



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

„Clusterwohnungen“ – Herausforderungen und Perspektiven

Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte

Verfasser: Jürg Grossenbacher
juerg_g@bluewin.ch

Eingereicht bei: Alice Hollenstein

Abgabedatum: 17.08.2015

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VIII
Executive Summary.....	IX
1 Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Begriffsdefinitionen	1
1.3 Zielsetzung	2
1.4 Abgrenzung des Themas	2
1.5 Vorgehen, Methodik.....	3
2 Theoretische Grundlagen und Stand der Forschung.....	4
2.1 Strukturanalyse des Wohnungsbestandes.....	4
2.1.1 Wohnungsbestand nach Eigentum.....	4
2.1.2 Wohnungsbestand nach Zimmerzahl.....	5
2.1.3 Wohnungsbestand nach Wohnflächenverbrauch pro Person.....	5
2.1.4 Wohnungsbestand nach Haushaltsformen	6
2.1.5 Wohnungsbestand nach Haushaltstypen.....	6
2.2 Von der klassischen Wohngemeinschaft zur Clusterwohnung	7
2.2.1 Die Entstehung der ersten Wohngemeinschaften	7
2.2.2 Der Wandel der klassischen Wohngemeinschaften im Laufe der Zeit.....	7
2.2.3 Die Clusterwohnung als Weiterentwicklung der klassischen Wohngemeinschaft	8
2.3 Stand der Forschung.....	9
2.3.1 Masterthesis „Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren?“	9
2.3.2 Begleitstudie über das Kraftwerk1 Heizenholz in Zürich Höngg.....	11
2.3.3 Studien zur „Sharing Economy“	12
2.3.4 Fazit Stand der Forschung	14
3 Theoretische Begründung, Hypothesen und Forschungsfragen	14
3.1 Theoriebildung	14
3.2 Hypothesen.....	16
3.3 Forschungsfragen	17

4	Empirische Untersuchung.....	18
4.1	Wahl der Erhebungsmethode	18
4.2	Vorbemerkung zu der Erhebungsmethode.....	19
4.3	Umfrage mit Bewohnern von Clusterwohnungen.....	20
4.3.1	Aufbau des standardisierten Fragebogens	20
4.3.2	Auswahl der Befragten	20
4.3.3	Vorbereitung und Durchführung der Umfrage	21
4.3.4	Methodik der Datenauswertung.....	21
4.3.5	Ergebnisse der Bewohnerumfrage	23
4.3.5.1	Einleitende Fragen.....	23
4.3.5.2	Fragen zu den privat genutzten Bereichen	26
4.3.5.3	Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen	29
4.3.5.4	Fragen zur Clusterwohnung insgesamt und zum Zusammenleben.....	33
4.3.5.5	Zusammensetzung des Rücklaufs.....	36
4.3.6	Prüfung der Hypothesen	39
4.3.6.1	Hypothese I – Durch die gemeinschaftliche Nutzung der Wohn-, Ess- und Küchenbereiche liegt der Wohnflächen- verbrauch pro Bewohner bei Clusterwohnungen deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt.	39
4.3.6.2	Hypothese II – Die Bereitschaft der Bewohner, für mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung der Räume eine höhere Monatsmiete zu bezahlen, ist signifikant höher, wenn dies lediglich die privat genutzten Bereiche betrifft.....	40
4.3.6.3	Prüfung Hypothese III – Die Wohnfläche der gemeinschaftlich genutzten Bereiche wird von jedem zweiten Bewohner als zu gross beurteilt.	41
4.4	Experteninterviews mit Eigentümern/Bauträgern von Clusterwohnungen.....	44
4.4.1	Aufbau des Interviewleitfadens	44
4.4.2	Auswahl der Experten.....	45
4.4.3	Vorbereitung und Durchführung der Experteninterviews	46
4.4.4	Transkriptionsregeln	46
4.4.5	Methodik der Datenauswertung.....	47

4.4.6 Beantwortung der Forschungsfragen	49
4.4.6.1 Beantwortung der Forschungsfrage I – Welche Herausforderungen stellen sich Eigentümern bei der Entwicklung und Realisation von Clusterwohnungen?	49
4.4.6.2 Beantwortung der Forschungsfrage II – Inwiefern unterscheiden sich Clusterwohnungen in der Vermarktung und Bewirtschaftung von konventionellen Mietwohnungen?	50
4.4.6.3 Beantwortung der Forschungsfrage III – Wie wird der wirtschaftliche Erfolg von Clusterwohnungen, gemessen an der Brutto- und Nettorendite, im Vergleich zu konventionellen 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen beurteilt?.....	54
4.4.6.4 Beantwortung der Forschungsfrage IV – Welche Perspektiven werden Clusterwohnungen in der Schweiz eingeräumt?.....	54
5 Schlussbetrachtung	56
5.1 Fazit.....	56
5.1.1 Fazit zu den gestellten Hypothesen	56
5.1.2 Fazit zu den gestellten Forschungsfragen	57
5.2 Diskussion	58
5.3 Ausblick	59
Literaturverzeichnis.....	61
Zeitschriftenartikel.....	63
Anhang	64

Abkürzungsverzeichnis

Anm. d. Verf.	Anmerkung des Verfassers
Anz.	Anzahl
AMAG	Automobil- und Motoren AG
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
CUREM	Center for Urban & Real Estate Management
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
GDI	Gottlieb Duttweiler Institute
GF	Geschossfläche nach SIA 416
GESEWO	Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen
HFS	Höhere Fachschule im Sozialbereich
HNF	Hauptnutzfläche nach SIA 416
Hrsg.	Herausgeber
HWZ	Hochschule für Wirtschaft Zürich
MAS	Master of Advanced Studies
mind.	mindestens
n	Anzahl Umfrageteilnehmer
p	Angaben sind geschätzt (hochgestelltes p)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SPSS	Superior Performing Software System
TEC21	Schweizer Bauzeitung
UZH	Universität Zürich
WG	Wohngemeinschaft
ZGB	Zivilgesetzbuch

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnungsbestand 2013, in %	5
Abb. 2: Anzahl der neu erstellten Wohnungen 2013 nach Anzahl Zimmer, in 1'000.....	5
Abb. 3: Hitparade der Tauschobjekte, GDI 2013, S. 18–19.....	13
Abb. 4: Boxplots der Nettomonatsmieten pro Bewohner und pro m ² HNF und Jahr in CHF	25
Abb. 5: Durchschnittliche Grösse der privat genutzten Bereiche nach Gebäude, in m ² HNF	26
Abb. 6: Beurteilung der privat genutzten Bereiche	27
Abb. 7: Eigenschaften der privat genutzten Bereiche und die Bereitschaft, auf eine zu verzichten.....	28
Abb. 8: Bereitschaft, für eine zusätzliche Eigenschaft der privat genutzten Bereiche eine höhere Monatsmiete zu bezahlen.....	28
Abb. 9: Zufriedenheit mit den privat genutzten Bereichen	29
Abb. 10: Durchschnittliche Grösse der gemeinschaftlich genutzten Bereiche pro Teilnehmer und Gebäude, in m ² HNF	30
Abb. 11: Beurteilung der gemeinschaftlich genutzten Flächen.....	30
Abb. 12: Eigenschaften der gemeinschaftlich genutzten Bereiche und die Bereit- schaft, auf eine zu verzichten	31
Abb. 13: Bereitschaft, für eine zusätzliche Eigenschaft der gemeinschaftlich genutz- ten Bereiche eine höhere Monatsmiete zu bezahlen.....	32
Abb. 14: Zufriedenheit mit den gemeinschaftlich genutzten Bereichen	32
Abb. 15: Beurteilung des Flächenverhältnisses von gemeinschaftlich und privat genutzten Bereichen, nach Gebäude.....	33
Abb. 16: Beurteilung des Flächenverhältnisses von gemeinschaftlich genutzten Bereichen und Anzahl Mitbewohner	33
Abb. 17: Einfluss von eigenem „Bad/Dusche mit WC“, eigener Teeküche auf das Zusammenleben.....	35
Abb. 18: Zufriedenheit mit der Clusterwohnung insgesamt.....	36
Abb. 19: Rücklauf der Befragung, absolute Anteile nach Geschlecht und Familien- stand.....	36
Abb. 20: Höchste abgeschlossene Ausbildung und berufliche Situation der Teilnehmer.....	37

Abb. 21: Altersverteilung der Teilnehmer nach Gebäude	37
Abb. 22: Boxplot zur politischen Einordnung der Teilnehmer	38
Abb. 23: Monatliches Bruttoeinkommen der Teilnehmer	38
Abb. 24: Wohnflächenverbrauch pro Bewohner und Gebäude.....	39
Abb. 25: Die Grösse der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche, kategorisiert nach deren Beurteilung durch die Bewohner	42
Abb. 26: Die Grösse der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche pro Bewohner, kategorisiert nach der Beurteilung der gemeinschaftlich genutzten Wohn- fläche	42
Abb. 27: Verhältniszahl der gemeinschaftlich genutzten zur privat genutzten Wohnfläche pro Bewohner, kategorisiert nach der Beurteilung der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche	43

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht realisierter Gebäude mit Clusterwohnungen, Stand 1. Mai 2015.	3
Tab. 2: Ertragspotenziale von Clusterwohnungen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen, vgl. Baumann et al. 2012, S. 65–71	10
Tab. 3: Übersicht über die Auswahl der Befragten	20
Tab. 4: Übersicht der Umfrage-Rücklaufquote und Anzahl Teilnehmer pro Gebäude	21
Tab. 5: Unregelmässigkeiten bei den Antworten auf einzelne Fragen der Umfrage.....	22
Tab. 6: Erfassung nicht korrekter Antworten in der Umfrage.....	22
Tab. 7: Beweggründe für den Einzug in eine Clusterwohnung; in eine klassische Wohngemeinschaft vgl. Steiner/Camenisch 1997, S. 59	24
Tab. 8: Anzahl der Mitbewohner und Zufriedenheit der Teilnehmer mit der Anzahl Mitbewohner	29
Tab. 9: Bereiche mit Konfliktpotenzial in einer Clusterwohnung.....	34
Tab. 10: Bereitschaft der Bewohner, für Anpassungen an der Mietsache eine höhere resp. tiefere Monatsmiete zu bezahlen, nach Bereichen	41
Tab. 11: Erhobene Variablen mit Experteninterviews	44
Tab. 12: Übersicht der angefragten Eigentümer/Bauträger und der Zusagen für die Experteninterviews.....	45
Tab. 13: Übersicht der geführten und verwertbaren Experteninterviews.....	47

Executive Summary

In einer empirischen Untersuchung wurde der Leitfrage nachgegangen, welche Herausforderungen und Perspektiven Clusterwohnungen als Wohnform aufgrund erster Erfahrungswerte mit realisierten und bezogenen Einheiten bieten. Untersucht wurde dabei die Sichtweise der Bewohner und der Eigentümer/Bauträger von Clusterwohnungen in der Deutschschweiz.

Die Bewohner, welche an der standardisierten Umfrage teilgenommen haben, beurteilen die Clusterwohnungen insgesamt mit einer hohen Zufriedenheit. Einzig die Dimension der gemeinschaftlich genutzten Bereiche wurde von rund jedem zweiten Bewohner als zu gross empfunden. Beim Flächenverhältnis zwischen den privaten und den gemeinschaftlich genutzten Bereichen liegt denn auch das grösste Optimierungspotenzial. Jeder dritte Bewohner teilt auch die privaten Bereiche mit mind. einer Person, was zu einer deutlichen Unterschreitung des schweizerischen Durchschnittswerts von 49,0 m² Hauptnutzfläche pro Person beim Wohnflächenverbrauch führt.

Die Bereitschaft, für mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung eine höhere Monatsmiete zu bezahlen, ist in den privat und den gemeinschaftlich genutzten Bereichen gleich ausgeprägt, trotz unterschiedlicher Verfügungsrechte der Bewohner.

Das Einhalten von behördlichen Auflagen in der Planung und Realisation sowie die Vermarktung von Clusterwohnungen stellen die grössten Herausforderungen aus Sicht der Eigentümer/Bauträger dar. Die Vermarktung von Clusterwohnungen erfordert neue Prozesse. Es müssen Plattformen von den Immobilienverwaltungen angeboten und Vermittlungsfunktionen übernommen werden, damit sich die Leute kennenlernen können, bevor sie eine Clusterwohnung mieten.

Die Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich hat dazu beigetragen, das „Wohnexperiment“ Clusterwohnung voranzutreiben und zu realisieren. Eine innerstädtische Lage bildet zusammen mit angepassten Vermarktungsprozessen die Grundvoraussetzung für den Projekterfolg.

Das Zielpublikum, welches bereit ist, in einer Clusterwohnung zu wohnen, ist begrenzt vorhanden. Die Wohnform der Clusterwohnung wird, trotz den im Vergleich zu konventionellen Wohngemeinschaften grösseren privat nutzbaren Bereichen, bewusst von Leuten gewählt, die nicht alleine wohnen wollen. Das grösste Potenzial wird bei der 68er-Generation, bei älteren Menschen und bei Familien erkannt.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Um die Jahrtausendwende tauchte der Begriff der „Cluster-/Satellitenwohnung“ erstmals in der Schweizer Medienlandschaft auf. Der neue Wohnungstypus wurde als Weiterentwicklung der „klassischen Wohngemeinschaft (WG)“ angepriesen, welcher den Spagat zwischen Privatsphäre und Gemeinschaftsgefühl schaffen soll.¹

Obwohl den individuell nutzbaren Bereichen der Bewohner mehr Platz eingeräumt wird, sollen durch das gemeinschaftliche Nutzen des Wohn-, Ess- und Küchenbereichs Einsparungen beim Flächenverbrauch pro Person erzielbar sein.² In einer Zeit, wo die Siedlungsverdichtung nach Innen unbestritten ist und Teilen statt Besitzen im Trend liegt, trifft der neue Wohnungstyp den Zeitgeist.

1.2 Begriffsdefinitionen

Im Folgenden werden wichtige Begriffe präzisiert. Zur besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Abschlussarbeit jeweils nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen männlichen und weiblichen Geschlechts gleichermassen gemeint.

Konventionelle Mietwohnungen/konventionelle Kleinwohnungen:

Konventionelle Mietwohnungen/konventionelle Kleinwohnungen enthalten alle Wohnfunktionen (Schlafen, Wohnen, Kochen, Bad) innerhalb der Wohnung. Die Gesamtheit der Räume bildet eine bauliche Einheit mit eigenem Zugang. Der Mieter verfügt alleine über sämtliche Bereiche der Wohnung.

Klassische Wohngemeinschaft (WG):

In einer klassischen Wohngemeinschaft (WG) leben mehrere unabhängige und meist nicht verwandte Personen zusammen. Jeder Bewohner verfügt über einen privat nutzbaren Bereich, meistens ein Zimmer. Die sanitären Einrichtungen, die Küche sowie der Ess- und Wohnraum gehören zum gemeinschaftlich genutzten Bereich, welchen sich die Bewohner teilen. Oft werden konventionelle Mietwohnungen für das Bilden einer klassischen Wohngemeinschaft genutzt.

¹ vgl. Dagmar 2012, S. 24

² vgl. Hofer 2011, S. 30

Cluster-/Satellitenwohnung:

Der Begriff „Clusterwohnung“ stammt von engl. cluster = Ballung, Bündel, Gruppe, Haufen. Mehrere privat genutzte Bereiche gruppieren sich um gemeinschaftlich genutzte Bereiche. Die Gesamtheit der Räume bildet eine bauliche Einheit mit eigenem Zugang.

Die Zugänge zu den privat genutzten Bereichen erfolgen innerhalb der baulichen Einheit über die gemeinschaftlich genutzten Bereiche. Im Gegensatz zu klassischen Wohngemeinschaften (WGs) werden die privat genutzten Bereiche mit minimalen Sanitär- und je nach Konzept auch mit Kücheninstallationen (sogenannten Teeküchen) ausgestattet. Die Küche sowie der Ess- und Wohnraum gehören wiederum zum gemeinschaftlich genutzten Bereich, welchen sich die Bewohner teilen. In der Literatur ist auch der Begriff „Satellitenwohnung“ anzutreffen, welcher synonym verwendet wird.³ Zur besseren Lesbarkeit wird nachfolgend nur der Begriff „Clusterwohnung“ verwendet.

1.3 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, anhand einer empirischen Untersuchung von realisierten Gebäuden mit Clusterwohnungen in der Deutschschweiz zu ermitteln, wo für Bewohner und Eigentümer/Bauträger die Herausforderungen und Perspektiven von Clusterwohnungen liegen. Durch die systematische Verdichtung der Erkenntnisse schafft die vorliegende Abschlussarbeit Grundlagen für die Planung und Vorbereitung von zukünftig ähnlich gelagerten Projekten.

1.4 Abgrenzung des Themas

Das Deskresearch nach realisierten Gebäuden mit Clusterwohnungen sowie die Anfragen beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz⁴ und Zürich⁵, beim ETH-Wohnforum und bei sämtlichen Planungsämtern der Deutschschweizer Kantonshauptstädte führten zu der in der Tabelle 1 auf der nachfolgenden Seite dargestellten Übersicht, Stand 1. Mai 2015.

³ vgl. Gindely 2012, S. 30; vgl. Glanzmann 2015, S. 26–30

⁴ Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz.

⁵ Mit rund 60'000 Wohnungen ist der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich der grösste der neun Verbände in der Schweiz.

Adresse	Clusterwohnungen	Bewohner	Bezug	Eigentümer/Bauträger
Heizenholz, Regensdorferstrasse 190, 8049 Zürich	2	16 ^P	2012	Genossenschaft "Kraftwerk1"
Hunziker-Areal, Dialogweg 6, 8050 Zürich	11	96	2014/15	Genossenschaft "Mehr als Wohnen"
Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich	3	27 ^P	2014	Genossenschaft „Kalkbreite“
Kanzleistrasse 50, 8405 Winterthur-Seen	1	13	2010	Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO)
Neufrankengasse 18, 8004 Zürich	2	10	2014/15	Private Eigentümer
St. Pauli, Langstrasse 134, 8004 Zürich	1	4	2011	Private Eigentümer
Total Clusterwohnungen/Total Bewohner	20	166 ^P	. .	

Tab. 1: Übersicht realisierter Gebäude mit Clusterwohnungen, Stand 1. Mai 2015.

Die vorliegende Arbeit nimmt Bezug auf die dem Verfasser bekannten und realisierten Gebäude mit Clusterwohnungen in der Deutschschweiz gemäss Tabelle 1. Auf ein vertieftes Research in der Westschweiz und im Tessin wurde aufgrund der zur Verfügung stehenden Zeit sowie aus sprachlichen Gründen verzichtet. Dem Verfasser lagen bis am 1. Mai 2015 keine Hinweise über realisierte Gebäude mit Clusterwohnungen in diesen Regionen vor.

Neben der geografischen Beschränkung werden in der Arbeit auch keine Gebäude mit Clusterwohnungen berücksichtigt, welche sich in der Entwicklungsphase befinden. In den Städten Basel, Bern, Genf, Opfikon und Zürich befinden sich mehrere Projekte in der Entwicklungsphase, was zukünftig auf eine weitere Verbreitung von Clusterwohnungen hindeutet.

1.5 Vorgehen, Methodik

Die vorliegende Abschlussarbeit gliedert sich in fünf Hauptkapitel. Neben der Ausgangslage, Abgrenzung und Zielsetzung wurden im einleitenden Kapitel 1, die für das Verständnis der Arbeit wichtigen Begriffe definiert.

Das Kapitel 2 bildet die theoretischen Grundlagen der Abschlussarbeit und Einstieg in das Thema der Clusterwohnungen. Dabei wird anhand statistischer Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS) auf den Wohnungsbestand der Schweiz eingegangen. Die Ent-

stehungsgeschichte von klassischen Wohngemeinschaften und deren Weiterentwicklung zu Clusterwohnungen sowie der Stand der Forschung werden ebenfalls in diesem Kapitel thematisiert.

Auf der Theoriebildung aufbauend, werden im folgenden Kapitel 3 die Hypothesen und die Forschungsfragen vorgestellt.

In Kapitel 4 wird die empirische Untersuchung erörtert. Zur Klärung der Hypothesen und Beantwortung der Forschungsfragen wurden unterschiedliche Forschungsansätze gewählt, welche eingangs begründet werden. Zur Klärung der Hypothesen wurde eine schriftliche Befragung mit den Bewohnern von Clusterwohnungen vorgenommen. Experteninterviews mit Eigentümern/Bauträgern von Clusterwohnungen dienen zur Klärung der Forschungsfragen. Der Aufbau und die Durchführung der Datenerhebung sowie die Ergebnispräsentation und die Klärung der Hypothesen resp. Beantwortung der Forschungsfragen folgen in den entsprechenden Unterkapiteln.

In der Schlussbetrachtung im Kapitel 5 werden die wichtigsten Erkenntnisse in einem Fazit zusammengefasst und es wird ein Ausblick gegeben.

2 Theoretische Grundlagen und Stand der Forschung

Nachfolgend wird der Wohnungsbestand der Schweiz anhand statistischer Daten des Bundesamtes für Statistik beschrieben. Die Entstehungsgeschichte der klassischen Wohngemeinschaft als Wohnform und deren Weiterentwicklung bis hin zur Clusterwohnung wird in einem nächsten Schritt dargelegt. Ein Überblick über den Stand der Forschung zum Thema Clusterwohnungen und Sharing Economy in der Schweiz schliessen das Hauptkapitel ab.

2.1 Strukturanalyse des Wohnungsbestandes

2.1.1 Wohnungsbestand nach Eigentum

Ende 2013 zählte die Schweiz rund 3,4 Millionen Haushalte, davon befanden sich 2,1 Millionen in Mietwohnungen und 1,3 Millionen in einer eigenen Wohnung. Dies entspricht einer Wohneigentumsquote von 37,5 %.⁶ Die Wohneigentumsquote ist seit 1970 kontinuierlich angestiegen (1970: 28,5 %; 1980: 30,1 %; 1990: 31,3 %; 2000: 34,6 %). Dabei hat die Anzahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum zwischen dem Jahr 2000 und 2012 mit + 65 % auf 391'821 Einheiten am stärksten zugenommen. Mit 910'123

⁶ vgl. BFS 2015a, S. 21

Einheiten bilden jedoch Haushalte, deren Personen das Haus gehört in dem sich ihre Wohnung befindet, nach wie vor die Mehrheit der Eigentümerwohnungen.⁷

2.1.2 Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

Von den total 4'234'906 existierenden Wohnungen Ende 2013 machten die 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen rund 55 % des Wohnungsbestandes aus; 25 % waren Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern und 20 % waren Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern. An diesem in der Abbildung 1 dargestellten Verhältnis hat sich seit 1970 kaum etwas verändert.⁸

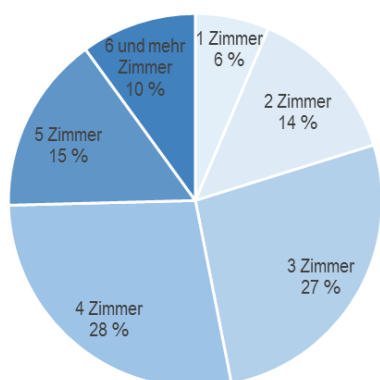


Abb. 1: Wohnungsbestand 2013, in %⁹

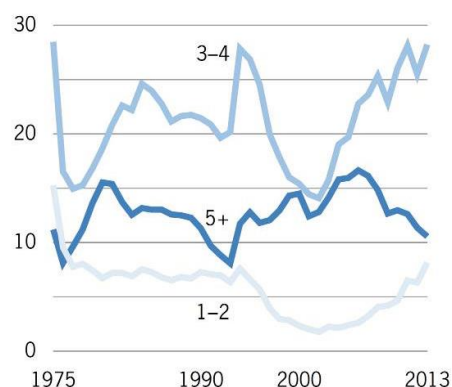


Abb. 2: Anzahl der neu erstellten Wohnungen 2013 nach Anzahl Zimmer, in 1'000¹⁰

Der Anteil der neu erstellten Wohnungen mit 5 und mehr Zimmer ist allerdings rückläufig (1990: 28 %; 2013: 22 %). Im gleichen Zeitraum ist im Gegensatz dazu der Anteil der 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 54 % auf 60 % angestiegen.¹¹ Die Betrachtung der total 45'833 neu erstellten Wohnungen in der Abbildung 2 zeigt, dass die Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern im Jahr 2013 wesentlich zur Ausweitung der Wohnungsbestandes beigetragen haben.¹²

2.1.3 Wohnungsbestand nach Wohnflächenverbrauch pro Person

Die Eidgenössische Volkszählung wurde durch das Bundesamt für Statistik von 1850 bis 2000 alle 10 Jahre mit der ganzen Bevölkerung durchgeführt.¹³ Ab 1980 wurde auch der Wohnflächenverbrauch pro Person statistisch erfasst, welcher von durchschnittlich

⁷ vgl. BFS 2015b, S. 218

⁸ vgl. BFS 2015b, S. 217

⁹ vgl. BFS 2015a, S. 14

¹⁰ BFS 2015b, S. 217

¹¹ vgl. BFS 2015b, S. 217

¹² vgl. BFS 2015a, S. 11

¹³ Seit 2010 erfolgt die Volkszählung im jährlichen Rhythmus mittels Stichprobenerhebung. Ungefähr 5 % der Bevölkerung werden mit Hilfe von schriftlichen oder telefonischen Interviews befragt.

34.0 m² im Jahre 1980 auf 44.0 m² im Jahre 2000 angestiegen ist.¹⁴ Seit 2000 ist der Flächenkonsum pro Person nur noch leicht auf 45.0 m² im Jahr 2013 angestiegen, wobei dieser bei Wohnungen, die nach 2000 gebaut wurden, durchschnittlich 49.0 m² beträgt.¹⁵

2.1.4 Wohnungsbestand nach Haushaltsformen

Der starke Anstieg des Flächenverbrauchs pro Person ist auf die soziodemografischen Veränderungen der Bevölkerung in der Schweiz zurückzuführen. Zwischen 1980 und 2000 stieg die Anzahl der Privathaushalte auf 3,1 Millionen (+ 27 %). Die darin lebenden Personen haben hingegen im selben Zeitraum nur um 13,5 % zugenommen. Das doppelt so grosse Wachstum der Haushalte im Vergleich zu den darin lebenden Personen ist dem starken Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte zuzuschreiben.¹⁶ Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte am Gesamt-Privathaushaltsbestand ist im gleichen Zeitraum auf 67,6 % angestiegen (+ 8,9 %).¹⁷ Im Jahr 2008 lag der Anteil bereits bei 69,4 % (+ 1.8 %), Tendenz steigend. Obwohl die Ein- und Zweipersonenhaushalte landesweit zugenommen haben, sind sie häufiger im Tessin, der Westschweiz und in den Städten vorzufinden.

Die Gründe für den markanten Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind vielschichtig: steigender Wohlstand und damit einhergehende höhere Ansprüche, Eltern bleiben nach dem Auszug der Kinder durch die gestiegene Lebenserwartung länger in der Familienwohnung, gesellschaftliche Prozesse der Vereinzelung durch z.B. Scheidungen ect.

