höhere Investitionen verlangen als im Fall von normalen unmöblierten Wohnungen. Auch die eventuell entsprechend höhere Fluktuation der Mieter sollte hier berücksichtigt werden.

Kann der Einsatz von intelligenter Technik, also etwa verschiebbare Wände oder klappbare Module, das Wohngefühl verbessern und das Mikroapartment grösser wirken lassen? Hier wäre eine Analyse denkbar, ob und wie Mieter diese Funktionen regelmässig nutzen. Die hier durchgeführte Umfrage hat ergeben, dass smarte Technologie als weniger wichtig als die Lage des Objekts gilt. Diesbezüglich lässt sich erkennen, dass die einzelnen Anbieter unterschiedliche Lösungen implementiert haben.

Es wird das Mikroapartment als Wohnform in der Zukunft in der Schweiz sicherlich eine grössere Rolle spielen als zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit. Also werden auch Analysen und Befragungen von ehemaligen Mietern und derzeitigen Bewohnern ein spannendes Thema sein.

Literaturverzeichnis

Breit, Stefan; Gürtler, Detlef (2018): Microliving – Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institute

Bundesamt für Statistik BFS (2019): Haushaltsgrössen. Gefunden unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html

Bundesamt für Statistik BFS (2015a): Durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Gefunden unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html

Bundesamt für Statistik BFS (2012): Raum mit städtischen Charakter, 2012 Gefunden unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/kartengrundlagen/raeumliche-gliederungen.assetdetail.434655.html

Bundesamt für Statistik BFS (11/2017): Szenarien zur Entwicklung der Haushalte 2017-2045

Bundesamt für Statistik BFS (2015b): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015 – 2045

Bundesamt für Statistik BFS (2019b): Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner, 2017. Nach Migrationsstatus und Anzahl Person in m^2. Gefunden unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/migration-integration/integrationindikatoren/indikatoren/wohnflaeche-person.html

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (06/2019): Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen, Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte

Citypop (2020, 26. Mai): Wohnen neu denken. Gefunden unter: https://citypop.com/de/

Cushman & Wakefield (2019): Mikroapartments – ein neuer Stern am Immobilienmarkt

Credit Suisse (2017): Mieter gesucht. Schweizer Immobilienmarkt 2017. Exkurs Single Living. Allein zu Haus

Holert, Jeannin; Peskes, Markus (2019): Chancen und Risiken von seriellem und modularem Bauen am Beispiel des Segments Mikro-Apartments als neuen Trend der Immobilienwirtschaft

Horx-Strathern, Oona (09/2019): Homereport 2020. Frankfurt, Zukunftsinstitut

Hotze, Dagmar (2020, 25. Mai): Micro Apartments. Eine neue Wohnform entsteht. Gefunden unter: https://exporo.de/blog/micro-apartments-eine-neue-wohnform-entsteht/

Jegers, Alexandra (11/2017): Mikro-Apartments – weniger ist mehr. Gefunden unter: https://www.capital.de/%20immobilien/mikro-apartments-weniger-ist-mehr

Jones Lang Lasalle (03/2018): Micro-Living- Lösungsbringer für die Wohnungsknappheit? Gefunden unter: https://www.jll.ch/de/trends-and-insights/staedte/micro-living-loesungsbringer-fuer-die-wohnungsknappheit

Löhle, Marc; Nussbaumer Martin (01/2020): Mikroapartments: die smarte und flexible Wohnform der Zukunft. Gefunden unter: https://blog.hslu.ch/immobilienblog/2020/01/27/mikroapartments-die-smarte-und-flexible-wohnform-der-zukunft/

Management Circle (04/2017): Trends der Immobilienbranche. Mikro-Apartments. Wie zukunftsfähig ist diese Assetklasse?

Martel, Andrea (10/2018): Beim Prime Tower soll ein Wohnturm mit Mikroapartments entstehen. Gefunden unter: https://www.nzz.ch/zuerich/beim-prime-tower-soll-ein-wohnturm-mit-mikroapartments-entstehen-ld.1430959

Mosayebi (2020, 11.Juli) Vacancy – no vancy. Ein performatives Haus der Zukunft. Gefunden unter: https://mosayebi.arch.ethz.ch/forschung/

Movement (2020, 26.Mai): Movement – Die Wohnung, die sich per Knopfdruck verändert. Gefunden unter: https://move-ment.ch

Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments – Ein Leitfaden für eine Projektentwicklung

Savills Research Deutschland (09/2018): Analyse Temporäres Wohnen – eine Annäherung

Stadt Zürich (09/2014): Home alone – Einpersonenhaushalte in der Stadt Zürich. Gefunden unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2014-09-29_Home-alone_Einpersonenhaushalte-in-der-Stadt-Zuerich.html