2.1.5 Wohnungsbestand nach Haushaltstypen

Über den Haushaltstyp Clusterwohnungen sowie über Wohngemeinschaften führt das Bundesamt für Statistik gemäss dessen zentralen Auskunftsdiensten keine Statistiken, Stand 13. Juli 2015. Aus der Statistik der Privathaushalte 2013 geht lediglich hervor, dass 70'300 Privathaushalte \pm 3,4 %, ¹⁸ (relativer Anteil 2,0 %) unter der Kategorie „Haushalte mit mehreren Personen“ geführt werden.¹⁹ „Das sind Haushalte, in denen

¹⁴ vgl. BFS 2004, S. 75

¹⁵ vgl. BFS 2015a, S. 20

¹⁶ vgl. BFS 2008, S. 1

¹⁷ vgl. BFS 2009, S. 6

¹⁸ Das Vertrauensintervall von \pm 3,4 % zeigt die Genauigkeit der Resultate an, da es sich bei der jährlichen Strukturerhebung um eine Stichprobenerhebung handelt.

¹⁹ vgl. BFS 2013b, o. S.

mehrere Personen zusammenleben, aber keine Familie bilden (z.B. Wohngemeinschaften).²⁰

2.2 Von der klassischen Wohngemeinschaft zur Clusterwohnung

2.2.1 Die Entstehung der ersten Wohngemeinschaften

Geprägt von der gesellschaftlichen Vorstellung der Familie mit Vater, Mutter, Sohn und Tochter, wurden nach dem Zweiten Weltkrieg millionenfach Kleinfamilienwohnungen mit 3, später mit 4 Zimmern gebaut. In den 50er-Jahren begannen sich Minderheiten zunehmend gegen die gesellschaftlich etablierte Familienform aufzulehnen. Die verfolgten Ziele der meist jungen Leute, der Revolutionäre, waren in den Anfängen diffus und werden von Herzog (1972) als „intensiveres Leben durch Erleben“²¹ umschrieben.²² So waren Wohngemeinschaften die früheste und zugleich die „gemässigtste“ Erscheinungsform, um Sachzwänge auf das Notwendige zu reduzieren. „Wohnkollektive [Klassische Wohngemeinschaften; Anm. d. Verf.] sind Lebensformen, in der mindestens drei nicht-verwandte Mitglieder verantwortlich einen gemeinsamen Haushalt führen.“²³ Durch das Teilen von Wohn-, Essraum und Küche und der dadurch möglich werdenden teilweisen Befreiung vom Erwerbszwang blieb mehr Zeit für das Erlebnis innerhalb und ausserhalb der Gruppe.

2.2.2 Der Wandel der klassischen Wohngemeinschaften im Laufe der Zeit

Neben immateriellen kamen bei den Jugendlichen in den späten 50er-Jahren ideologische Forderungen hinzu. Die Friedens- und Frauenbewegung und später in den 68er-Jahren die Studentenbewegung waren offensichtlicher Ausdruck eines Wertewandels. Die immateriellen und ideologischen Forderungen führten bei den klassischen Wohngemeinschaften zu differenzierbaren Erscheinungsformen, welche nach Korczak (1979) in fünf Typen gegliedert werden können:²⁴

- das pragmatische Wohnkollektiv²⁵
- das sich selbst aktualisierende Kollektiv²⁶
- das aktivistische Kollektiv²⁷

²⁰ vgl. BFS 2013c, o. S.

²¹ Herzog 1972, S. 58

²² vgl. Herzog 1972, S. 58

²³ vgl. Korczak 1979, S. 34

²⁴ vgl. Korczak 1979, S. 35

²⁵ Das Hauptinteresse der Bewohner liegt in ökonomischen und materiellen Vorteilen wie z.B. bei studentischen Wohnkollektiven.

²⁶ Die Bewohner streben eine neue soziale Ordnung an, z.B. Polyamory.

- das therapeutische Wohnkollektiv²⁸
- das religiöse Wohnkollektiv²⁹

Galten die klassischen Wohngemeinschaften mit ihren pluralistischen Ausprägungen in den 60er- und 70er-Jahren noch als exotisch oder revolutionär und wurden von vielen abgelehnt, so wandelte sich dieses Bild in den 80er-Jahren. Erneut verbunden mit einem Wertewandel (tendenziell hin zu materialistischen Forderungen), entwickelten sich die meisten Wohngemeinschaften zunehmend zu pragmatisch orientierten Wohneinheiten. „Im Vordergrund standen nun die individuellen Bedürfnisse der Mitglieder nach Kommunikation, Solidarität, emotionaler Sicherheit in der Gruppe, aber auch rein pragmatische Gründe, wie die Minimierung der Lebenshaltungskosten.“³⁰

Die klassische Wohngemeinschaft hat bis heute überlebt und gilt als fest etablierte und akzeptierte Wohnform. Aus finanziellen Gründen ist die Wohnform („Zweck-WG“) bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen sehr beliebt. Bei einer repräsentativen Befragung von rund 503 Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit Durchschnittsalter 18 gaben 50,7 % an, dass sie sich als nächste Wohnform eine klassische Wohngemeinschaft wünschen.³¹ Ebenso gibt es Erwachsene jeden Alters, die sich, um nicht alleine wohnen zu müssen, zu einer klassischen Wohngemeinschaft („Nicht-Zweck-WG“) zusammenschliessen.

Die Wohnform ist zudem weiter verbreitet in Bereichen des „betreuten Wohnens“. Senioren, behinderte Personen oder andere, die pflegerische Betreuung benötigen, leben in einer klassischen Wohngemeinschaft zusammen, die professionell betreut wird. Dies ermöglicht eine gute Versorgung und zugleich eine möglichst grosse Unabhängigkeit und Selbstständigkeit der Bewohner.

2.2.3 Die Clusterwohnung als Weiterentwicklung der klassischen Wohngemeinschaft

Als Reaktion auf den gesellschaftlichen Wandel begannen um das Jahr 2000 Baugenossenschaften³² in Zürich und Winterthur sowie das Architekturbüro Vera Gloor AG aus Zürich mit neuen Wohnkonzepten zu experimentieren. Die daraus entstandenen Clusterwohnungen mit vergrösserten und besser ausgestatteten privat nutzbaren Bereichen

²⁷ Die Bewohner streben von der Kollektivbasis aus politische Veränderungen an.

²⁸ Bei den Bewohnern liegt der Schwerpunkt des Zusammenlebens auf der kommunalen Therapiewirkung für einzelne Mitglieder. Z.B. Kollektive von Drogenabhängigen.

²⁹ Für die Bewohner stehen religionsbezogene Zielsetzungen im Vordergrund.

³⁰ vgl. Peuckert 2013, S. 141

³¹ vgl. Benz 2013, S. 29

³² Genossenschaft „Kraftwerk1“, Genossenschaft „Gesewo“, Baugenossenschaft „Mehr als Wohnen“, Genossenschaft „Kalkbreite“.

sind für Menschen attraktiv, denen klassische Wohngemeinschaften zu wenig Privatsphäre, konventionelle Mietwohnungen aber zu wenig Kontaktmöglichkeiten bieten. Im Unterschied zu konventionellen Kleinwohnungen bieten Clusterwohnungen durch das Teilen von Wohn-, Essraum und Küche grosszügigere Gemeinschaftsflächen und je nach Belegung einen reduzierteren Flächenverbrauch pro Person.³³

Die Clusterwohnung kann als Weiterentwicklung der Familienwohnung und damit einhergehend als Wohnung für klassische Wohngemeinschaften bezeichnet werden.

2.3 Stand der Forschung

2.3.1 Masterthesis „Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren?“

Im Rahmen der Literaturrecherche wurde der Verfasser auf eine am 3. September 2012 an der Hochschule für Wirtschaft (HWZ) eingereichte Masterthesis zur Erlangung des Grades „MAS in Real Estate Managements“ aufmerksam. Die nicht öffentlich publizierte Masterthesis mit dem Titel „Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren? Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für ein neues Immobilienanlageprodukt“³⁴ wurde mit Einverständnis der HWZ und den vier Autoren dem Verfasser am 24. Dezember 2014 per E-Mail zur Verfügung gestellt.

„Die der vorliegenden Arbeit zu Grunde liegende These lautet, dass in Schweizer Grossstädten, insbesondere in Zürich, eine nicht gedeckte und substanzielle Nachfrage nach neuen Wohnformen im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens besteht.“³⁵ Die Untersuchungen beschränkten sich dabei geografisch auf die Stadt Zürich und auf Wohngemeinschaften in Clusterwohnungen.³⁶

Zur Klärung der Hypothese wurde ein qualitativer Forschungsansatz mit Experteninterviews gewählt. Drei Immobilieninvestoren, einer mit und zwei ohne Erfahrungen mit der Planung und Realisierung von Clusterwohnungen, wurden im Zeitraum vom 26. Juni 2012 bis 12. Juli 2012 befragt.³⁷

Die getroffene Wahl des Forschungsdesigns muss dabei diskutiert werden. Der Verfasser der vorliegenden Arbeit ist der Meinung, dass mit einer repräsentativen Umfrage mit Mietern, welche aktuell in einer konventionellen Mietwohnung leben, das Nachfragepotenzial für das Wohnen in Clusterwohnungen adäquater hätte nachgewiesen werden

³³ vgl. Hofer 2011, S. 30

³⁴ Baumann et al., 2012

³⁵ vgl. Baumann et al. 2012, S. 1

³⁶ vgl. Baumann et al. 2012, S. 2

³⁷ vgl. Baumann et al. 2012, S. 94–98

können. Die Erkenntnisse aus den Experteninterviews geben zwar wertvolle Indizien für die Klärung der gestellten Frage im Titel der Arbeit, leisten jedoch einen geringen Beitrag zur Verifizierung resp. Falsifizierung der gestellten Hypothese.

Erkenntnisse aus der Masterthesis „Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren?“

Im Jahr 2000 wurden rund 6,0 % aller von 30- bis 49-Jährigen geführten Haushalten in der Stadt Zürich als Wohngemeinschaften deklariert.³⁸ „Unter Berücksichtigung der potenziell an einer neuen Wohnform interessierten Bewohner und Neuzuzüger (...)“³⁹ sehen die Autoren eine nicht gedeckte und substanzielle Nachfrage nach Wohnformen im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens in der Stadt Zürich. Es sei jedoch zukünftig nicht von einem „Massenphänomen“ auszugehen.⁴⁰

Für die interviewten, rein renditeorientierten Investoren sind Clusterwohnungen als Anlagevehikel noch zu wenig attraktiv. Unter Zuhilfenahme des hedonischen Bewertungsmodells von Homegate.ch konnte nachgewiesen werden, dass die Clusterwohnungen an der Langstrasse, Neufrankengasse und am Dialogweg in Zürich hinsichtlich der Ertragsoptimierung tendenziell schlechter abschneiden als konventionelle 1- und 2-Zimmer-Wohnungen an derselben Lage.⁴¹ Die nachfolgende Tabelle 2 zeigt eine Übersicht der Resultate am Beispiel der Clusterwohnungen an der Langstrasse und der Neufrankengasse in Zürich.

Wohnungstyp	HNF pro Wohnung total	Anzahl Bewohner/ Wohnungen	HNF pro Bewohner			Miete in CHF	
			privat	gemeinschaft	total	pro Monat	pro Jahr und m ² HNF
<u>Clusterwohnungen</u>							
Langstrasse	212 m ²	4 Bewohner	36 m ²	17 m ²	53 m ² ↑	1'700.-	385.- ↑
Neufrankengasse	216 m ² ↑	5 Bewohner	30 m ²	13 m ²	43 m ² ↑	1'200.-	335.- ↑
<u>Konventionelle Mietwohnungen</u>							
1-Zimmer-Wohnung Neubau	-	-	43 m ²	.	43 m ² ↓	1'383.-	386.- ↓
2-Zimmer-Wohnung Neubau	216 m ²	4 Wohnungen	54 m ²	.	54 m ² ↓	1'737.-	386.- ↓
2-Zimmer-Wohnung Neubau	216 m ² ↓	3 Wohnungen	72 m ²	.	72 m ²	2'088.-	348.- ↓

Tab. 2: Ertragspotenziale von Clusterwohnungen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen, vgl. Baumann et al. 2012, S. 65–71

Die Erstellungskosten andererseits werden bei einer flächeneffizienten Planung von den Investoren als vergleichbar mit konventionellen Kleinwohnungen angenommen.⁴² Obwohl Projekte mit rein auf gemeinschaftliches Wohnen konzipierten Wohnungen aus Sicht der renditeorientierten Immobilieninvestoren noch kein Thema sind, werden sol-

³⁸ vgl. Baumann et al. 2012, S. 13

³⁹ Baumann et al. 2012, S. 92

⁴⁰ vgl. Baumann et al. 2012, S. 92

⁴¹ vgl. Baumann et al. 2012, S. 65–71

⁴² vgl. Baumann et al. 2012, S. 71–72

che vor allem bei Umnutzungen von nicht mehr marktgängigen Grundrissen- und Raumkonzepten geprüft.⁴³

2.3.2 Begleitstudie über das Kraftwerk1 Heizenholz in Zürich Höngg

Mit der „Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz“⁴⁴ wird die Entwicklung der Siedlung Heizenholz der Wohngenossenschaft Kraftwerk1 in Zürich Höngg nachgezeichnet. Die Längsschnittstudie wurde im Zeitraum von 2010 bis 2014 durchgeführt. In einem mehrheitlich qualitativen Verfahren wurden u.a. auch mit Bewohnern der beiden Clusterwohnungen in der Planungsphase, nach dem Bezug und zwei Jahre nach Bezug Gruppendiskussionen geführt. Die Untersuchung hat explorativen (erkundenden) Charakter und schafft empirische Basisdaten über Clusterwohnung.

Erkenntnisse aus der Begleitstudie über das Kraftwerk1 Heizenholz in Zürich Höngg

Die grösseren Rückzugsmöglichkeiten sowie der höhere Komfort mit dem eigenen Badezimmer und der Teeküche werden von den Bewohnern geschätzt. Die grösseren privaten Bereiche in den Clusterwohnungen führen jedoch, verglichen mit klassischen Wohngemeinschaften, zu einem weniger intensiven Zusammenleben. „So frühstückt die Mehrheit der Bewohner/innen in der eigenen Wohneinheit.“⁴⁵ Einige Bewohner haben sich etwas mehr Austausch mit den Mitbewohnern gewünscht, andere wiederum schätzen die Ruhe in ihren privaten Bereichen.⁴⁶

Die grosszügigen Gemeinschaftsflächen werden bis auf die Küche verhältnismässig wenig benutzt. So beschränken sich die gemeinschaftlichen Aktivitäten in der einen Clusterwohnung auf das regelmässige gemeinsame Abendessen und in der anderen Clusterwohnung hauptsächlich auf die Vereinsversammlungen.⁴⁷

Wie bei klassischen Wohngemeinschaften gilt es auch bei Clusterwohnungen, zu Beginn den Haushalt mit der Verteilung von Ämtchen oder der Organisation einer externen Reinigungskraft zu organisieren. Obwohl es bereits zu einigen Mieterwechseln gekommen ist, funktioniert das Zusammenleben mit einer gewissen Toleranz und Rücksichtnahme sowie demokratischen Entscheidungsprozessen gut.⁴⁸

⁴³ vgl. Baumann et al. 2012, S. 92

⁴⁴ Hoffmann/Huber 2014

⁴⁵ vgl. Hoffmann/Huber 2014, S. 50

⁴⁶ vgl. Hoffmann/Huber 2014, S. 50

⁴⁷ Die Bewohner gründen einen Verein nach Art. 60–79 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) und mieten als Verein die Clusterwohnung. Die Versammlung der Vereinsmitglieder ist dabei das oberste Organ.

⁴⁸ vgl. Hoffmann/Huber 2014, S. 50–51

2.3.3 Studien zur „Sharing Economy“

Der englische Begriff „Sharing“ steht für das Teilen im Sinne einer gemeinsamen Nutzung und daraus entstehenden Verbindungen. Eine Praxis, die ab den 50er-Jahren mit dem wachsenden Wohlstand und den sinkenden Preisen durch Massenproduktion verloren gegangen ist. Der starke Anstieg der Einpersonenhaushalte (vgl. Kapitel 2.1.4 Wohnungsbestand nach Haushaltsformen) hat zudem dazu geführt, dass uns die Routine des Teilens abhandengekommen ist.

Gerade weil es nicht mehr alltäglich ist, die Ressourcen beschränkt und die technischen Möglichkeiten heute vorhanden sind, wird das Teilen heute wieder bedeutsamer. Was mit Informationen wie Fotos, Texte, Musik und Videos begonnen hat, überträgt sich zunehmend auf physische Produkte wie das Auto oder die Wohnung. Teilen und Tauschen erlebt aktuell einen regelrechten Boom und kann als Ausdruck eines bewussten und urbanen Lebensstils betrachtet werden. Dabei ist es nichts anderes als eine moderne Form der Markt- und Tauschwirtschaft, neu ist lediglich die Dimension.⁴⁹

Eine in Bezug auf Alter, Geschlecht, Einkommen und Berufstätigkeit repräsentative Studie der Gottlieb Duttweiler Institute (GDI) zum Thema „Sharify, die Zukunft des Teilens“,⁵⁰ welche in Deutschland und der Schweiz mit 1'121 Personen durchgeführt wurde, zeigt auf, wer, was, mit wem und warum wir teilen.⁵¹ Eine weitere Studie von Deloitte. zum Thema „Sharing Economy: Teile und verdiene! Wo steht die Schweiz“⁵² untersucht die aktuelle Situation und das Potenzial der Sharing Economy in der Schweiz. Es wurden 10 Experteninterviews mit Unternehmen und Verbänden sowie eine repräsentative Konsumentenbefragung mit mehr als 1'400 in der Schweiz und den USA wohnhaften Personen durchgeführt.⁵³

Erkenntnisse aus den Studien zur Sharing Economy

Dinge, die durch das Teilen nicht weniger werden (Informationen, Ideen, Fotos, Musik), werden bedenkenlos geteilt, während intime Dinge wie Passwörter, Unterwäsche oder die Zahnbürste mit niemandem geteilt werden. Die Wohnung und das Haus als Tauschobjekt ordnen sich, wie in der Abbildung 3 auf der nachfolgenden Seite zu sehen ist, mit

⁴⁹ vgl. Deloitte. 2015, S. 5

⁵⁰ GDI 2013

⁵¹ vgl. GDI 2013, S. 32

⁵² Deloitte. 2015

⁵³ vgl. Deloitte. 2015, S. 2

einer Bewertung von 2,7 im hinteren Mittelfeld auf einer Skala von „1 = teile ich mit niemandem“ bis „5 = teile ich mit allen“ ein.⁵⁴



Abb. 3: Hitparade der Tauschobjekte, GDI 2013, S. 18–19

Ob eine Wohnung oder ein Haus geteilt wird, hängt stark vom Charakter der potenziellen Mitbewohner ab. „Wenn wir sie als ordentlich, sorgfältig und zuverlässig einschätzen, sind wir grosszügiger, als wenn wir sie für Chaoten halten.“⁵⁵ Denn Hygiene und Sauberkeit sind wiederum Faktoren, die tendenziell eher vom Teilen abhalten.

Fast jeder Fünfte (18,0 %) gab in der Konsumentenbefragung von Deloitte. an, bereits einmal über Onlineplattformen Güter oder Dienstleistungen gemietet oder vermietet zu haben. In den nächsten 12 Monaten wird dies sogar mehr als jeder Zweite (55,0 %) sein, was das Wachstumspotenzial der Sharing Economy in der Schweiz andeutet.⁵⁶ Das starke Wachstum der Internet-Plattformen Airbnb.com oder Couchsurfing.com ist ein Indiz dafür, dass zumindest für eine beschränkte Zeit und gegen ein Entgelt die Bereitschaft, Wohnraum zu teilen, in der Schweiz zunimmt.

⁵⁴ vgl. GDI 2013, S. 17–19

⁵⁵ vgl. GDI 2013, S. 17

⁵⁶ vgl. Deloitte. 2015, S. 8

2.3.4 Fazit Stand der Forschung

Der Wohnungstyp Clusterwohnung wird in der Schweiz erst seit dem Jahr 2000 in beachtlicher Anzahl auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten. Entsprechend liegt noch wenig gesichertes Wissen in Form von repräsentativen Studien vor. Die Langzeiterfahrungen mit Clusterwohnungen und entsprechende Benchmarks fehlen.

Die verfasste „Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz“ zeichnet aus Sicht der Bewohner ein differenzierteres Bild der Clusterwohnungen im Vergleich zu klassischen Wohngemeinschaften. Die grösseren privat genutzten Bereiche lassen ein autonomeres Zusammenleben zu. Die ausgeprägtere Fokussierung der Bewohner von Clusterwohnungen auf die privat genutzten Bereiche kann ein Indiz dafür sein, dass die Gemeinschaftsräume als zu gross und unternutzt empfunden werden.

Aus Sicht renditeorientierter Immobilieninvestoren ist die Skepsis gegenüber Clusterwohnungen resp. Wohngemeinschaften, wie aus der Masterthesis „Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren?“ hervorgeht, immer noch gross. In Bezug auf die Ertragsoptimierung scheinen zudem konventionelle Mietwohnungen attraktiver zu sein als Clusterwohnungen. Ob die Bereitschaft, einen Teil des Wohnraums fest und nicht nur für eine beschränkte Zeit zu teilen, in der Schweizer Bevölkerung zunehmen wird, wird die Zukunft weisen. Eine verstärkte Nachfrage nach Wohnformen wie dem Clusterwohnen könnte bei renditeorientierten Immobilieninvestoren zu einem Umdenken führen.

3 Theoretische Begründung, Hypothesen und Forschungsfragen

Nach der Erörterung der theoretischen Grundlagen und dem Überblick über den Forschungsstand im vorangehenden Kapitel folgt die Phase der Theoriebildung. Auf der Theorie aufbauend, werden anschliessend die zu prüfenden Hypothesen vorgestellt. In einem weiteren Schritt werden losgelöst von der Theorie Forschungsfragen zur Untersuchung der Unterschiede zwischen Clusterwohnungen und konventionellen Mietwohnungen formuliert.

3.1 Theoriebildung

Unter Theorie wird allgemein ein grundlegendes Ideengebilde oder ein gedanklicher Entwurf eines Sachverhaltes verstanden.⁵⁷ Liegt keine explizite Theorie vor, ist eine

⁵⁷ vgl. Voss 2011, S. 37

Übertragung von Theorien zur Klärung des ausgewählten Untersuchungsbereichs vorzunehmen.⁵⁸

Nach der Sichtung der existierenden Fachliteratur zum Thema wurde der Verfasser in den der neuen Institutionenökonomik fündig, welche durch drei verschiedene, sich ergänzende Theorieansätze repräsentiert wird.⁵⁹ Nachfolgend werden die Theorieansätze und deren Leitideen kurz erläutert:

- Die Theorie der Verfügungsrechte (Property-Rights-Ansatz)
„Individuelles Verhalten wird durch die Art der Verteilung der Verfügungsrechte kanalisiert, da durch sie ein Gefüge von Gratifikationen und Sanktionen festgelegt wird (vgl. Furubotn/Pejovich [Economics] 1).“⁶⁰
- Die Principal-Agent-Theorie (auch Agency-Theorie oder Vertretungstheorie)
Die Bewältigung von Vertragsproblemen aufgrund von Informationsasymmetrien zwischen Auftraggeber (Principal) und Auftragnehmer (Agent), welche vor allem auf Messprobleme zurückzuführen sind.⁶¹
- Die Transaktionstheorie
Bestimmten Transaktionstypen sind die passenden Beherrschungs- und Überwachungsstrukturen (Markt, Hierarchie oder Mischformen) zuzuordnen. „Die Strukturalternativen werden eher qualitativ miteinander verglichen, wobei das Ziel der Zuordnung ist, ‚Verschwendung zu vermeiden‘ (Williamson [Vergleichende] 17).“⁶²

Die Theorie der Verfügungsrechte, welche auf Coase, Alchian und Demesetz zurückgeht, untersucht die Auswirkungen verschiedener Verteilungen von Verfügungsrechten auf das Verhalten von Individuen. Mit der Differenzierung von Verfügungsrechten an einem Gut in Einzelrechte wird der Gedanke deutlich, dass nicht die Güter an sich einen Nutzen stiften, sondern nur die damit verbundenen Einzelrechte.⁶³ Daraus wird ersichtlich, dass Verfügungsrechte sowohl ressourcenbezogene als auch personenbezogene Komponenten beinhalten. Mit Verträgen werden die Ansprüche gegenüber den Vertragspartnern festgehalten.

Adaptiert auf das Gut der Clusterwohnung, verfügt jeder Bewohner über das alleinige Nutzungsrecht an seinen privaten sowie über ein Mitbenutzungsrecht an den gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Aufgrund der differenzierbaren Verfügungsrechte müss-

⁵⁸ vgl. Schnell/Hill/Esser 2013, S. 5

⁵⁹ vgl. Göbel 2012, S.49

⁶⁰ Göbel 2012, S. 61

⁶¹ vgl. Göbel 2002, S. 62; Kieser/Ebers 2014, S. 211–225

⁶² Göbel 2012, S. 64

⁶³ vgl. Rothärmel 2005, S. 92–94

te auch bei den Ansprüchen der Bewohner auf die privaten und gemeinschaftlich genutzten Bereiche ein unterschiedliches Verhalten feststellbar sein. Die daraus abgeleiteten Hypothesen sollen empirisch untersucht werden.

3.2 Hypothesen

Unter einer Hypothese wird eine generalisierende, verallgemeinernde Aussage über mindestens zwei reale Sachverhalte verstanden.⁶⁴ Deren empirisches Gehalt erlangen Hypothesen durch die Falsifizierbarkeit mit Erfahrungsdaten.⁶⁵ Allgemein müssen Hypothesen folgenden drei formalen Kriterien genügen:

- widerlegbar sein
- systematisch zusammenhängen
- untereinander widerspruchsfrei sein

Aufbauend auf den theoretischen Erwägungen (siehe Kapitel 3.1 Theoriebildung), sollen nachfolgende drei Hypothesen empirisch untersucht und verifiziert resp. falsifiziert werden.

Hypothese I: Durch die gemeinschaftliche Nutzung der Wohn-, Ess- und Küchenbereiche liegt der Wohnflächenverbrauch pro Bewohner bei Clusterwohnungen deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt.

Hypothese II: Die Bereitschaft der Bewohner, für mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung der Räume eine höhere Monatsmiete zu bezahlen, ist signifikant höher, wenn dies lediglich die privat genutzten Bereiche betrifft.

Hypothese III: Die Wohnfläche der gemeinschaftlich genutzten Bereiche wird von jedem zweiten Bewohner als zu gross beurteilt.

⁶⁴ vgl. Wessel 1996, S. 85

⁶⁵ vgl. Voss 2011, S. 34

3.3 Forschungsfragen

Losgelöst von der formulierten Theorie sollen zur Untersuchung der Unterschiede zwischen Clusterwohnungen und konventionellen Mietwohnungen zusätzlich die nachfolgenden Forschungsfragen beantwortet werden.

Forschungsfrage I: Welche Herausforderungen stellen sich Eigentümern bei der Entwicklung und Realisation von Clusterwohnungen?

Forschungsfrage II: Inwiefern unterscheiden sich Clusterwohnungen in der Vermarktung und Bewirtschaftung von konventionellen Mietwohnungen?

Forschungsfrage III: Wie wird der wirtschaftliche Erfolg von Clusterwohnungen, gemessen an der Brutto- und Nettorendite, im Vergleich zu konventionellen 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen beurteilt?

Forschungsfrage IV: Welche Perspektiven werden Clusterwohnungen in der Schweiz eingeräumt?

4 Empirische Untersuchung

Im folgenden Kapitel wird nach der Begründung der Wahl und einer allgemeinen Vorbemerkung zu der Erhebungsmethode die empirische Untersuchung aufgezeigt. Der Untersuchungsbeschrieb, die Ergebnispräsentation sowie die Prüfung der Hypothesen resp. Beantwortung der Forschungsfragen gliedert sich anhand der getroffenen Wahl der Erhebungsmethode.

4.1 Wahl der Erhebungsmethode

Um fundierte und aussagekräftige Antworten zu erhalten, wird jeweils ein den Hypothesen resp. Forschungsfragen angepasstes Forschungsdesign gewählt. Die empirische Untersuchung beinhaltet sowohl quantitative als auch qualitative Elemente.

Schriftliche Befragung der Bewohner zur Klärung der Hypothesen

Um möglichst alle Bewohner von Clusterwohnungen zu erreichen, wurde aufgrund der zur Verfügung stehenden Ressourcen eine schriftliche Befragung einer mündlichen vorgezogen. So konnte in kürzester Zeit und mit verhältnismässig wenig Aufwand eine grössere Anzahl von Befragten erreicht werden.⁶⁶ Bei einer vermuteten Altersspanne der Bewohner von 20 bis 80 Jahren und unter Annahme einer unterschiedlich stark ausgeprägten Affinität zu Internet und Technik fiel die Wahl auf einen postalischen Versand und Rücklauf der Umfragebögen. Da es mehrere Hinweise dafür gibt, dass die Teilnahme an Onlinebefragungen mit der Erfahrung und der Häufigkeit der Internetnutzung zusammenhängt, erhoffte sich der Verfasser mit der schriftlichen Befragung eine höhere Rücklaufquote und repräsentativere Ergebnisse als bei einer Onlinebefragung.⁶⁷

Experteninterviews mit Eigentümern/Bauträgern zur Klärung der Forschungsfragen

Da vonseiten der Eigentümer/Bauträger von Clusterwohnungen noch wenig gesichertes Wissen vorhanden ist, führte der Verfasser mit ihnen anhand eines Leitfadens Experteninterviews durch.⁶⁸ Die Untersuchung hat explorativen (erkundenden) Charakter und operiert ausschliesslich mit offenen Fragestellungen.

„So bezeichnet im Konzept von Herbert Blumer [1973, S. 122 ff.; Anm. d. Verf.] ‚Exploration‘ das umfassende, in die Tiefe gehende, detektivische Erkunden des Forschungsfeldes, das Sammeln möglichst vielfältiger und das ganze Spektrum von Sicht-

⁶⁶ vgl. Atteslander 2010, S. 157

⁶⁷ vgl. Engel et al. 2007, S. 28

⁶⁸ vgl. Kromrey 2012, S. 65

weisen repräsentierender Informationen [...].⁶⁹ Die Untersuchung verfolgt das Ziel, Basisdaten für weiterführende Studien zu schaffen.

4.2 Vorbemerkung zu der Erhebungsmethode

Die untersuchten Gebäude mit Clusterwohnungen werden von privaten Eigentümern oder durch Baugenossenschaften gehalten. Während die renditeorientierten privaten Eigentümer zu Marktmieten vermieten, werden die Wohnungen der Genossenschaften zur Kostenmiete⁷⁰ angeboten.⁷¹ Obwohl die verfolgten Zielsetzungen der zwei Eigentümergruppen in ökonomischen wie auch in sozialen Aspekten unterschiedlich sind, wurden beiden die gleichen Fragen gestellt. Auf signifikante Unterschiede, die sich bei der Auswertung und beim Quervergleich der erhobenen Daten zwischen den Eigentümergruppen zeigten, wird bei der Auswertung und Interpretation der Ergebnisse hingewiesen.

Bei der Befragung der Bewohner von Clusterwohnungen wurde ebenfalls auf eine Differenzierung der Fragen nach Eigentümergruppe verzichtet. Der Fragebogen wurde so ausgestaltet, dass eine Differenzierung sich erübrigte.

⁶⁹ vgl. Kromrey 2012, S. 66

⁷⁰ Unter der Kostenmiete wird das ordnungspolitische Prinzip verstanden, wonach der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite nicht überschreiten darf. Mit den Mieteinnahmen werden die effektiven Kosten für Verwaltung, Amortisation, Finanzierung, Unterhalt und Wertherhalt sowie für Rückstellungen zur Erneuerung gedeckt. Entsprechend sind Mietzinserhöhungen nur möglich, wenn diese mit Kostensteigerungen begründet werden können.

⁷¹ vgl. Schmid 2005, S. 316–319

4.3 Umfrage mit Bewohnern von Clusterwohnungen

4.3.1 Aufbau des standardisierten Fragebogens

Um die Frage nach den Herausforderungen und Perspektiven von Clusterwohnungen aus der Sicht der Bewohner zu erörtern sowie zur Klärung der Hypothesen entwickelte der Verfasser den im Anhang 1 abgebildeten standardisierten Fragebogen zur Datenerhebung.

Damit ein einheitliches Verständnis der verwendeten Begrifflichkeiten gewährleistet war, wurden auf dem Fragebogen einleitend die Begriffe „Cluster-/Satellitenwohnung“ und „klassische Wohngemeinschaft (WG)“ kurz erläutert. Danach wurden die total 41 Fragen in folgende sechs Frageblöcke gegliedert:

- Einleitende Fragen
- Fragen zu den privat genutzten Bereichen
- Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen
- Fragen zur Clusterwohnung insgesamt und zum Zusammenleben
- Persönliche Fragen
- Abschluss

4.3.2 Auswahl der Befragten

Von den total 20 realisierten Clusterwohnungen mit geschätzten 166 Bewohnern (vgl. Kapitel 1.4 Abgrenzung des Themas) konnten deren 123 Bewohner (relativer Anteil 74,1 %^P) angeschrieben werden. Die nachfolgende Tabelle 3 veranschaulicht diesen Sachverhalt.

	Anzahl Clusterwohnungen	Anzahl Bewohner
Total Clusterwohnungen/Total Bewohner	20 (100 %)	166 ^P (100 % ^P)
Beteiligung an der Umfrage	15 (75 %)	123 (77 % ^P)

Tab. 3: Übersicht über die Auswahl der Befragten

Die Bewohner von fünf Clusterwohnungen konnten im zur Verfügung stehenden Zeitrahmen für die Abschlussarbeit nicht angeschrieben werden. Begründet wurden die Absagen der jeweiligen Immobilienverwaltungen einerseits mit Überschneidungen durch bereits laufende Umfragen und andererseits mit dem Schutz der Privatsphäre der Bewohner.

4.3.3 Vorbereitung und Durchführung der Umfrage

Der entwickelte Fragebogen wurde vor dem Einsatz „im Feld“ einer kleinen Auswahl von Zielpersonen zugestellt. Die vier angeschriebenen Testpersonen im Alter von 25 bis 60 Jahren stammen aus dem erweiterten Umfeld des Verfassers und verfügen über langjährige WG-Erfahrungen. Mit dem Ziel, eine aufschlussreiche Rückmeldung über die Dauer der Befragung, das Interesse der Befragten an der Thematik, die Verständlichkeit der Formulierungen und zu eventuellen Problemen bei der Beantwortung zu erhalten, wurde der ausgefüllte Fragebogen mit den Testpersonen besprochen.⁷² Die Rückmeldungen aus den persönlichen Gesprächen führten zu punktuellen Anpassungen und Präzisierungen und schliesslich zur endgültigen Version (vgl. Anhang 1).

Weil der Datenschutz gewährleistet bleiben musste, konnten die Bewohner nicht persönlich angeschrieben werden. Die Feinverteilung der Briefe mit Begleitschreiben, Fragebogen und vorfrankiertem Antwortcouvert an die Bewohner der Clusterwohnungen erfolgte durch die jeweiligen Liegenschaftsverwaltungen zwischen dem 1. und 4. Juni 2015. Durch telefonisches Nachfragen konnte sichergestellt werden, dass die Verteilung fristgerecht erfolgt war und den Bewohnern bis zum 19. Juni 2015 mindestens zwei Wochen zur Verfügung standen, um an der Umfrage teilzunehmen. Durch die anonyme Zustellung der Umfragebögen war ein gezieltes Erinnerungsschreiben an die Säumigen nach Ablauf der Frist nicht möglich.

4.3.4 Methodik der Datenauswertung

Bis zur gesetzten Antwortfrist am 19. Juni 2015 gingen 43 Umfragebögen (Rücklaufquote 35 %) ein. Bis am 29. Juni 2015 kamen weitere 8 Antwortcouverts hinzu, welche in der Auswertung noch mitberücksichtigt werden konnten.

Die Rücklaufquote liegt mit 51 von total 123 verteilten Umfragebögen bei 41 % und somit deutlich über den erwarteten 25 % des Verfassers. Aufgeteilt auf die einzelnen Gebäude, liegt, wie aus der Tabelle 4 ersichtlich wird, keine Rücklaufquote unter 30 %.

	Total	Gebäude A	Gebäude B	Gebäude C	Gebäude D
Rücklaufquote	41 %	30 %	34 %	100 %	50 %
Anzahl Teilnehmer (absolut)	51	3	33	13	2

Tab. 4: Übersicht der Umfrage-Rücklaufquote und Anzahl Teilnehmer pro Gebäude

⁷² Kromrey 2012, S. 384

In einem ersten Schritt wurden die Daten in Windows Microsoft Excel 2013 digitalisiert und auf deren Brauchbarkeit geprüft. Nachfolgende, in der Tabelle 5 dargestellte Unregelmässigkeiten bei der Beantwortung einzelner Fragen und deren Häufigkeit konnten festgestellt werden.

Frage Nr.	Festgestellte Unregelmässigkeit	Häufigkeit
3	Keine Angabe über Beweggründe für den Einzug in eine Clusterwohnung.	1x
5	Angabe der Bruttomonatsmiete in CHF für die gesamte Clusterwohnung anstelle der Bruttomonatsmiete pro Bewohner oder keine Angabe.	4x
7	Keine Angabe wie die Gemeinschaft/der Verein die Gesamtmonatsmiete auf die einzelnen Bewohner umrechnet.	1x
10	Keine Angabe zur Grösse der privat genutzten Bereiche.	2x
11, 19, 22	Frage wurde beantwortet, obwohl diese gemäss Hinweis bei der vorangehenden Frage nicht vorgesehen war.	26x
14, 24	Bei der Abfrage der verfügbaren Eigenschaften der privaten oder gemeinschaftlich genutzten Räume wurde nur „Ja“ anstelle „Ja oder Nein“ angekreuzt.	4x
21	Keine Angabe zur Grösse der gemeinschaftlich genutzten Bereiche.	2x
30, 34	Bei den offenen Fragen über mögliche Konflikte im Bereich des Zusammenlebens oder Tipps für Planer und Gründer von neuen Clusterwohnungen wurden keine Angaben gemacht.	5x
39	Keine Angabe zur politischen Einordnung.	2x
40	Keine Angabe über die monatliche Einkommenssituation.	1x

Tab. 5: Unregelmässigkeiten bei den Antworten auf einzelne Fragen der Umfrage

Bei vier Umfragebögen wurden mehr als zwei, bei sieben Fragebögen zwei und bei deren acht eine Frage nicht korrekt beantwortet resp. traten Unregelmässigkeiten auf. Da die restlichen Antworten jeweils als plausibel beurteilt werden konnten, wurden sämtliche Umfragebögen in der statistischen Auswertung berücksichtigt. Die in der Tabelle 5 oben aufgeführten Unregelmässigkeiten bei der Beantwortung einzelner Fragen wurden wie in der folgenden Tabelle 6 dargestellt durch den Verfasser erfasst:

Unregelmässigkeiten bei den Fragen Nr.	Art der Erfassung
3, 5, 7, 10, 21, 30, 34, 39, 40	keine Angabe
11, 19, 22	Musste nicht beantwortet werden
14, 24	Angekreuzte Felder mit Ja wurden gewertet, nicht angekreuzte Felder = keine Angabe

Tab. 6: Erfassung nicht korrekter Antworten in der Umfrage

In einem zweiten Schritt wurde das Excel-File in das Superior Performing Software System (SPSS) Version 23 zur statistischen Auswertung eingelesen. Die statistische Analyse umfasst Untersuchungen mittels deskriptiver Statistik (Häufigkeiten, explorative Datenanalyse).

4.3.5 Ergebnisse der Bewohnerumfrage

Analog zum Aufbau des Fragebogens (vgl. Kapitel 4.3.1 Aufbau des standardisierten Fragebogens) wird in diesem Teilkapitel ein Überblick über die Ergebnisse der Bewohnerumfrage gegeben. Die Antworten auf geschlossene Fragen werden mehrheitlich in Form von Diagrammen visuell dargestellt, um die Verteilungen und Häufigkeiten der entsprechenden Variablen festzustellen. Einzelne geschlossene Fragen weisen ein offenes Zusatzfeld zu den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten auf. Diese Zusatzfelder werden mit „Sonstiges“ ausgewertet oder es konnten aufgrund von Mehrfachnennungen zusätzliche Antwortfelder erfasst werden. Die Antworten auf offene Fragen werden bei Mehrfachnennungen mit eigenen Antwortfeldern, Einfachnennungen mit „Sonstiges“ erfasst. Aufgrund des kleinen Datensatzes werden bei der Darstellung von Häufigkeiten die absoluten Zahlen angegeben.

Unter dem Durchschnittswert wird jeweils das arithmetische Mittel verstanden, sofern im Text nichts anderes vermerkt wird.

4.3.5.1 Einleitende Fragen

Bei der Frage nach dem Einzugsjahr gaben 45 der total 51 Umfrageteilnehmer an, erst seit 2014 in einer Clusterwohnung zu wohnen. Langzeiterfahrung mit der neuen Wohnform kann den Teilnehmern somit nicht attestiert werden. Diesem Umstand ist bei der weiteren Interpretation der Ergebnisse, bei der Prüfung der Hypothesen (vgl. Kapitel 4.3.6) und der Beantwortung der Fragestellungen (vgl. Kapitel 4.4.6) Rechnung zu tragen.

Die in der Tabelle 7 auf der folgenden Seite aufgelisteten Beweggründe für den Einzug in eine Clusterwohnung, geordnet nach Häufigkeit der Nennungen (Mehrfachnennungen), sind vielschichtig. Mit 42 Nennungen kann das *Nicht-alleine-Wohnen* als Hauptgrund für den Einzug in eine Clusterwohnung festgehalten werden. Werden die Häufigkeiten der Nennungen mit einer im Jahre 1997 durchgeführten, gleichgelagerten Stu-

die⁷³ mit Bewohnern von klassischen Wohngemeinschaften verglichen, finden sich deren Top-4-Antworten ebenfalls wieder unter den Top-7 bei Bewohnern von Clusterwohnungen.⁷⁴ Die finanziellen Beweggründe werden nur von 5 Umfrageteilnehmer genannt (relativer Anteil 10,0 %), während diese in klassischen Wohngemeinschaften für 9 der Befragten ausschlaggebend waren (relativer Anteil 50,0 %).

n=50		n=18	
Clusterwohnung	Anz. Nennungen	Klassische Wohngemeinschaft	Anz. Nennungen
<i>Nicht-alleine-Wohnen</i>	42	<i>Finanzielle Gründe</i>	9
Nähe der Liegenschaft zum Stadtzentrum	10	<i>Nicht-alleine-Wohnen</i>	6
<i>Zufall</i>	10	<i>Zufall</i>	5
Keine bessere/passendere Wohnung gefunden	8	<i>Neue Leute kennenlernen</i>	5
Clusterwohnen ausprobieren, Neugier	7	Anschluss in der Stadt	4
<i>Finanzielle Gründe</i>	5	Ablösung von den Eltern	2
<i>Neue Leute kennenlernen</i>	4	Auseinandersetzung mit sich und anderen	2
Mehr Privatsphäre als in WG	3	Sonstige	3
Grosse gemeinschaftlich genutzte Bereiche	3	-	-
WG mit eigenem Bad/WC	2	-	-
Sonstige	7	-	-
Keine Angabe	1	-	-

Tab. 7: Beweggründe für den Einzug in eine Clusterwohnung; in eine klassische Wohngemeinschaft vgl. Steiner/Camenisch 1997, S. 59

Für den Einzug in eine Clusterwohnung und gegen eine klassische Wohngemeinschaft haben sich die Teilnehmer (n=51) aufgrund der nachfolgenden, mehrfach genannten Gründe entschieden. Das *eigene Bad/Dusche mit WC* mit 45, die *grösseren privat nutzbaren Bereiche als in einer WG* mit 11, die *eigene Küche/Teeküche* mit 10, gefolgt von *keine bessere/passendere Wohnung gefunden* und dem *Zufall* mit je 3 Nennungen.

Für die Auswertung und Interpretation der Monatsmieten pro Bewohner – abgefragt wurden die Nettomonatsmiete, die Nebenkosten sowie die Bruttomonatsmiete – müssen je nach Gebäude unterschiedliche Faktoren mitberücksichtigt werden. Bei den Gebäuden A und D, in welchen 5 der Teilnehmer wohnen, handelt es sich um Marktmieten. Die Nettomonatsmieten werden durch die Verwaltung festgelegt. Die in der Abbildung 4 auf der folgenden Seite dargestellten Medianwerte entsprechen dem Durchschnitts-

⁷³ Das Forschungsdesign sowie die Fragestellung in der qualitativen Forschungsarbeit sind identisch. Befragt wurden 18 Bewohner im Alter von 21 bis 42 Jahren aus 10 ausgewählten klassischen Wohngemeinschaften in den Städten Zürich und Basel.

⁷⁴ vgl. Steiner/Camenisch, 1997, S. 59

wert und betragen CHF 981.– resp. CHF 1'561.–. Sämtliche Nettomonatsmieten befinden sich innerhalb des Interquartilsabstands.

n=47

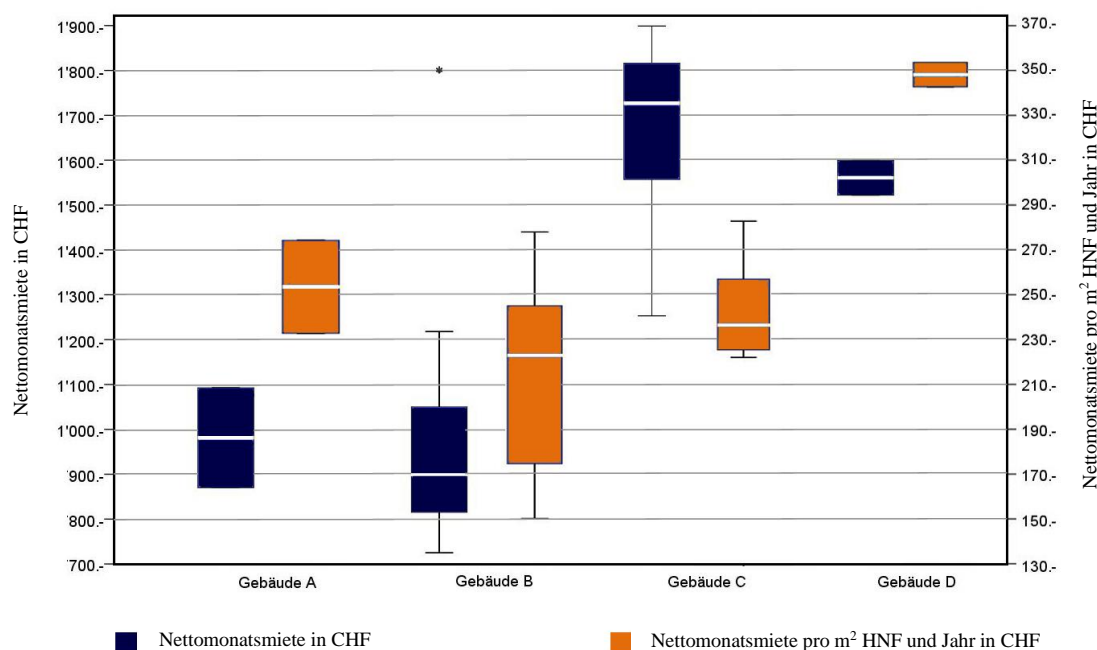


Abb. 4: Boxplots der Nettomonatsmieten pro Bewohner und pro m² HNF und Jahr in CHF

Bei den Gebäuden B und C ist die Streuung der Nettomonatsmieten um den Medianwert ausgeprägter. Bei beiden Gebäuden werden die Nettomonatsmieten ebenfalls durch die Verwaltung festgelegt, jedoch zur Kostenmiete (vgl. Kapitel 4.2 Vorbemerkung) vermietet. Beim Gebäude B, in welchem 32 Umfrageteilnehmer wohnen, wird nur die Gesamtmonatsmiete pro Clusterwohnung durch die Verwaltung festgelegt. Die Miete pro Bewohner innerhalb einer Clusterwohnung wird durch den Verein/die Gemeinschaft bestimmt. Bei der Befragung nach dem Verteilungsschlüssel gaben die Teilnehmer an, quantitative Elemente (Anzahl m² der privat genutzten Bereiche, teils mit m²-Anteil der gemeinschaftlich genutzten Bereiche), aber auch qualitative Elemente (Anzahl Fenster, Balkon, Lage bezüglich Besonnung und Stockwerk) sowie Eigenermessen bei der Bestimmung der Monatsmieten pro Bewohner zu berücksichtigen. Durch die individuellen Verteilungsschlüssel der Vereine/der Gemeinschaft lassen sich die grosse Spannweite von CHF 1'075.– um den Medianwert von CHF 899.– und der als „extrem“ zu bezeichnende Ausreisser beim Gebäude B erklären.

Beim Gebäude C, in welchem 14 der Teilnehmer wohnen, ist die grosse Spannweite bei den Nettomonatsmieten von CHF 646.– um den Medianwert von CHF 1'727.– auf die unterschiedlich grossen privat genutzten Bereiche (38,0 m² bis 67,0 m² Hauptnutzfläche) zurückzuführen. Im Vergleich zu den anderen Gebäuden sind diese zudem im

Durchschnitt deutlich grösser, was umgerechnet zu einer verhältnismässig tiefen Nettomonatsmiete von CHF 236.20 pro m² Hauptnutzfläche (HNF) und Jahr im Median führt und vergleichbar mit dem Gebäude B ist (CHF 222.20 pro m² HNF und Jahr).⁷⁵

Zusätzlich zur Nettomonatsmiete zahlen die Teilnehmer durchschnittlich CHF 132.60 für die Nebenkosten wie Heizung, Warmwasser etc.

4.3.5.2 Fragen zu den privat genutzten Bereichen

Von den 49 Teilnehmern bewohnen 31 Personen die privat genutzten Bereiche alleine und verfügen, wie in der Abbildung 5 dargestellt, über durchschnittlich 31,0 m² und 49,0 m² HNF.⁷⁶ Weitere 19 Personen gaben an, dass sie neben den gemeinschaftlichen auch die privat genutzten Bereiche mit einer weiteren Person teilen. Die privat genutzten Bereiche werden mit dem/der Lebenspartner/in (10 Nennungen), mit einem/einer Mitbewohner/in (8 Nennungen) oder, wie eine Person angab, mit dem/der Ehemann/-frau geteilt. Der durchschnittliche Flächenverbrauch liegt bei dieser Kategorie je nach Gebäude mit 35,0 m² bis 38,0 m² HNF nur unwesentlich höher, genutzt wird die Fläche aber von zwei Personen.

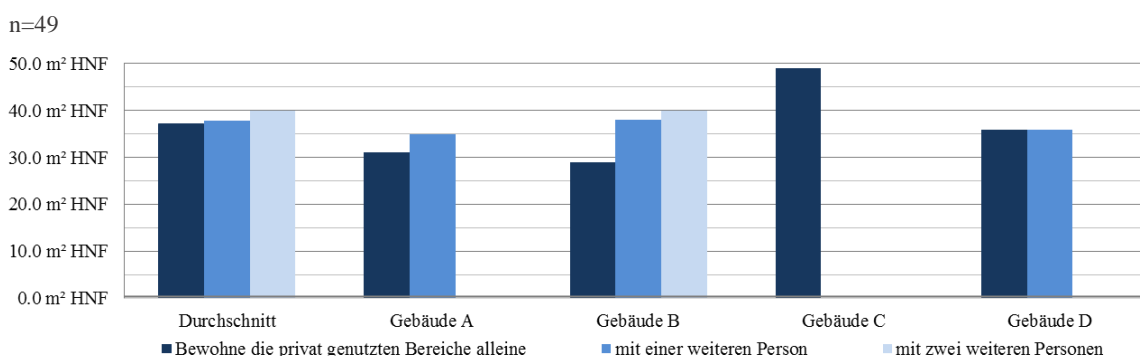


Abb. 5: Durchschnittliche Grösse der privat genutzten Bereiche nach Gebäude, in m² HNF

Ein Teilnehmer gab an, die privat genutzten 40,0 m² HNF regelmässig mit zwei weiteren Personen zu teilen, was pro Person noch lediglich 13,3 m² HNF ergibt. Aus einem Kommentar ging hervor, dass dessen Kinder regelmässig zu Besuch, jedoch nicht dauernd wohnhaft sind.

Wird der Flächenverbrauch als Variable der Beurteilung der privat genutzten Flächen gegenübergestellt, können signifikanten Abhängigkeiten festgestellt werden, visuell

⁷⁵ Die Nettomonatsmiete pro m² HNF und Jahr wurde wie folgt aus den erhobenen Daten berechnet: Nettomonatsmiete in CHF, dividiert durch die Summe der m² HNF aus den privat und gemeinschaftlich genutzten Bereichen, dividiert durch die Anzahl der Mitbewohner plus eins.

⁷⁶ Berechnet wurden jeweils die arithmetischen Mittel pro Gebäude, kategorisiert nach der Anzahl darin lebender Personen.

dargestellt in der Abbildung 6. Von den Teilnehmern, welche ihre privat genutzten Bereiche mit einer weiteren Person teilen, gaben 7 von 19 (36,8 %) an, dass die Flächen *eher zu klein* sind. Bei den Teilnehmern, die alleine in den privat genutzten Bereichen wohnen, sind dies lediglich 4 von 31 (12,9 %). Ein konträres Bild zeigt sich bei der Beurteilung der Flächen als *eher zu gross*.