Svit Schweiz (10/2019): Immobilia – Zukunftsmarkt Microliving

Walther, Michael (07/2019): Wohnung mit Dreh. Gefunden unter: https://ethz.ch/de/news-und-veranstaltungen/eth-news/news/2019/07/wohnung-mit-dreh.html

Wagonlits (2020, 11.Juli): Kleinstwohnungen für ausgesuchte Teilstrecken auf der Reise des Lebens. Gefunden unter: https://www.wagonlits.ch

Wüest und Partner (2020, 28.Mai): Geoinfo-2020-05-28

Zukunftsinstitut (2020, 25. Mai): Micro Housing: Trend oder gewachsene Notwendigkeit? Gefunden unter: https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/micro-housing-trend-oder-gewachsene-notwendigkeit/

Anhang

Anhang 1: Umfrage Blanko

Mikroapartments in der Schweiz

Beginn des Blocks: Standard Frageblock

Vielen Dank für Ihre Beteiligung an der Umfrage zum Thema "Mikroapartments in der Schweiz". Die Beantwortung der Fragen dauert ca. 5 Minuten. Alle Daten werden nur in anonymisierter Form für wissenschaftliche Zwecke verwendet und sind nicht auf eine Person zurückführbar.

Universität Zürich[UZH]

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

Ende des Blocks: Standard Frageblock

Beginn des Blocks: Block 1

1/23 Haben Sie schon einmal von dem Begriff und der Wohnform "Mikroapartment" gehört?

- ○ Ja (1)
- ○ Nein (2)

2/23 Was denken Sie, worum handelt es sich bei einem Mikroapartment?

- ○ Kleines unmöbliertes privates Zimmer. Nasszelle und Küche in Gemeinschaftsform (1)
- ○ Kleines möbliertest privates Zimmer. Nasszelle und Küche in Gemeinschaftsform (2)
- ○ Kleine unmöblierte Wohnung inkl. Nasszelle und Küche (3)
- ○ Kleine möblierte Wohnung inkl. Nasszelle und Küche (4)

3/23 Was denken Sie, wieviel m2 Wohnfläche hat man bei einem Mikroapartment in der Schweiz zur Verfügung?

	0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Geben Sie hier die geschätzte Wohnfläche an (1)	

4/23 Was versteht man eigentlich unter einem Mikroapartment?

Grundsätzlich spricht man von Wohnen auf kleiner Fläche. In der Schweiz bis 30 m2 Wohnfläche. In dieser Wohnfläche ist alles Notwendige wie Schlafen, Küche und Bad enthalten. Dabei ist das Mikroapartment vollmöbliert, besitzt TV und Internet und ist löffelfertig eingerichtet und wird als Mietwohnung angeboten.

(Löffelfertig = Das Mikroapartment ist voll ausgestattet, sodass man direkt einziehen kann)

Bei einem Mikroapartment handelt es sich nicht um ein "Serviced Apartment". Es werden keine zusätzlichen Dienstleistungen angeboten.

Quelle: Grundriss Noba group

5/23 Sind Sie bereits einmal in einem Mikroapartment gewesen?

- ○ Ja, aber nur zu Besuch (1)
- ○ Ja, ich lebe in einem (2)
- ○ Nein, aber ich würde gerne (3)
- ○ Nein, kein Interesse (4)

6/23 Könnten Sie sich vorstellen in einem Mikroapartment zu leben?

- ○ Ja, definitiv und länger als ein Jahr (1)
- ○ Ja, aber nur wenige Monate bis max. ein Jahr (2)
- ○ Nein (3)

7/23 Wie wahrscheinlich ist es auf einer Skala von 0 – 10, dass Sie in Zukunft in einem Mikroapartment wohnen werden?

- ○ 0 (0)
- ○ 1 (1)
- ○ 2 (2)
- ○ 3 (3)
- ○ 4 (4)
- ○ 5 (5)
- ○ 6 (6)
- ○ 7 (7)
- ○ 8 (8)
- ○ 9 (9)
- ○ 10 (10)

8/23 Mit wieviel Personen könnten Sie sich vorstellen in einem Mikroapartment zu leben?