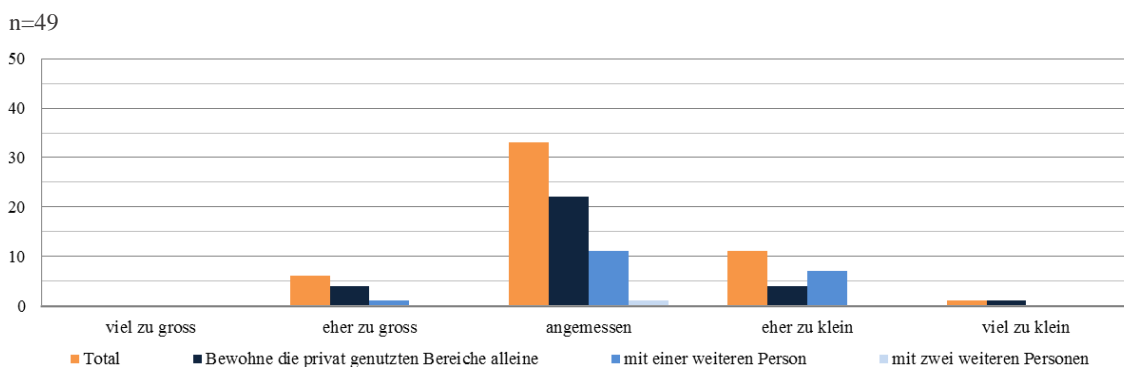


Abb. 6: Beurteilung der privat genutzten Bereiche

Im Gesamten beurteilten mehr als die Hälfte aller Teilnehmer die Fläche ihrer privat genutzten Bereiche als *angemessen*. Lediglich 6 Personen empfanden diese als *eher zu gross*. Von den 12 Personen, welche ihre privat nutzbaren Räume als *eher zu klein* oder *viel zu klein* beurteilten wären 9 bereit, für mehr individuell nutzbare Fläche eine höhere Monatsmiete zu bezahlen.

Mit dem Ziel der Evaluation von möglichen Eigenschaften der privat genutzten Bereiche, für welche die Teilnehmer bereit wären zugunsten einer Anpassung der Monatsmiete zu verzichten, wurden die vorhandenen Eigenschaften abgefragt.

Die Auswertung in Abbildung 7 auf der folgenden Seite zeigt, dass von den 45 Teilnehmern, die angaben, über eine *Küche/Teeküche* im privat genutzten Bereich zu verfügen, 7 bereit wären, zugunsten einer tieferen Monatsmiete ganz auf diese zu verzichten. Weitere 5 Teilnehmer würden lediglich auf den *Kühlschrank* und das *Abwaschbecken*, eine Person auf die *Abwaschmaschine* verzichten.⁷⁷ Weiter genannt wird neben der *Küche/Teeküche* der/die *Balkon/Loggia/Terrasse* (3 Nennungen) und das/der *Entree/Eingang* (4 Nennungen), Letzteres mit dem Hinweis, dass dies besser dem Zimmer zugeschlagen werden sollte. 31 gaben an, auf keine Eigenschaften zugunsten einer tieferen Monatsmiete verzichten zu wollen.

⁷⁷ Die Teilnehmer mussten zu jeder abgefragten Eigenschaft mit Ja oder Nein antworten. Wurde die Eigenschaft *Küche/Teeküche* sowie *WC/Dusche/Bad* mit Ja beantwortet, konnte zu weiteren Subeigenschaften der *Küche/Teeküche* resp. *WC/Dusche/Bad* Stellung genommen werden.

n=51

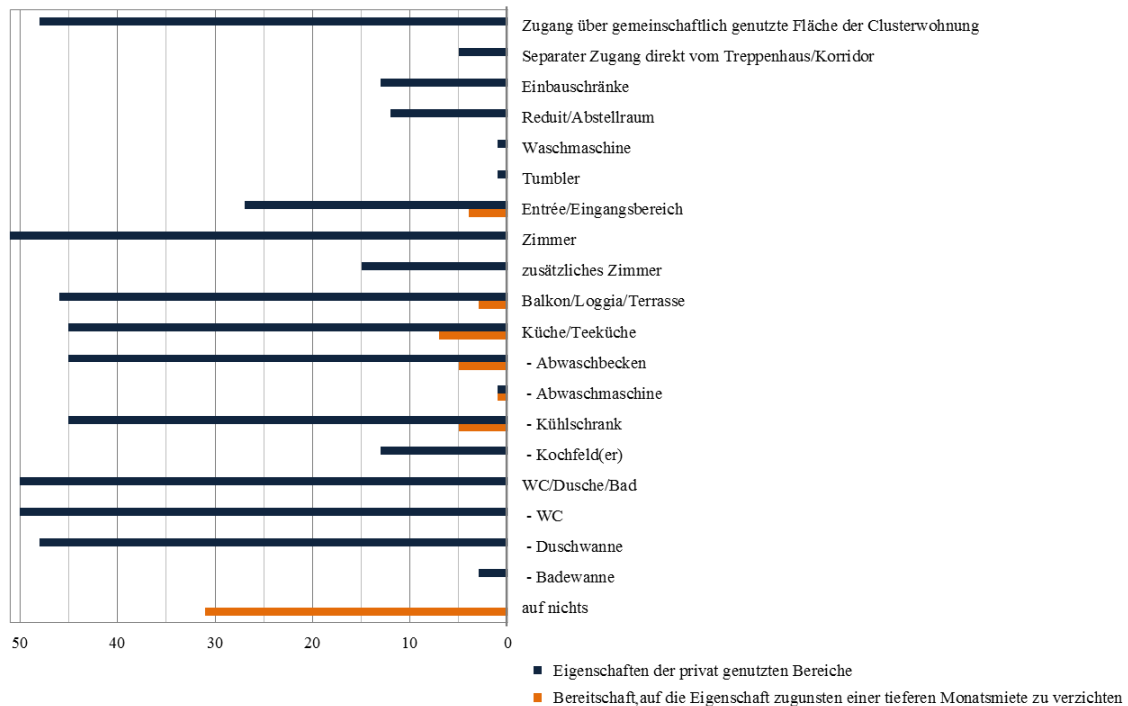


Abb. 7: Eigenschaften der privat genutzten Bereiche und die Bereitschaft, auf eine zu verzichten

Von der fiktiven Möglichkeit, die privaten Bereiche zulasten einer höheren Monatsmiete anzupassen, machten 34 der 51 Teilnehmer keinen Gebrauch und kreuzten *für nichts* an. Die übrigen 17 Teilnehmer nannten in der offenen Fragestellung mindestens eine Eigenschaft, für die sie bereit wären, eine höhere Monatsmiete zu bezahlen. Ein *grösserer Balkon* und ein *grösseres Badezimmer* sind dabei mit je vier Nennungen die meist genannten Eigenschaften, wie der Abbildung 8 unten zu entnehmen ist.⁷⁸

n=51

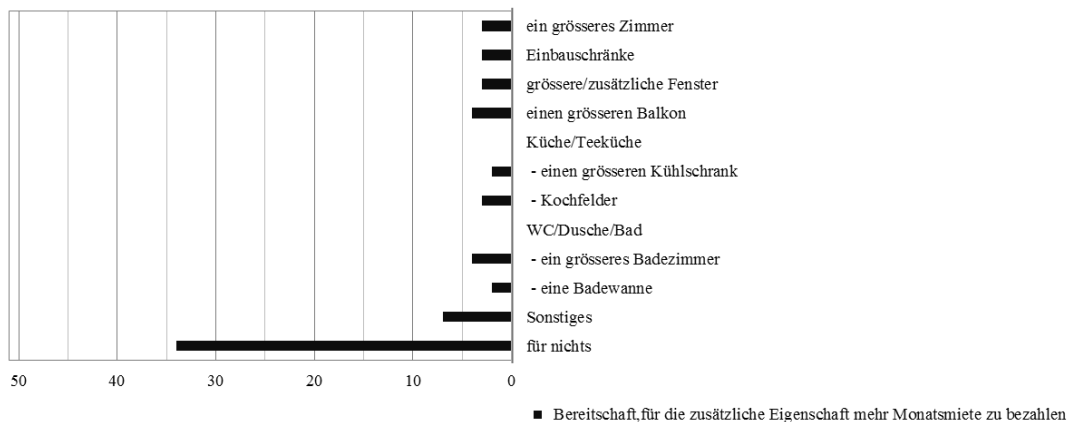


Abb. 8: Bereitschaft, für eine zusätzliche Eigenschaft der privat genutzten Bereiche eine höhere Monatsmiete zu bezahlen

⁷⁸ Da die Eigenschaften in einer offenen Fragestellung abgefragt wurden, waren Mehrfachnennungen zulässig und wurden als solche gewertet. Optional konnte das Feld „für nichts“ angekreuzt werden.

Die geringe Bereitschaft der Teilnehmer, die privaten Bereiche anzupassen, deutet auf eine gebäudeübergreifende hohe Zufriedenheit mit den privat genutzten Bereichen hin. 24 Teilnehmer gaben an, *weitgehend zufrieden* und 21 *voll und ganz zufrieden* zu sein mit ihren privaten Räumlichkeiten (vgl. Abbildung 9).

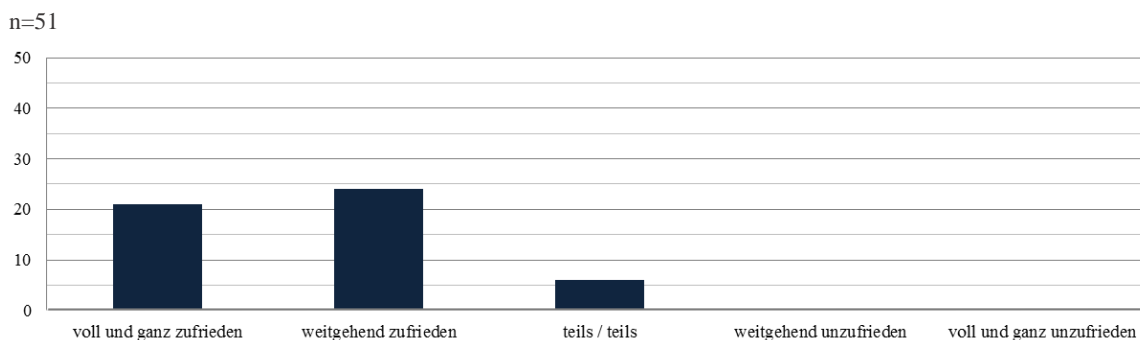


Abb. 9: Zufriedenheit mit den privat genutzten Bereichen

4.3.5.3 Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen

Die Anzahl der Mitbewohner, mit welchen die gemeinschaftlich genutzten Bereiche in der Clusterwohnung geteilt werden, ist stark abhängig vom Konzept des jeweiligen Gebäudes und reicht von 3 bis 12. Eine klare Tendenz zu einer gebäudeübergreifenden optimalen Anzahl Mitbewohner geht aus der Befragung nach der Zufriedenheit nicht hervor, wie der Tabelle 8 zu entnehmen ist. 43 von 51 Teilnehmern beurteilten die jeweilige Anzahl der Mitbewohner als *angemessen*.

n=51

	Total	Gebäude A	Gebäude B	Gebäude C	Gebäude D
Anzahl Mitbewohner:		4	6 bis 10	12	3
Zufriedenheit mit der Anzahl Mitbewohner:					
- viel zu viele	-	-	-	-	-
- eher zu viele	4	1	2	1	-
- angemessen	43	2	28	11	2
- eher zu wenige	4	-	3	1	-
- viel zu wenige	-	-	-	-	-

Tab. 8: Anzahl der Mitbewohner und Zufriedenheit der Teilnehmer mit der Anzahl Mitbewohner

Die in der Abbildung 10 auf der folgenden Seite dargestellten durchschnittlichen Größen der gemeinschaftlich genutzten Flächen pro Teilnehmer variieren je nach Gebäude zwischen 14,0 m² und 30,0 m² HNF. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung lagen nach An-

gaben der Immobilienverwaltungen lediglich beim Gebäude C Leerstände vor. Bei Vollvermietung würde sich die Grösse der gemeinschaftlich genutzten Bereiche pro Teilnehmer beim Gebäude C von 30,0 m² HNF auf 26,0 m² HNF reduzieren.

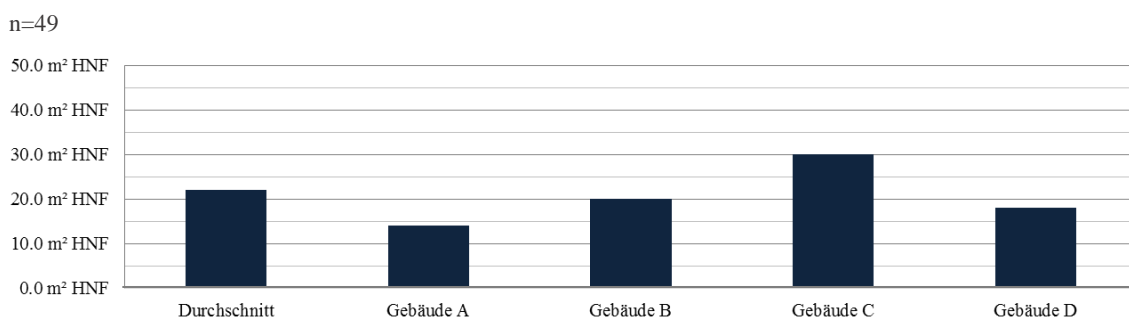


Abb. 10: Durchschnittliche Grösse der gemeinschaftlich genutzten Bereiche pro Teilnehmer und Gebäude, in m² HNF

Obwohl die Spannweite der durchschnittlichen gemeinschaftlich genutzten Flächen pro Teilnehmer gross ist, zeigt sich bei der Beurteilung eine gebäudeübergreifende einheitliche Verteilung. Von den 51 Teilnehmern beurteilen 26 diese als *angemessen*, 22 als *eher zu gross* und 3 als *viel zu gross*, wie aus der Abbildung 11 unten hervorgeht.

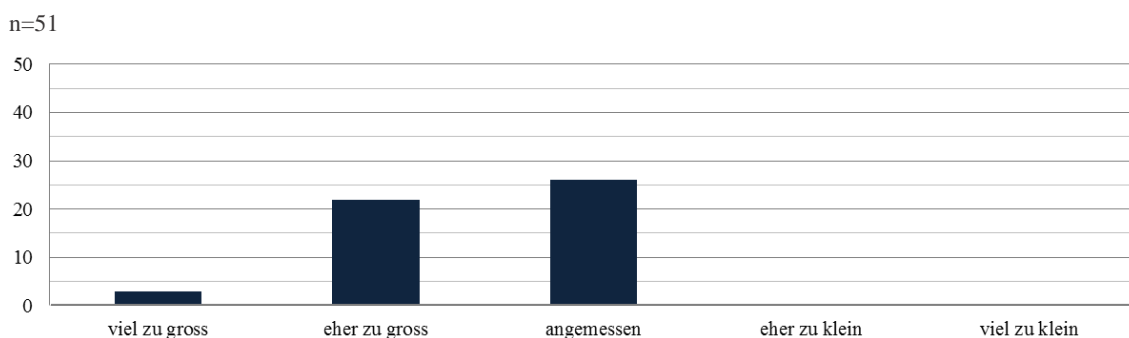


Abb. 11: Beurteilung der gemeinschaftlich genutzten Flächen

Teilnehmer, die alleine in den privat genutzten Bereichen wohnen, beurteilen die gemeinschaftlich genutzten Flächen in der Tendenz eher als *viel zu gross* oder *eher zu gross* (kumulierten relativen Anteil von 55,0 %) als Personen die sich auch die privaten Bereiche teilen (kumulierter relativer Anteil 37,0 %).

Mit dem Ziel der Evaluation von möglichen Eigenschaften der gemeinschaftlich genutzten Bereiche, für welche die Teilnehmer bereit wären zugunsten einer Anpassung der Monatsmiete zu verzichten, wurden die vorhandenen Eigenschaften abgefragt. Die Auswertung in Abbildung 12 auf der folgenden Seite zeigt, dass von den 48 Teilnehmern, die angaben, über ein *WC/Dusche/Bad* im gemeinschaftlich genutzten Bereich zu verfügen, 7 bereit wären, zugunsten einer tieferen Monatsmiete ganz darauf zu verzich-

ten.⁷⁹ Aus den Kommentaren geht hervor, dass dieses „Gäste“-WC/Dusche/Bad wenig benutzt und als überflüssig betrachtet wird. Lediglich 2 von 51 gaben an, auf einen von zwei *Balkone/Loggia/Terrasse* zu verzichten, dafür sollte dieser genügend Platz bieten. Bei der offenen Fragestellung nach Eigenschaften, auf welche die Teilnehmer gerne zugunsten einer tieferen Monatsmiete verzichten würden, nannten weitere 9 Personen *weniger Fläche* und 4 *Sonstiges* wie den Garten, die grossen Fensterflächen, einen von zwei Backöfen oder die ökologische Materialisierung. 35 Teilnehmer gaben an, auf keine Eigenschaft verzichten zu wollen.

n=51

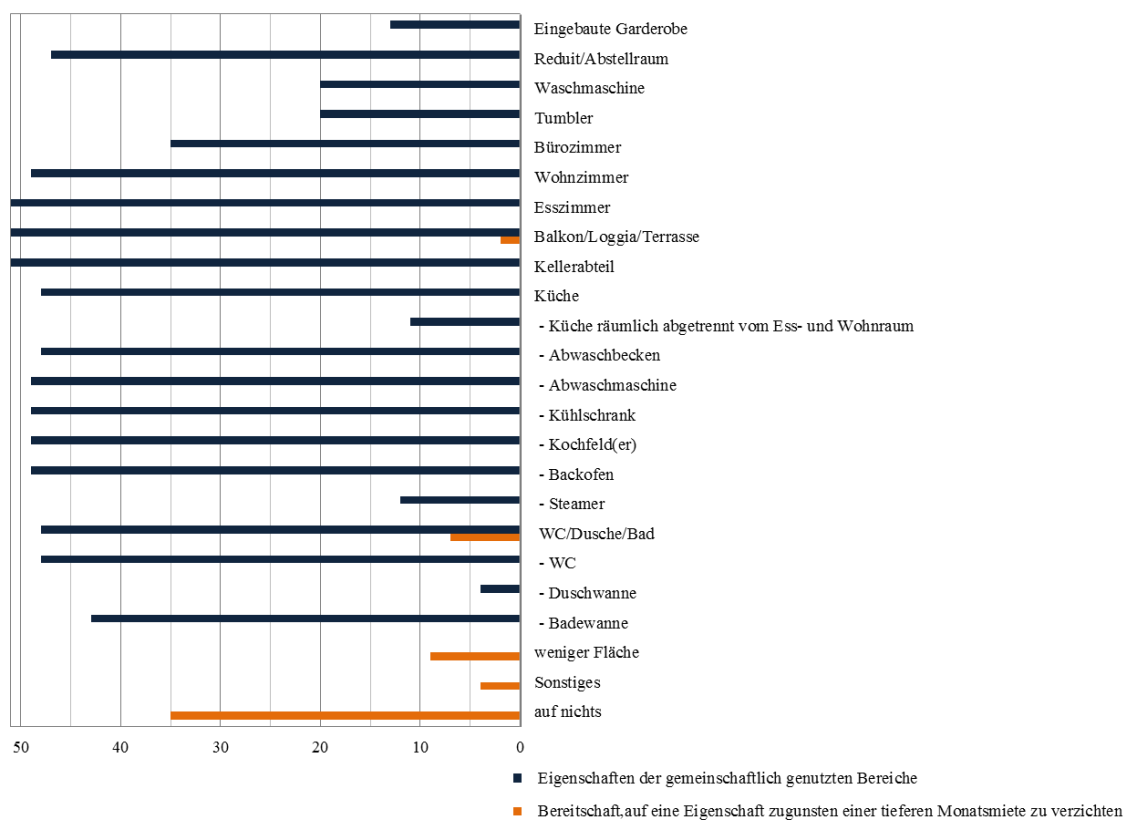


Abb. 12: Eigenschaften der gemeinschaftlich genutzten Bereiche und die Bereitschaft, auf eine zu verzichten

Von der fiktiven Möglichkeit, die gemeinschaftlich genutzten Bereiche zulasten einer höheren Monatsmiete anzupassen, machten 32 von 51 Teilnehmern keinen Gebrauch und kreuzten *für nichts* an. Die übrigen 19 Teilnehmer nannten in der offenen Fragestellung mindestens eine Eigenschaft, für die sie bereit wären, eine höhere Monatsmiete zu bezahlen. Mehr *Einbauschränke*, *Stauraum* und *Kochfelder* sind dabei mit je 5 Nennungen die meistgenannten Eigenschaften, wie aus der Abbildung 13 hervorgeht. Unter

⁷⁹ Die Teilnehmer mussten zu jeder abgefragten Eigenschaft mit Ja oder Nein antworten. Wurde die Eigenschaft *Küche/Teeküche* sowie *WC/Dusche/Bad* mit Ja beantwortet, konnten zu weiteren Subeigenschaften der *Küche/Teeküche* resp. *WC/Dusche/Bad* Stellung genommen werden.

Sonstiges wurden Eigenschaften wie eine Sauna, eine Garage, ein Atelierraum, Parkettbodenbelag ect. genannt.⁸⁰

n=51

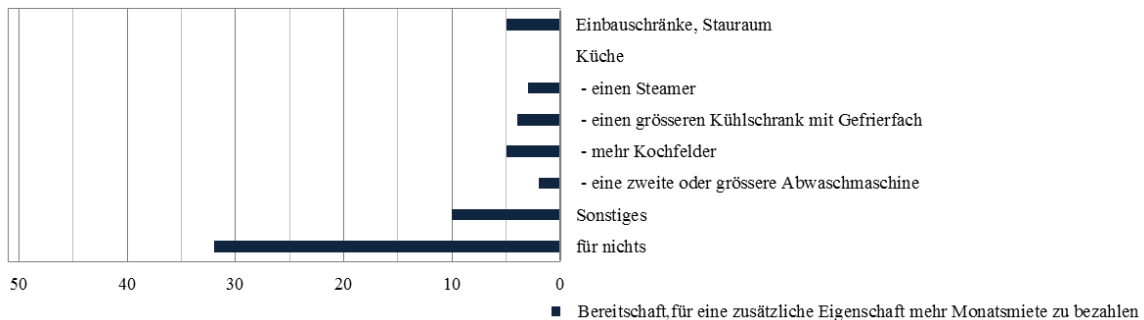


Abb. 13: Bereitschaft, für eine zusätzliche Eigenschaft der gemeinschaftlich genutzten Bereiche eine höhere Monatsmiete zu bezahlen

Die Bereitschaft der Teilnehmer, die gemeinschaftlich genutzten Bereiche zulasten einer höheren Monatsmiete anzupassen, ist mit 19 Nennungen geringfügig höher als bei den privat genutzten Bereichen mit 17 Nennungen.

Die in der Abbildung 14 unten dargestellte Zufriedenheit der Teilnehmer mit den gemeinschaftlich genutzten Bereichen ist vergleichbar mit jener der privaten Bereiche (vgl. Abbildung 9, Seite 29). 26 Teilnehmer gaben an, *weitgehend zufrieden* und 19 *voll und ganz zufrieden* zu sein mit den Gemeinschaftsräumen.

n=51

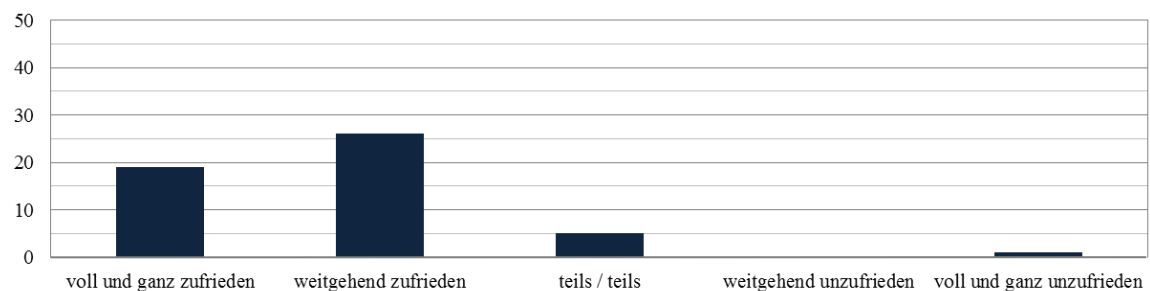


Abb. 14: Zufriedenheit mit den gemeinschaftlich genutzten Bereichen

⁸⁰ Da die Eigenschaften in einer offenen Fragestellung abgefragt wurden, waren Mehrfachnennungen zulässig und wurden als solche gewertet. Optional konnte das Feld „für nichts“ angekreuzt werden.

4.3.5.4 Fragen zur Clusterwohnung insgesamt und zum Zusammenleben

Die Ergebnisse der Beurteilung der Flächenverhältnisse zwischen den gemeinschaftlichen und den privat genutzten Bereichen sowie zwischen den gemeinschaftlichen Bereichen und der Anzahl Mitbewohner, zeigen ein ähnliches Bild der Häufigkeitsverteilung.

Die kumulierte absolute Häufigkeit aller Teilnehmer in der Abbildung 15, welche die gemeinschaftlichen im Verhältnis zu den privat genutzten Bereichen als *viel zu gross* oder *eher zu gross* beurteilten, liegt bei total 24. Als *angemessen* beurteilen 27 Teilnehmer das Flächenverhältnis. Einzig beim Gebäude A wird das Flächenverhältnis von allen 3 Teilnehmern als *angemessen* empfunden. Das Flächenverhältnis beim Gebäude A beträgt 14,0 m² HNF gemeinschaftlich zu 32,0 m² HNF privat genutzter Fläche.

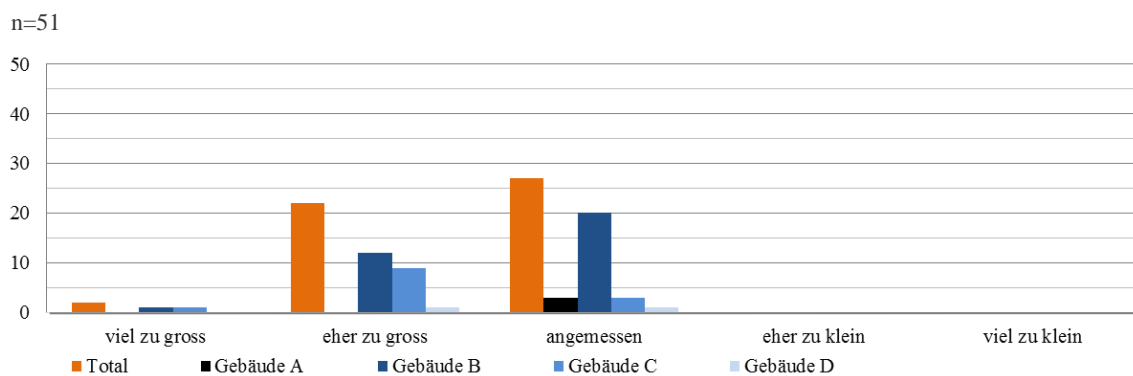


Abb. 15: Beurteilung des Flächenverhältnisses von gemeinschaftlich und privat genutzten Bereichen, nach Gebäude

Von den 51 Teilnehmern beurteilten total 23 das Verhältnis zwischen den gemeinschaftlich genutzten Bereichen und der Anzahl Mitbewohner als *eher zu gross*, 28 als *angemessen*. Die Abbildung 16 unten zeigt diesen Sachverhalt.

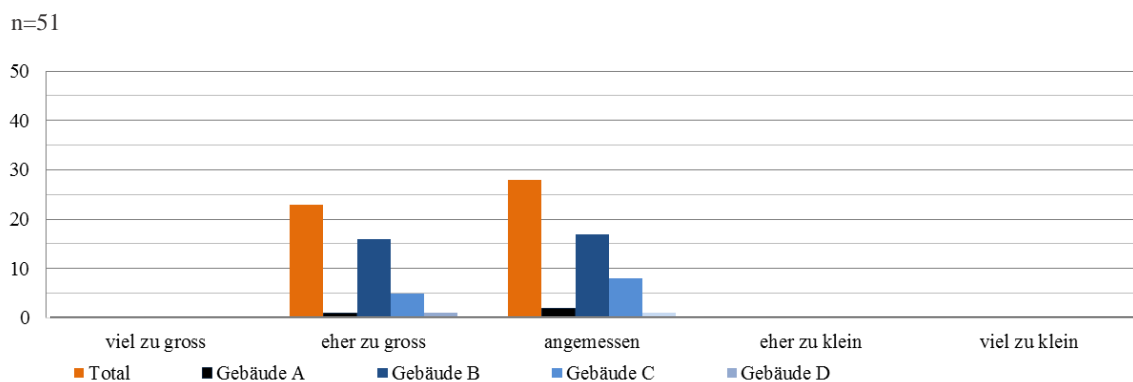


Abb. 16: Beurteilung des Flächenverhältnisses von gemeinschaftlich genutzten Bereichen und Anzahl Mitbewohner

Neben den Flächenverhältnissen wurden die Teilnehmer in diesem Teil der Befragung in einer offenen Fragestellung nach Konfliktbereichen befragt. Das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Antworten (Mehrfachnennungen), geordnet nach Häufigkeit der Nennungen, zeigt die Tabelle 9.

n=51

Konfliktpotenziale in Clusterwohnung	Anzahl Nennungen
Einrichtung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche	17
Sauberkeit und Ordnung	16
Finanzen für Einkäufe und Einrichtung	10
Bisher keine	7
Nutzung der Aussenbereiche (Balkon, Terrasse, Garten)	5
Entsorgung	3
Nachhaltigkeit bei Einkäufen	2
Lärm	2
Sonstiges	9
Keine Angaben	5

Tab. 9: Bereiche mit Konfliktpotenzial in einer Clusterwohnung

Mit 17 Nennungen weist *Einrichtung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche* das grösste Konfliktpotenzial in einer Clusterwohnung auf. Da die Hälfte der Teilnehmer erst in diesem Jahr in eine Clusterwohnung eingezogen ist, scheint das Thema noch sehr aktuell zu sein. Ebenfalls erklären lässt sich dadurch die mehrfach genannte Antwort *bisher keine*. Nach *Einrichtung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche* folgen mit *Sauberkeit und Ordnung* (16 Nennungen) sowie *Finanzen für Einkäufe und Einrichtung* (10 Nennungen) zwei „klassische“ Konfliktherde in Wohngemeinschaften.

Das eigene „Bad/Dusche mit WC“ in einer Clusterwohnung leistet verglichen mit einer klassischen Wohngemeinschaft einen Beitrag zu weniger Konflikten im Bereich Sauberkeit und Ordnung. So gaben 26 Teilnehmer an, dass ein eigenes „Bad/Dusche mit WC“ zu *viel weniger Konflikten*, 15 zu *eher weniger Konflikten* im Zusammenleben führt. Mit *hat keinen Einfluss* wurde die Frage lediglich von 2 Teilnehmern beantwortet, wie in der Abbildung 17 auf der folgenden Seite ersichtlich wird.

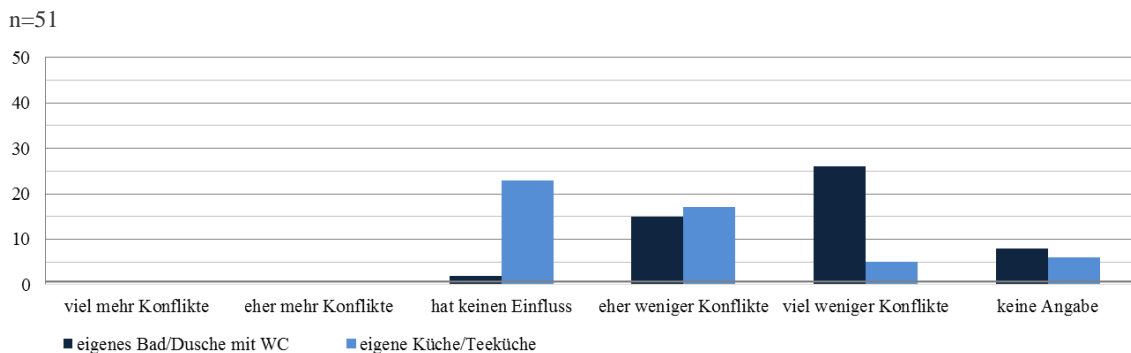


Abb. 17: Einfluss von eigenem „Bad/Dusche mit WC“, eigener Teeküche auf das Zusammenleben

Von den total 51 Teilnehmern konnten deren 8 die Fragestellung nicht beantworten, da sie zuvor noch nie in einer klassischen Wohngemeinschaft gelebt hatten. Sie wurden mit *keine Angabe* erfasst.

Bei der eigenen Teeküche sind die Meinungen, wie aus der Abbildung 17 hervorgeht, geteilt. Die kumulierte absolute Häufigkeit aller Teilnehmer, welche das Vorhandensein einer eigenen Küche/Teeküche mit *eher weniger Konflikte* oder *viel weniger Konflikte* beurteilten, liegt bei 28. Die anderen 23 Teilnehmer gaben an, dass diese *keinen Einfluss* auf Konflikte beim Zusammenleben hat.

Unabhängig von der aktuellen Wohnsituation der Umfrageteilnehmer konnten diese mit Ja oder Nein Stellung dazu nehmen, mit wem sie sich ein Zusammenleben in einer Clusterwohnung vorstellen könnten. Von den 51 Teilnehmern könnten sich deren 47 das Zusammenleben mit ihrem Partner/ihrer Partnerin, 36 mit Kindern und 7 mit den eigenen Eltern vorstellen.

Bevor die Teilnehmer abschliessend zu ihrer Zufriedenheit mit der Clusterwohnung insgesamt befragt wurden, konnten noch Tipps für Planer und Gründer von neuen Clusterwohnungen angegeben werden. Die umfassende Liste mit 40 Tipps, geordnet nach Häufigkeit der Nennungen, ist dem Anhang 2 zu entnehmen.

Die kumulierte absolute Häufigkeit aller Teilnehmer, welche mit der Clusterwohnung insgesamt *voll und ganz zufrieden* oder *weitgehend zufrieden* sind, ist mit 46 sehr hoch. Werden die Beurteilungen der einzelnen Bereiche sowie das Gesamturteil, dargestellt in der Reihenfolge, wie diese in der Umfrage abgefragt wurde, miteinander verglichen, lassen sich aus der Verteilung der Häufigkeiten keine Tendenzen ableiten (vgl. Abbildung 18 auf der folgenden Seite).

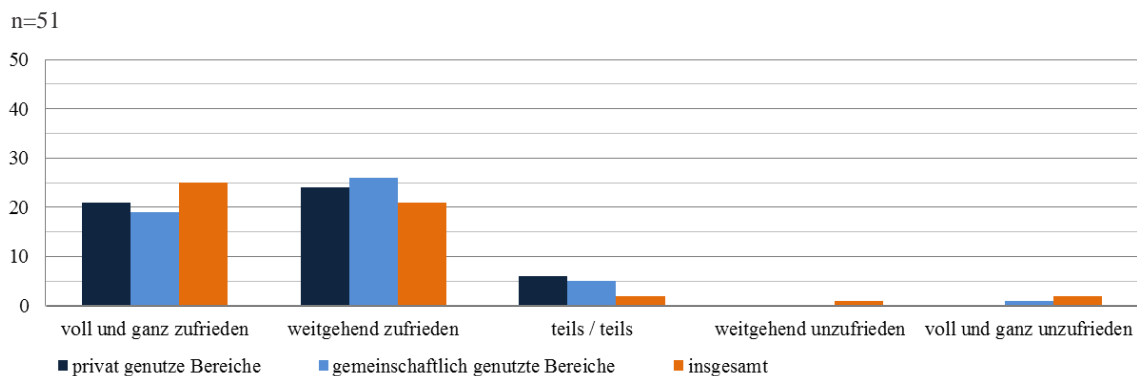


Abb. 18: Zufriedenheit mit der Clusterwohnung insgesamt

4.3.5.5 Zusammensetzung des Rücklaufs

Aus der folgenden Abbildung 19 wird die Zusammensetzung des Rücklaufs nach Geschlecht und Familienstand ersichtlich. Die Kategorien *geschieden* und *verwitwet* wurden bei der Abfrage des Familienstandes aufgrund von sechs Präzisierungen von Umfrageteilnehmern nachträglich ergänzt.

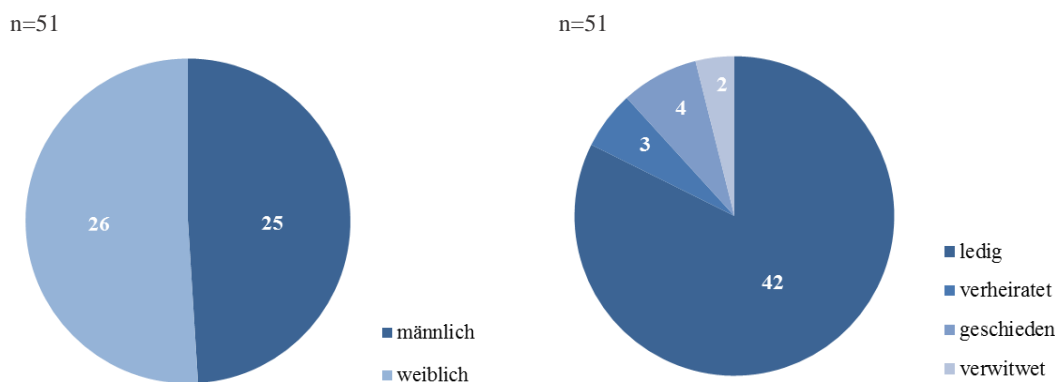


Abb. 19: Rücklauf der Befragung, absolute Anteile nach Geschlecht und Familienstand

In Abbildung 20 auf der folgenden Seite ist der absolute Anteil der teilnehmenden Bewohner nach ihrer höchsten abgeschlossenen Ausbildung und ihrer aktuellen beruflichen Situation ausgewiesen. Werden die nach BFS der Tertiärstufe zugewiesenen Kategorien „Bachelor“, „Master, Lizentiat, Diplom, Staatsexamen, Nachdiplom“ und „Doktorat, Habilitation“ aggregiert, ergibt sich mit 34 Teilnehmern (relativer Anteil 66,7 %) ein hoher Anteil an Abschlüssen auf tertiärer Bildungsstufe. Im Vergleich dazu weisen Ende 2013 lediglich 31,0 % der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz ab dem 25. Lebensjahr eine abgeschlossene Ausbildung auf Tertiärstufe aus.⁸¹

⁸¹ vgl. BFS 2013a, o. S.

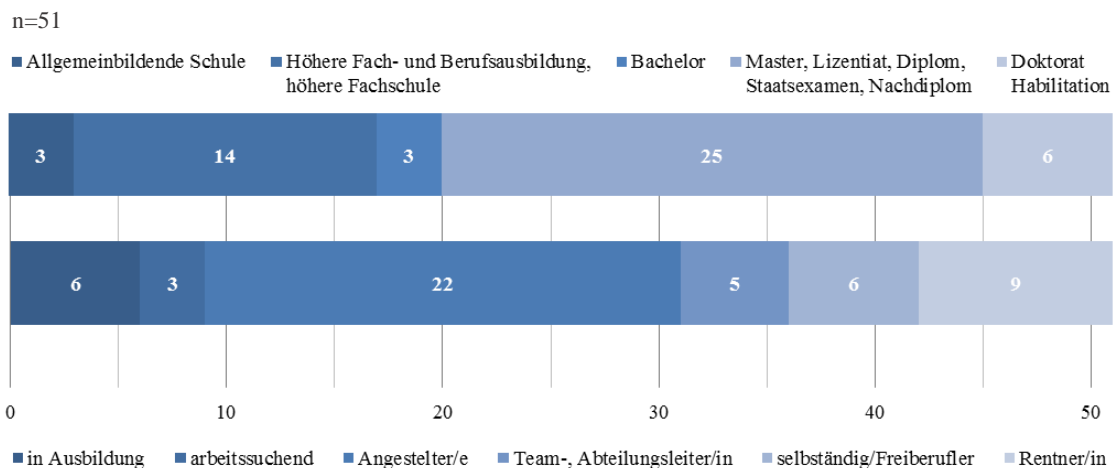


Abb. 20: Höchste abgeschlossene Ausbildung und berufliche Situation der Teilnehmer

Betrachtet man die Ergebnisse aus der Frage nach der aktuellen beruflichen Situation, muss berücksichtigt werden, dass die 9 Rentner/innen alle im gleichen Gebäude wohnen. Die absolute Altersverteilung der Umfrageteilnehmer pro Gebäude in Abbildung 21 unten zeigt entsprechend ein differenziertes Bild.

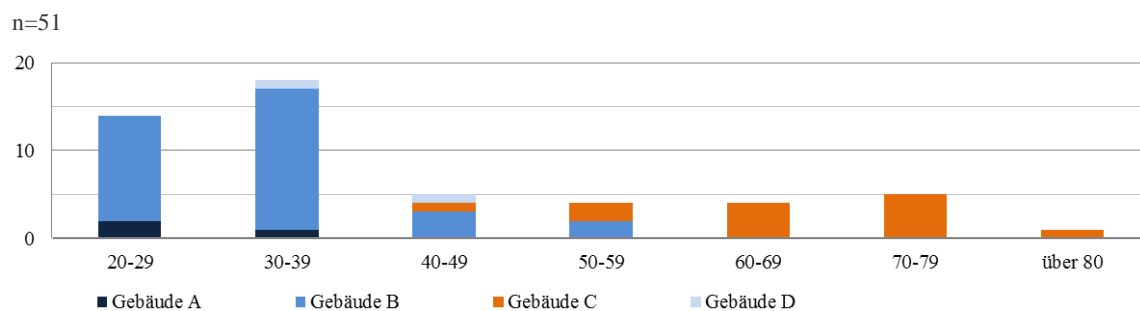


Abb. 21: Altersverteilung der Teilnehmer nach Gebäude

Die Clusterwohnung des Gebäude C ist auf ältere Personen ausgerichtet und setzt ein gewisses Alter voraus. 28 Teilnehmer (relativer Anteil 54,9 %) sind zwischen 20 und 39 Jahre alt und wohnen in den Gebäuden A, B und D, wo es keine Vorgaben bezüglich Alter gibt.

Anhand eines Links-rechts-Schemas wurde auf einer Skala von 1 „links“ bis 11 „rechts“ (Mittelwert bei 6) die politischen Einordnung der Teilnehmer abgefragt. Die mittleren 50,0 % aller Teilnehmer ordnen sich, wie aus Abbildung 22 auf der folgenden Seite hervorgeht, zwischen 3 und 4,75 ein. Der Median beträgt 4 und entspricht zugleich auch dem Durchschnittswert der kardinalskalierten Daten.

n=49

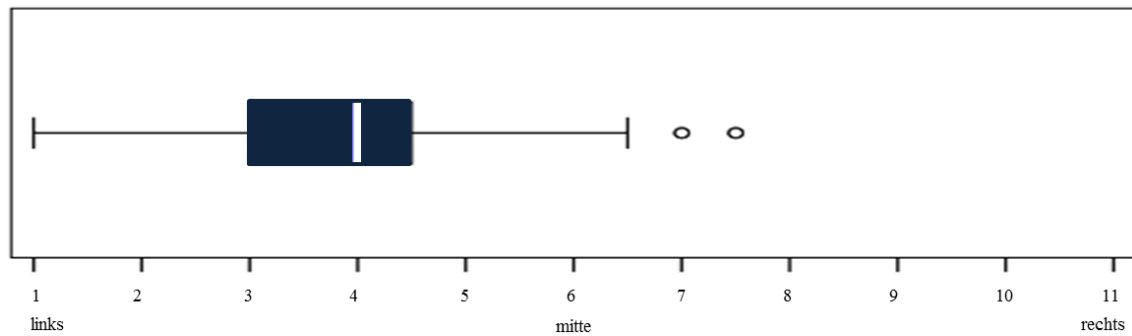


Abb. 22: Boxplot zur politischen Einordnung der Teilnehmer

Am Schluss des Fragebogens wurden die Teilnehmer nach ihrer monatlichen Brutto-Einkommensklasse gefragt. Die Ergebnisse, dargestellt in der Abbildung 23 unten, zeigen auf, dass der Median in der Einkommensklasse bei CHF 4'000.– bis 5'999.– liegt.

n=50

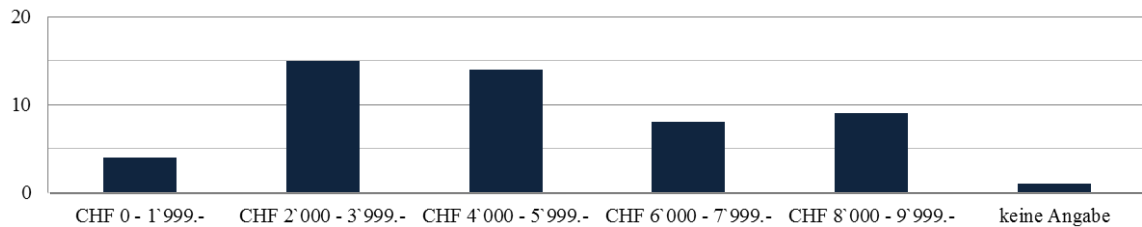


Abb. 23: Monatliches Bruttoeinkommen der Teilnehmer

Damit die Tragbarkeit der Wohnkosten gegeben ist, sollten gemäss der sogenannten goldenen Finanzierungsregel die Wohnkosten ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Bei der oben genannten medianen Einkommensklasse bedeutet dies tragbare Wohnkosten von rund CHF 1'333.– bis 2'000.– pro Monat.

4.3.6 Prüfung der Hypothesen

4.3.6.1 Hypothese I – Durch die gemeinschaftliche Nutzung der Wohn-, Ess- und Küchenbereiche liegt der Wohnflächenverbrauch pro Bewohner bei Clusterwohnungen deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt.

Für die Prüfung der Hypothese I wurde auf Basis der erhobenen Daten die Fläche der privat genutzten Bereiche pro Bewohner berechnet, mit der gemeinschaftlich genutzten Fläche pro Bewohner aggregiert und in der Abbildung 24 dargestellt. Da sämtliche Gebäude nach dem Jahr 2000 realisiert wurden, wird der schweizerische Durchschnitt des Wohnflächenverbrauchs pro Person für Neubauwohnungen aus dem Jahre 2013 mit 49,0 m² HNF für die Beurteilung herangezogen (vgl. Kapitel 2.1.3 Wohnungsbestand nach Wohnflächenverbrauch pro Person).

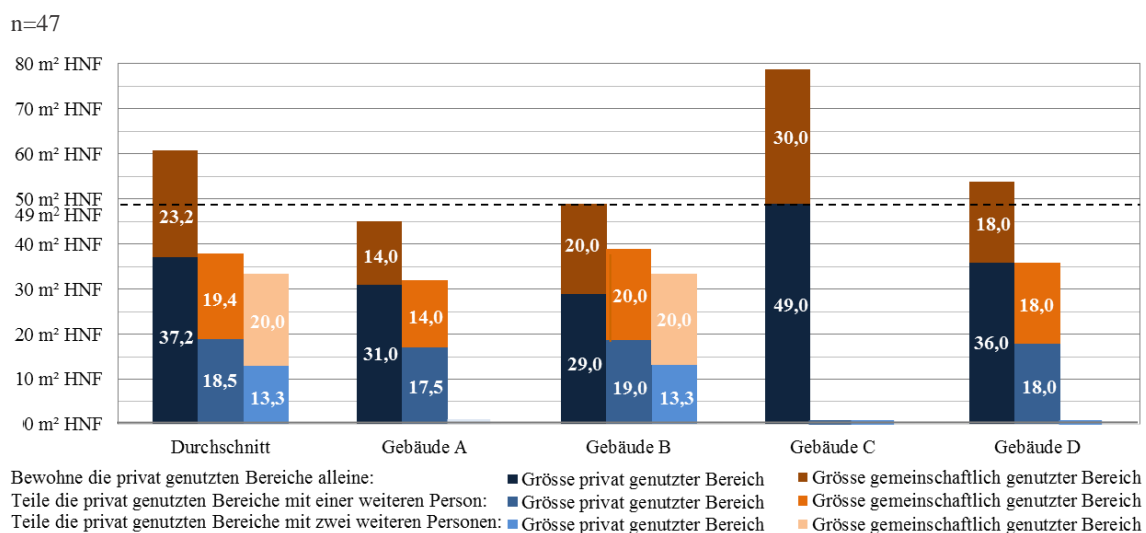


Abb. 24: Wohnflächenverbrauch pro Bewohner und Gebäude

Werden die privaten Bereiche alleine genutzt, liegt der Flächenverbrauch pro Bewohner lediglich beim Gebäude A mit 4,0 m² HNF (relativer Anteil 8,2 %) unter dem schweizerischen Durchschnitt, beim Gebäude B wird mit 49,0 m² HNF der schweizerische Durchschnittswert erreicht. Bei den Gebäuden C und D wird dieser mit 30,0 m² HNF resp. 5,0 m² HNF (relative Anteile 61,2 % resp. 10,2 %) überschritten.

Wird der privat genutzte Bereich mit einer weiteren Person geteilt, sinkt der Anteil privat genutzter Flächen am Gesamtflächenverbrauch pro Bewohner, bei gleichbleibendem Anteil an den gemeinschaftlich genutzten Fläche, je nach Gebäude auf 48,7 % bis 55,6 %. Der schweizerische Durchschnitt von 49,0 m² HNF pro Person wird mit 10,0 m² bis 17,5 m² HNF (relative Anteile 20,4 % bis 35,7 %) deutlich unterschritten.

Werden wie beim Gebäude B die privat genutzten Bereiche mit drei Personen geteilt, liegt der Flächenverbrauch pro Person bei 33,3 m² HNF und somit 15,7 m² HNF (relativer Anteil 32,0 %) unter dem schweizerischen Durchschnittswert.

Die Hypothese I lässt sich somit nur für diejenigen Bewohner von Clusterwohnungen bestätigen, welche ihre privat genutzten Bereiche mit einer oder zwei weiteren Personen teilen.

4.3.6.2 Hypothese II – Die Bereitschaft der Bewohner, für mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung der Räume eine höhere Monatsmiete zu bezahlen, ist signifikant höher, wenn dies lediglich die privat genutzten Bereiche betrifft.

Die Frage, ob die Bewohner für mehr Wohnfläche bereit sind, eine höhere Monatsmiete zu bezahlen, musste jeweils nur dann beantwortet werden, wenn die Wohnfläche als *eher zu klein* oder *viel zu klein* beurteilt wurde. 12 von 51 Teilnehmern⁸², welche ihre privat nutzbaren Bereiche als *eher zu klein* oder *viel zu klein* beurteilen, sind deren 9 bereit, für mehr Wohnfläche eine höhere Monatsmiete zu bezahlen (vgl. Kapitel 4.3.5.2 Fragen zu den privat genutzten Bereichen).

Für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche musste die Frage von keinem der Bewohner beantwortet werden, da keiner die Wohnfläche als *eher zu klein* oder *viel zu klein* beurteilt hat (vgl. Kapitel 4.3.5.3 Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen). Der Verfasser vermutet, dass wenn die Frage unabhängig der Beurteilung der Wohnfläche und allen Bewohnern gestellt worden wäre, sich kein Bewohner bereit gezeigt hätte, für mehr gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche eine höhere Monatsmiete zu bezahlen. Ein Indiz dafür geben 8 von 51 Teilnehmern, welche die Frage mit „nein“ beantwortet haben, obwohl die Beantwortung der Frage aufgrund der Beurteilung der Wohnfläche nicht vorgesehen war (vgl. Kapitel 4.3.4 Methodik der Datenauswertung). Belegt werden kann die Vermutung des Verfassers anhand der erhobenen Daten nicht, entsprechend wird auf ein Miteinbezug dieses Sachverhaltes bei der Prüfung der Hypothese verzichtet.

Die offen gestellte Frage nach der Bereitschaft der Bewohner, für Anpassungen an der Mietsache eine höhere resp. tiefere Monatsmiete zu bezahlen, führte zu der in Tabelle 10 auf der folgenden Seite dargestellten Ergebnisübersicht. 17 von 51 Bewohnern nann-

⁸² Von den 12 Bewohnern teilen deren 7 die privat genutzten Bereiche mit einer weiteren Person, 5 bewohnen diese alleine.

ten mind. eine zusätzliche Eigenschaft, für die sie in den privat genutzten Bereichen bereit wären, eine höhere Monatsmiete zu bezahlen. Bei den gemeinschaftlich genutzten Bereichen sind 19 Bewohner bereit, für mind. eine zusätzliche Eigenschaft eine höhere Monatsmiete zu bezahlen.⁸³

n=51

Bereitschaft der Bewohner...	Anzahl Nennungen, privater Bereich	Anzahl Nennungen, gemeinschaftlicher Bereich	Anzahl Nennungen, total
...für mind. eine zusätzliche Eigenschaft eine höhere Monatsmiete zu bezahlen.	17	19	36
...auf mind. eine Eigenschaft zu zugunsten einer tieferen Monatsmiete zu verzichten.	20	16	36

Tab. 10: Bereitschaft der Bewohner, für Anpassungen an der Mietsache eine höhere resp. tiefere Monatsmiete zu bezahlen, nach Bereichen

Die Bereitschaft, für eine zusätzliche Eigenschaft eine höhere Monatsmiete zu bezahlen, ist somit bei den gemeinschaftlich genutzten Bereichen tendenziell höher, ein Ergebnis, das der Hypothese II diametral gegenübersteht. Das gleiche Bild zeigt sich bei der Bereitschaft, auf mind. eine Eigenschaft zugunsten einer tieferen Monatsmiete zu verzichten. Diese ist entgegen den Erwartungen des Verfassers bei den privat genutzten Bereichen (20 Nennungen) grösser als bei den gemeinschaftlich genutzten Bereichen (16 Nennungen).