- ○ Ich kann es mir nicht vorstellen (1)
- ○ Alleine (2)
- ○ Zu zweit (3)
- ○ Mehr als zwei Personen (4)

9/23 Wie wichtig wären/sind Ihnen folgende Anforderungen an Ihr Mikroapartment?

	sehr wichtig (1)	weniger wichtig (2)	nicht wichtig (3)
Flexibilität (1)	○	○	○
Zentralität im Stadtkontext (2)	○	○	○
ÖV-Anbindung (3)	○	○	○
Design (4)	○	○	○
kurze Kündigungsfrist (5)	○	○	○
smarte Technologie (6)	○	○	○
Barrierefrei (7)	○	○	○
Bezahlbarkeit (8)	○	○	○
Urbanes Umfeld mit gastronomischen und kulturellen Angeboten (9)	○	○	○

10/23 Welche Beweggründe könnten Sie dazu bringen in einem Mikroapartment zu leben? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Kostenersparnis (1)
- ☐ Zeitersparnis aufgrund langer Pendlerzeit (2)
- ☐ Zweitwohnung (3)
- ☐ Lifestyle (4)
- ☐ Weniger Wohnflächenverbrauch (Ökologischer Fussabdruck) (7)
- ☐ Keine (5)
- ☐ Andere (6) _____

11/23 Zur Abschätzung der Aussagekraft der Umfrage ist es wichtig, zusätzlich einige demografische Daten zu erheben. Alle Daten werden nur in anonymisierter Form verwendet und sind nicht auf eine Person zurückführbar. Vielen Dank für die Offenheit und das Vertrauen.

12/23 In welcher Wohnform leben Sie zurzeit?

- ○ Mietwohnung (1)
- ○ Stockwerkeigentum (2)
- ○ Einfamilienhaus zur Miete (3)
- ○ Einfamilienhaus im Eigentum (4)
- ○ Bei den Eltern (5)
- ○ Keine Angabe (6)

13/23 Wieviel m2 Wohnfläche steht Ihnen zurzeit zur Verfügung? (Wenn Sie noch bei Ihren Eltern leben, geben Sie bitte die Grösse der gesamten Wohnung / Hauses an.)

_____

14/23 Wieviel Zimmer besitzt Ihre jetzige Wohnung bzw. Haus?

- ○ Studio, 1.5-Zimmer-Wohung (1)
- ○ 2.5-Zimmer-Wohnung (2)
- ○ 3.5-Zimmer-Wohnung (3)
- ○ 4.5-Zimmer-Wohnung (4)
- ○ 5.5-Zimmer-Wohnung (5)
- ○ 6.5-Zimmer-Wohnung oder mehr (6)
- ○ Keine Angabe (7)

15/23 Anzahl Personen im jetzigen Haushalt

- ○ Alleine (1)
- ○ Mit einer weiteren Person (2)
- ○ Mit zwei weiteren Personen (3)
- ○ Mit drei weiteren Personen (4)
- ○ Mit mehr als drei weiteren Personen (5)
- ○ Keine Angabe (6)

16/23 Wieviele Personen davon sind Kinder?

- ○ 0 (1)
- ○ 1 (2)
- ○ 2 (3)
- ○ 3 (4)
- ○ > 3 (5)
- ○ Keine Angabe (6)

17/23 Geschlecht

- ○ Weiblich (1)
- ○ Männlich (2)

18/23 Familienstand

- ○ Single (1)
- ○ In einer Partnerschaft (2)
- ○ Verheiratet / eingetragene Partnerschaft (3)
- ○ Geschieden (4)
- ○ Verwitwet (5)
- ○ Keine Angabe (6)

19/23 In welcher Altersgruppe befinden Sie sich?

- ○ 18- bis 30-Jährige (1)
- ○ 31- bis 40-Jährige (2)
- ○ 41- bis 50-Jährige (3)
- ○ 51- bis 60-Jährige (4)
- ○ 61- bis 70-Jährige (5)
- ○ > 70-Jährige (6)
- ○ Keine Angabe (7)

20/23 Nationalität

- ○ CH (1)
- ○ EU/EFTA (2)
- ○ Weitere (3)
- ○ Keine Angabe (4)

21/23 PLZ Wohnort (wichtig für Zuordnung in Stadt, Agglomeration und Land)

_____

22/23 Berufliche Situation

- ○ Student/Schüler (1)
- ○ Angestellt (2)
- ○ Selbstständig (3)
- ○ Arbeitslos / arbeitsuchend (4)
- ○ Weitere (5)
- ○ Keine Angabe (6)

23/23 Über wieviel Einkommen verfügen Sie pro Monat? (Brutto = ohne Abzug inkl. Anteil 13. Monatslohn und Bonus)

- ○ Unter CHF 4'500.- (1)
- ○ CHF 4'501.- bis CHF 6'000.- (2)
- ○ CHF 6'001.- bis CHF 8'000.- (3)
- ○ CHF 8'001.- bis CHF 10'000.- (4)
- ○ CHF 10'001.- bis CHF 12'500.- (5)
- ○ Über CHF 12'500.- (6)
- ○ Keine Angabe (7)

Ende des Blocks: Block 1

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Mikroapartments in der Schweiz. Eine Untersuchung der Angebots- und Nachfrageseite“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.
Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 31.08.2020

_____

[Unterschrift]