Anhand der erhobenen Daten kann die Hypothese II somit nicht bestätigt werden und muss verworfen werden.

4.3.6.3 Prüfung Hypothese III – Die Wohnfläche der gemeinschaftlich genutzten Bereiche wird von jedem zweiten Bewohner als zu gross beurteilt.

Von den 51 Teilnehmern beurteilen 26 die gemeinschaftlich genutzten Bereiche als *angemessen*, 22 als *eher zu gross* und 3 als *viel zu gross* (vgl. Kapitel 4.3.5.3 Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen).

⁸³ Die offene Fragestellung wurde sowohl für die privaten als auch für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche im jeweiligen Abschnitt der Umfrage gestellt. Entsprechend ist die „Anzahl der Nennungen, privater Bereich“ und die „Anzahl der Nennungen, gemeinschaftlicher Bereich“ der Anzahl Bewohner gleichzusetzen. Bei der „Anzahl Nennungen, total“ entspricht diese aufgrund möglicher Doppelnennungen nicht der Anzahl Bewohner.

Wird die angegebene gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche der Beurteilung zugewiesen, wird anhand der Abbildung 25 auf der folgenden Seite ersichtlich, dass durchschnittlich 186,5 m² HNF gemeinschaftlich genutzte Fläche als *angemessen*, 227,5 m² HNF als *eher zu gross* und 368,0 m² HNF als *viel zu gross* beurteilt werden.

Die Spannweite der Werte innerhalb der Kategorien *angemessen* und *eher zu gross* ist jedoch gross. So werden 60,0 m² bis 387,0 m² HNF als *angemessen* und 74,0 m² bis 387,0 m² HNF als *eher zu gross* beurteilt.

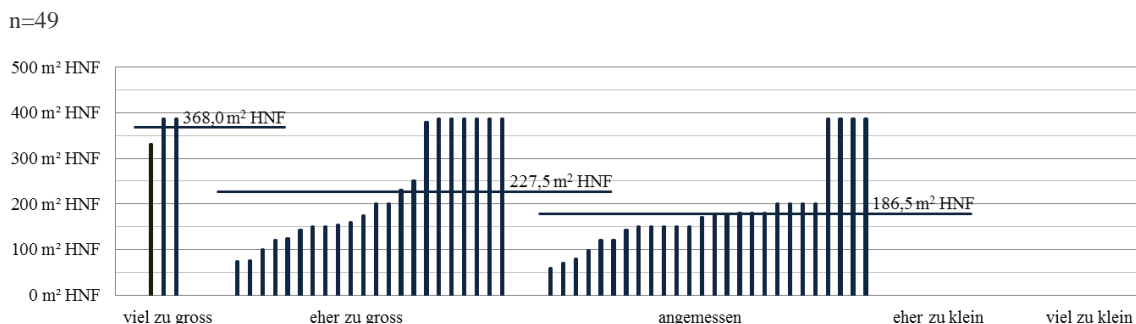


Abb. 25: Die Grösse der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche, kategorisiert nach deren Beurteilung durch die Bewohner

In einer weiteren Betrachtung wird die Anzahl der Bewohner, mit welchen die gemeinschaftlich genutzten Bereiche geteilt werden, mitberücksichtigt. Die durchschnittliche und als *angemessen* beurteilte Grösse der gemeinschaftlich genutzten Bereiche pro Bewohner liegt bei 19,8 m² HNF, wie aus der Abbildung 26 unten hervorgeht. Bei den Kategorien *eher zu gross* und *viel zu gross* liegt der Durchschnittswert mit 23,1 m² HNF resp. 35,6 m² HNF deutlich höher. Die Spannweite der Werte innerhalb der einzelnen Kategorien ist beträchtlich. So werden 12,0 m² bis 29,8 m² HNF pro Bewohner als *angemessen* und 13,3 m² bis 31,3 m² HNF pro Bewohner als *eher zu gross* beurteilt.

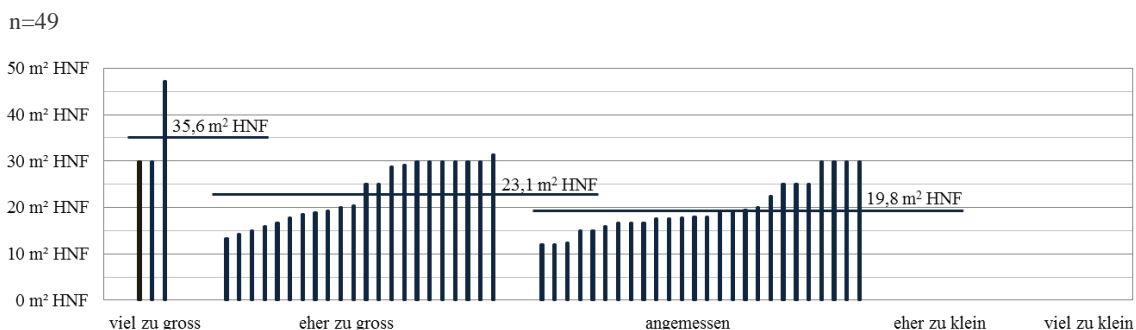


Abb. 26: Die Grösse der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche pro Bewohner, kategorisiert nach der Beurteilung der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche

Wird pro Bewohner die gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche ins Verhältnis zu der privat genutzten Wohnfläche gestellt und anhand der Beurteilungen der gemeinschaftlich genutzten Bereiche kategorisiert, ergibt sich folgende aus der Abbildung 27 ersichtliche Verteilung. Demnach wird ein durchschnittliches Wohnflächenverhältnis von gemeinschaftlich zu privat genutzter Wohnfläche von 1,00 zu 1,30 m² HNF (0,77) als *angemessen* beurteilt, 1,00 zu 1,20 m² HNF (0,83) als *eher zu gross* und 1,00 zu 0,85 m² (1,18) als *viel zu gross* beurteilt.

Beim Gebäude A wird ein durchschnittliches Flächenverhältnis von 1,00 zu 2,29 m² HNF (0,44) erreicht, was von allen 3 Teilnehmern als *angemessen* beurteilt wurde.

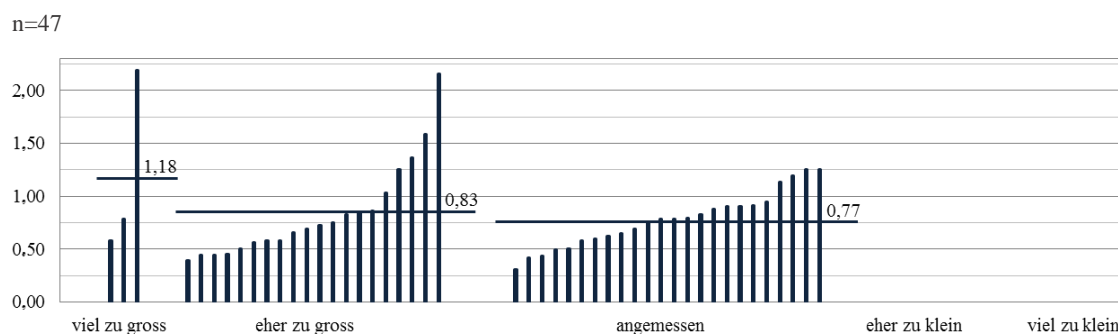


Abb. 27: Verhältniszahl der gemeinschaftlich genutzten zur privat genutzten Wohnfläche pro Bewohner, kategorisiert nach der Beurteilung der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche

Die Hypothese III lässt sich anhand der Beurteilungen der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche durch die Bewohner bestätigen.

4.4 Experteninterviews mit Eigentümern/Bauträgern von Clusterwohnungen

4.4.1 Aufbau des Interviewleitfadens

Für die Evaluation der Herausforderungen und Perspektiven von Clusterwohnungen aus der Sicht der Eigentümer/Bauträger entwickelte der Verfasser einen Interviewleitfaden zur Datenerhebung. Nachfolgende, in der Tabelle 11 abgebildete, Variablen sind zur Beantwortung der vier Forschungsfragen erhoben worden:

Forschungsfrage	Erhobene Variablen
I. Welche Herausforderungen stellen sich Eigentümern bei der Entwicklung und Realisation von Clusterwohnungen?	<ul style="list-style-type: none"> - Problemfelder in der Entwicklungs- und Planungsphase - Erstellungskosten - Kostentreiber und Optimierungspotenzial
II. Inwiefern unterscheiden sich Clusterwohnungen in der Vermarktung und Bewirtschaftung von konventionellen Mietwohnungen?	<ul style="list-style-type: none"> - Mieten - Vermarktung - Absatzkanäle - Insertionsdauer - Leerstände - Ausgestaltung der Mietverträge - Haftung der Mieter - Bewirtschaftung - Mieterfluktuation - Rückstellungen für Sanierungen und Renovationen
III. Wie wird der wirtschaftliche Erfolg von Clusterwohnungen, gemessen an der Brutto- und Nettorendite, im Vergleich zu konventionellen 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen beurteilt?	<ul style="list-style-type: none"> - Bruttorendite (Bruttomiettertrag dividiert durch Immobilien-Anlagekosten multipliziert mit 100) - Nettorendite ((Bruttomiettertrag minus Bewirtschaftungskosten minus Rückstellungen) dividiert durch Immobilien-Anlagekosten multipliziert mit 100)
IV. Welche Perspektiven werden Clusterwohnungen in der Schweiz eingeräumt?	<ul style="list-style-type: none"> - Potenzial für weitere Clusterwohnungen - Voraussetzungen für den Projekterfolg - Einfluss des Marktumfelds (Nachfrage-, Angebotsüberhang)

Tab. 11: Erhobene Variablen mit Experteninterviews

Die Zuordnung der Variablen zu den Forschungsfragen ist nicht statisch. Es war durchaus möglich, dass auch Variablen von anderen Fragen dazu beigetragen haben, eine Forschungsfrage zu beantworten.

4.4.2 Auswahl der Experten

Sämtliche Eigentümer/Bauträger der im Kapitel 1.4 recherchierten Gebäude mit Clusterwohnungen wurden per E-Mail angefragt für ein Experteninterview. Aufgrund der vorangehenden Recherchen wurden zwei von fünf Eigentümern/Bauträgern persönlich angeschrieben, da diesen vom Verfasser umfassende Kenntnisse zum Thema Clusterwohnungen attestiert wird.

Da die Forschungsfragen, verortet im SIA-Leistungsmodell 112⁸⁴, sämtliche Projektphasen von der strategischen Planung bis zur Bewirtschaftung betreffen, wurde den anderen drei Eigentümern/Bauträgern der im Anhang 3 angefügte Interviewleitfaden zusammen mit der Anfrage versendet. Diesem Vorgehen lag die Hoffnung zugrunde, auf einen Experten verwiesen zu werden, der zum breiten Spektrum der Fragestellungen Bezug nehmen kann.

Von den total fünf angefragten Eigentümern/Bauträgern konnte mit dreien ein Interview durchgeführt werden. Bei zwei Eigentümern/Bauträgern konnte aufgrund des begrenzten Zeitrahmens für die Datenerhebung kein fristgerechter Interviewtermin gefunden werden.

Eigentümer/Bauträger	angefragte Eigentümer/Bauträger	Zusagen Eigentümer/Bauträger
Private Eigentümer	1	1
Baugenossenschaften	4	2

Tab. 12: Übersicht der angefragten Eigentümer/Bauträger und der Zusagen für die Experteninterviews

Unter Wahrung der Anonymität werden nachfolgend die wichtigsten Angaben zu den einzelnen Experteninterviews dargestellt:

Experteninterview 1

Person	Miteigentümerin/Architektin
Datum, Zeit	9. Juni 2015, 10:30 Uhr
Dauer	65 Minuten
Ort	Sitzungszimmer der Unternehmung

Experteninterview 2

Person	Eigentümerversreter Baugenossenschaft/Projektentwickler
Datum, Zeit	16. Juni 2015, 13:40 Uhr
Dauer:	60 Minuten
Ort	Sitzungszimmer der Unternehmung

⁸⁴ SIA 2001

Experteninterview 3

Person	Eigentümergebietlerin Baugenossenschaft/Bewirtschafterin
Datum, Zeit	19. Juni 2015, 15:00 Uhr
Dauer	40 Minuten
Ort	Sitzungszimmer der Unternehmung

4.4.3 Vorbereitung und Durchführung der Experteninterviews

Vor der eigentlichen Datenerhebung wurde mit zwei Personen ein Pretest durchgeführt. Bei der Auswahl der Testpersonen wurde bewusst darauf geachtet, dass diese langjährige Erfahrungen in der Entwicklung von Wohnbauprojekten, jedoch keine expliziten Erfahrungen mit Clusterwohnungen aufweisen. Damit konnte gewährleistet werden, dass sämtliche relevanten Variablen zur Beantwortung der Forschungsfragen diskutiert wurden. Das Ergebnis des Pretests zeigte, dass die Fragen verständlich und gut strukturiert sind sowie der zeitliche Rahmen von 60 Minuten eingehalten werden kann. Neben der Präzisierung von zwei Fragestellungen wurde lediglich die Frage nach den verwendeten Absatzkanälen bei der Vermarktung für Clusterwohnungen ergänzt.

Die Experteninterviews wurden im Zeitraum zwischen dem 9. und 22. Juni 2015 geführt. Zu Auswertungszwecken wurden die Experteninterviews aufgezeichnet, womit gewährleistet werden konnte, dass der Verfasser sich auf das Gespräch konzentrieren und auf Antworten reagieren konnte.

4.4.4 Transkriptionsregeln

Die Transkriptionsregeln legen fest, wie die gesprochene Sprache in die schriftliche Form überführt wird. Der wurde auf die inhaltlich-thematische Ebene gelegt. Davon ausgehend wurden folgende Transkriptionsregeln für die Auswertung angewendet:⁸⁵

- Es wurde wörtlich und nicht lautsprachlich oder zusammenfassend transkribiert. Die vorhandenen Dialekte wurden nicht mit transkribiert, sondern inhaltlich möglichst genau ins Hochdeutsche übersetzt.
- Die Sprache wurde leicht geglättet, d.h. an das Schriftdeutsche angenähert. Die Satzform wurde auch dann beibehalten, wenn diese Fehler enthielt.
- Zustimmungende bzw. bestätigende Lautäußerungen des Interviewers (mhm, aha etc.) wurden nicht mit transkribiert, sofern sie den Redefluss des befragten Experten/der befragten Expertin nicht unterbrachen.

⁸⁵ vgl. Kuckartz 2014, S. 136–137

- Alle Angaben, die einen Rückschluss auf den befragten Experten/die befragte Expertin oder auf ein Gebäude mit Clusterwohnungen erlauben, wurden anonymisiert.

4.4.5 Methodik der Datenauswertung

Die aus Sicht des Verfassers geeignetste Analysemethode zur Beantwortung der Forschungsfragen ist die inhaltlich strukturierende, qualitative Inhaltsanalyse. Die Datenaufbereitung und -analyse erfolgte in mehreren Schritten, welche nachfolgend erläutert werden.⁸⁶

Festlegung des Analysematerials

Um das Material für die Auswertung definieren zu können, müssen nach Mayring (2015) folgende drei Schritte durchlaufen werden:⁸⁷

- Festlegung des Materials.
- Analyse der Entstehungssituation.
- Formale Charakteristika des Materials.

Die Festlegung des Analysematerials wird in Kapitel 4.4.2 behandelt. Bei der Entstehungssituation geht es grundsätzlich um die Art und Weise der Datenerhebung, welche in Kapitel 4.4.3 beschrieben wird. Die Transkriptions-Systematik wird in Kapitel 4.4.4 festgelegt und setzt den Rahmen für die formalen Charakteristika des Analysematerials.

Nach der Abschrift der Experteninterviews wurden die Daten auf deren Brauchbarkeit geprüft. Bei einem der geführten Experteninterviews konnten die Variablen zu der Forschungsfrage III aufgrund fehlender Renditekenntnisse im konventionellen Mietwohnungsbau nicht abgefragt werden. Die übrigen Antworten wurden in die Auswertung miteinbezogen (vgl. Tabelle 13).

Eigentümer/Bauträger	geführte Experteninterviews	verwertbare Experteninterviews
Private Eigentümer	1	1
Baugenossenschaften	2	2

Tab. 13: Übersicht der geführten und verwertbaren Experteninterviews

Thematisches Kodekonzept

Die Kodierung hatte zum Ziel, eine bestimmte Struktur aus dem Analysematerial herauszufiltern, welche die Grundlage für die Beantwortung der Forschungsfragen bildet.

⁸⁶ vgl. Kuckartz 2014, S. 77–98; Flick et al. 2012, S.447–456

⁸⁷ vgl. Mayring 2015, S. 54–55

Die in der Tabelle 11 auf der Seite 44 aufgeführten Variablen wurden unabhängig von den Forschungsfragen durchnummeriert und mit einer Kode-Nummer von 1 bis 18 versehen. Anschliessend wurden die Kodes an das empirische Material herangetragen.⁸⁸ Nach Kuckartz (2014) spricht man in diesem Fall von einer deduktiven Kodebildung.⁸⁹

Kodieren des Analysematerials

Mit Hilfe der Software Atlas.ti7 wurden die transkribierten Experteninterviews Zeile für Zeile durchgegangen und Textabschnitte den Kodes zugewiesen. Je nach Inhalt wurde eine Textpassage mehreren Kodes zugewiesen. Textstellen, die nicht einem Kode zugewiesen werden konnten oder für die Beantwortung der Forschungsfragen irrelevant waren, wurden nicht kodiert. Folgende allgemeingültigen Kodierregeln wurden angewendet:⁹⁰

- Es werden Sinneinheiten kodiert, jedoch mindestens ein vollständiger Satz.
- Wenn die Sinneinheit mehrere Sätze oder Absätze umfasst, werden diese kodiert.

Beantwortung der Forschungsfragen

Um die Forschungsfragen zu beantworten, führte der Verfasser eine kodebasierte Auswertung durch. Die Kernbefunde der einzelnen Kodes bildeten die Grundlage für die Beantwortung der Forschungsfragen. Für die Gewinnung der Kernbefunde lehnte sich der Verfasser an die leitenden Fragen von Kuckartz (2014) an: „[...] was wird zu diesem Thema alles gesagt?“⁹¹ und „[...] was kommt nicht oder nur am Rande zur Sprache?“⁹² Um eine fundierte Aussage machen zu können, wurden all jene Kodes, welche zur Beantwortung der jeweiligen Forschungsfragen einen Beitrag leisteten, herangezogen. Die Beantwortung der Forschungsfragen folgt im Kapitel 4.4.6.

⁸⁸ vgl. Kuckartz 2014, S. 80–88

⁸⁹ vgl. Kuckartz 2014, S. 59

⁹⁰ vgl. Kuckartz 2014, S. 82

⁹¹ vgl. Kuckartz 2014, S. 94

⁹² vgl. Kuckartz 2014, S. 94

4.4.6 Beantwortung der Forschungsfragen

4.4.6.1 Beantwortung der Forschungsfrage I – Welche Herausforderungen stellen sich Eigentümern bei der Entwicklung und Realisation von Clusterwohnungen?

Zwei der befragten Experten gaben an, dass die Einhaltung der behördlichen Auflagen eine der grössten Herausforderungen in der Entwicklung und Realisation von Clusterwohnungen darstellte. So musste zu Beginn der Planung mit den zuständigen Behörden geklärt werden, ob Clusterwohnungen als eine Wohneinheit, als mehrere Wohneinheiten oder sogar als Hotel zu beurteilen sind. Die Festlegung ist relevant in Bezug auf die feuerpolizeilichen und schallschutztechnischen Anforderungen sowie auf die Anzahl der behindertengerechten Ausgestaltung von Nasszellen. Je nach Praxisauslegung der Behörden können die Kostenfolgen durch die Auflagen eine Projektrealisation in Frage stellen. Werden die Clusterwohnungen wie in der Stadt Zürich als eine Wohneinheit beurteilt, ist die Planung nach Aussage der Expertin mit Planungserfahrung nicht schwieriger als bei einer normalen Wohnung.

Als weitere Herausforderung nannten zwei Experten die Entwicklung der Grundrissstruktur. Diese wurde bei zwei Gebäuden so entwickelt, dass diese, falls die Wohnform nicht mehr nachgefragt sein sollte, zu kleineren Wohneinheiten umgestaltet werden könnten. Die entsprechend aufwendigere Planung und die zusätzlichen baulichen Vorkehrungen bei der Haustechnik werden zugleich als Kostentreiber genannt.

Die befragten Experten haben die Erstellungskosten von Clusterwohnungen nicht spezifisch ausgewertet resp. gaben an, diese noch zu evaluieren. Werden die Clusterwohnungen mit 1- und 2-Zimmer-Wohnungen verglichen, werden diese in der Tendenz als gleich teuer bis ein wenig günstiger beurteilt. In den Clusterwohnungen gibt es einige kleine Nasszellen mehr, dafür hat es nur eine grosse Küche und mehrere kleine Teeküchen. Zudem müssen die privat genutzten Bereiche schalltechnisch nicht als Wohnungstrennwände vom gemeinschaftlich genutzten Bereich abgeschottet werden, was zu geringeren Erstellungskosten führt als bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Weiter müssen bei der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) nicht wie bei Kleinwohnungen alle Systeme getrennt werden.

Neben der bereits erwähnten Option zur späteren Umwandlung der Clusterwohnungen in kleinere Wohneinheiten werden von den drei befragten Experten die Grösse der Clus-

terwohnung, die Ausstattung und Materialisierung sowie der hohe Installationsgrad durch die Nasszellen als weitere Kostentreiber erwähnt.

Die Erfahrungen von zwei Experten zeigen, dass die gemeinschaftlich genutzten Bereiche im Verhältnis zu den privat genutzten Bereichen zu gross dimensioniert wurden. Mit den Ergebnissen aus der Bewohnerumfrage kann diese Einschätzung bestätigt werden (vgl. Kapitel 4.3.5.4 Fragen zur Clusterwohnung insgesamt und zum Zusammenleben). In diesem Bereich wird das grösste Optimierungspotenzial für zukünftige Clusterwohnungen erkannt.

4.4.6.2 Beantwortung der Forschungsfrage II – Inwiefern unterscheiden sich Clusterwohnungen in der Vermarktung und Bewirtschaftung von konventionellen Mietwohnungen?

Mieten und Mietpreisfestsetzung

Bei der Mietpreisfestsetzung für die Clusterwohnungen muss zwischen der Kostenmiete, zu welcher die Baugenossenschaften vermieten, und der Marktmiete der privaten Investoren unterschieden werden (vgl. Kapitel 4.2 Vorbemerkung zu der Erhebungsmethode). Die beiden Experten von Baugenossenschaften verorten die Höhe der Mietpreise unterschiedlich. Die Expertin mit langjähriger Berufserfahrung in der Bewirtschaftung beurteilt die Kostenmiete von Gebäude C mit CHF 1'800.– respektive CHF 2'060.– brutto verglichen mit der Marktmiete (nicht Kostenmiete) einer konventionellen 2-Zimmer-Wohnung mit 67m² an derselben Lage als vergleichbar und als sehr hoch. Beim Gebäude B wurde nach Angabe des Experten mit langjähriger Berufserfahrung als Projektentwickler angestrebt, die Kostenmiete der Clusterwohnungen tiefer als die Kostenmiete einer konventionellen 2-Zimmer- und teurer als die Kostenmiete einer 1-Zimmer-Wohnung an derselben Lage zu halten.

Bei den zur Marktmiete angebotenen Clusterwohnungen liegen die Mietpreise unter der Marktmiete für eine konventionelle 2-Zimmer-Wohnung an vergleichbarer Lage. „Wir haben [...] gemerkt, dass für die Leute, die in Clusterwohnungen leben möchten, CHF 1'600.– bereits ein ziemlich hoher Mietzins ist, vom Mietersegment her betrachtet.“⁹³

⁹³ Experteninterview 1, Miteigentümerin/Architektin

Vermarktung und Absatzkanäle

Von den befragten Experten orten deren zwei in der Vermarktung und bei den Absatzkanälen die grössten Unterschiede zu konventionellen Mietwohnungen, da Clusterwohnungen nicht einfach über gängige Internetportale wie Homegate.ch oder Immoscout24.ch ausgeschrieben werden könnten. Es müssten Plattformen von den Verwaltungen angeboten und Vermittlungsfunktionen übernommen werden, damit sich die Leute kennenlernen könnten, bevor sie eine Clusterwohnung mieteten.⁹⁴ Der Aufwand, solche neuen Kommunikations- und Vermarktungsinstrumente aufzubauen und zu unterhalten, wird als grösser beurteilt als bei konventionellen Mietwohnungen.

Eine Expertin weist Erfahrungen mit der Insertion von Clusterwohnungen auf gängigen Internetportalen aus. Während der Rücklauf auf ein erstes Inserat mit dem Titel „Wohnen in Gemeinschaft“ gering gewesen sei, hätten nach dem zweiten Inserat „4.5-Zimmer-Wohnung, geeignet für WGs“ sämtliche Einheiten nach nur einer Besichtigung vermietet werden können.

Insertionsdauer und Leerstände

Für die Erstvermietung der Clusterwohnungen brauchte es nach Aussage von zwei Experten tendenziell etwas länger als bei den konventionellen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Kurz nach Fertigstellung der Clusterwohnungen waren jedoch alle Einheiten vermietet. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung liegen nach Angaben der gleichen Experten keine Leerstände vor.

Eine Expertin gab an zum Zeitpunkt der Datenerhebung über Leerstände bei den Clusterwohnungen zu verfügen. Die Wiedervermietbarkeit wird aufgrund der Höhe der Mietpreise und des Mieterprofils mit Altersvorgaben als anspruchsvoll bezeichnet. „Also ich habe eine Wohnung, die ich seit zwei Jahren zu vermieten versuche.“⁹⁵

Zur Insertionsdauer von Clusterwohnungen, die wiedervermietet werden, können von den Experten noch keine Aussagen gemacht werden, da es erst wenige Mieterwechsel gegeben hat und Erfahrungswerte fehlen.

Ausgestaltung der Mietverträge und Haftung der Mieter

Clusterwohnungen werden an den durch die Bewohner zu gründenden Verein oder mit konventionellen Einzelmietverträgen an die Bewohner vermietet. Beide Modelle kom-

⁹⁴ Als Beispiele genannt wurden Reservations-Plattformen, regelmässige „Kennenlernkränzchen“ und Besichtigungen, da Clusterwohnungen noch wenig bekannt sind.

⁹⁵ Experteninterview 3, Eigentümervertreterin Baugenossenschaft/Bewirtschafterin

men sowohl bei den Baugenossenschaften als auch bei den privaten Eigentümern zur Anwendung. Beim Vereinsmodell bezahlt der Verein, bei welchem alle Bewohner Untermieter sind, sowohl die Monatsmiete als auch die Mietkaution.⁹⁶ Der Verein sucht bei einem Mieterwechsel selbst einen Nachmieter, wobei eine Expertin angab, sich ein Vetorecht eingeräumt zu haben, um die Kontrolle über die Mieterschaft nicht ganz zu verlieren.

Bei den konventionellen Einzelmietverträgen bezahlt jeder Bewohner seine Monatsmiete und die Mietkaution eigenständig. Alle Mieter haften solidarisch für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche. Kommt es zu einem Mieterwechsel, erfolgt die Wiedervermietung über die Immobilienverwaltung. Bei den Besichtigungsterminen sind jeweils die verbleibenden Mieter anwesend und haben ein Mitbestimmungsrecht. Zu grösseren Problemen mit dem Mitbestimmungsrecht ist es noch nicht gekommen, da auch die Immobilienverwaltung ein Interesse daran hat, einen Nachmieter zu finden, der zu den Bewohnern passt (vgl. Abschnitt *Bewirtschaftung*).

Unterschiedlich geregelt ist in den Mietverträgen der Umgang mit Leerständen. Ein Experte sagte, dass es nicht vorgesehen sei, bei Leerständen die Miete, die der Verein zu bezahlen habe, zu reduzieren. Damit werde der Druck auf den Verein aufrechterhalten, sich rasch nach einem Mieter umzusehen und sich für einen zu entscheiden. Probleme diesbezüglich gab es aufgrund der Vollvermietung noch keine. Eine Expertin sagte, dass ein Teil der Leerstandskosten über die Nebenkosten auf die Bewohner überwältzt werde, was zu Diskussionen geführt habe.

Bewirtschaftung

Der Aufwand für die Bewirtschaftung wird von den Experten gegensätzlich beurteilt. Zwei Experten gaben an, mit dem Vereinsmodell tendenziell weniger bis viel weniger Aufwand in der Bewirtschaftung zu haben, da die sich die Vereine selbstverwalteten. Die Verwaltung biete lediglich Unterstützung z.B. bei der Wiedervermietung an, wenn diese vom Verein erwünscht sei.

Eine Expertin beurteilt die Bewirtschaftung bei konventionellen Mietverträgen als aufwendig, da viel mehr Dialog nötig sei. „Für uns ist heute klar, dass wir die Leute gut aussuchen müssen, wir nehmen nicht jeden. Denn wenn ich je nach dem jemanden

⁹⁶ Bei den Baugenossenschaften wird die Mietkaution teilweise über die Anteilsscheine, die jeder Bewohner zu zeichnen hat, geregelt. Damit sichergestellt ist, dass sämtliche Bewohner auch Genossenschafter sind, untersteht der Verein bei einem Mieterwechsel einer Meldepflicht.

nehme, habe ich plötzlich 3 Wohnungen [privat genutzte Bereiche; Anm. d. Verf.] mehr leer, wenns nicht passt.“⁹⁷

Bei einem Mieterwechsel erfolgt die Wohnungsabnahme der privat genutzten Bereiche nach Angaben von zwei Experten wie bei konventionellen Mietwohnungen. Die Mietsache wird von der Immobilienverwaltung begutachtet, um festzustellen, welche Kosten der Mieter zu übernehmen hat. Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche werden bei einem Mieterwechsel mitbegutachtet oder aber sind Sache des Vereins.

Ein Experte äusserte, dass Wohnungsabnahmen sowohl für die privaten als auch für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche durch den Verein und ohne Beisein der Immobilienverwaltung erfolgten.

Mieterfluktuation

Da viele junge Leute in die Clusterwohnungen eingezogen sind und die Wohnungen attraktiv sind für Leute, die nur befristet nach Zürich ziehen z.B. um zu studieren, wird von zwei Experten vermutet, dass die Mieterfluktuation recht hoch sein könnte. Konkrete Aussagen können noch nicht gemacht werden, da erst wenige Mieterwechsel stattgefunden haben. Nach Angaben einer Expertin werden vier Mieterwechsel in den letzten Jahren auch bei Clusterwohnungen mit älteren Leuten (Durchschnittsalter 67) als relativ hoch betrachtet.

Rückstellungen für Sanierungen und Renovationen

Obwohl die Abnutzung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche in den Clusterwohnungen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen als höher eingestuft wird, gaben alle Experten an, keine höheren Rückstellungen für Sanierungen und Renovationen zu tätigen. Zwei Experten haben den Eindruck, dass mit den gemeinschaftlich genutzten Bereichen, insbesondere mit der Küche, fast respektvoller umgegangen wird als mit den privat genutzten Bereichen.

⁹⁷ Experteninterview 3, Eigentümervertreter Baugenossenschaft/Projektentwickler

4.4.6.3 Beantwortung der Forschungsfrage III – Wie wird der wirtschaftliche Erfolg von Clusterwohnungen, gemessen an der Brutto- und Nettorendite, im Vergleich zu konventionellen 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen beurteilt?

Eine Expertin beurteilt die erzielbaren Brutto- und Nettorenditen bei der Vermietung von Clusterwohnungen zu Marktpreisen als vergleichbar mit konventionellen Mietwohnungen. Die von der finanzierenden Bank geforderten 5,0 % Bruttorendite müssten auch für Wohnbauprojekte mit Clusterwohnungen eingehalten werden. Zusätzliche Anforderungen seitens der Bank habe es keine gegeben. Das Einzige, was nach Angaben der Expertin beeinflusst werden kann, sind die Baukosten, und diese auch nur bis zu einem gewissen Grad, da die Erstellungskosten von Clusterwohnungen sich nur unwesentlich von konventionellen Mietwohnungen unterscheiden.

Ein Experte vermutet, dass an guten, innerstädtischen Lagen mit konventionellen 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen eine höhere Rendite erzielt werden kann, da der Spielraum bei den Erträgen grösser ist als bei Clusterwohnungen. Dies deshalb, weil die Zahlungsbereitschaft der Mieter für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Clusterwohnungen als etwas geringer eingeschätzt wird. „Umgekehrt ist die Realisierung eines Clustermodells in gewissen Situationen wirtschaftlich durchaus eine optimalere Lösung, etwa wenn keine ganz kleinen Wohnungen gebaut werden können und eine einzige grosse zu teuer würde [...]“⁹⁸

4.4.6.4 Beantwortung der Forschungsfrage IV – Welche Perspektiven werden Clusterwohnungen in der Schweiz eingeräumt?

Potenzial für weitere Clusterwohnungen

Alle drei befragten Experten sehen in gemeinschaftlichen Wohnstrukturen wie der Clusterwohnung ein Modell, das durchaus Zukunft hat. Grosses Potenzial sehen zwei Experten in der 68er-Generation, die einem Zeitgeist entstamme, in dem man gemeinschaftliches Wohnen aktiv gelebt habe. Weiter genannt werden ältere Menschen und Familien als mögliche Zielgruppen (Einzelnennungen). Das Zielpublikum ist nach Auffassung von zwei Experten jedoch beschränkt vorhanden.

⁹⁸ Experteninterview 2, Eigentümervertreter Baugenossenschaft/Projektentwickler

Den Wohnungsmix bei grösseren Siedlungen etwas komplexer zu gestalten, als man dies in den letzten Jahrzehnten gemacht habe, mache aus der Nachhaltigkeitsperspektive Sinn und trage den sich verändernden Familienverhältnissen Rechnung, so der Experte mit Berufserfahrung in der Projektentwicklung.

Voraussetzungen für den Projekterfolg

Wenn nicht eine bereits bestehende Gruppe explizit ein Projekt mit Clusterwohnungen plant, wird eine innerstädtische Lage von den drei Experten als zwingende Voraussetzung für den Projekterfolg genannt. Das Thema der Verdichtung konzentriert sich nach ihren Aussagen vorwiegend auf die Städte und weniger auf ländliche Gebiete, wo die Gesellschaft zudem noch nicht so offen sei gegenüber solchen Wohnformen. Als weiteren Punkt für den Projekterfolg werden von einer Expertin die Mieterauswahl und die Mieterzusammenführung genannt, welche von den Immobilienverwaltungen mehr Dialog und Begleitung verlangten.

Einfluss des Marktumfeldes

Die Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich hat nach Aussage eines Experten wesentlich dazu beigetragen, das Experiment Clusterwohnungen überhaupt zu wagen. „Es ist gut möglich, dass uns die Wohnungsknappheit in die Hände spielt. Es ist ja nicht selten so, dass in der Gesellschaft ein wirtschaftlicher Zwang zu neuen Praxen führt, die dann eine Generation später alle bereits selbstverständlich finden.“⁹⁹

Eine Expertin vermutet, dass viele lieber eine grössere eigene Wohnung haben möchten, wenn sie frei wählen könnten, oder aber sie seien überzeugt von dieser Art des Wohnens. Dass die Bewohner in Clusterwohnungen lebten, nur weil sie nichts anderes gefunden hätten, glaubt sie jedoch nicht, dafür seien die Wohnungen zu speziell. Bei der Umfrage mit den Bewohnern von Clusterwohnungen gaben 8 von 50 an, keine bessere/passendere Wohnung gefunden zu haben (vgl. Kapitel 4.3.5.1 Einleitende Fragen).

Unabhängig vom Marktumfeld würde eine Expertin niemandem eine Clusterwohnung vermieten, der lieber in einer konventionellen Mietwohnung leben möchte.

⁹⁹ Experteninterview 2, Eigentümervertreter Baugenossenschaft/Projektentwickler

5 Schlussbetrachtung

Im Schlusskapitel wird ein Fazit zu den gestellten Hypothesen und den gestellten Forschungsfragen gezogen. Die kritische Hinterfragung der Forschungsmethodik sowie der Ausblick für weitere Untersuchungen schliessen das Kapitel ab.

5.1 Fazit

5.1.1 Fazit zu den gestellten Hypothesen

Die Clusterwohnung als Wohnform bietet sich an zur Reduzierung des durchschnittlichen Flächenverbrauchs pro Person in der Schweiz. Durch die im Vergleich mit konventionellen Wohngemeinschaften grösseren privat genutzten Bereiche, bestehend aus mindestens einem Zimmer, Bad und Teeküche, sind der Flächenoptimierung jedoch Grenzen gesetzt. Aus den Untersuchungen geht hervor, dass die Belegung der privat genutzten Bereiche entscheidend dafür ist, ob der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person unter den schweizerischen Durchschnitt von 49,0 m² HNF aus dem Jahre 2013 zu liegen kommt. Werden die Privatbereiche mit mind. einer Person geteilt, konnte bei sämtlichen untersuchten Projekten mit durchschnittlich 31,5 bis 39,0 m² HNF pro Person eine deutliche Unterschreitung des schweizerischen Durchschnittswerts festgestellt werden.

Die Untersuchung widerlegte die Hypothese, dass die Bereitschaft, eine höhere Monatsmiete für mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung bei den privat genutzten Bereichen zu bezahlen, signifikant grösser ist als bei den gemeinschaftlich genutzten Räumen. Die Ergebnisse zeigen, dass mit 19 von 51 Umfrageteilnehmern sogar 2 Teilnehmer mehr bereit wären, die gemeinschaftlich genutzten anstelle der privat genutzten Bereiche zulasten einer höheren Monatsmiete anzupassen. Trotz der unterschiedlichen Verfügungsrechte über die einzelnen Bereiche werden die Flächen von den Teilnehmern als gleichwertig betrachtet. Daraus schliesst der Verfasser, gestützt auf die Umfrageresultate, dass Clusterwohnungen als Wohnform bewusst von Leuten gewählt werden, die das Leben in einer Gemeinschaft dem Alleine-Wohnen vorziehen und keine Individualisten sind.¹⁰⁰ Im Unterschied zu klassischen Wohngemeinschaften können sich die Be-

¹⁰⁰ Das *Nicht-alleine-Wohnen* wurde in der Umfrage von 42 der 50 Teilnehmer als Grund für den Einzug in eine Clusterwohnung angegeben (vgl. Kapitel 4.3.5.1 Einleitende Fragen).

wohner von Clusterwohnungen mehr Komfort in Form eines eigenen Bads und einer Teeküche in den privat genutzten Bereichen leisten.¹⁰¹

Optimierungspotenzial besteht bei der Grösse der gemeinschaftlich genutzten Bereiche. Rund jeder zweite Bewohner beurteilt die gemeinschaftlich genutzten Bereiche sowohl im Verhältnis zu den privat genutzten Bereichen als auch zu der Anzahl Mitbewohner als *eher zu gross* oder *viel zu gross*. Diese Erkenntnisse decken sich mit den gesammelten Erfahrungen von zwei der befragten Experten.

5.1.2 Fazit zu den gestellten Forschungsfragen

Die Einhaltung der behördlichen Auflagen sowie die Option, die Clusterwohnungen zu einem späteren Zeitpunkt in kleinere Einheiten unterteilen zu können, werden von den befragten Eigentümern/Bauträgern als die grössten Herausforderungen bei der Planung bezeichnet. Die damit verbundene aufwendigere Planung sowie die Grösse der Clusterwohnung, die Ausstattung und Materialisierung und der hohe Installationsgrad werden demnach als Kostentreiber genannt. Das grösste Optimierungspotenzial sehen zwei Experten bei der Optimierung des Flächenverhältnisses zwischen den eher zu gross dimensionierten gemeinschaftlich genutzten und den privat genutzten Bereichen.

Die Vermarktung von Clusterwohnungen erfordert neue Prozesse. Von den Immobilienverwaltungen müssen Plattformen angeboten und Vermittlungsfunktionen übernommen werden, damit sich die Leute kennenlernen können, bevor sie eine Clusterwohnung mieten. Der Vermarktungsaufwand in der Erstvermietung wurde entsprechend als grösser und die Insertionsdauer als tendenziell länger wahrgenommen als bei konventionellen Mietwohnungen.

Vermietet werden die Clusterwohnungen an den durch die Bewohner zu gründenden Verein oder es werden konventionelle Einzelmietverträge mit jedem Bewohner abgeschlossen. Beide Modelle haben Vor- und Nachteile aus Eigentümersicht. Beim Vereinsmodell ist bei einem Mieterwechsel der Verein darum besorgt, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, und regelt teilweise auch die Wohnungsübergabe selbst. Der Bewirtschaftungsaufwand ist entsprechend tiefer als bei konventionellen Mietwohnungen. Andererseits verliert der Eigentümer die Kontrolle über die Mieterschaft und die Mietsache.

¹⁰¹ Lediglich 5 von 50 Teilnehmern nannten *finanzielle Gründe*, welche sie zu einem Einzug in eine Clusterwohnung bewogen haben (vgl. Kapitel 4.3.5.1 Einleitende Fragen).

Bei den konventionellen Einzelmietverträgen erfolgt die Wiedervermietung über die Immobilienverwaltung. Der Bewirtschaftungsaufwand ist entsprechend stark abhängig von der Mieterfluktuation und wird von einer Expertin als gross bezeichnet. Bei konventionellen Mietverträgen behält der Eigentümer die Kontrolle über die Mieterschaft und die Mietsache.

In Bezug auf die Brutto- und Nettorendite werden Clusterwohnungen nach heutigem Erkenntnisstand von den Experten als vergleichbar mit konventionellen Mietwohnungen von den Experten beurteilt. Jedoch vermuten sie, dass an guter innerstädtischer Lage mit konventionellen 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen höhere Renditen erzielt werden können. Das Ertragspotenzial wird bei Clusterwohnungen aufgrund der kleineren Zahlungsbereitschaft für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche als geringer angenommen.

Die Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich hat dazu beigetragen, das „Wohnexperiment“ Clusterwohnung voranzutreiben und zu realisieren. Das Thema der Verdichtung konzentriert sich vorwiegend auf die Städte und weniger auf ländliche Gebiete, wo die Gesellschaft zudem noch nicht so offen ist gegenüber solchen Wohnformen. Entsprechend wird neben angepassten Vermarktungsprozessen eine innerstädtische Lage als zwingende Voraussetzung für den Projekterfolg genannt.

Das Zielpublikum, welches bereit ist, in einer Clusterwohnung zu wohnen, ist nach Ansicht der Experten begrenzt vorhanden. Das grösste Potenzial wird bei der 68er-Generation, bei älteren Menschen und bei Familien erkannt.

5.2 Diskussion

Bei der vorliegenden Abschlussarbeit handelt es sich um eine Momentaufnahme, Stand Juni 2015, welche Herausforderungen und Perspektiven von Clusterwohnungen aus der Sicht von Bewohnern und Eigentümern/Bauträgern aufzeigt. Die Datenerhebung erfolgte kurz nach dem Bezug der ersten Bewohner. Aufgrund der noch fehlenden Langzeiterfahrungen können die Ergebnisse aus der Bewohnerumfrage sowie die Erkenntnisse aus den Experteninterviews bereits nach kurzer Zeit von der Realität abweichen. Zudem sind, bedingt durch die geringe Anzahl bereits realisierter Projekte mit Clusterwohnungen, die Umfragebeteiligung mit lediglich 51 Bewohnern sowie die geführten Interviews mit lediglich 3 Experten in Bezug auf statistische Aussagen als kritisch zu beurteilen. Daher wird vom Verfasser abgeraten, voreilige Schlüsse aus der vorliegenden Abschlussarbeit für zukünftige Projekte mit Clusterwohnungen zu ziehen.

Die Bereitschaft der Umfrageteilnehmer, für eine zusätzliche Eigenschaft der Clusterwohnung eine höhere Monatsmiete zu bezahlen, ist gleich ausgeprägt wie die Bereitschaft, auf eine zugunsten einer tieferen Monatsmiete zu verzichten (vgl. Kapitel 4.3.6.2). Das Ergebnis überrascht und lässt sich vorderhand nicht mit dem verhaltenspsychologischen Besitz-Effekt (endowment effect¹⁰²) erklären. Empirische Befunde zeigen, dass die meisten Menschen Gütern und Rechten, nachdem diese in deren Besitz gekommen sind, einen höheren Wert beimessen, als dies zuvor der Fall war. Der Besitz-Effekt wird umso stärker, je länger Personen über Güter und Rechte verfügen.¹⁰³ Da der Bezug der meisten Clusterwohnungen erst kürzlich erfolgt ist, zeichnet sich der Besitz-Effekt bei den Antworten der Bewohner noch nicht ab, so die Vermutung des Verfassers. Dies kann als Erklärungsansatz für die Resultate aus der Bewohnerumfrage dienen.

5.3 Ausblick

In einem nächsten Schritt wäre es notwendig, umfassende Wirtschaftlichkeitsanalysen durchzuführen. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung liefern dazu Hinweise zu einzelnen Eingabeparametern der Wirtschaftlichkeitsanalyse. Anerbieten würde sich als Berechnungsgrundlage das Gebäude der Genossenschaft „Mehr als Wohnen“ am Dialogweg 8 in Zürich, welches nur aus Clusterwohnungen besteht. Durch flächenkongruente Vergleichsprojekte mit 1- und 2-Zimmer-Wohnungen könnten die Ergebnisse aus den statischen und dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen miteinander verglichen werden. Weiter könnten die Auswirkungen eines flächenoptimierten Projekts mit Clusterwohnungen durch reduzierte gemeinschaftlich genutzte Wohnflächen auf die Rentabilität ausgewiesen und wiederum den Vergleichsprojekten mit konventionellen Mietwohnungen gegenübergestellt werden.

Für künftige Forschungstätigkeiten wären weitere ergänzende Untersuchungen interessant. Mit einer Wiederholung der empirischen Untersuchung mit den Bewohnern und Eigentümern/Bauträgern von Clusterwohnungen derselben Gebäude könnten in einer Längsschnittstudie Veränderungen bei den Ergebnissen verglichen werden. Damit Veränderungen und die Kontinuität in der Wahrnehmung der Beurteilungen erkennbar würden, müssten die Experteninterviews mit denselben Personen erfolgen.¹⁰⁴ Um einen

¹⁰² vgl. Kahneman/Knetsch/Thaler 1991, S. 193–206

¹⁰³ vgl. Engel et al. 2007, S. 84–85

¹⁰⁴ vgl. Kromrey 2012, S. 66–67

möglichst hohen Anteil an Bewohnern zu erreichen, welche bereits bei der Erstbefragung teilgenommen haben, empfiehlt der Verfasser, die Untersuchung in zwei Jahren d.h. im Jahr 2017 zu wiederholen.

Ein weiteres Forschungsfeld öffnet sich im Zusammenhang mit der Vermietung von Clusterwohnungen an Vereine. Eine Untersuchung könnte die Möglichkeiten nach schweizerischem Miet- und Vereinsrecht zur Einbedingung von eigentümerseitigen Vetorechten bei der Wiedervermietung durch Vereine und die Regelung der Haftungsfrage aufzeigen. Unter Einbezug der neuen Medien würde sich weiter die Vermarktung und Bewirtschaftung von Wohngemeinschaften als weiteres Forschungsgebiet anbieten.

Literaturverzeichnis

- Atteslander, P. (2010): Methoden der empirischen Sozialforschung, 13., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Berlin 2010
- Baumann, B./Flury, B./Raoul, Ch./Hohenacker, T. (2012): „Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren?“ Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für ein neues Immobilienanlageprodukt, Zürich 2012 (zugl. Masterthesis zur Erlangung des MAS in Real Estate Management HWZ)
- Benz, C. (2013): Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland, Zürich 2013 (zugl. Masterthesis zur Erlangung des MAS in Real Estate UZH)
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2004): Eidgenössische Volkszählung 2000. Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse, Neuchâtel 2004
- Bundesamt für Statistik Aktuell (Hrsg.) (2008): Haushaltszenarien, Entwicklung der Privathaushalte zwischen 2005 und 2030, Neuchâtel 2008
- Bundesamt für Statistik Aktuell (Hrsg.) (2009): Demografisches Verhalten der Familien in der Schweiz, Neuchâtel 2009
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2015a): Bau- und Wohnungswesen 2013, Neuchâtel 2015
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2015b): Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2015, Zürich 2015
- Deloitte. (Hrsg.) (2015): Sharing Economy: Teile und verdiene! Wo steht die Schweiz?, Zürich 2015
- Engel, Ch./Englerth, M./Lüdemann, J./Spiecker, I. (2007): Recht und Verhalten, Tübingen 2007
- Engel, U./Bartsch, S./Schnabel, Ch./Vehre, H. (2012): Wissenschaftliche Umfragen. Methoden und Fehlerquellen, Frankfurt/New York 2012
- Flick, U./von Kardorff, E./Steinke, I. (Hrsg.) (2013): Qualitative Forschung. Ein Handbuch, 10. Aufl., Reinbek bei Hamburg 2013

- GDI Gottlieb Duttweiler Institute (Hrsg.) (2013): GDI Studie Nr. 39 Sharity, Rüschi-
kon/Zürich 2013
- Göbel, E. (2012): Neue Institutionenökonomik. Konzeption und betriebswirtschaftliche
Anwendungen, Stuttgart 2012
- Herzog, R. (1972): Kommunen in der Schweiz, Basel 1972
- Hoffmann, M./Huber, A. (2014): Begleitstudie Kraftwerk 1 Heizenholz 2010–2014,
Zürich 2014
- Kahneman, D./Knetsch, J. L./Thaler, R. H. (1991): Anomalies: The Endowment Effect,
Loss Aversion and Status Quo bias, in: Journal of Economic Perspectives 5(1991)1,
S. 193–206
- Kieser, A./Ebers M. (2014): Organisationstheorie, 7. Auflage, Stuttgart 2014
- Korzak, D. (1979): Neue Formen des Zusammenlebens, Frankfurt am Main 1979
- Kromrey, H. (2012): Empirische Sozialforschung, 12. Auflage, Stuttgart 2012
- Kuckartz, U. (2014): Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstüt-
zung, 2. Auflage, Weinheim und Basel 2014
- Mayring, P. (2015): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken, 12. Aufla-
ge, Weinheim und Basel 2015
- Peuckert, R. (2013): Familienformen im sozialen Wandel, 8. Auflage, Wiesbaden 2013
- Rothärmel, B. (2005): Leistungserstellung im Kulturmanagement. Eine institutionen-
ökonomische Analyse, 1. Auflage, Wiesbaden 2007 (zugl. Dissertation an der Uni-
versität Lüneburg)
- Steiner, C./Camenisch, F. (1997): WGs 97. Eine qualitative Forschungsarbeit über die
heutigen Wohngemeinschaften in Bezug auf die WGs der 68-er Generation, Basel
1997 (zugl. Diplomarbeit an der Höheren Fachschule im Sozialbereich, HFS Basel)
- Schmid, P. (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, in: Purtschert, R.
(Hrsg.): Das Genossenschaftswesen in der Schweiz, 1. Aufl., Bern/Stuttgart/Wien
2005, S. 300–333

Schnell, R./Hill P. B./Esser, E. (2013): Methoden der empirischen Sozialforschung, 10. Auflage, München 2013

SIA Schweizerischer Ingenieur und Architekten Verein (Hrsg.) (2001): Leistungsmodell 112, Zürich 2001

Voss, R. (2011): Wissenschaftliches Arbeiten, 2. Auflage, Empirisches Arbeiten in der Wirtschafts- und Sozialgeographie, Konstanz und München 2011

Wessel, K. (1996): Empirisches Arbeiten in der Wirtschafts- und Sozialgeographie, Paderborn 1996

Zeitschriftenartikel

Dagmar, S. (2012): Die Ballungs-Raum-WG, in: Sonntagszeitung, 3. Juni 2012, S. 24

Gindely, G. (2012): Wer ein Auto hat, bekommt keine Wohnung, in: Tagesanzeiger, 8. Februar 2012, S. 30

Glanzmann, J. (2015): Die neue Gründerzeit, in TEC21 (2015)13–14, S. 26–30

Hofer, A. (2011): Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss, in TEC21 (2011)7, S. 23–31

Internetquellen

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2013a): Ständige Wohnbevölkerung ab 15 Jahren nach höchster abgeschlossener Ausbildung 2013. Online verfügbar unter:
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/04/15.html> [abgerufen am 07.07.2015]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2013b): Privathaushalte 2013. Online verfügbar unter:
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/04/blank/key/01/04.Document.192848.pdf> [abgerufen am 07.07.2015]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2013c): Medienmitteilung. Bestand und Struktur der Haushalte 2010. Online verfügbar unter:
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/22/press.html?pressID=8678> [abgerufen am 06.07.2015]

Anhang

Anhang 1: Umfragebogen

I Einleitende Fragen

Umfrage zum Thema Clusterwohnungen

Zum einheitlichen Verständnis, werden die Begriffe „Cluster-/Satellitenwohnung“ und die „klassische Wohngemeinschaft (WG)“ kurz erklärt.

Cluster-/Satellitenwohnung

Unter Cluster-/Satellitenwohnung, nachfolgend Clusterwohnung genannt, wird eine Mischform zwischen einer klassischen Wohngemeinschaft (WG) und einer Kleinwohnung verstanden. Jede Bewohnerin/Jeder Bewohner einer Clusterwohnung hat neben seinem eigenen Zimmer ein eigenes Bad und je nach Konzept eine eigene kleine Küche/Teeküche. Die Küche sowie der Ess- und Wohnraum wird geteilt und gehört allen Bewohnern.

Klassische Wohngemeinschaft (WG)

In einer klassischen Wohngemeinschaft (WG) hat jede Bewohnerin/jeder Bewohner nur sein eigenes Zimmer. Das Bad, die Küche sowie der Ess- und Wohnraum wird geteilt und gehört allen Bewohnern.

I. Einleitende Fragen

Frage 1:

In welcher Siedlung/ In welchem Gebäude sind Sie zuhause?

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Heizenholz, Regensdorferstrasse, Zürich-Höngg |
| <input type="checkbox"/> | Hunziker-Areal, Dialogweg, Zürich |
| <input type="checkbox"/> | Kalkbreite, Kalkbreitestrasse, Zürich |
| <input type="checkbox"/> | Kanzlei-Seen, Kanzleistrasse, Winterthur |
| <input type="checkbox"/> | Neufrankengasse, Zürich |
| <input type="checkbox"/> | St. Pauli, Langstrasse, Zürich |

Frage 2:

In welchem Jahr sind Sie in die Clusterwohnung eingezogen?

Bitte beachten Sie jeweils auch die Fragen auf der Rückseite >

I Einleitende Fragen

Frage 3:

Was waren Ihre Beweggründe für den Einzug in eine Clusterwohnung?
(Mehrfachnennungen sind möglich)

<input type="checkbox"/>	Finanzielle Gründe
<input type="checkbox"/>	Keine bessere/passendere Wohnung gefunden
<input type="checkbox"/>	Nähe der Liegenschaft zum Stadtzentrum
<input type="checkbox"/>	Nicht alleine wohnen
<input type="checkbox"/>	Zufall
<input type="checkbox"/>	andere/weitere Gründe: -
	-

Frage 4:

Warum haben Sie sich für eine Clusterwohnung und gegen eine klassische Wohnge-
meinschaft (WG) entschieden? (Mehrfachnennungen sind möglich)

<input type="checkbox"/>	Eigenes Bad/Dusche mit WC
<input type="checkbox"/>	Eigene Küche/Teeküche
<input type="checkbox"/>	Grössere private Zimmer als in einer WG
<input type="checkbox"/>	Keine bessere/passendere Wohnung gefunden
<input type="checkbox"/>	Zufall
<input type="checkbox"/>	Wurde von Bekannten zur Gründung einer Clusterwohnung angefragt
<input type="checkbox"/>	andere/weitere Gründe:

I Einleitende Fragen

Frage 5:

Wie hoch ist Ihre Monatsmiete, die Sie für die Clusterwohnung bezahlen? Falls Sie monatlich eine Pauschalmiete zahlen, geben Sie den Betrag bitte unter brutto-Monatsmiete an.

netto-Monatsmiete in CHF (ohne Nebenkosten)

monatliche Nebenkosten in CHF (Heizung, Warmwasser, usw.)

brutto-Monatsmiete in CHF (inkl. Nebenkosten)

Kommentar (optional):

Frage 6:

Wer legt fest, wie viel Monatsmiete jeder einzelne Bewohner zu bezahlen hat?

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

wird durch die Verwaltung für jeden einzelnen Bewohner festgelegt

wird durch die Gemeinschaft/den Verein für jeden einzelnen Bewohner festgelegt

Wenn die Verwaltung die Mieten für jeden einzelnen Bewohner festlegt, gehen Sie bitte direkt weiter zur Frage 8.

Frage 7:

Wie berechnet die Gemeinschaft/der Verein die Monatsmieten der Bewohner innerhalb ihres Clusters?

<input type="checkbox"/>	Gesamt-Monatsmiete dividiert durch Anzahl Bewohner
<input type="checkbox"/>	Aufteilung der Gesamt-Monatsmiete nach Grösse (m ²) der privaten Räume
<input type="checkbox"/>	andere Formel: -
	-

Kommentar (optional):

Bitte beachten Sie jeweils auch die Fragen auf der Rückseite >

II Fragen zu den privat genutzten Bereichen

II. Fragen zu den privat genutzten Bereichen

Clusterwohnungen bestehen aus privat genutzten Räumlichkeiten die sich um gemeinschaftlich genutzte Flächen gruppieren. Der nachfolgende Frageblock bezieht sich nur auf die von Ihnen privat genutzten Räume in der Clusterwohnung und deren Eigenschaften.

Frage 8:

Mit wie vielen Personen teilen Sie sich den privat genutzten Bereich? (Nicht zu zählen sind Personen die nur für kurze Zeit oder vorübergehend bei Ihnen wohnen)

Bewohne die privat genutzten Bereiche alleine

Teile den privat genutzten Bereich mit einer weiteren Person

Teile den privat genutzten Bereich mit zwei weiteren Personen

Wenn Sie die privat genutzten Bereiche alleine bewohnen, gehen Sie bitte direkt weiter zur Frage 10.

Frage 9:

Mit wem teilen Sie sich die privat genutzten Bereiche?

Frage 10:

Wie viele m² hat ihr privat genutzter Bereich? (falls nicht bekannt, bitte schätzen)

m²

II Fragen zu den privat genutzten Bereichen

Frage 11:

Wie beurteilen Sie die von Ihnen privat genutzte Fläche?

viel zu gross	eher zu gross	angemessen	eher zu klein	viel zu klein

Wenn Sie die Frage mit „viel zu gross“, „eher zu gross“ oder „angemessen“ beantwortet haben gehen Sie bitte direkt weiter zur Frage 13.

Frage 12:

Wären Sie bereit für mehr privat genutzte Fläche (z.B. grössere Zimmer) eine höhere Monatsmiete zu bezahlen?

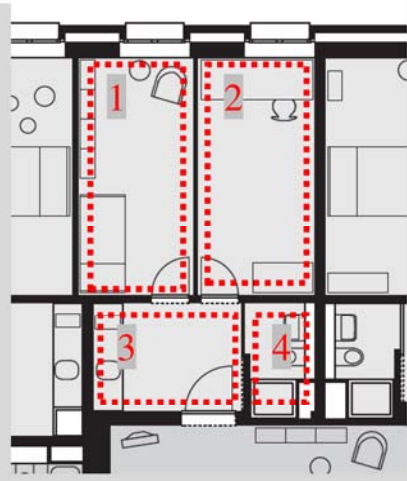
Ja Nein

Frage 13:

Über wie viele Räume (von vier Wänden umschlossene Raumeinheiten) verfügt ihr privat genutzter Bereich total?

Räume

Beispiel mit total 4 Räumen:



Bitte beachten Sie jeweils auch die Fragen auf der Rückseite >

II Fragen zu den privat genutzten Bereichen

Frage 14:

Über welche Eigenschaften verfügen ihre privat genutzten Räume? (Bitte kreuzen Sie bei jeder Eigenschaft Ja oder Nein an.)

	Ja	Nein	Kommentar (optional):
Zugang über gemeinschaftlich genutzte Flächen der Clusterwohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Separater Zugang direkt vom Treppenhaus/Korridor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Einbauschränke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Reduit/Abstellraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Waschmaschine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tumbler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Entrée/Eingangsbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
zusätzliches Zimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Balkon/Loggia/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Wenn Sie eine der beiden letzten Eigenschaft mit Ja beantworten, kreuzen Sie bitte bei der weiteren Auswahl ▼ das Zutreffende an

	Ja	Nein	Kommentar (optional):
Küche/Teeküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
▼			
Abwaschbecken	<input type="checkbox"/>		
Abwaschmaschine	<input type="checkbox"/>		
Kühlschrank	<input type="checkbox"/>		
Kochfeld(er)	<input type="checkbox"/>		
Backofen	<input type="checkbox"/>		
WC/Dusche/Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
▼			
WC	<input type="checkbox"/>		
Duschwanne	<input type="checkbox"/>		
Badewanne	<input type="checkbox"/>		

II Fragen zu den privat genutzten Bereichen

Frage 15:

Auf welche Eigenschaften ihrer privat genutzten Räume, welche Sie in der Frage 14 mit Ja beantwortet haben, würden sie zugunsten einer tieferen Monatsmiete gerne verzichten?

auf nichts

Frage 16:

Wenn Ihnen der Vermieter anbieten würde Ihre privat genutzten Räume anzupassen, für welche zusätzlichen Eigenschaften wären Sie gerne bereit eine höhere Monatsmiete zu bezahlen?

für nichts

Frage 17:

Wie zufrieden sind Sie mit Ihren privat genutzten Räumen?

voll und ganz zufrieden	weitgehend zufrieden	teils / teils	weitgehend unzufrieden	voll und ganz unzufrieden

Kommentar (optional):

Bitte beachten Sie jeweils auch die Fragen auf der Rückseite >

III Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereiche

III. Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereiche

Der nachfolgende Frageblock bezieht sich auf die gemeinschaftlich genutzten Räume Ihrer Clusterwohnung.

Frage 18:

Mit wie vielen Bewohnern teilen Sie die gemeinschaftlich genutzten Räume?

Mitbewohner

Kommentar (optional):

Frage 19:

Wie zufrieden sind Sie mit der Anzahl Mitbewohner?

viel zu viele	eher zu viele	angemessen	eher zu wenige	viel zu wenige
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Wenn Sie die Anzahl Mitbewohner mit angemessen beurteilen, gehen Sie bitte direkt weiter zur Frage 21.

Frage 20:

Was wäre aus Ihrer Sicht die optimale Anzahl Mitbewohner?

Mitbewohner

III Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereiche

Frage 21:

Wie viele m² haben die gemeinschaftlich genutzten Bereiche? (falls nicht bekannt, bitte schätzen)

 m²

Frage 22:

Wie beurteilen Sie die gemeinschaftlich genutzte Fläche?

viel zu gross	eher zu gross	angemessen	eher zu klein	viel zu klein
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Wenn Sie die Frage mit „viel zu gross“, „eher zu gross“ oder „angemessen“ beantwortet haben gehen Sie bitte direkt weiter zur Frage 24.

Frage 23:

Wären Sie bereit für mehr gemeinschaftlich genutzte Fläche (z.B. ein grösseres Wohnzimmer) eine höhere Monatsmiete zu bezahlen?

Ja Nein

Bitte beachten Sie jeweils auch die Fragen auf der Rückseite >

III Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereiche

Frage 24:

Über welche Eigenschaften verfügen die gemeinschaftlich genutzten Räume in Ihrer Clusterwohnung? (Bitte kreuzen Sie bei jeder Eigenschaft Ja oder Nein an)

	Ja	Nein	Kommentar (optional):
Eingebaute Garderobe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Reduit/Abstellraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Waschmaschine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tumbler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bürozimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wohnzimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Esszimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Balkon/Loggia/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kellerabteil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Wenn Sie eine der beiden letzten Eigenschaft mit Ja beantworten, kreuzen Sie bitte bei der weiteren Auswahl ▼ das Zutreffende an

	Ja	Nein	Kommentar (optional):
Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
▼			
Küche räumlich abgetrennt vom Ess- und Wohnraum	<input type="checkbox"/>		
Abwaschbecken	<input type="checkbox"/>		
Abwaschmaschine	<input type="checkbox"/>		
Kühlschrank	<input type="checkbox"/>		
Kochfeld(er)	<input type="checkbox"/>		
Backofen	<input type="checkbox"/>		
Steamer	<input type="checkbox"/>		
WC/Dusche/Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
▼			
WC	<input type="checkbox"/>		
Duschwanne	<input type="checkbox"/>		
Badewanne	<input type="checkbox"/>		

III Fragen zu den gemeinschaftlich genutzten Bereiche

Frage 25:

Auf welche Eigenschaften ihrer gemeinschaftlich genutzten Räume, welche Sie in der Frage 24 mit Ja beantwortet haben, würden sie zugunsten einer tieferen Monatsmiete gerne verzichten?

auf nichts

Frage 26:

Für welche zusätzlichen Eigenschaften ihrer gemeinschaftlich genutzten Räume wären Sie gerne bereit eine höhere Monatsmiete zu bezahlen?

für nichts

Frage 27:

Wie zufrieden sind Sie mit den gemeinschaftlich genutzten Räumen?

voll und ganz zufrieden	weitgehend zufrieden	teils / teils	weitgehend unzufrieden	voll und ganz unzufrieden

Kommentar (optional):

Bitte beachten Sie jeweils auch die Fragen auf der Rückseite >

IV. Fragen zu der Clusterwohnung insgesamt und zum Zusammenleben*Frage 28:*

Wie beurteilen Sie das Flächenverhältnis von den gemeinschaftlich genutzten zu den privat genutzten Bereichen?

viel zu gross	eher zu gross	angemessen	eher zu klein	viel zu klein

Frage 29:

Wie beurteilen Sie die Grösse der gemeinschaftlich genutzten Flächen im Verhältnis zu der Anzahl Mitbewohner?

viel zu gross	eher zu gross	angemessen	eher zu klein	viel zu klein

Frage 30:

In welchen Bereichen des Zusammenlebens entstehen Konflikte in Clusterwohnungen?

IV Fragen zu der Clusterwohnung insgesamt und zum Zusammenleben

Frage 31:

Führt das eigene Bad/Dusche mit WC in den Clusterwohnungen im Vergleich zum Wohnen in einer klassischen Wohngemeinschaft (ohne eigenes Bad/Dusche mit WC) zu mehr oder weniger Konflikten beim Zusammenleben?

viel mehr Konflikte	eher mehr Konflikte	hat keinen Einfluss	eher weniger Konflikte	viel weniger Konflikte

kann ich nicht beurteilen, da ich zuvor noch nie in keiner klassischen Wohngemeinschaft (WG) gelebt habe

Kommentar (optional):

Frage 32:

Zusätzlich zur gemeinschaftlich genutzten Küche hat jeder/jede BewohnerIn einer Clusterwohnung in der Regel eine eigene Küche/Teeküche. Führt die eigene Küche/Teeküche zu mehr oder weniger Konflikten beim Zusammenleben?

viel mehr Konflikte	eher mehr Konflikte	hat keinen Einfluss	eher weniger Konflikte	viel weniger Konflikte

kann ich nicht beurteilen, da ich wie in Frage 14 bereits angegeben leider über keine eigene Küche/Teeküche verfüge

Kommentar (optional):

Bitte beachten Sie jeweils auch die Fragen auf der Rückseite >

IV Fragen zu der Clusterwohnung insgesamt und zum Zusammenleben

Frage 33:

Mit wem könnten Sie sich ein Zusammenleben in einer Clusterwohnung vorstellen?

(Bitte kreuzen Sie bei jeder Auswahl Ja oder Nein an)

	Ja	Nein	Kommentar (optional)
mit meiner Partnerin/mit meinem Partner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
mit Kindern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
mit meinen Eltern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Frage 34:

Welche Tipps geben Sie Planern und Gründern von neuen Clusterwohnungen mit auf den Weg?

Frage 35:

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Clusterwohnung insgesamt?

voll und ganz zufrieden	weitgehend zufrieden	teils / teils	weitgehend unzufrieden	voll und ganz unzufrieden

Kommentar (optional):

V. Persönliche Fragen

Als fünfter und letzter Frageblock bitte ich Sie noch um einige Angaben zu Ihrer Person.

Frage 36:

Geschlecht:	<input type="checkbox"/>	männlich	<input type="checkbox"/>	weiblich
Familienstand:	<input type="checkbox"/>	ledig	<input type="checkbox"/>	verheiratet
Anzahl Kinder:	<input type="checkbox"/>			

Ihr Alter:	<input type="checkbox"/>	unter 20
	<input type="checkbox"/>	20-29
	<input type="checkbox"/>	30-39
	<input type="checkbox"/>	40-49
	<input type="checkbox"/>	50-59
	<input type="checkbox"/>	60-69
	<input type="checkbox"/>	70-79
	<input type="checkbox"/>	über 80

Frage 37:

Welches ist Ihre höchste abgeschlossene Ausbildung? (Bitte nur eine Angabe)

<input type="checkbox"/>	keine
<input type="checkbox"/>	obligatorische Schule
<input type="checkbox"/>	Berufliche Grundbildung
<input type="checkbox"/>	Allgemeinbildende Schule
<input type="checkbox"/>	Höhere Fach- und Berufsausbildung, Höhere Fachschule
<input type="checkbox"/>	Bachelor
<input type="checkbox"/>	Master, Lizentiat, Diplom, Staatsexamen, Nachdiplom
<input type="checkbox"/>	Doktorat, Habilitation

Bitte beachten Sie jeweils auch die Fragen auf der Rückseite >

V Persönliche Fragen

Frage 38:

Welche Beschreibung passt am besten zu Ihrer aktuellen beruflichen Situation? (Bitte nur eine Angabe)

<input type="checkbox"/>	in Ausbildung
<input type="checkbox"/>	arbeitssuchend
<input type="checkbox"/>	Angestellter/e
<input type="checkbox"/>	Prokurist
<input type="checkbox"/>	Team-, Abteilungsleiter/in
<input type="checkbox"/>	Geschäftsführer/in
<input type="checkbox"/>	selbständig/Freiberufler
<input type="checkbox"/>	Rentner/in
<input type="checkbox"/>	andere: <input style="width: 280px; height: 20px;" type="text"/>

Frage 39:

Wo würden Sie sich politisch einordnen? (bitte setzen Sie ein Kreuz)

links					mitte					rechts

Frage 40:

Welche monatliche Einkommenssituation (brutto) trifft auf Sie zu?

<input type="checkbox"/>	CHF 0-1'999.-
<input type="checkbox"/>	CHF 2'000-3'999.-
<input type="checkbox"/>	CHF 4'000-5'999.-
<input type="checkbox"/>	CHF 6'000-7'999.-
<input type="checkbox"/>	CHF 8'000-9'999.-
<input type="checkbox"/>	mehr als CHF 10'000.-

VI. Abschluss*Frage 41 (optional):*

Gibt es noch weitere Anmerkungen zum Thema Clusterwohnungen oder zur Umfrage die Sie mir noch mitteilen möchten?

Vielen herzlichen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben die Umfrage auszufüllen und den Fragebogen im vorfrankierten Antwortcouvert an die Universität Zürich zurücksenden.

Die Ergebnisse der Umfrage werden nach dem erfolgreichen Abschluss meiner Arbeit ab dem 1. Januar 2016 unter folgendem Link öffentlich zugänglich sein:
<http://www.bf.uzh.ch/curem/publications/abschlussarbeiten.html>

Anhang 2: Tipps für Planer und Gründer von neuen Clusterwohnungen

Auswertung der Frage 34 aus der Bewohnerumfrage, inkl. der Einfachnennungen

Tipps für Planer und Gründer von neuen Clusterwohnungen	Anz. Nennungen
genügend Reduit, Abstellräume oder Einbauschränke vorsehen	7
gute Schallisolation von Wänden und Türen vorsehen	7
grösserer Kühlschrank in der Gemeinschaftsküche	5
grössere/mehrere Kochfelder in der Gemeinschaftsküche vorsehen	5
Teeküche mit Kühlschrank im privat genutzten Bereich nicht nötig	4
einen grosszügigen Aussenraum planen	4
Gemeinschaftsräume besser unterteilen, verwinkelt bauen	4
Einbezug der Mietinteressenten und deren sorgfältige Auswahl	3
Fussbodenheizung muss individuell steuerbar sein	3
Schaltkreise der Belichtung in den gemeinschaftlichen Räume sollte unterteilt sein	2
hohe offene Räume, viel Licht	2
Gemeinschaftsflächen nicht zu gross dimensionieren	2
hochwertige Materialien, die einfach zu reinigen sind	2
variabel nutzbare Räume konzipieren	2
Minimierung der nicht nutzbaren Korridorflächen	2
genügend Veloabstellplätze vorsehen	2
2 Zimmer oder mehr pro privaten Bereich vorsehen	2
grosse gemeinschaftliche Küche	2
weiter so!	2
zwei Abwaschbecken in der Gemeinschaftsküche vorsehen	1
grössere Fenster in den Privaträumen	1
nicht zu grosse Treppenhäuser planen	1
zweite Wohnungseingangstüre vorsehen	1
Eingänge zu den privaten Bereichen nicht zu nahe beim Haupteingang anordnen	1
Psychologische Begleitung zur Problembewältigung	1
kein „Weichbelag“ bei den Müllcontainern vorsehen	1
Parkettbodenbelag	1
kontrollierte Wohnungslüftung	1
keine Verbindung vom Treppenhaus zum Balkon planen	1
grosse privat nutzbare Bereiche vorsehen	1
Balkon im privat nutzbaren Bereich vorsehen	1
Zugänge zu den privat nutzbaren Bereiche unbedingt über die gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche und nicht über das Treppenhaus planen	1
keine zweiflügligen Türen	1
wenn Mindestbelegung, dann gleichviele Zimmer mit eigenem Zugang vorsehen	1
genügend Steckdosen planen, auch eine auf der Terrasse, LAN-Anschluss in jedem Zimmer	1
Gästezimmer vorsehen	1
internes Kommunikationssystem	1
Clusterwohnung mit etwas mehr Luxus (würde ein heterogeneres Zielpublikum ansprechen)	1
Vorgaben über Zusammenleben und Hausordnung, Überarbeitung frühestens nach 6 Monaten	1
Eingangstüren zu den privaten Bereichen ohne Fenster	1

Anhang 3: Interviewleitfaden Eigentümer/Bauträger

Schritte	Fragen/Bemerkungen
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass das Gespräch aufgenommen wird • Unausgesprochene Aspekte festhalten: Räumlichkeiten, Atmosphäre, Körperhaltung, Gesichtsausdruck, ect.
Einführung	<ul style="list-style-type: none"> • Kontext für das Interview <ul style="list-style-type: none"> - Master of Advanced Studies UZH in Real Estate - Erstellung der Abschlussarbeit - Eigene Themenwahl, keine Auftragsforschung • Titel der Arbeit <ul style="list-style-type: none"> „Clusterwohnung“ – Herausforderungen und Perspektiven Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte • Ziele für das bevorstehende Interview <ul style="list-style-type: none"> - Abholen Sichtweise Eigentümer - Experten-Beitrag zur Klärung der Herausforderungen und Perspektiven von Clusterwohnungen • Was geschieht mit den Ergebnissen <ul style="list-style-type: none"> - Anonymisierung der Daten - Qualitative Auswertung und Interpretation - Einreichung der Abschlussarbeit an die Studienkommission am 17. August 2015 - Publikation der Abschlussarbeiten auf http://www.bf.uzh.ch
Einstiegsfragen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Was motivierte Sie (Sicht Eigentümer/Investor) zur Entwicklung und Realisierung von Clusterwohnungen? 2. Bis heute sind erst fünf Gebäude in der Stadt Zürich und eines in der Stadt Winterthur mit Clusterwohnungen realisiert worden. Wieso so wenige?
Kernfragen	<ol style="list-style-type: none"> 3. Welche Herausforderungen stellen sich Eigentümern bei der Entwicklung und Realisation von Clusterwohnungen? <ol style="list-style-type: none"> 3.1 Wie wurde Entwicklung und Planung von Clusterwohnungen angegangen? <ul style="list-style-type: none"> - Wo lagen die Schwierigkeiten in der Entwicklungsphase? - Gab es Auflagen seitens der Baubewilligungsbehörden? 3.2 Wie verhalten sich die Erstellungskosten (ohne Bauland) von Clusterwohnungen im Vergleich zu konventionellen 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen? <ul style="list-style-type: none"> - Was sind die Kostentreiber bei der Erstellung von Clusterwohnungen? - Wo liegt das grösste Optimierungspotenzial? 4. Inwiefern unterscheiden sich Clusterwohnungen in der Vermarktung und Bewirtschaftung von konventionellen Mietwohnungen? <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Wie wurde die Mietpreisfestsetzung für die Clusterwohnungen vorgenommen? <ul style="list-style-type: none"> - Wo ordnen sich die Mieten im Vergleich zu konventionellen 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen an derselben Lage ein? 4.2 Wie wurden die Clusterwohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt aufgenommen? <ul style="list-style-type: none"> - Mussten in der Vermarktung besondere Massnahmen getroffen werden? - Über welche Absatzkanäle erfolgte die Vermietung? - Wie lange war die Insertionsdauer? und wie stark weichen diese von 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen an derselben Lage ab? - Gibt oder gab es Leerstände?

- 4.3 Wie sind die Mietverträge mit den Bewohner ausgestaltet?
- Wie wurde die Haftungsfrage der Bewohner gegenüber dem Eigentümer geklärt?
 - Wird eine Mietkaution verlangt?
 - Wie läuft eine Wohnungsabnahme bei einem Mieterwechsel normalerweise ab?
 - Wie werden Instandstellungskosten bei Schäden an der gemeinschaftlich genutzten Mietsache weiterverrechnet?
- 4.4 Wo liegen die wesentlichen Unterschiede bei der Bewirtschaftung von Clusterwohnungen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen?
- Wie hoch ist die Bewohnerfluktuation bei Clusterwohnungen?
 - Mit welchen Kosten muss für die Bewirtschaftung gerechnet werden? und wie werden diese im Vergleich zu 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen beurteilt?
 - Unterscheiden sich die getätigten Rückstellungen für Sanierungen und Renovationen zu konventionellen Mietwohnungen?
- 5. Wie wird der wirtschaftliche Erfolg von Clusterwohnungen, gemessen an der Brutto- und Nettorendite, im Vergleich zu konventionellen 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen beurteilt?**
- Die Bruttorendite
(Bruttomiettertrag dividiert durch Immobilien-Anlagekosten multipliziert mit 100)
 - Die Nettorendite
(Bruttomiettertrag minus Bewirtschaftungskosten minus Rückstellungen) dividiert durch Immobilien-Anlagekosten multipliziert mit 100)
- 6. Welche Perspektiven werden Clusterwohnungen in der Schweiz eingeräumt?**
- Wie gross schätzen Sie das Potenzial für weitere Clusterwohnungen ein?
 - Welche Voraussetzungen müssen dabei zwingend erfüllt sein damit Clusterwohnungen „funktionieren“?
 - Wie stark wird die Nachfrage nach Clusterwohnungen aktuell durch den angespannten Mietwohnungsmarkt (Nachfrageüberhang) begünstigt?
 - Wie wird sich die Nachfrage bei einem Angebotsüberhang (bei deutlich höheren Leerständen) verhalten?

-
- Abschluss**
- 7. Habe ich in Bezug auf Herausforderungen und Perspektiven von Clusterwohnungen noch etwas Wichtiges vergessen?
 - 8. Darf die Unternehmung genannt werden in der Abschlussarbeit?

-
- Danksagung**
- Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben für das Interview
 - Sie haben aufschlussreiche Antworten gegeben, die für meine Abschlussarbeit einen hohen Nutzen bringen.
-

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Clusterwohnungen’ – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte“ 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.

Bern, den 16. August 2015

Jürg Grossenbacher